

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: DOVEVIVO S.P.A.
Sede: VIALE STELVIO 66 MILANO MI
Capitale sociale: 1.258.967,00
Capitale sociale interamente versato: no
Codice CCIAA: MI
Partita IVA: 00406960732
Codice fiscale: 00406960732
Numero REA: 1838078
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 682001
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della Società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: si
Denominazione della Società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2019

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2019	31/12/2018
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	128	-
<i>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</i>	<i>128</i>	<i>-</i>
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	367.707	230.933
2) costi di sviluppo	2.104.232	193.168
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	887.180	448.285
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.692.203	5.000.000
5) avviamento	13.303.644	2.157.244
6) immobilizzazioni in corso e acconti	1.540.662	511.823

	31/12/2019	31/12/2018
7) altre	13.245.802	8.745.856
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>36.141.430</i>	<i>17.287.309</i>
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) terreni e fabbricati	153.539	158.751
2) impianti e macchinario	12.387	7.682
4) altri beni	5.953.957	4.199.168
<i>Totale immobilizzazioni materiali</i>	<i>6.119.883</i>	<i>4.365.601</i>
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	8.223.010	
d-bis) altre imprese	150.000	250
<i>Totale partecipazioni</i>	<i>8.373.010</i>	<i>250</i>
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri	1.186.804	540.456
esigibili entro l'esercizio successivo	1.186.804	45.960
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	494.496
<i>Totale crediti</i>	<i>1.186.804</i>	<i>540.456</i>
3) altri titoli	262.889	262.889
<i>Totale immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>9.822.702</i>	<i>803.595</i>
<i>Totale immobilizzazioni (B)</i>	<i>52.084.016</i>	<i>22.456.505</i>
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	-	-
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	40.026	45.653
<i>Totale rimanenze</i>	<i>40.026</i>	<i>45.653</i>
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	2.470.430	1.565.484
esigibili entro l'esercizio successivo	2.470.430	1.565.484
5-bis) crediti tributari	456.787	995.525
esigibili entro l'esercizio successivo	456.787	995.525
5-ter) imposte anticipate	314.294	66.240
5-quater) verso altri	813.416	414.277
esigibili entro l'esercizio successivo	813.416	414.277
<i>Totale crediti</i>	<i>4.054.928</i>	<i>3.041.526</i>
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		

	31/12/2019	31/12/2018
6) altri titoli	15.000.000	-
<i>Totale</i>	<i>19.054.927</i>	<i>3.041.526</i>
IV - Disponibilita' liquide	-	-
1) depositi bancari e postali	14.499.373	3.243.712
2) assegni	3.426	-
3) danaro e valori in cassa	46.163	26.677
<i>Totale disponibilita' liquide</i>	<i>14.548.962</i>	<i>3.270.389</i>
<i>Totale attivo circolante (C)</i>	<i>33.643.915</i>	<i>6.357.568</i>
D) Ratei e risconti	1.283.124	1.382.284
<i>Totale attivo</i>	<i>87.011.184</i>	<i>30.196.357</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.258.967	1.006.449
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	28.607.128	624.554
III - Riserve di rivalutazione	4.173.652	4.173.652
IV - Riserva legale	99.692	75.854
VI - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Varie altre riserve	400.116	400.116
<i>Totale altre riserve</i>	<i>400.116</i>	<i>400.116</i>
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.060.618	707.702
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	343.454	476.754
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(521.040)	(6.116)
Totale patrimonio netto	35.422.587	7.458.965
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	459.629	13.629
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>459.629</i>	<i>13.629</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	345.144	271.198
D) Debiti		
4) debiti verso banche	30.840.540	8.010.720
esigibili entro l'esercizio successivo	3.452.880	3.403.958
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.387.660	4.606.762
6) acconti	33.070	11.175
esigibili entro l'esercizio successivo	33.070	11.175
7) debiti verso fornitori	2.210.042	2.031.570

	31/12/2019	31/12/2018
esigibili entro l'esercizio successivo	2.210.042	2.031.570
12) debiti tributari	750.842	1.253.413
esigibili entro l'esercizio successivo	750.842	1.253.413
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	227.002	149.427
esigibili entro l'esercizio successivo	227.002	149.427
14) altri debiti	11.707.987	7.670.447
esigibili entro l'esercizio successivo	3.807.401	3.976.671
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.900.586	3.693.776
Totale debiti	45.769.483	19.126.752
E) Ratei e risconti	5.014.342	3.325.813
Totale passivo	87.011.184	30.196.357

Conto Economico Ordinario

	31/12/2019	31/12/2018
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	28.453.187	19.003.438
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.011.859	479.069
5) altri ricavi e proventi	-	-
contributi in conto esercizio	104.494	219.206
Altri	1.636.794	1.849.950
Totale altri ricavi e proventi	1.741.289	2.069.156
Totale valore della produzione	31.206.335	21.551.663
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	212.410	135.592
7) per servizi	5.369.738	4.039.801
8) per godimento di beni di terzi	13.986.828	9.268.736
9) per il personale	-	-
a) salari e stipendi	3.461.246	2.622.441
b) oneri sociali	933.943	624.600
c) trattamento di fine rapporto	201.438	153.914
e) altri costi	162.601	114.339
Totale costi per il personale	4.759.228	3.515.294

	31/12/2019	31/12/2018
10) ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.686.069	1.421.399
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.251.512	1.007.794
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	73.831	76.876
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	52.074	8.148
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>4.063.486</i>	<i>2.514.217</i>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	2.653	290
12) accantonamenti per rischi	446.000	-
14) oneri diversi di gestione	1.461.506	1.303.876
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>30.301.850</i>	<i>20.777.806</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	904.486	773.857
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari	-	-
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
Altri	1.230	-
<i>Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	<i>1.230</i>	<i>-</i>
d) proventi diversi dai precedenti	-	-
Altri	40.056	1.686
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>40.056</i>	<i>1.686</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>41.286</i>	<i>1.686</i>
17) interessi ed altri oneri finanziari	-	-
Altri	410.145	97.246
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>410.145</i>	<i>97.246</i>
17-bis) utili e perdite su cambi	(410)	57
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>(369.269)</i>	<i>(95.503)</i>
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	535.216	678.354
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	439.816	223.024
imposte differite e anticipate	(248.054)	(21.424)
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>191.762</i>	<i>201.600</i>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	343.454	476.754

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	343.454	476.754
Imposte sul reddito	191.762	201.600
Interessi passivi/(attivi)	368.859	95.560
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>988.378</i>	<i>773.914</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	699.513	140.646
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.937.581	2.429.193
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	73.831	76.876
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		(794.982)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>4.710.925</i>	<i>1.851.733</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>5.615.001</i>	<i>2.625.647</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.653	291
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(957.021)	(1.019.727)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	178.472	987.361
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	99.160	2.077
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	1.688.529	1.410.322
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(11.446.547)	3.347.805
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(10.434.754)</i>	<i>4.728.129</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(4.819.753)</i>	<i>7.353.776</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(368.859)	(95.560)
(Imposte sul reddito pagate)	(343.750)	(201.600)
Dividendi	(100.000)	(200.000)
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(812.609)</i>	<i>(497.160)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.632.363)	6.856.616
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni finanziarie	(9.019.107)	
(Investimenti)	(24.619.816)	(9.227.372)
Disinvestimenti		(463.365)

	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(33.638.924)	(9.690.737)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(5.894.701)	
Accensione finanziamenti	37.625.289	3.659.908
(Rimborso finanziamenti)	(8.900.768)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	28.234.964	81.192
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(514.924)	379.876
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	50.549.858	4.120.976
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	11.278.572	1.286.855
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.243.712	1.966.600
Assegni		1.980
Danaro e valori in cassa	26.677	14.954
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.270.389	1.983.534
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	14.496.075	3.243.712
Assegni	3.426	
Danaro e valori in cassa	46.163	26.677
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	14.548.962	3.270.389

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019.

Il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 343.454.

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

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

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

In base all'art. 27 c.1 del D.Lgs. 127/91 la Società DoveVivo S.p.a. è esonerata dall'obbligo della redazione del bilancio consolidato in quanto aggregando le Società facenti parte del medesimo Gruppo non sono superati i limiti dimensionali previsti dalla citata disposizione.

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore della gestione di unità e complessi immobiliari ad uso abitativo offerti per affitti di media e lunga durata a giovani lavoratori e studenti, in qualità di leader con riferimento al mercato italiano.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Operazione di fundraising

Nel corso del 2019 la Società ha concluso un'operazione di fundraising da 72 milioni di Euro per supportare la propria crescita in Italia e in Europa.

Per la parte di equity, il fundraising si è articolato per Euro 28 milioni in aumento di capitale e per Euro 12,2 milioni per futuri aumenti di capitale da parte dei soci ed, infine, per Euro 22,5 milioni di linee di debito capaci di dare nuovo impulso alla crescita della Società, che punta all'espansione in Italia e all'estero.

L'operazione di equity è stata sottoscritta per Euro 28 milioni (inclusa una parte di acquisto azioni) da Tikehau Capital, un gruppo di *alternative asset Management* quotato all'Euronext di Parigi, attraverso Tikehau Growth Equity II, un fondo di *private equity pan* Europeo specializzato in investimenti a sostegno della crescita di aziende. Si sono uniti alla cordata anche ISA – Istituto Atesino di Sviluppo SpA – e Seac Fin SpA per un totale di oltre Euro 6 milioni. Oltre agli investitori di cui sopra, l'aumento di capitale è stato sottoscritto anche da DV Holding SpA, holding dei due *founders* Valerio Fonseca e William Maggio per circa Euro 12 milioni che restano quindi alla guida del gruppo. L'aumento di capitale è stato aperto anche a tutto il team DoveVivo per un investimento di circa Euro 500 mila.

DoveVivo è una delle poche fast growing company italiane inserite per tre anni consecutivi nella classifica FT1000: Europe's Fastest Growing Companies, (+40% cagr del giro d'affari negli ultimi 5 anni) con un percorso di sviluppo sostenibile in termini di ricavi, redditività e occupazione.

Con questa operazione, la Società intende portare avanti un piano industriale ambizioso che punti a posizionarla come player di riferimento nel co-living in Europa per studenti e *young professional*. La crescita – che avverrà sia per linee interne che esterne – sarà basata su tre direttrici principali: incremento degli asset immobiliari in gestione, sviluppo di business aggiuntivi come lo student housing e internazionalizzazione, puntando a chiudere il 2023 a oltre 150 milioni di Euro di fatturato dai 21 milioni di Euro del 2018.

Operazioni straordinarie intervenute nel corso dell'esercizio

La Società in data 30 dicembre 2019 ha perfezionato l'operazione di fusione per incorporazione delle Società Place4you S.r.l. e Easy Room Milano S.r.l. detenute al 100% da DoveVivo S.p.A. in conseguenza dell'acquisto di partecipazioni avvenuto per la prima in data 27/07/2019, e per la seconda in data 04/10/2019. Le fusioni si sono rese opportune al fine di ottimizzare e semplificare la struttura societaria, organizzativa e gestionale, con relativi vantaggi in termini di efficienza, di risparmio di tempo e di economicità, nonché per la razionalizzazione nella struttura della catena partecipativa. La Società incorporante e quelle incorporate svolgevano infatti la medesima attività commerciale, più precisamente la locazione di unità e complessi immobiliari ad uso residenziale offerti ad una clientela composta da giovani lavoratori e studenti per affitti di media e lunga durata. Inoltre, i rispettivi livelli di business non giustificavano l'esistenza di due strutture di costi per certi versi comuni ma differenziate, autonome e indipendenti. Le fusioni hanno inoltre consentito di consolidare il potere contrattuale e la credibilità della Società nei confronti dei terzi. Tale elemento assume particolare rilievo nei confronti della clientela, dei fornitori e del sistema creditizio.

Ai fini contabili, economici e delle imposte dirette (art. 172 TUIR) le operazioni di fusione hanno avuto efficacia retroattiva con effetto dal 1° gennaio 2019. La data di decorrenza degli effetti nei confronti dei terzi è avvenuta in data 30 dicembre 2019 ultima delle iscrizioni al registro imprese previste dall'art. 2504 c.c.

Si evidenzia che la differenza di fusione è risultata essere pari, quanto a Place4you S.r.l. ad Euro 10.447.964 e, quanto a Easy Room Milano S.r.l. ad Euro 983.690 integralmente iscritte ad avviamento nel rispetto di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 2504 bis oltreché del principio contabile di riferimento OIC 4.

Per completezza si evidenzia che la fusione per incorporazione relativa alla Società Place4you S.r.l. ha seguito le procedure di cui all'art. 2501 bis c.c.. Infatti, DoveVivo S.p.A. ha contratto debiti per acquisire il controllo di Place4you

S.r.l. ed in conseguenza di ciò il patrimonio di DoveVivo S.p.A. quale risultante dalla fusione medesima, per effetto della fusione è venuto a costituire garanzia del rimborso del predetto debito. L'applicazione della richiamata disciplina ha imposto la redazione di un progetto di fusione con l'indicazione delle risorse finanziarie previste per il soddisfacimento delle obbligazioni della Società risultante dalla fusione, la redazione di una Relazione di un esperto nominato dal Presidente del Tribunale di Milano che ha attestato la ragionevolezza delle indicazioni contenute nel Progetto di fusione in merito alle ragioni che hanno giustificato l'operazione ed al piano economico e finanziario dell'operazione medesima.

In ragione di quanto precede il progetto di fusione e la relazione degli amministratori sono stati predisposti nel rispetto della legge ed hanno fornito esaustivi riscontri in ordine: a) alle risorse finanziarie previste per il soddisfacimento delle obbligazioni della Società risultante dalla fusione, b) alle ragioni che hanno giustificato l'operazione di fusione, al piano economico e finanziario dell'operazione, documento allegato al progetto di fusione che ne ha costituito parte integrante. Per completezza si evidenzia che il piano economico e finanziario dell'operazione è stato redatto lungo un orizzonte di 7 anni, in ipotesi di continuità aziendale del business, considerando l'avvenuta fusione per incorporazione di Place4You S.r.l. e Easy Room Milano S.r.l. nel corso dell'anno 2019. Infatti, le descritte operazioni straordinarie sono estremamente connesse e la valutazione della fusione Place4you S.r.l. in DoveVivo S.p.A., anche dal punto di vista dell'analisi dei flussi finanziari al servizio del debito, è stata svolta attraverso l'analisi congiunta delle due operazioni.

Considerato che il presente bilancio pone a confronto due esercizi non immediatamente confrontabili, (anno 2019 post fusione ed anno 2018 ante fusione), coerentemente con le raccomandazioni dell'OIC 4, per consentire al lettore del bilancio d'esercizio la comprensione degli effetti contabili derivanti dall'operazione di fusione è stata predisposta la seguente tabella, che, sia per lo Stato Patrimoniale, che per il Conto Economico, riporta in colonne affiancate:

- a) gli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio (dell'incorporante);
 b) gli importi risultanti dal bilancio del precedente esercizio (dell'incorporata);
 c) gli importi dell'incorporata iscritti nel bilancio dell'esercizio.

Descrizione	DoveVivo SpA 31/12/2018	Place for You Srl 31/12/2018	Easyroom Srl 31/12/2018	Place for You Srl 2019	Easyroom Srl 2019
Stato patrimoniale					
B) Immobilizzazioni	22.456.505	2.054.891	415.895	1.266.826	345.274
C) Attivo circolante	6.357.568	595.945	64.871	2.113.870	43.391
D) Ratei e risconti	1.382.285	160.739	702	80.431	339
Totale attivo	30.196.358	2.811.575	481.468	3.461.127	389.003
A) Patrimonio netto	7.458.966	1.274.943	84.339	1.858.127	190.411
B) Fondi per rischi e oneri	13.629			402	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	271.198	15.221	197	0	1.498
D) Debiti	19.126.752	1.509.861	382.793	1.402.381	187.373
E) Ratei e risconti	3.325.813	11.550	14.139	200.217	9.722
Totale passivo	30.196.358	2.811.575	481.468	3.461.127	389.003
Conto economico					
A) Valore della produzione	21.551.663	4.257.760	738.286	4.946.038	836.073
B) Costi della produzione	20.777.806	3.653.956	672.316	3.734.992	718.877
C) Proventi e oneri finanziari	95.503	6.364	5.199	3.028	11.123
20) Imposte sul reddito dell'esercizio	201.600	191.426	10.879	0	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	476.754	406.014	49.892	1.208.018	106.074

Attività di M&A

La Società nel corso del 2019 ha acquisito il 100% delle concorrenti Place4You S.r.l. e Easy Room Milano S.r.l., rispetto alle quali già nel corso del 2019 ha perfezionato le operazioni di fusione per incorporazione di cui si è detto.

Nel corso del 2019 DoveVivo ha inoltre acquisito il 95% della Società Rtmliving S.r.l., neocostituita, che ha accolto il ramo di azienda "student housing" di proprietà del Gruppo Soges.

Con un portafoglio di 7 strutture cielo-terra che sviluppano una superficie di circa 50 mila mq complessivi la Società detiene un portafoglio di oltre 1.200 posti letto in 5 città: Bologna, Como, Trieste, Parma e Siena.

La predetta acquisizione ha consentito l'ingresso del Gruppo nel mercato dello student housing, affiancandolo al presidio storico del co-living.

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 la Vostra Società ha svolto con successo un'attività di ricerca e sviluppo nell'ambito di un progetto denominato DoveVivo 6.0 "digital transformation" impiegando risorse interne e professionisti specializzati, coadiuvata da un partner scientifico universitario. All'interno del citato progetto si sono perseguiti diversi obiettivi. Principalmente la Società si è voluta dotare di applicativi WEB integrati con il gestionale aziendale capaci di accompagnarla in un progetto di crescita importante e ambizioso quale quello che sta vivendo e che la aspetta nei prossimi anni.

Per una puntuale descrizione delle attività si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Redazione del bilancio

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

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

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

Principi di redazione

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

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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. Come illustrato nelle premesse del presente documento si è fornita l'evidenza con apposita tabella degli importi delle incorporate Place4You S.r.l. e Easy Room Milano S.r.l. iscritti in bilancio nel corso dell'esercizio per effetto delle operazioni straordinarie di fusione di cui si è detto in precedenza.

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 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.

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

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

I crediti verso soci sono valutati al valore nominale che corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e di ampliamento	vita utile residua e comunque non superiore a 5 anni
Costi di sviluppo	vita utile residua e comunque non superiore a 5 anni
Brevetti e utilizzazione opere ingegno	Licenze a tempo indeterminato: vita utile residua Licenza a tempo determinato: durata del contratto

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	16 anni
Avviamento	10 anni
Altre immobilizzazioni immateriali	durata del contratto di locazione cui si riferiscono

Le eventuali alienazioni di beni immateriali avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo.

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

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I costi di sviluppo sono ammortizzati sistematicamente secondo la loro vita utile: nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono stati ammortizzati per quanto concerne le licenze a tempo indeterminato, in ragione della loro residua possibilità di utilizzazione, mentre per quanto concerne le licenze a tempo determinato, in ragione della lunghezza del contratto.

Il costo relativo al sito internet è stato ammortizzato in cinque anni.

Il costo relativo al marchio è stato ammortizzato in 16 anni secondo il processo di ammortamento stimato in coerenza alla redazione dell'elaborato peritale del Prof. Silvano Corbella in ragione ai valori iscritti in conseguenza della Legge 30 dicembre 2018, n. 145 nel rispetto di quanto raccomandato dal documento interpretativo 5 emesso dall'OIC in materia di "Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa - Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio 2019)".

I costi relativi agli investimenti su beni di terzi vengono ammortizzati in funzione della durata di ciascun contratto di locazione, considerato il periodo di rinnovo e in ragione sia degli accordi contrattuali intervenuti con le proprietà, sia dell'esperienza maturata sui dati storici dalla Società. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, si evidenzia che la Società, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, ha fruito della norma di rivalutazione prevista dall'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, ai fini della rivalutazione del marchio "DoveVivo".

Più precisamente, in deroga all'articolo 2426 del Codice civile, che dispone l'iscrizione dei beni all'attivo secondo il "criterio del costo", ovvero secondo il valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19, più gli oneri accessori, nel caso in cui il pagamento sia differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato per operazioni simili o equiparabili, a norma di quanto consentito dall'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge n. 145/2018, che richiama le disposizioni di cui agli articoli 11, 13, 14 e 15 della Legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle dei Decreti 13 aprile 2001, n. 162 e 19 aprile 2002, n. 86, nonché quelle previste dai commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2004, n. 311, la Società ha fruito, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, della possibilità di procedere con la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della Legge 21 novembre 2000, n. 342, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

Si tratta, più precisamente, dei beni materiali e immateriali, con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, nonché delle partecipazioni in Società controllate e collegate, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile, costituenti immobilizzazioni, purché trovino rappresentazione nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017.

In particolare, dovendo ricorrere alla rivalutazione dei beni immateriali, ovvero sia dei beni espressivi di diritti giuridicamente tutelati (a titolo esemplificativo, diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere

dell'ingegno, diritti di concessione, licenze, marchi, know-how), l'organo amministrativo, con il consenso del Collegio sindacale, ha ritenuto di derogare ai succitati criteri con riferimento al Marchio "DoveVivo" giuridicamente tutelato in conseguenza della registrazione del 21.05.2015 al n° di registrazione/deposito 014099949 presso l'Ufficio Brevetti e Marchi - Ministero dello Sviluppo Economico.

I criteri seguiti nella rivalutazione sono riconducibili alla stima della maggiore capacità produttiva attribuibile al Marchio, accompagnata però anche da una vita economica utile residua più lunga rispetto a quella originariamente stimata (così come analiticamente stimata dal Prof. Silvano Corbella nella propria perizia giurata di stima).

Il maggior valore corrispondente alla capacità produttiva stimata non eccede in tal modo l'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, soprattutto in termini di recuperabilità economica futura dei maggiori ammortamenti che verranno eseguiti per effetto della rivalutazione.

Sui maggiori valori dei beni immateriali iscritti in bilancio, pari a complessivi Euro 4.968.664, è stata corrisposta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 16%, in quanto bene immateriale ammortizzabile. Tale imposta è stata portata a deconto del saldo attivo di rivalutazione, che risulta pertanto iscritto nella voce "AIII) Riserve di rivalutazione: riserva ex Legge n. 145/2018". Posto che non vi sono fondate previsioni di distribuzione della predetta riserva ai soci, la medesima non è stata decurtata della fiscalità differita nel rispetto del principio contabile di riferimento, OIC 25, § 64 e 65, per l'importo di Euro 4.173.653. Si tratta di una riserva in sospensione d'imposta, che potrebbe essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile. In caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si potrebbe dar luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non fosse reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, non applicandosi le disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile.

Per completezza si evidenzia che il Management, nel corso del precedente esercizio 2018, ha ritenuto di procedere con una rivalutazione del Marchio sensibilmente inferiore rispetto al valore di mercato e d'uso del medesimo, infatti, il valore finale di iscrizione del marchio nel bilancio al netto dell'ammortamento dell'anno 2018 è pari ad Euro 5.000.000 a fronte di un valore di perizia di Euro 8,2 milioni. Per completezza si evidenzia come all'esito dell'analisi di sensitività svolta dal Prof. Silvano Corbella il medesimo concluda il proprio elaborato peritale posizionando il fair value del marchio entro il range delimitato da un minimo di e 7,7 milioni di Euro ed un massimo di 8,7 milioni di Euro.

Si evidenzia che sugli 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.

La svalutazione iscritta in bilancio per 73 mila Euro si riferisce ai costi sostenuti dalla Società per l'attività di preparazione degli immobili oggetto di locazione, relativamente ai quali per qualsiasi motivo è venuto meno il contratto di locazione passivo.

Costi di impianto e di ampliamento

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

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale in quanto aventi, secondo prudente giudizio, le caratteristiche richieste dall'OIC 24: i costi sono recuperabili e hanno attinenza a specifici progetti di sviluppo realizzabili e per i quali la Società possiede le necessarie risorse. Inoltre, i costi hanno attinenza ad un prodotto o processo chiaramente definito nonché identificabile e misurabile. Dal momento che è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, tali costi vengono ammortizzati secondo la loro vita utile.

I costi di sviluppo sostenuti dalla Società nell'ambito del progetto di Ricerca e Sviluppo DoveVivo 6.0 "digital transformation", di cui si è detto retro, sono stati iscritti nelle relative immobilizzazioni a seconda della tipologia di bene prodotto dalla Società e nella voce "Altri ricavi" per la parte di credito di imposta maturato.

Marchi

La Società è titolare del Marchio "DoveVivo" giuridicamente tutelato in conseguenza della registrazione del 21.05.2015 al n° di registrazione/deposito 014099949 presso l'Ufficio Brevetti e Marchi - Ministero dello Sviluppo Economico

relativamente al quale la Società si è avvalsa delle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145.

Avviamento

L'avviamento, ricorrendo i presupposti indicati dai principi contabili, è stato iscritto nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del collegio sindacale in quanto acquisito a titolo oneroso, ed è stato ammortizzato in ragione di una vita utile residua di 10 anni, entro il limite di 20 anni previsto dall'OIC 24, secondo la sua vita utile conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 6 del codice civile. Più precisamente l'avviamento iscritto si riferisce alla allocazione della differenza attiva di fusione che deriva dalle operazioni straordinarie di fusione per incorporazione delle Società Place4You S.r.l. e Easy Room Milano S.r.l., partecipate detenute al 100% dalla DoveVivo, in conseguenza delle acquisizioni intervenute, quanto a Place4You S.r.l. in data 27/07/2019 e quanto a Easy Room Milano S.r.l. in data 04/10/2019. Tale posta è ammortizzata sistematicamente in dieci anni, a far data dall'efficacia della fusione in osservanza del principio contabile di riferimento OIC 24.

Come si chiarirà successivamente non sono state iscritte imposte differite sulla posta in esame.

Beni immateriali

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto, comprendente anche i costi accessori, ad eccezione del Marchio relativamente al quale la Società ha beneficiato della facoltà prevista dall'articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, rivalutando il valore del relativo bene.

I beni immateriali sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento. Le immobilizzazioni immateriali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.I.6, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione dello stesso. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.

Nella stessa voce sono iscritte le immobilizzazioni immateriali in corso di costruzione, le quali sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Altre immobilizzazioni immateriali

I costi relativi agli investimenti su beni terzi vengono ammortizzati in funzione della durata di ciascun contratto di locazione, considerato il periodo di rinnovo e in ragione sia degli accordi contrattuali intervenuti con le proprietà, sia dell'esperienza maturata sui dati storici dalla Società. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto e/o di produzione, aumentato degli oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del valore recuperabile. Il costo di produzione corrisponde all'insieme di tutti i costi di fabbricazione sostenuti fino all'entrata in funzione del bene, sia che si tratti di costi ad esso direttamente riferibili, sia che si tratti di costi relativi a lavorazioni comuni per la quota ragionevolmente ad esso imputabile.

Le immobilizzazioni realizzate internamente in economia sono state valutate sulla base dei costi direttamente imputabili per la loro realizzazione fino al momento dal quale i beni sono pronti all'uso. I costi sono capitalizzabili nel limite del valore recuperabile.

Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Terreni e Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature industriali e commerciali	15%
Altri beni	25%

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevata a conto economico.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito o a titolo di permuta sono state iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale in base al presumibile valore di mercato attribuibile alle stesse alla data di acquisizione, incrementate dei costi sostenuti e/o da sostenere affinché le stesse possano essere durevolmente ed utilmente inserite nel processo produttivo, e comunque nel limite del loro valore recuperabile.

Non sono state effettuate rivalutazioni in base alle leggi (speciali, generali o di settore) né rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore recuperabile, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Le attrezzature industriali e commerciali, in quanto costantemente rinnovate, complessivamente di scarsa rilevanza rispetto all'attivo di bilancio e per le quali non sono previste variazioni sensibili da anno ad anno nell'entità, valore e

composizione, sono state iscritte ad un valore costante. Pertanto, non si procede all'ammortamento sistematico di tali beni lungo la loro vita utile e gli acquisti degli esercizi successivi verranno direttamente spesati a conto economico.

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

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

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento all'immobile sociale si evidenzia come si tratti di un'abitazione offerta in locazione. In continuità con le valutazioni effettuate nei bilanci dei precedenti esercizi non si è provveduto a incorporare il valore del terreno sul quale insiste il fabbricato in quanto l'unità immobiliare di proprietà è in un fabbricato condominiale e la quota riferibile alla stessa non è rilevante.

Altri beni

La voce altri beni si compone principalmente del mobilio collocato negli appartamenti in quanto i contratti di locazione offerti agli inquilini si riferiscono ad unità abitative ammobiliate.

Nella voce sono compresi anche i mobili ed arredi relativi agli uffici della Società.

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 e simili).

Crediti

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 iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016. Per quanto concerne i crediti sorti successivamente a tale data, la Società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Altri titoli

Si tratta di fondi di investimento sottoscritti con Eurizon Asset Management il cui mark to market non ha fatto registrare scostamenti significativi rispetto al costo di sottoscrizione.

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 titoli iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

Per quanto concerne i Titoli acquisiti successivamente a tale data, la Società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

Si evidenzia che sui titoli 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 di valore.

Rimanenze

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico; nel costo non sono stati capitalizzati gli oneri finanziari.

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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 iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016. Per quanto concerne i crediti sorti successivamente a tale data, la Società non ha applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto l'effetto di tale procedura sarebbe di entità non significativa rispetto alla rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

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. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti attivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale.

Patrimonio netto

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio. Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio senza l'applicazione del criterio del costo ammortizzato come definito dall'art. 2426 del codice civile. La mancata applicazione di detto criterio dipende dall'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria. Per tale motivo è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale

evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato. 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 debiti iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso prima del 1° gennaio 2016.

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.

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. Nell'iscrizione così come nel riesame di risconti passivi di durata pluriennale è stata verificata l'esistenza ovvero la permanenza della condizione temporale. Laddove tale condizione risulta cambiata sono state apportate le opportune variazioni che di seguito si evidenziano.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per considerare le variazioni di aliquote.

Altre informazioni

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.

Nota integrativa, attivo

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

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Nella seguente tabella sono esposte le variazioni intervenute nell'esercizio, distinguendo gli stessi a seconda del fatto che siano stati richiamati o meno.

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Parte da richiamare	128	128
<i>Totale</i>	<i>128</i>	<i>128</i>

Il credito di 128 Euro è vantato nei confronti della Società controllante DV Holding Srl per decimi ancora da versare, che verranno saldati nel corso del 2020.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali dipende principalmente dai seguenti fattori:

- Iscrizione, in conformità all'OIC4, degli avviamenti da fusione riferibili alle operazioni straordinarie di fusione per incorporazione Place4You S.r.l. e Easy Room Milano S.r.l.;
- Investimenti su beni di terzi condotti in locazione per la preparazione alla locazione attiva nei confronti degli inquilini della Società;
- Costi capitalizzati riferibili ai diversi progetti di ricerca e sviluppo in cui è impegnata la Società ai fine di sostenerla nell'importante e ambizioso progetto di sviluppo quale quello che sta attualmente vivendo e che la aspetta nei prossimi anni.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Nella tabella sono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto.

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto ...	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immob. immateriali	Totale immob. immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	436.844	202.835	669.387	50.325	2.167.926	511.823	12.469.535	16.508.675
Rivalutazioni	-	-	-	4.968.633	-	-	-	4.968.633
Fondo	205.911	9.667	221.102	18.958	10.682	-	3.646.803	4.113.123
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-	76.876	76.876
Valore di bilancio	230.933	193.168	448.285	5.000.000	2.157.244	511.823	8.745.856	17.287.309
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	303.226	1.972.202	232.706	9.897	11.390.152	1.538.743	6.019.434	21.466.360
Ammortamento dell'esercizio	166.452	61.138	339.032	317.694	243.752	-	1.558.001	2.686.069
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-	73.831	73.831
<i>Totale variazioni</i>	<i>136.774</i>	<i>1.911.064</i>	<i>- 106.326</i>	<i>- 307.797</i>	<i>11.146.400</i>	<i>1.538.743</i>	<i>4.387.602</i>	<i>18.706.460</i>
Valore di fine esercizio								
Costo	740.070	2.175.037	902.093	5.028.855	13.558.078	2.050.556	18.562.800	43.017.499
Fondo	372.363	70.805	560.134	336.652	254.434	-	5.207.849	6.802.237

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto ...	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immob. immateriali	Totale immob. immateriali
Svalutazioni							73.831	73.831
Valore di bilancio	367.707	2.104.232	341.959	4.692.203	13.303.644	2.050.556	13.281.120	36.141.431

Dettaglio composizione costi pluriennali

Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto ed ampliamento sono composti principalmente da costi sostenuti:

- per selezione del personale per figure apicali e necessarie alla realizzazione del piano di crescita eccezionale (ca 200 mila Euro);
- per aumento di capitale sociale (ca 60 mila Euro)
- costi per nuove attività e strutture (ca 107 mila Euro)

Per quanto riguarda le ragioni della loro iscrizione ed i rispettivi criteri di ammortamento si rimanda a quanto sopra illustrato.

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi i costi per la selezione del personale nell'ambito di un processo di crescita aziendale e di implementazione di nuovi processi produttivi.

Costi di sviluppo

Nel seguente prospetto è illustrato il dettaglio dei costi di sviluppo 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	2019	2018	Variaz. assoluta
<i>costi di sviluppo</i>				
	Costi di sviluppo	2.104.232	193.168	1.911.064
	Totale	2.104.232	193.168	1.911.064
	Costi di sviluppo ante 2018	800	800	-
	Progetto ricerca e sviluppo - creazione nuovo prodotto	1.910.264	192.368	1.717.896
	TOTALE	1.911.064	193.168	191.152

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	177.375	11.547	7.576.888	7.765.810
Fondo	18.624	3.865	3.377.720	3.400.209
Valore di bilancio	158.751	7.682	4.199.168	4.365.601
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	3.760	12.630	2.989.404	3.005.794
Ammortamento dell'esercizio	8.972	7.925	1.234.615	1.251.512
<i>Totale variazioni</i>	- 5.212	4.705	1.754.789	1.754.282
Valore di fine esercizio				
Costo	181.135	24.177	10.566.292	10.771.604
Fondo	27.596	11.790	4.612.235	4.651.721
Valore di bilancio	153.539	12.387	5.953.957	6.119.883

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Nel corso dell'esercizio la Società ha acquisito il 95% della Società Rtmliving s.r.l., neocostituita, che ha accolto il ramo di azienda "student housing" di proprietà del Gruppo Soges iscritta tra le attività come investimento duraturo in partecipazioni controllate al costo di acquisto ed acquisizione comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

Allo stato attuale la Società controllata non ha approvato in assemblea dei soci il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, primo anno di esercizio sociale, posto che Rtmliving s.r.l. è stata costituita nel corso del 2019 attraverso il conferimento di un ramo di azienda di proprietà del Gruppo Soges.

Da informazioni assunte dal Management la frazione di patrimonio netto riferibile alla partecipata di pertinenza di DoveVivo è pari a circa 700 mila Euro. Ai sensi dell'art. 2426 n. 3) c.c. posto che, la partecipazione è iscritta per un valore superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio di valutazione pari alla corrispondente frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio si evidenzia come tale maggior valore sia adeguatamente giustificato dai flussi reddituali attesi dall'investimento, anche in ragione delle attente e puntuali analisi di Due Diligence industriale posta in essere nelle fasi precedenti l'acquisizione.

Nel corso dell'esercizio la Società ha acquisito il 30% della Società The Best Place S.r.l. nell'ambito di un accordo che prevede il diritto di DoveVivo di acquisire, nel tempo, la totalità delle partecipazioni della Società collegata. La Società ha registrato a fine periodo una perdita d'esercizio, tuttavia non si ritiene che vi sia una perdita durevole di valore in virtù

delle previsioni future della Società e della ferma volontà del Management societario di mantenere e proseguire con l'investimento.

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Totale partecipazioni	Altri titoli	Totale
Valore di inizio esercizio					
Costo	250		250		
Valore di bilancio	250		250	262.889	263.139
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	8.222.760	150.000	8.372.760		
Totale variazioni	8.222.760	150.000	8.372.760		
Valore di fine esercizio	8.223.010	150.000	8.373.010	262.889	8.635.899
Costo	8.223.010	150.000	8.373.010	262.889	8.635.899
Valore di bilancio	8.223.010	150.000	8.373.010		8.499.099

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso altri	540.456	646.348	1.186.804	35.687
Totale	540.456	646.348	1.186.804	35.687

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Nella seguente tabella viene esposta la ripartizione per area geografica dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie in oggetto.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia					1.186.804	1.186.804

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

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 esposte le informazioni relative alle variazioni delle rimanenze.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
materie prime, sussidiarie e di consumo	45.653	(5.627)	40.026
Totale	45.653	(5.627)	40.026

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	1.565.484	904.946	2.470.430	2.470.430
Crediti tributari	995.525	(538.738)	456.787	456.787
Imposte anticipate	66.240	248.054	314.294	314.294
Crediti verso altri	414.277	399.139	813.416	813.416
Totale	3.041.526	1.013.402	4.054.928	4.054.928

La Società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto l'applicazione di detto criterio non avrebbe comportato effetti rilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

Le imposte anticipate per Euro 314.294 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

I crediti tributari si riferiscono principalmente a crediti per ricerca e sviluppo di cui si fornisce menzione anche ai fini di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art. 1, comma 125, della Legge n. 124/2017, e per crediti residui per imposte dirette.

I crediti verso altri sono principalmente costituiti da crediti verso altri per Euro 40.830 e per caparre ed anticipi su contratti di locazione per Euro 772.586, di cui le operazioni più significative sono le seguenti: Euro 200.000 relativi a caparre per l'acquisizione di un nuovo contratto di un immobile sito in Viale Bligny a Milano; Euro 99.000 relativi ad una caparra per un contratto di locazione che verrà restituita alla Società nel corso del 2021; Euro 184.000 riferiti per Euro 92.000 ad una caparra restituita a febbraio 2020 e per Euro 92.000 ad anticipo del canone annuo di una locazione passiva verso lo stesso proprietario.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	2.470.430					454.787	314.294	813.416	4.054.928

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Attività che non costituiscono immobilizzazioni		-	15.000.000	15.000.000
Totale		-	15.000.000	15.000.000

Nel corso dell'anno la Società, in conseguenza della descritta operazione sul capitale sociale, ha generato un'eccedenza di tesoreria il cui impiego dovrà essere necessariamente parcellizzato nel tempo. Ne deriva che si è resa necessaria la sottoscrizione di un contratto di gestione di tesoreria con caratteristiche di gestione e limiti all'investimento di seguito descritti:

- gli investimenti in strumenti finanziari di natura obbligazionaria con rating uguale o superiore BBB- di S&P's o rating equivalenti emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti possono raggiungere il 100% del patrimonio;
- gli investimenti in titoli di debito con rating compreso tra BB+ e BB- di S&P's o rating equivalenti emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti possono raggiungere il 10% del patrimonio;
- in caso di titoli "split rated" nel valutare il merito di credito verrà utilizzato il credit rating più elevato;
- il limite massimo per singola emissione di emittenti corporate è del 5% del patrimonio;
- il limite massimo per singolo emittente o per emittenti facenti parte dello stesso gruppo è del 10% del patrimonio;
- il limite massimo per singola emissione di strumenti finanziari di natura obbligazionaria garantiti dallo Stato è del 20% del patrimonio; non sono ammessi investimenti in titoli di emittenti non OCSE e di Paesi Emergenti;
- non sono ammessi investimenti in strumenti finanziari derivati di qualsiasi tipologia e natura, anche a fini di copertura.

Tale investimento ha un profilo di rischio "Medio-basso". I predetti investimenti sono prontamente liquidabili.

Alla fine dell'esercizio il fair value di tali investimenti ammonta ad Euro 14.950.361,99 in luogo di Euro 15.000.000 di costo di iscrizione.

Tale differenza, in ragione della tipologia di investimento, non rappresenta una differenza durevole di valore e, per tale motivo, giusto il disposto del D.M. 15 luglio 2019 del MEF, che ha prorogato per i bilanci chiusi al 31 dicembre 2019 quanto disposto dall'art. 20-quater del D.L. n. 119/2018 in materia di sospensione temporanea delle minusvalenze dei titoli non durevoli, non si procede ad alcuna svalutazione nel rispetto del Documento interpretativo n. 4/2019 che per tali definizioni rinvia all'OIC 20 e dall'OIC 21.

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	3.243.712	11.255.661	14.499.373
Assegni		3.426	3.426
danaro e valori in cassa	26.677	19.486	46.163
Totale	3.270.389	11.278.573	14.548.962

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	30.486	1.590	32.076
Risconti attivi	1.351.798	- 100.750	1.251.048
Totale ratei e risconti attivi	1.382.284	- 99.160	1.283.124

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione delle voci di cui in oggetto, in quanto risultanti iscritte in bilancio per i risconti attivi

Descrizione	Dettaglio	2019
RISCONTI ATTIVI		
	Locazioni e riaddebiti	836.701
	Assicurazioni	153.171
	Costi per fidejussioni	42.671
	Costi per noleggi	12.516
	Consulenze e costi per servizi	205.990
	Totale	1.251.048

I ratei attivi sono composti da locazioni e riaddebiti per la totalità del saldo.

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

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

Patrimonio netto

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

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec. - Altre destinazioni	Altre variazioni - Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.006.449		252.518		1.258.967
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	624.554		27.982.572		28.607.126
Riserve di rivalutazione	4.173.652				4.173.652
Riserva legale	75.854	23.838			99.962
Varie altre riserve	400.116				400.116
Utili (perdite) portati a nuovo	707.702	452.916	-100.000		1.060.618
Utile (perdita) dell'esercizio	476.754	-476.754		343.454	343.454
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-6.116		-514.924		- 521.040
Totale	7.458.965	-	27.620.166	343.454	35.422.587

Si riepilogano di seguito le movimentazioni del capitale sociale avvenute nel 2019:

Con atto a Rogito del Notaio Giuseppe Rescio di Milano, Repertorio N. 41.403 e Raccolta N. 14.954 l'assemblea straordinaria dei soci di DoveVivo ha deliberato quanto segue:

- di aumentare il capitale in via inscindibile di Euro 80.515,00, mediante l'emissione di n. 80.515 nuove azioni di categoria D, per il prezzo complessivo di sottoscrizione di Euro 9.999.963,00, pari ad Euro 124,20 di cui Euro 80.515 imputati a capitale sociale ed Euro 9.919.448,00 a sovrapprezzo, aumento riservato a "Tikehau Growth Equity II", da liberarsi mediante conferimenti in denaro con la precisazione che le azioni D;
- di aumentare il capitale in via inscindibile di Euro 40.258,00, mediante l'emissione di n. 40.258 nuove azioni di categoria E, per il prezzo complessivo di sottoscrizione di Euro 5.000.043,60, pari ad Euro 124,20 per azione, di cui Euro 40.258 imputati a capitale sociale ed Euro 4.959.785,60 a sovrapprezzo, aumento riservato a "Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A." da liberarsi mediante conferimenti in denaro con la precisazione che le azioni E;
- di aumentare il capitale in via inscindibile di Euro 8.052,00, mediante l'emissione di n. 8.052 nuove azioni di categoria E, per il prezzo complessivo di sottoscrizione di Euro 1.000.058,40, pari ad Euro 124,20 (centoventiquattro virgola venti) per azione, di cui Euro 8.052 verranno imputati a capitale sociale ed Euro 992.006,40 a sovrapprezzo, aumento riservato a "SEAC FIN S.p.A.", da liberarsi mediante conferimenti in denaro con la precisazione che le azioni E;
- di aumentare il capitale in via inscindibile di Euro 110.819,00, mediante l'emissione di n. 110.819 nuove azioni di categoria A, per il prezzo complessivo di sottoscrizione di Euro 11.750.138,57 pari ad Euro 106,07 per azione, di cui Euro 110.819 imputati a capitale sociale ed Euro 11.639.319,57 a sovrapprezzo, aumento riservato al socio "DV Holding SpA", da liberarsi mediante conferimenti in denaro, con la precisazione che le azioni A;
- di aumentare il capitale in via scindibile di Euro 8.052,00, mediante l'emissione di massime n. 8.052 nuove azioni di categoria "C", prive di voto da destinarsi a dipendenti della Società che, con il consenso dell'organo amministrativo, siano

disposti a sottoscrivere per un prezzo complessivo di sottoscrizione di Euro 1.000.000,00, pari ad Euro 124,20 per azione, di cui Euro 8.052,00 imputati a capitale sociale ed Euro 991.948,00 a sovrapprezzo. Tale aumento di capitale è stato sottoscritto dai dipendenti per complessivi Euro 424.880 di cui 3.421 a capitale sociale e per Euro 421.467,20.

- di delegare all'Organo amministrativo ex art. 2443 c.c. un aumento di capitale a pagamento in via scindibile per un prezzo massimo di Euro 12.199.917,60 comprensivo di capitale e sovrapprezzo, entro il termine massimo del 30 giugno 2021 mediante emissione di massime n. 98.228 nuove azioni di categoria "G" prive del diritto di voto e con rendimento privilegiato, di cui Euro 9.999.963,00 (per capitale e sovrapprezzo) da destinarsi alla sottoscrizione da parte di "Tikehau Growth Equity II", a fronte dell'emissione di n. 80.515 azioni, e Euro 1.999.992,60 (per capitale e sovrapprezzo), da destinarsi alla sottoscrizione da parte di "Istituto Atesino di Sviluppo S.p.A.", a fronte dell'emissione di n. 16.103 azioni e Euro 199.962,00 (per capitale e sovrapprezzo), da destinarsi alla sottoscrizione da parte di "SEAC FIN S.p.A.", a fronte dell'emissione di n. 1.610 azioni.

Con la medesima delibera si è proceduto alla conversione di n. 2.819 azioni di categoria A, attualmente di spettanza di "Luchi Fiduciaria Srl", in azioni di categoria B; n. 45.491 azioni di categoria A, attualmente di spettanza di "Tikehau Growth Equity II", in azioni di categoria D; n. 23.259 azioni di categoria B, attualmente di spettanza di "Tikehau Growth Equity II", in azioni di categoria D; n. 6.250 azioni di categoria A, attualmente di spettanza di Fedele Di Palma, in azioni di categoria F; n. 10.000 azioni di categoria A, attualmente di spettanza di Chiara Laudanna, in azioni di categoria F.

In data 11 dicembre 2019 la Società ha acquistato n. 10.000 azioni di categoria "F" per un prezzo complessivo pari a Euro 445.000 di proprietà di Chiara Laudanna e n. 563 azioni di categoria "C" fiduciariamente intestate a Cordusio Società Fiduciaria S.p.A. da Chiara Laudanna per un prezzo complessivo pari a Euro 69.924.

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, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti tre esercizi.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite
Capitale	1.258.967	Capitale		-	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	28.607.128	Capitale	A,B,C	-	-
Riserve di rivalutazione	4.173.652	Utili	B	-	-
Riserva legale	99.692	Utili	B	-	-
Varie altre riserve	400.116	Utili	A,B,C	400.116	-
Totale altre riserve	400.116			400.116	
Utili (perdite) portati a nuovo	1.060.618	Utili	A,B,C	1.060.618	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(521.040)	Capitale		-	-
Totale	35.079.133			1.460.734	-
Quota non distribuibile				7.483.210	
Residua quota distribuibile				27.595.921	
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statuari; E: altro					

Si evidenzia inoltre che, in base a quanto disposto dall'art. 2426 c. 5, fintanto che l'ammortamento dei costi di impianto ed i costi di sviluppo non è completato possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

La Riserva di rivalutazione in caso di distribuzione concorre a formare il reddito imponibile della Società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
plusvalenza da alienazione azioni proprie	400.117

Le azioni sottoscritte durante l'esercizio riguardano un aumento del capitale avvenuto mediante sottoscrizione da parte di alcuni dipendenti delle azioni di nuova emissione di categoria "C".

Riserve incorporate nel capitale sociale

La riserva da sovrapprezzo azioni per Euro 28.607.128, già esistente al 31.12.2018 e derivante dall'aumento di capitale sociale precedentemente descritto, non concorre alla formazione del reddito imponibile distribuibile ai Soci.

Riserve negativa per acquisto di azioni proprie

A seguito di delibera dell'assemblea ordinaria del 15 maggio 2017 sono state acquistate n. 36.500 azioni proprie al prezzo di Euro 415.884 contro un nominale di Euro 36.500. In conformità alle disposizioni di legge, la percentuale è nel limite fissato dagli articoli 2357 e 2357 bis del Codice civile ed è stata costituita apposita riserva indisponibile di pari importo. Il decremento è relativo all'alienazione di n. 17.917 azioni proprie per un prezzo totale di Euro 430.008. L'utile derivante dall'alienazione delle azioni proprie è pari a Euro 225.860 ed è stato rilevato in una voce delle altre riserve del patrimonio netto.

Successivamente, la Società ha esercitato - ai sensi dell'articolo 2 dell'Accordo di investimento sottoscritto tra la medesima Società e dipendenti dimissionari, in data 4 luglio 2018 - l'opzione di acquisto avente ad oggetto tutte le n. 209 azioni "C" di titolarità di detti dipendenti, secondo i termini e le condizioni di cui al predetto Accordo di investimento. In conseguenza di quanto precede, in conformità alle disposizioni di legge, è stata costituita apposita riserva indisponibile dell'importo del prezzo corrisposto al dipendente per Euro 6.116.

Nel corso del 2019 la Società ha provveduto all'acquisto di azioni proprie per Euro 514.924 a seguito dell'uscita di un dipendente dall'organico.

Riserva di rivalutazione ex articolo 1, commi 940 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145

Sui maggiori valori dei beni immateriali iscritti in bilancio, pari a complessivi Euro 4.968.664, è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 16%, in quanto bene immateriale ammortizzabile. Tale imposta è stata portata a deconto del saldo attivo di rivalutazione, che risulta pertanto iscritto nella voce "AIII) Riserve di rivalutazione: riserva ex Legge n. 145/2018". Posto che non vi sono fondate previsioni di distribuzione della predetta riserva ai soci, la medesima non è stata decurtata della fiscalità differita nel rispetto del principio contabile di riferimento, OIC 25, § 64 e 65, per l'importo di Euro 4.173.653. Si tratta di una riserva in sospensione d'imposta, che potrebbe essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile. In caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si potrebbe dar luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non fosse reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, non applicandosi le disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile.

Fondi per rischi e oneri

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio - Totale	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
Altri fondi	13.629	446.000	-	-	446.000	-	459.629

Di seguito la composizione della voce di cui in oggetto, in quanto risultante iscritta in bilancio, ai sensi dell'art. 2427 c.1 del codice civile:

- Fondi rischi ed oneri per perdite da fusione per Euro 795;
- Fondi rischi ed oneri per Tari contestata ma non dovuta per Euro 12.834;
- Fondi rischi per contestazioni clienti Euro 200.000;
- Fondi rischi per contenziosi tributari in essere per Euro 246.000.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio - Totale	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	271.198	201.438	-127.492	-	73.946	-	345.144

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso banche	8.010.720	22.829.820	30.840.540	3.452.880
Acconti	11.175	21.895	33.070	33.070
Debiti verso fornitori	2.031.570	178.472	2.210.042	2.210.042
Debiti tributari	1.253.413	(502.571)	750.842	750.842
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	149.427	77.575	227.002	227.002
Altri debiti	7.670.447	4.037.540	11.707.987	3.807.401
Totale	19.126.752	26.642.731	45.769.483	7.035.651

Debiti verso banche

La voce "Debiti verso banche" è composta dai finanziamenti passivi in essere con un pool di banche e lo scostamento rispetto al precedente esercizio è legato alle operazioni di finanza avvenute nel corso del 2019 e già descritte nella presente Nota Integrativa e nella Relazione sulla gestione.

Altri debiti

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

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
Debiti per depositi cauzionali		7.921.881
Debiti verso dipendenti		823.306
Debiti verso altri		2.962.800
Totale		11.707.987

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono riferiti all'Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Non esistono debiti assistiti da garanzie reali.

Nel seguente prospetto, distintamente per ciascuna voce, sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	30.840.540	30.840.540
Acconti	33.070	33.070
Debiti verso fornitori	2.210.042	2.210.042
Debiti tributari	750.842	750.842
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	227.002	227.002
Altri debiti	11.707.987	11.707.987
Totale debiti	45.769.483	45.769.483

Finanziamenti effettuati da soci della Società

La Società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	151.530	179.842	331.372
Risconti passivi	3.174.283	1.508.686	4.682.969
Totale ratei e risconti passivi	3.325.813	1.688.529	5.014.342

La voce si compone principalmente come segue:

- locazioni e riaddebiti per Euro 3.974.250
- costi per servizi per Euro 226.917
- altri ricavi per ricerca e sviluppo per Euro 807.276

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono al 31/12/2019 ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

Nota integrativa, 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.

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono iscritti in base al costo di produzione che comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso; con gli stessi criteri sono aggiunti gli eventuali oneri relativi al finanziamento della sua fabbricazione.

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.

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

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

Voce	Valore esercizio corrente
Locazione attive al netto degli sconti	28.453.187
Totale	28.453.187

Si precisa che la Società ha realizzato ricavi da locazioni attive per Euro 28.516.100 al lordo di sconti concessi agli inquilini per Euro 62.912.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	28.453.187
Totale	28.453.187

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.

Proventi e oneri finanziari

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

Composizione dei proventi da partecipazione

Non sussistono proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425, n. 15 del codice civile.

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.

	Debiti verso banche	Totale
Interessi ed altri oneri finanziari	410.145	410.145

Utili/perdite su cambi

Si riportano di seguito le informazioni relative agli utili o perdite su cambi distinguendo la parte realizzata dalla parte derivante da valutazioni delle attività e passività in valuta iscritte in bilancio alla fine dell'esercizio.

Descrizione	Importo in bilancio	Parte valutativa	Parte realizzata
<i>Utili e perdite su cambi</i>	-410		-410
Utile su cambi		-	-
Perdita su cambi	-410	-	-410
Totale voce	-410	-	-410

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

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

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

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

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

Imposte correnti

Le imposte correnti pari ad Euro 191.762 sono composte rispettivamente da ires per Euro 327.659 ed irap per Euro 112.157.

Imposte differite e anticipate

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

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

Le imposte anticipate e differite sono state calcolate utilizzando rispettivamente le seguenti aliquote:

Aliquote	Es. 2020	Es. 2021	Es. 2020	Es. 2023	Oltre
IRES	24%	24%	24%	24%	24%

Di seguito si riportano, ove presenti, le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione; l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	(1.268.355)	(317.694)
Differenze temporanee nette	1.268.355	317.694
B) Effetti fiscali		

	IRES	IRAP
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(66.240)	-
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(248.054)	(12.390)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(314.294)	(12.390)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Tari annualità precedenti in attesa di liquidazione e TASI	253.401		458.758	24%	110.102	-	-
Differenza ammortamenti marchi			317.694	24%	76.247	3.9%	12.390
Fondo rischi			446.000	24%	107.040		
Fondo svalutazione crediti	16.800		45.930	24%	11.017	-	-
TOTALI	270.201		1.268.355		314.294	-	12.390

In base a quanto stabilito dal principio contabile numero 25 non si è proceduto allo stanziamento di imposte differite sull'avviamento. L'avviamento rappresenta, infatti, la differenza che residua dopo l'allocatione del costo di acquisizione alle attività e passività iscritte con l'operazione straordinaria. Conseguentemente, l'iscrizione delle imposte differite comporterebbe un aumento del valore contabile dell'avviamento determinando un contemporaneo incremento di pari importo dell'attivo e del passivo; ciò renderebbe l'informazione contenuta nel bilancio meno trasparente.

Si evidenzia infine che non sono presenti perdite fiscali riportabili.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

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.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale dipendenti
Numero medio	4	7	75	4	17	107

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

Nel seguente prospetto sono espone 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	291.637	32.160

Compensi al revisore legale o Società di revisione

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

	Revisione legale dei conti annuali	Altri servizi di verifica svolti	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla Società di revisione
Valore	8.000	3.000	14.000

Titoli emessi dalla Società

La Società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 codice civile.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla Società

La Società non ha emesso alla data del 31 dicembre 2019 altri strumenti finanziari ai sensi dell'articolo 2346, comma 6, del codice civile.

Categorie di azioni emesse dalla Società

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

	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valor nominale	Azioni convertite o annullate	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valor nominale
Azioni categoria A	425.000	803.105	-64.560	115.819	476.259	767.511
Azioni categoria B	99.582	188.176	-20.440	0	79.142	127.552
Azioni categoria C	8.027	15.168	-682	4.621	11.966	19.285
Azioni categoria D				149.265	149.265	240.568
Azioni categoria E				48.310	48.310	77.861
Azioni categoria F				16.250	16.250	26.190
Totale	532.609	1.006.449	-85.682	334.265	781.192	1.258.967

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. I rischi cui si riferiscono le fidejussioni bancarie ed assicurative rilasciate ai proprietari degli immobili condotti in locazione dalla Società sono tecnicamente coperti dai depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini. Ne discende che il relativo rischio è già espresso tra i debiti dello stato patrimoniale. Si rimanda per le relative informazioni a quanto indicato nei debiti.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate a valori differenti da quelli di mercato.

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

Come noto a far data dal 31 gennaio 2020 l'International Health Regulations Emergency Committee dell'OMS ha definito il COVID-19 un'emergenza internazionale. In Italia i primi casi di infezione sono stati confermati il 30 gennaio 2020 e il 23 febbraio 2020 è stato dichiarato il lock-down. Pertanto, ai sensi dell'OIC 29, rispetto al 31 dicembre 2019, data di riferimento del presente bilancio, il COVID-19 risulta essere un fatto successivo che, nel rispetto del postulato della competenza, non deve essere recepito nei valori di bilancio al 31 dicembre 2019. Ai sensi del paragrafo 61 dell'OIC 29 il COVID-19, essendo un fatto rilevante, va illustrato nella nota integrativa perché rappresenta un avvenimento la cui comunicazione consente ai destinatari di acquisire informazioni a supporto delle proprie corrette valutazioni ed al fine di assumere le più appropriate decisioni.

Ciò premesso si evidenzia che all'esito delle indagini svolte dagli Uffici della Società vi sono fondati elementi per ritenere che l'attuale emergenza sanitaria avrà certamente un impatto sulla domanda di accomodation di giovani fuori sede in termini di dimensione. Infatti, ci sarà una flessione della domanda, guidata principalmente da minori risorse economiche delle famiglie e dalla ridotta mobilità da parte soprattutto di studenti stranieri. Tuttavia, l'offerta di posti letto strutturata, gestita da operatori professionali con prodotto e servizi di qualità, è ad oggi estremamente ridotta rispetto alla domanda. Con specifico riguardo a DoveVivo, pur immaginando una flessione della domanda, la medesima dovrebbe rimanere significativa rispetto alla nostra offerta per tutti i target di riferimento e in particolare per:

- a. studenti nazionali;
- b. giovani professionisti.

Inoltre, il posizionamento premium dell'offerta della Società continuerà ad intercettare il target di alto livello del mercato di riferimento che avrà un impatto più limitato dalla crisi economica e che difficilmente deciderà di interrompere il proprio percorso e progetto di vita di lungo termine, sia esso di studi che di lavoro.

L'approfondito studio operato dagli Uffici della Società ha consentito di pervenire alle descritte conclusioni grazie ad una accurata analisi della composizione del mercato italiano e della composizione del portafoglio della Società rispetto a quella del mercato italiano, con specifico riferimento alle città in cui opera la Società.

Inoltre, la curva di visite sul sito della Società nei mesi gennaio-aprile segue il trend degli ultimi 3 anni e, pur calando, mantiene volumi elevatissimi. Ulteriore aspetto rilevante è quello relativo alla tipologia di sito della Società che, per sua modalità di costruzione, intercetta esclusivamente visite da parte di soggetti che realisticamente cercano alloggi in condivisione; tale aspetto comporta una precisa intenzione di informazione da parte dell'utente che storicamente si è tradotta, in buona misura, in una domanda di occupazione di stanze.

Altri elementi di interesse sono costituiti dalle informazioni ricavate dalla "Fonte Studyportals* <https://act.studyportals.com/covid-19-dashboard-access/>". Studyportals da marzo ha attivato una specifica analisi relativa all'impatto Covid sulla scelta dell'istruzione internazionale, con un focus su vari Paesi tra cui l'Italia, tale Ente inoltre è tra gli esperti chiamati in causa da Class2020 nella task force sul coliving. Da tale studio emerge che la contrazione del target internazionale verrà compensata dal target nazionale, che è destinato ad aumentare. La medesima fonte evidenzia infine come l'interesse per l'Italia come destinazione di studio per gli studenti stranieri, dopo una flessione a marzo, evidenzia segni di una veloce ripresa. Infatti, se è vero che il trend del 2020 rispetto al 2019 è crollato nelle settimane 10 e 11 del 2020 (2 e 9 marzo), nella settimana 16 del 2020 si è registrato un incremento del 16% di volume rispetto alla medesima settimana del 2019.

Per una puntuale analisi degli effetti attesi sulla situazione economico – patrimoniale – finanziaria della Società si rimanda alle informazioni contenute nella Relazione sulla Gestione.

Imprese che redigono il bilancio 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. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

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

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

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

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

Al fine di ottemperare agli obblighi di informativa di cui all'art. 3-quater, comma 2, del D.L. n.135/2018, si segnala che la Società ha fruito di agevolazioni (e/o sovvenzioni e/o diversi altri benefici) qualificabili come Aiuti di Stato e, pertanto, soggetti agli obblighi di pubblicazione nell'ambito del Registro nazionale degli aiuti di Stato, le cui risultanze sono rinvenibili al link https://www.rna.gov.it/sites/PortaleRNA/it_IT/trasparenza.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare come segue l'utile d'esercizio:

- Euro 17.173 alla riserva legale;
- Euro 326.281 a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

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

