

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 14/12/2023

INFORMAZIONI SOCIETARIE

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.



Q91VCX

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	MILANO (MI) VIA NINO BONNET 6/A CAP 20154
Domicilio digitale/PEC	mvi4@legalmail.it
Numero REA	MI - 1807370
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	05244120969
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata con unico socio

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2022
MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.

Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL**
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	20154 MILANO (MI) VIA NINO BONNET 6/A
Codice Fiscale	05244120969
Numero Rea	MI 1807370
P.I.	05244120969
Capitale Sociale Euro	10000.00 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (SRL)
Settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI (682001)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	MULTI VESTE HOLDING ITALY 4 B. V.
Appartenenza a un gruppo	no

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	15.597	-
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	22.330	-
7) altre	52.092	9.167
Totale immobilizzazioni immateriali	90.019	9.167
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	185.633.829	187.752.403
2) impianti e macchinario	1.545.613	1.483.741
4) altri beni	267.994	147.852
Totale immobilizzazioni materiali	187.447.436	189.383.996
Totale immobilizzazioni (B)	187.537.455	189.393.163
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	545.256	487.752
esigibili oltre l'esercizio successivo	34.571	32.147
Totale crediti verso clienti	579.827	519.899
4) verso controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.223.849	549.965
Totale crediti verso controllanti	1.223.849	549.965
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	809.837	115.551
Totale crediti tributari	809.837	115.551
5-ter) imposte anticipate	433.040	460.062
Totale crediti	3.046.553	1.645.477
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
5) strumenti finanziari derivati attivi	1.744.603	100.265
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.744.603	100.265
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	20.503.785	23.167.170
3) danaro e valori in cassa	16	16
Totale disponibilità liquide	20.503.801	23.167.186
Totale attivo circolante (C)	25.294.957	24.912.928
D) Ratei e risconti	11.448	6.802
Totale attivo	212.843.860	214.312.893
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	10.000	10.000
III - Riserve di rivalutazione		
	44.816.910	44.816.910
IV - Riserva legale		
	2.000	2.000
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	56.964	56.964
Versamenti a copertura perdite	32.054	32.054
Varie altre riserve	-	1

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Totale altre riserve	89.018	89.019
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	858.320	858.095
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.316.516	2.038.225
Totale patrimonio netto	50.092.764	47.814.249
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	158.864.523
esigibili oltre l'esercizio successivo	155.611.216	-
Totale debiti verso banche	155.611.216	158.864.523
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.578.696	1.224.121
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.931.007	4.398.105
Totale debiti verso fornitori	5.509.703	5.622.226
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	115.833
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	115.833
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.607.270	1.876.429
Totale debiti tributari	1.607.270	1.876.429
Totale debiti	162.728.189	166.479.011
E) Ratei e risconti	22.907	19.633
Totale passivo	212.843.860	214.312.893

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.430.380	16.009.720
5) altri ricavi e proventi		
altri	5.207.854	5.427.479
Totale altri ricavi e proventi	5.207.854	5.427.479
Totale valore della produzione	23.638.234	21.437.199
B) Costi della produzione		
7) per servizi	6.839.867	6.035.645
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.183	181.297
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.764.381	4.318.143
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.813.617	1.928.752
Totale ammortamenti e svalutazioni	6.589.181	6.428.192
14) oneri diversi di gestione	826.913	732.066
Totale costi della produzione	14.255.961	13.195.903
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	9.382.273	8.241.296
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	4.362.804	4.654.294
Totale interessi e altri oneri finanziari	4.362.804	4.654.294
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(4.362.804)	(4.654.294)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	1.644.338	100.265
Totale rivalutazioni	1.644.338	100.265
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	1.644.338	100.265
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	6.663.807	3.687.267
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.320.269	1.789.103
imposte differite e anticipate	27.022	(140.061)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.347.291	1.649.042
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.316.516	2.038.225

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.316.516	2.038.225
Imposte sul reddito	2.347.291	1.649.042
Interessi passivi/(attivi)	4.362.804	4.654.294
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	11.026.611	8.341.561
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.775.564	4.499.440
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.644.338)	(100.265)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.131.226	4.399.175
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	14.157.837	12.740.736
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(59.928)	2.493.842
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(112.523)	(590.362)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.646)	364.504
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.274	5.708
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(351.442)	(866.666)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(525.265)	1.407.026
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	13.632.572	14.147.762
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(5.330.844)	(4.654.294)
(Imposte sul reddito pagate)	(2.753.949)	(1.468.739)
Totale altre rettifiche	(8.084.793)	(6.123.033)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.547.779	8.024.729
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.827.821)	(4.875.796)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(92.035)	(85.738)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.919.856)	(4.961.534)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(3.253.307)	(1.690.879)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(2.038.001)	2
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.291.308)	(1.690.877)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.663.385)	1.372.318
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	23.167.170	21.794.837
Danaro e valori in cassa	16	31
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	23.167.186	21.794.868
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	20.503.785	23.167.170
Danaro e valori in cassa	16	16
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	20.503.801	23.167.186

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Signor Socio,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 4.316.516.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio 2022.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali così come pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità e, ove mancanti e applicabili, da quelli dell'International Accounting Standard Board (I.A.S.B.); 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 artt. 2424 e 2425 del codice civile, mentre il rendiconto finanziario è stato redatto ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile.

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

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore delle locazioni immobiliari, nello specifico:

- la promozione e la partecipazione ad operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- la realizzazione, il coordinamento e la gestione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- la prestazione di servizi nel settore immobiliare con esplicita esclusione dell'attività di mediazione immobiliare;
- la gestione di centri commerciali e/o di intrattenimento.

Ai sensi dell'art.2428 si segnala che la Società svolge la propria attività nella sede di Palermo (PA) in via Filippo Pecoraino e con sede legale a Milano (MI) in via Nino Bonnet 6/A.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

Nell'esercizio 2022, il paese ha finalmente superato le enormi difficoltà derivanti dalla diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 e dalle limitazioni alle attività economiche e non che ne erano derivate, ricevendo un forte slancio alla ripresa.

Bisogna, altresì, dire che nell'esercizio 2022 l'economia nazionale e internazionale ha subito ulteriori contraccolpi in seguito al conflitto Russia-Ucraina iniziato a febbraio, a seguito dell'invasione di quest'ultima da parte della Russia, e questo ha generato un'ulteriore fattore di instabilità macroeconomica a causa dell'effetto combinato di sanzioni commerciali, interruzioni delle catene di approvvigionamento ed effetti sulla fiducia e sui mercati finanziari.

Le conseguenze derivanti dal clima generale di incertezza a livello geo-politico, unitamente ad un contesto inflazionistico di aumento dei tassi di interesse e di generale volatilità, hanno avuto impatti anche in Europa attraverso l'aumento dei prezzi del costo degli utilities.

Questa nuova incertezza su scala Europea ha rallentato, per un certo periodo, la ripresa economica. Infatti, hanno persistito difficoltà di approvvigionamento prodotti dettate da:

- minor produzione a monte di prodotti, essendo riduci i brand dalla situazione di crisi pandemica
- progressivo aumento dei costi di trasporto, soprattutto per l'aumento del prezzo del carburante
- effetti sulla logistica in Est Europa dovuti al conflitto

Gli scenari sopra riportati riflettono le prudenti valutazioni degli Amministratori sviluppate in un contesto generale di incertezza circa le tempistiche e le modalità della ripresa dell'attività economica.

Si segnala che in data 29 marzo 2022 Multi Corporation B.V. ha venduto il pacchetto Multi Investment, tra cui Multi

Veste 4 B.V. e Multi Veste Italy 4 S.r.l. alla società di diritto lussemburghese Medea Holding 4 S.à.r.l., la quale, a partire dalla data di cessione, eserciterà l'attività di direzione e coordinamento sulla Società.

In data 28 luglio 2022 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società Multi Veste Italy 4 s.r.l. per discutere sulla proposta di distribuzione di riserve del Patrimonio Netto. L'assemblea ha deliberato la distribuzione al Socio Unico di un importo pari ad Euro 2.038.000, da prelevarsi dalla riserva "Utile portati a nuovo".

Ai sensi dell'art.2427 n.22 quater del Codice Civile in data 23 novembre 2022 la società ha esercitato l'opzione di rinnovo attuale prevista dal contratto di finanziamento fissato con Deutsche Bank, portando la scadenza del finanziamento alla data del 15 maggio 2024.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c. art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

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

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

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

Il bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale. A tal proposito si segnala che la Società negli esercizi precedenti ha rinegoziato il finanziamento in essere con le banche, la cui scadenza è stata prorogata a maggio 2024 consentendo un sostanziale equilibrio finanziario. In detto ambito, nonostante la situazione di generale incertezza

macroeconomica che ha comportato un incremento dei tassi di interesse, gli Amministratori, tenuto conto delle attuali disponibilità liquide e dei flussi operativi prospettici, hanno ritenuto opportuno redigere il bilancio adottando criteri coerenti con il presupposto della continuità aziendale.

In considerazione del valore di mercato del patrimonio immobiliare della società nonché delle possibili azioni che verranno intraprese nel futuro, gli Amministratori ritengono altresì ragionevole poter addivenire al soddisfacimento degli impegni finanziari di medio periodo, tra i quali il rimborso del citato finanziamento.

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

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 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 comma 2 del Codice Civile.

Correzione di errori rilevanti

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario la correzione di errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Nulla da segnalare.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione [OIC 24.29] e sono esposte al netto degli ammortamenti. [OIC 24.26].

Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale l'immobilizzazione può essere utilizzata.

Le migliorie e le spese incrementative su beni di terzi sono iscritte tra le altre immobilizzazioni immateriali qualora non siano separabili dai beni stessi, altrimenti sono iscritte tra le specifiche voci delle immobilizzazioni materiali. [OIC 24.77].

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione [OIC 24.79].

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. [OIC 24.80].

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.

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, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n.104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020, n.126, si segnala che nel 2020 la Società ha usufruito delle disposizioni normative concernenti la rivalutazione dei beni d'impresa.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati. [OIC 16.20].

Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili e gli altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato [OIC 16.25, 26 e 31].

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico, sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile economico-tecnica stimata dei cespiti [OIC 16.49-50].

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.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n.104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020, n.126, si segnala che nel 2020 la Società aveva usufruito delle disposizioni normative concernenti la rivalutazione dei beni d'impresa.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile [OIC 9.12].

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita, [OIC 9.4] è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni. [OIC 9.12].

Preme ricordare che l'emergenza sanitaria venutasi a creare nell'esercizio 2020 e nei primi tre mesi dell'anno 2021 ha prodotto significativi impatti sui processi valutativi e con particolare riferimento agli immobili commerciali, tuttavia stante il differenziale evidenziato fra valore contabile e stime valutative effettuate in precedenza ed i risultati positivi conseguiti dalla società non si ritiene vi siano indicazioni di perdita di valore tali da essere riflesse in bilancio non si ritiene vi siano indicazioni di perdita di valore tali da essere riflesse in bilancio.

Strumenti finanziari derivati

La società utilizza strumenti finanziari derivati per gestire i rischi di variazione del tasso di interesse. Gli strumenti finanziari derivati sono valutati e contabilizzati al fair value; l'utile o la perdita derivante dalla variazione del fair value è imputato a conto economico, in quanto gli stessi pur essendo sottoscritti, per finalità di copertura gestionali, non sono qualificabili per l'hedge accounting.

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio, conformemente a quanto previsto dall'art.2426 c.1 n.8 del c.c., secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi, o con interessi significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi ricavi, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di

scarso rilievo oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). I crediti della Società non vengono contabilizzati secondo il criterio del costo ammortizzato, poiché rientrano nella fattispecie di esenzione per non significatività sopra descritte.

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. Nella stima del fondo svalutazione crediti sono comprese le previsioni di perdita sia per situazione di rischio di credito già manifestatesi oppure ritenute probabili sia quelle per altre inesigibilità già manifestatesi oppure non ancora manifestatesi ma ritenute probabili. L'importo della svalutazione è rilevato nel conto economico.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui siano stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio [OIC 14.4].

I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio [OIC 14.17].

Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il criterio del costo ammortizzato vedasi quanto indicato con riferimento ai crediti. I debiti della Società non vengono contabilizzati secondo il criterio del costo ammortizzato, poiché rientrano nelle fattispecie di esenzione per non significatività sopra descritte. I debiti assistiti da garanzia reale sono inerenti al finanziamento stipulato con Deutsche Bank per l'importo originale di Euro 162.900.000.

Ratei e risconti

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. [OIC 18.4-5].

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi. [OIC 18.6-7].

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico. Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. [OIC 18.20].

In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione [OIC 18.21] mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti. [OIC 18.23].

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta in vigore alla data di bilancio. [OIC 25.9 e 37].

Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al valore nominale, [OIC 25.38] al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; [OIC 25.26 e 35] nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. [OIC 25.20].

A seguito della rivalutazione dei beni d'impresa ai sensi art. 110, comma 4, Decreto-legge 104/2020 e successive Modificazioni, la Società aveva optato per il riconoscimento ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive del maggior valore attribuito ai beni ha optato per il versamento di un'imposta sostitutiva nella misura del 3% nel 2021.

La valutazione della fiscalità differita è effettuata tenendo conto della presumibile aliquota fiscale che si prevede la Società sosterrà nell'anno in cui tali differenze concorreranno alla formazione del risultato fiscale, considerando le aliquote in vigore o già emanate alla data di bilancio e vengono appostate rispettivamente nel "fondo imposte differite" iscritto nel passivo tra i fondi rischi e oneri e nella voce "crediti per imposte anticipate" dell'attivo circolante.

Riconoscimento ricavi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza [OIC 12.41].

I ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazioni di servizi sono rilevati quando il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale. In particolare, i canoni di locazione sono rilevati a quote costanti in base alla durata del contratto.

Oltre a tali canoni, i ricavi delle vendite e delle prestazioni includono una quota variabile calcolata per competenza sul fatturato dell'esercizio del locatario.

A seguito della situazione pandemica e della conclusione delle trattative derivante da accordi raggiunti su base individuale, per molti clienti è stato concesso uno sconto sull'affitto per un totale di Euro 640.979.

Uso di stime

Il processo di redazione del bilancio e delle relative note presuppone il ricorso, da parte della Direzione, a stime e assunzioni che si riflettono sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sulla relativa informativa.

Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti.

Nonostante il continuo processo di analisi delle stime incrementi l'attendibilità delle stesse, i risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime e in tal caso gli effetti di ogni variazione saranno riflessi a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima se la revisione stessa avrà effetti solo su tale periodo, o anche nei periodi successivi se la revisione avrà effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.

L'uso di stime è prevalentemente connesso alla valutazione della vita utile delle attività materiali ed immateriali, nonché alla stima del rischio di inesigibilità dei crediti e del rischio di soccombenza nei contenziosi. In particolare, con riferimento alle immobilizzazioni materiali, poiché il recupero avviene con gli ammortamenti, il valore effettivo è, quindi, quello il cui ammortamento negli esercizi futuri troverà, secondo una ragionevole aspettativa, adeguata copertura coi ricavi correlati all'utilizzo del bene.

Quando viene meno questa «capacità d'ammortamento», la valutazione del bene viene riconsiderata provvedendo alla eventuale svalutazione e scrivendo conseguentemente nello stato patrimoniale solo la quota del costo sospeso dal quale la gestione futura trarrà utilità contabilizzando, in coerenza con il principio della prudenza, una perdita già manifestatasi.

I piani e programmi di sviluppo futuri su cui si basano le analisi effettuate al fine di determinare la recuperabilità del valore di iscrizione degli investimenti in immobilizzazioni materiali, sono costruiti su assunzioni e stime riguardanti l'andamento futuro caratterizzato da intrinseca incertezza. Pertanto non si può escludere a tal proposito il concretizzarsi di risultati diversi da quanto stimato che potrebbero determinare rettifiche, ad oggi ovviamente né stimabili né prevedibili, anche significative, al valore contabile delle attività immobilizzate.

Altre informazioni

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
90.019	9.167	80.852

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	-	2.766	4.667	187.832	195.265
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	2.766	4.667	178.665	186.098
Valore di bilancio	-	-	-	9.167	9.167
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	15.597	-	22.330	54.108	92.035
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	11.183	11.183
Totale variazioni	15.597	-	22.330	42.925	80.852
Valore di fine esercizio					
Costo	15.728	2.767	27.414	241.391	287.300
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	131	2.767	5.084	189.299	197.281
Valore di bilancio	15.597	-	22.330	52.092	90.019

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte la netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

L'ammortamento è stato calcolato sulla base delle seguenti aliquote:

- Software: 33%
- Marchi e licenze: 20%
- Altre immobilizzazioni immateriali: aliquota rapportata alla durata del contratto

Nell'anno 2022 le immobilizzazioni immateriali sono incrementate per Euro 92.035 di cui:

- Costi di impianti ed ampliamento di Euro 15.597;
- Concessioni, licenze e marchi di Euro 22.330;
- Spese incrementative su beni di terzi di Euro 54.108.

Nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione sopra indicate.

Immobilizzazioni materiali

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
187.447.436	189.383.996	(1.936.560)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	196.216.924	2.470.735	388.959	931.731	200.008.349
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.464.521	56.247	388.959	783.879	9.693.606
Svalutazioni	-	930.747	-	-	930.747
Valore di bilancio	187.752.403	1.483.741	-	147.852	189.383.996
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.350.141	261.073	-	216.607	2.827.821
Ammortamento dell'esercizio	4.468.715	199.201	-	96.465	4.764.381
Totale variazioni	(2.118.574)	61.872	-	120.142	(1.936.560)
Valore di fine esercizio					
Costo	198.540.522	2.768.956	388.959	1.137.732	202.836.169
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.906.693	292.596	388.959	869.738	14.457.986
Svalutazioni	-	930.747	-	-	930.747
Valore di bilancio	185.633.829	1.545.613	-	267.994	187.447.436

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte la netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

L'ammortamento è stato calcolato sulla base delle seguenti aliquote:

- Fabbricati: 3%
- Mobili e arredi: 12%
- Macchine elettroniche d'ufficio: 12%
- Impianti: 15%
- Altri beni: 15%

Nell'anno 2022 le immobilizzazioni materiali sono incrementate per Euro 2.827.821 di cui:

- Fabbricati di Euro 2.350.141;
- Impianti e macchinari di Euro 261.073;
- Mobili e Arredi di Euro 33.310;
- Altri beni di Euro 172.691.

Nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione sopra indicate.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.046.553	1.645.477	1.401.076

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	519.899	59.928	579.827	545.256	34.571
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	549.965	673.884	1.223.849	-	1.223.849
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	115.551	694.286	809.837	809.837	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	460.062	(27.022)	433.040		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.645.477	1.401.076	3.046.553	1.355.093	1.258.420

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio si precisa che gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo. Come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato in quanto non sono presenti crediti di natura commerciale e finanziaria a media/lunga scadenza tali per cui l'applicazione del suddetto metodo avrebbe avuto un impatto rilevante.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole.

Non vi sono crediti di durata superiore a 5 anni.

I crediti verso i clienti al 31/12/2022 sono pari ad Euro 545.256, rispetto a quelli dell'anno precedente di Euro 519.899, e sono così costituiti:

- Crediti verso clienti di Euro 1.856.798, invece al 31/12/2021 erano di Euro 2.365.408;
- Crediti per fatture da emettere di Euro 475.619, invece al 31/12/2021 erano di Euro 76.242;
- Crediti per depositi cauzionali per Euro 34.571, invece al 31/12/2021 erano di Euro 32.147;
- Altri crediti di Euro 26.456, invece al 31/12/2021 erano di Euro 26.456;
- Fondo svalutazione crediti di Euro (1.813.617), invece al 31/12/2021 erano di Euro (1.980.354).

La società ha ritenuto di adeguare, nel corso dell'esercizio, il valore nominale dei crediti mediante apposito fondo svalutazione crediti per €1.813.617, incrementato trimestralmente sulla base di stime a seguito dell'allungamento della data di incasso dei crediti.

Di seguito le movimentazioni subite:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2021	1.980.354	1.980.354
Utilizzo nell'esercizio	1.980.354	1.980.354
Accantonamento esercizio	1.813.617	1.813.617
Saldo al 31/12/2022	1.813.617	1.813.617

I crediti verso la controllante Multi Veste Italy 4 B.V. sono pari ad Euro 1.223.849 e sono pari alle rate trimestrali pagate nel corso dell'anno 2022 dalla società a Cbre per conto della controllante.

Il credito tributario è pari ad Euro 809.837 e corrisponde al credito IVA e altri tributi maturati al 31/12/2022.

I crediti per imposte anticipate sono pari ad Euro 433.040 rispetto ad Euro 460.062 dell'esercizio precedente. La variazione è relativa all'utilizzo del fondo svalutazione crediti compensato in parte dal nuovo accantonamento dell'anno. Le imposte anticipate si riferiscono a differenze temporanee e principalmente agli effetti fiscali differiti relativi al fondo svalutazione crediti.

Si segnala che in bilancio non vi sono crediti con scadenza superiore ai 5 anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Olanda	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	579.827	-	579.827
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	1.223.849	1.223.849
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	809.837	-	809.837
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	433.040	-	433.040
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.822.704	1.223.849	3.046.553

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.744.603	100.265	1.644.338

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati	100.265	1.644.338	1.744.603
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	100.265	1.644.338	1.744.603

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
20.503.801	23.167.186	(2.663.385)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	23.167.170	(2.663.385)	20.503.785
Denaro e altri valori in cassa	16	-	16
Totale disponibilità liquide	23.167.186	(2.663.385)	20.503.801

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

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2022 ci sono conti correnti vincolati a favore di CBRE Loan Services Limited.

Per una migliore analisi della variazione, si rimanda al Rendiconto Finanziario.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.448	6.802	4.646

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	6.802	4.646	11.448
Totale ratei e risconti attivi	6.802	4.646	11.448

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
50.092.764	47.814.249	2.278.515

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni		
Capitale	10.000	-	-		10.000
Riserve di rivalutazione	44.816.910	-	-		44.816.910
Riserva legale	2.000	-	-		2.000
Altre riserve					
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	56.964	-	-		56.964
Versamenti a copertura perdite	32.054	-	-		32.054
Varie altre riserve	1	-	(1)		-
Totale altre riserve	89.019	-	(1)		89.018
Utili (perdite) portati a nuovo	858.095	-	225		858.320
Utile (perdita) dell'esercizio	2.038.225	(2.038.000)	(225)	4.316.516	4.316.516
Totale patrimonio netto	47.814.249	(2.038.000)	-	4.316.516	50.092.764

In data 28 luglio 2022 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società Multi Veste Italy 4 s.r.l. per discutere sulla proposta di distribuzione di riserve del Patrimonio Netto. L'assemblea ha deliberato la distribuzione al Socio Unico di un importo pari ad Euro 2.038.000, da prelevarsi dalla riserva "Utile portati a nuovo".

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	10.000	B
Riserve di rivalutazione	44.816.910	A,B
Riserva legale	2.000	A,B
Altre riserve		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	56.964	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	32.054	A,B,C,D
Totale altre riserve	89.018	
Utili portati a nuovo	858.320	A,B,C,D
Totale	45.776.248	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Si ricorda che, la quota di risultato relativa alla rivalutazione del derivato va resa indisponibile, in quanto utile non realizzato.

La Società ha optato per il riconoscimento ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive del maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione, prevedendo il versamento di un'imposta sostitutiva nella misura del 3%; detta opzione ha effetto a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, ossia dal 2021 (art. 110, comma 4, Decreto-legge 104/2020 e successive modificazioni).

Si segnala che, ai sensi dell'art. 13 della Legge 342/2000, espressamente richiamato dall'art. 110, comma 7, del Decreto Legge 104/2020 e successive modificazioni:

- la riserva può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile (Legge 342/2000, art. 13, comma 2);
- in caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si può fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non è 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 (Legge 342/2000, art. 13, comma 2);
- se il saldo attivo viene attribuito al Socio mediante riduzione della riserva, le somme attribuite al Socio, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente all'ammontare distribuito, concorrono a formare il reddito imponibile della Società e il reddito imponibile del Socio (Legge 342/2000, art. 13, comma 3);
- nell'esercizio in cui si verifica l'attribuzione di cui al punto che precede, al soggetto che ha eseguito la rivalutazione (i. e. la Società) è attribuito un credito d'imposta ai fini dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva pagata nei precedenti esercizi (Legge 342/2000, art. 13, comma 5).

Inoltre, ai sensi dell'art. 110, comma 5, del Decreto-legge 104/2020 e successive modificazioni, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	10.000	2.000	47.342.524	(1.578.502)	45.776.022
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			(1.578.500)	1.578.502	2
Risultato dell'esercizio precedente				2.038.225	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.000	2.000	45.764.024	2.038.225	47.814.249
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			225	(2.038.225)	(2.038.000)
Risultato dell'esercizio corrente				4.316.516	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.000	2.000	45.764.248	4.316.516	50.092.764

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
162.728.189	166.479.011	(3.750.822)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	158.864.523	(3.253.307)	155.611.216	-	155.611.216
Debiti verso fornitori	5.622.226	(112.523)	5.509.703	1.578.696	3.931.007
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	115.833	(115.833)	-	-	-
Debiti tributari	1.876.429	(269.159)	1.607.270	1.607.270	-
Totale debiti	166.479.011	(3.750.822)	162.728.189	3.185.966	159.542.223

I “debiti verso banche”, pari ad Euro 155.162.250 sono riferibili alla quota capitale residua del contratto di finanziamento stipulato con Deutsche Bank in data 16 Febbraio 2018 e rinnovato annualmente il 27 Novembre 2022.

Le condizioni principali sono le seguenti:

- Durata: 2 anni dal 16/02/2018 al 15/05/2020;
- Quattro opzioni di estensione annuale prevista dal contratto.
- Pagamento delle quote interessi: 15 Febbraio, 15 Maggio, 15 Agosto e 15 Novembre;
- Rimborso quote capitali allo 0,50% ad ogni pagamento della quota interessi per l'ultimo anno;
- Tasso di interesse base Euribor plus the margin (Opening Margin: 2.6565 % per annum).

Il suddetto contratto di finanziamento prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari, financial covenants, testati in via trimestrale; si segnala che fino all'esercizio precedente la società ha sempre rispettato i limiti contrattualmente indicati.

Si segnala inoltre che, in data 27 Novembre 2022, la società ha esercitato l'opzione di rinnovo annuale del contratto di finanziamento stipulato con Deutsche Bank portando la nuova scadenza alla data del 15/05/2024.

I “debiti verso fornitori” al 31/12/2022 per Euro 5.509.703, rispetto a quelli dell'anno precedente di Euro 5.622.226, risultano così costituiti:

- Debiti verso fornitori di Euro 3.827.636, invece al 31/12/2021 era di Euro 3.736.718;
- Fatture da ricevere Euro 866.420, invece al 31/12/2021 era di Euro 599.801;
- Garanzie e depositi ricevuti Euro 815.647, invece al 31/12/2021 era di Euro 1.285.707.

I “debiti verso fornitori” oltre l'esercizio sono pari ad euro 3.931.007. Sono dati dalla somma di Euro 815.647 pari alle garanzie e depositi ricevute e di Euro 3.115.360 debiti verso il comune di Palermo. I debiti sono stati valutati al costo ammortizzato.

I “debiti di natura tributaria” per Euro 1.607.270, rispetto a quelli relativi al 31/12/2021 per Euro 1.876.429, sono così scorporati:

- debiti IRES/IRAP anno 2022 per Euro 1.444.266, rispetto a quelli dell'anno precedente di Euro 1.876.429;
- debiti per ritenute da versare di Euro 1.380, rispetto a quelli dell'anno precedente di Euro 1.680;
- altri debiti di Euro 161.624.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	155.611.216	155.611.216
Debiti verso fornitori	5.509.703	5.509.703
Debiti tributari	1.607.270	1.607.270
Debiti	162.728.189	162.728.189

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	155.162.250	155.162.250	448.966	155.611.216
Debiti verso fornitori	-	-	5.509.703	5.509.703
Debiti tributari	-	-	1.607.270	1.607.270
Totale debiti	155.162.250	155.162.250	7.565.939	162.728.189

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
22.907	19.633	3.274

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	19.633	3.274	22.907
Totale ratei e risconti passivi	19.633	3.274	22.907

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a 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.

Ai fini della corretta interpretazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 e della valutazione circa la possibile comparabilità dello stesso con il bilancio relativo all'esercizio precedente, si evidenzia come la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 abbia reso necessaria l'adozione di misure a livello di scontistica riconosciuta ai tenant, con conseguente effetto sui documenti componenti il bilancio ed in particolar modo il Conto Economico.

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
23.638.234	21.437.199	2.201.035

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	18.430.380	16.009.720	2.420.660
Altri ricavi e proventi	5.207.854	5.427.479	(219.625)
Totale	23.638.234	21.437.199	2.201.035

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Gli "Altri ricavi e proventi" per Euro 5.207.854, invece quelli relativi al periodo precedente 31/12/2021 erano di Euro 5.427.478, sono composti:

- Riaddebiti degli oneri individuali ai tenants per Euro 3.994.137, invece quelli precedenti erano pari ad Euro 3.953.049;
- Rilascio fondo svalutazione crediti per Euro 1.197.522, invece quelli precedenti erano pari ad Euro 1.400.559;
- Sopravvenienze attive per Euro 16.196, invece quelli precedenti erano pari ad Euro 73.871.

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	18.430.380
Totale	18.430.380

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	18.430.380
Totale	18.430.380

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.255.961	13.195.903	1.060.058

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12.

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

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi	6.839.867	6.035.645	804.222
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	11.183	181.297	(170.114)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.764.381	4.318.143	446.238
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.813.617	1.928.752	(115.135)
Oneri diversi di gestione	826.913	732.066	94.847
Totale	14.255.961	13.195.903	1.060.058

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

La voce "Servizi" è così composta da:

- per pubblicità per Euro 960.033, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 808.098;
- costi per utenze varie per Euro 1.144.320, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 1.038.215;
- costi per vigilanza per Euro 591.321, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 595.411;
- costi fissi personale distaccato per Euro 340.000, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 340.000;
- costi per pulizia esterna per Euro 462.459, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 435.312;
- costi per property e asset management per Euro 2.139.914, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 1.817.203;
- costi per manutenzione esterna dei fabbricati e manutenzione macchinari, impianti per Euro 544.264, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 498.605;
- costi per consulenze legali e fiscali Euro 125.255, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 189.253;
- costi per assicurazioni varie Euro 203.478, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 125.745;
- costi spese telefoniche e postali per Euro 18.210, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 62.306;
- costi per servizi amministrativi per Euro 24.099, rispetto a quelli relativi all'anno precedente di Euro 120.092;
- costi vari per Euro 226.523.

Ammortamento delle immobilizzazioni

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

La svalutazione dei crediti ha un importo pari ad Euro 1.813.617

Oneri diversi di gestione

La voce è così composta:

- IMU per Euro 701.716, rispetto all'anno precedente per Euro 658.293;
- Imposte di registro per Euro 39.400, rispetto all'anno precedente per Euro 48.027;
- Altre imposte e tasse per Euro 3.999, rispetto all'anno precedente per Euro 6.745;
- Multe e sanzioni per Euro 1.475;
- Altri oneri di gestione per Euro 45.360;
- Sopravvenienze passive per Euro 34.965, rispetto all'anno precedente per Euro 17.900.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(4.362.804)	(4.654.294)	291.490

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
(Interessi e altri oneri finanziari)	(4.362.804)	(4.654.294)	291.490
Totale	(4.362.804)	(4.654.294)	291.490

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	4.362.804
Totale	4.362.804

Descrizione	Altre	Totale
Sconti o oneri finanziari	285.589	285.589
Interessi su finanziamenti	4.077.214	4.077.214
Arrotondamento	1	1
Totale	4.362.804	4.362.804

Altri proventi finanziari

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.644.338	100.265	1.544.073

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Di strumenti finanziari derivati	1.644.338	100.265	1.544.073
Totale	1.644.338	100.265	1.544.073

Si tratta della rivalutazione positiva del fair value dell'IRS pari ad Euro 1.644.338 riscontrabile nello schema di bilancio alla voce D)18 Rivalutazioni.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.347.291	1.649.042	698.249

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	2.320.269	1.789.103	531.166
IRES	1.901.458	1.420.721	480.737
IRAP	418.810	368.382	50.428
Imposte differite (anticipate)	27.022	(140.061)	167.083
IRES	27.022	(140.061)	167.083
Totale	2.347.291	1.649.042	698.249

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	6.663.807	
Onere fiscale teorico (%)	24	1.599.314
VARIAZIONI IN AUMENTO:	0	
IMU	701.716	
Costi indeducibili/sanzioni	3.679	
Acc.to F/do Svalutazioni crediti	1.804.333	
Spese telefoniche	3.342	
Sopravvenienze passive	34.965	
Interessi passivi indeducibili	1.530.851	
Totale variazioni in aumento	4.078.886	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:		
IMU	7.677.562	
Rilascio F/do Svalutazioni	1.197.522	
Utilizzo F/do Svalutazioni Crediti	771.006	

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Deduzione IRAP/IRES per interessi	47.383	
Totale variazioni in diminuzione	(2.693.473)	
BASE IMPONIBILE	8.049.220	
ACE	(126.478)	
Base Imponibile dopo ACE	7.922.742	
Imponibile fiscale	6.663.807	
Aliquota IRES (%)	24	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.901.458

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	11.195.890	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	436.640
VARIAZIONI IN AUMENTO:	0	
IMU	701.716	
Costi indeducibili/sanzioni	3.679	
Sopravvenienze passive	34.965	
Totale variazioni in aumento	740.360	
VARIAZIONI IN DIMINUZIONE:		
Sopravvenienze attive	1.197.522	
Totale variazioni in diminuzione	(1.197.522)	
Imponibile Irap	10.738.728	
Aliquota IRAP (%)	3,90	
IRAP corrente per l'esercizio		418.810

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

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.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno (sulla base dell'aliquota effettiva dell'ultimo esercizio).

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate

Imposte accantonate su F/do svalutazione crediti 31/12/2021	460.062
Rilascio imposte accantonate	(460.062)
Imposte anticipate da accantonare su F/do svalutazione crediti	433.040
Credito per imposte anticipate al 31/12/2022	433.040

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Nota integrativa, altre informazioni

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.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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.

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono non state ricevute sovvenzioni contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

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

Superata la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19, nel corso del 2022 si sono manifestate, a livello internazionale, le problematiche inerenti al conflitto militare russo-ucraino e all'esplosione del tasso d'inflazione, in particolare per quanto concerne i costi di approvvigionamento energetico.

Nel contesto sopra delineato gli Amministratori hanno valutato e ritenuto ragionevole, nonostante il perdurare degli effetti della pandemia e di quelli derivanti dal conflitto Russia-Ucraina, che vi siano aspettative di risultato economico-finanziario per i prossimi 12 mesi tali da assicurare il normale rispetto delle obbligazioni aziendali e di redigere, conseguentemente, il presente bilancio secondo criteri coerenti con la continuazione dell'attività.

Si segnala che alla data di oggi non vi sono impatti dovuti alla crisi sopramenzionata.

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

La società utilizza strumenti finanziari derivati per gestire i rischi di variazione del tasso di interesse. Gli strumenti finanziari derivati sono valutati e contabilizzati al fair value; l'utile o la perdita derivante dalla variazione del fair value è imputato a conto economico, in quanto gli stessi pur essendo sottoscritti, per finalità di copertura gestionali, non sono qualificabili per l'hedge accounting.

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

La vostra società è soggetta a direzione e coordinamento di MULTI VESTE HOLDING ITALY 4 B.V..

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.).

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni	41.683.472	41.074.057
C) Attivo circolante	13.366.007	12.982.436
Totale attivo	55.049.479	54.056.493
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	100	100
Riserve	39.910.698	39.275.234
Utile (perdita) dell'esercizio	635.464	(22.753.607)
Totale patrimonio netto	39.910.798	39.275.334
D) Debiti	15.138.681	14.737.500
E) Ratei e risconti passivi	1.215	43.659
Totale passivo	55.049.479	54.056.493

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2021	31/12/2020
B) Costi della produzione	66.875	3.754
C) Proventi e oneri finanziari	92.924	169.887
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	609.415	(22.919.730)
Utile (perdita) dell'esercizio	635.464	(22.753.607)

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signor Socio,

si propone all'assemblea di destinare il risultato d'esercizio al 31/12/2022 pari ad Euro 4.316.516 come segue:
per Euro 1.644.338, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2426, comma 1, n. 11-bis), del Codice Civile per cui "Non sono distribuibili gli utili che derivano dalla valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati non utilizzati o non necessari per la copertura", ad apposita riserva non distribuibile e per la differenza pari ad Euro 2.672.178, a dividendo.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Luca Melchiorre Maganuco

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

v.2.14.0

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Federico Ragazzini, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

Data,28/04/2023

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 28 APRILE 2023

Il giorno 28 aprile 2023, alle ore 16.10, presso gli uffici di Via Nino Bonnet n. 6/A, in Milano, si è riunita l'Assemblea dei Soci di Multi Veste Italy 4 S.r.l. per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del Giorno

1. Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479, comma 2, del Codice Civile.
2. Varie ed eventuali.

È presente di persona il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Sig. **LUCA MAGANUCO**.

Partecipano tramite videoconferenza i Signori:

ELENA PIAIA	Amministratore
JEAN FRANCOIS BOSSY	Amministratore



Partecipano all'Assemblea il Sig. Richard Langeveld, in quanto invitato, ed il Sig. Giuseppe Galmanini, in quanto delegato del Socio unico "MULTI VESTE HOLDING ITALY 4 BV", rispettivamente tramite videoconferenza e presso gli uffici di Via Nino Bonnet n. 6/A, in Milano.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Sig. Luca Maganuco, il quale chiama a fungere da Segretario il Sig. Giuseppe Galmanini, che accetta.

Il Presidente dell'Assemblea, constatato che l'Assemblea è stata regolarmente convocata tramite e-mail inviata al Socio unico e agli Amministratori, dichiara aperta la seduta e passa quindi alla trattazione del primo punto posto all'Ordine del Giorno.

Il Presidente dell'Assemblea procede quindi a illustrare lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la Nota Integrativa che compongono il Bilancio al 31 dicembre 2022.

Il Presidente dell'Assemblea passa quindi ad illustrare i contenuti della Relazione sulla Gestione che accompagna il Bilancio al 31 dicembre 2022.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969



Il Bilancio è inoltre accompagnato dalla relazione rilasciata dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. della quale il Presidente dell'Assemblea procede a dare lettura.

Vengono allegati al presente verbale sub "A" il Bilancio di esercizio, composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, sub "B" la Relazione sulla Gestione e sub "C" la relazione della società di revisione.

Il Presidente dell'Assemblea dichiara quindi aperta la discussione sul primo punto all'Ordine del Giorno.

Al termine della discussione l'Assemblea,

delibera

- di approvare il Bilancio al 31 dicembre 2022 e la Relazione sulla Gestione che lo accompagna;
- di destinare il risultato di esercizio pari ad Euro 4.316.516 come segue: (i) per Euro 1.644.338, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2426, comma 1, n. 11-bis), del Codice Civile per cui "Non sono distribuibili gli utili che derivano dalla valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati non utilizzati o non necessari per la copertura", ad apposita riserva non distribuibile e (ii) per la differenza pari ad Euro 2.672.178 a dividendo da distribuire al Socio unico.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno degli intervenuti avendo chiesto la parola, la seduta viene tolta alle ore 16.20 previa redazione, lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente

Luca Maganuco

Il Segretario

Giuseppe Galmanini

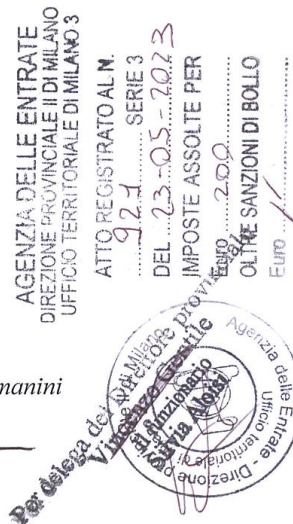
Ai soli fini della registrazione si omettono gli allegati.

Il Presidente

Sig. Luca Maganuco

Il Segretario

Sig. Giuseppe Galmanini



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Reg. Imp. 05244120969
Rea 1807370

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Società soggetta a direzione e coordinamento di MULTI VESTE HOLDING ITALY 4 B.V.

Sede in VIA NINO BONNET 6/A -20154 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Signor Socio,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari a Euro 4.316.516.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore delle locazioni immobiliari, nello specifico:

- la promozione e la partecipazione ad operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- la realizzazione, il coordinamento e la gestione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- la prestazione di servizi nel settore immobiliare con espressa esclusione dell'attività di mediazione immobiliare;
- la gestione di centri commerciali e/o di intrattenimento.

Ai sensi dell'art.2428 si segnala che la Società svolge la propria attività nella sede di Palermo (PA) in via Filippo Pecoraino e con sede legale a Milano (MI) in via Nino Bonnet 6/A.

Si segnala che in data 29 marzo 2022 Multi Corporation B.V. ha venduto il pacchetto Multi Investement, tra cui Multi Veste 4 B.V. e Multi Veste Italy 4 S.r.l. alla società di diritto lussemburghese Medea Holding 4 S.à.r.l., la quale, a partire dalla data di cessione, eserciterà l'attività di direzione e coordinamento sulla Società.

In data 28 luglio 2022 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società Multi Veste Italy 4 s.r.l. per discutere sulla proposta di distribuzione di riserve del Patrimonio Netto. L'assemblea ha deliberato la distribuzione al Socio Unico di un importo pari ad Euro 2.038.000, da prelevarsi dalla riserva "Utile portati a nuovo".

Ai sensi dell'art.2427 n.22 quater del Codice Civile in data 23 novembre 2022 la società ha esercitato l'opzione di rinnovo attuale prevista dal contratto di finanziamento fissato con Deutsche Bank, portando la scadenza del finanziamento alla data del 15 maggio 2024.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Nel corso dell'esercizio 2022 sono via via venute meno le problematiche connesse alla diffusione del Covid-19 e alle conseguenti restrizioni alle attività economiche imposte dalle autorità nazionali e internazionali competente.

Inoltre, l'economia nazionale e internazionale ha subito ulteriori contraccolpi in seguito al conflitto Russia-Ucraina iniziato a febbraio, a seguito dell'invasione di quest'ultima da parte della Russia, e questo ha generato un'ulteriore fattore di instabilità macroeconomica a causa dell'effetto combinato di sanzioni commerciali, interruzioni delle catene di approvvigionamento ed effetti sulla fiducia e sui mercati finanziari. Le conseguenze derivanti dal clima generale di incertezza a livello geo-politico, unitamente ad un contesto inflazionistico di aumento dei tassi di interesse e di generale volatilità, hanno avuto impatti anche in Europa attraverso l'aumento dei prezzi del costo degli utilities.

Questa nuova incertezza su scala Europea ha rallentato, per un certo periodo, la ripresa economica. Infatti,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

hanno persistito difficoltà di approvvigionamento prodotti dettate da:

- minor produzione a monte di prodotti, essendo reduci i brand dalla situazione di crisi pandemica
- progressivo aumento dei costi di trasporto, soprattutto per l'aumento del prezzo del carburante
- effetti sulla logistica in Est Europa dovuti al conflitto

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	23.638.234	21.437.199	17.054.737
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	10.763.600	9.242.009	6.507.381
Reddito operativo (Ebit)	9.382.273	8.241.296	4.590.873
Utile (perdita) d'esercizio	4.316.516	2.038.225	(1.578.502)
Attività fisse	188.795.875	189.975.275	188.963.322
Patrimonio netto complessivo	50.092.764	47.814.249	45.776.022
Posizione finanziaria netta	(133.362.812)	(135.597.072)	(138.760.534)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte. I risultati evidenziano una situazione di miglioramento di tutti i parametri rispetto all'anno 2020 allineandosi ai valori pre-pandemia per quanto riguarda il valore della produzione.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
valore della produzione	23.638.234	21.437.199	17.054.737
margine operativo lordo	10.763.600	9.242.009	6.507.381
Risultato prima delle imposte	6.663.807	3.687.267	(984.861)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi netti	18.430.380	16.009.720	2.420.660
Costi esterni	7.666.780	6.767.711	899.069
Valore Aggiunto	10.763.600	9.242.009	1.521.591
Costo del lavoro			
Margine Operativo Lordo	10.763.600	9.242.009	1.521.591
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	6.589.181	6.428.192	160.989
Risultato Operativo	4.174.419	2.813.817	1.360.602
Proventi non caratteristici	5.207.854	5.427.479	(219.625)
Proventi e oneri finanziari	(4.362.804)	(4.654.294)	291.490
Risultato Ordinario	5.019.469	3.587.002	1.432.467
Rivalutazioni e svalutazioni	1.644.338	100.265	1.544.073
Risultato prima delle imposte	6.663.807	3.687.267	2.976.540
Imposte sul reddito	2.347.291	1.649.042	698.249
Risultato netto	4.316.516	2.038.225	2.278.291

La Società ha conseguito Ricavi netti nell'esercizio per Euro 18.430.380 rispetto ad Euro 16.009.720 dell'esercizio precedente con una variazione di fatturato di Euro (2.420.660).

I "costi esterni" sono incrementati in quanto sono cresciuti i costi di marketing e di manutenzione. Gli ammortamenti hanno subito un "naturale" incremento annuo.

I "proventi e oneri finanziari" e "proventi non caratteristici" vengono specificati in Nota Integrativa. A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
ROE netto	0,09	0,04	(0,03)
ROE lordo	0,15	0,08	(0,02)
ROI	0,04	0,04	0,02
ROS	0,51	0,51	0,35

Il ROE (Return Of Equity) indica il rendimento del capitale investito dai soci o dall'imprenditore. In altre parole, è la sintesi dell'interesse maturato, per effetto della gestione, sui mezzi propri investiti in azienda. Si calcola rapportando il risultato netto d'esercizio (utile netto) al patrimonio netto (con esclusione dell'utile destinato alla distribuzione).

Una forma alternativa di calcolo è rappresentata dal ROE Lordo che considera, al numeratore della formula, il reddito prima delle imposte. Così facendo il rendimento non viene influenzato da politiche di natura fiscale.

Il ROE lordo può risultare molto utile nella comparazione della redditività di imprese che operano in paesi o in settori in cui il regime tributario applicato non è uniforme.

Il ROI (Return On investments) rappresenta la redditività degli investimenti. E' dato dal rapporto fra risultato operativo e capitale investito netto operativo (dato dalla somma dei crediti commerciali al netto dei debiti commerciali e dalla somma degli investimenti al netto dei fondi ammortamento).

Il ROS (Return On Sales) misura la redditività delle vendite ed è dato dal rapporto reddito operativo e ricavi netti.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>Variazione</u>
Immobilizzazioni immateriali nette	90.019	9.167	80.852
Immobilizzazioni materiali nette	187.447.436	189.383.996	(1.936.560)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.258.420	582.112	676.308
Capitale immobilizzato	188.795.875	189.975.275	(1.179.400)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	545.256	487.752	57.504
Altri crediti	1.242.877	575.613	667.264
Ratei e risconti attivi	11.448	6.802	4.646
Attività d'esercizio a breve termine	1.799.581	1.070.167	729.414
Debiti verso fornitori	1.578.696	1.224.121	354.575
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	1.607.270	1.876.429	(269.159)
Altri debiti		115.833	(115.833)
Ratei e risconti passivi	22.907	19.633	3.274
Passività d'esercizio a breve termine	3.208.873	3.236.016	(27.143)
Capitale d'esercizio netto	(1.409.292)	(2.165.849)	756.557
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	3.931.007	4.398.105	(467.098)
Passività a medio lungo termine	3.931.007	4.398.105	(467.098)
Capitale investito	183.455.576	183.411.321	44.255
Patrimonio netto	(50.092.764)	(47.814.249)	(2.278.515)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
 Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(155.611.216)	(155.611.216)
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.248.404	(135.597.072) 157.845.476
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(183.455.576)	(183.411.321) (44.255)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge un decremento dei crediti verso clienti, dovuto alla politica di rifatturazione ai tenants e un migliore monitoraggio degli incassi.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n.104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020, n.126, si segnala che nel Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 la Società aveva usufruito delle disposizioni normative concernenti la rivalutazione dei beni d'impresa.

La rivalutazione era avvenuta secondo le seguenti modalità:

- terreni - rivalutazione del costo storico per € 7.500.000;
- fabbricati - riduzione del fondo di ammortamento per € 38.703.000.

Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione è stato imputato, al netto della suddetta imposta sostitutiva, ad una speciale riserva del Patrimonio Netto.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Margine primario di struttura	(138.703.111)	(142.161.026)	(143.187.300)
Quoziente primario di struttura	0,27	0,25	0,24
Margine secondario di struttura	20.839.112	(137.762.921)	(137.894.862)
Quoziente secondario di struttura	1,11	0,27	0,27

Il margine primario di struttura è dato dal capitale proprio (capitale netto) meno l'attivo fisso (immobilizzi-fondi di ammortamento). L'indice essendo inferiore a 1, non evidenzia l'equilibrio della capacità dell'azienda di coprire gli investimenti fissi con i mezzi propri.

Il quoziente primario di struttura è dato dal rapporto tra il Patrimonio netto e il Capitale immobilizzato. La variazione rispetto all'anno precedente è minima.

Il Margine secondario di struttura è calcolato come la somma del Patrimonio netto e delle Passività a medio lungo termine, alle quali si sottrae il capitale immobilizzato.

Il quoziente secondario di struttura è calcolato come la somma del patrimonio netto e delle Passività a medio lungo termine rapportata al Capitale immobilizzato.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022, era la seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	20.503.785	23.167.170	(2.663.385)
Denaro e altri valori in cassa	16	16	
Disponibilità liquide	20.503.801	23.167.186	(2.663.385)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.744.603	100.265	1.644.338

Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)
 Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

<i>MULTI VESTE ITALY 4 SRL</i>		
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	444.273	(444.273)
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)		
Anticipazioni per pagamenti esteri		
Quota a breve di finanziamenti	158.420.250	(158.420.250)
Crediti finanziari		
Debiti finanziari a breve termine	158.864.523	(158.864.523)
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.248.404	(135.597.072)
157.845.476		
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)		
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)		
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	448.966	448.966
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)		
Anticipazioni per pagamenti esteri		
Quota a lungo di finanziamenti	155.162.250	155.162.250
Crediti finanziari		
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(155.611.216)	(155.611.216)
Posizione finanziaria netta	(133.362.812)	(135.597.072)
2.234.260		

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Liquidità primaria	7,49	0,15	0,16
Liquidità secondaria	7,49	0,15	0,16
Indebitamento	3,25	3,48	3,69
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,09	0,25	0,25

L'indice di liquidità primaria è pari a 7,49. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 7,49. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 3,25. L'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni decisamente significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,09, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

La società non ha personale dipendente.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	2.350.141
Impianti e macchinari	261.073
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	216.607

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio non vi è stata attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllanti.

I "crediti verso imprese controllanti" derivano da crediti verso la società Multi Veste Holding 4 B.V. per € 1.223.849.

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

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non detiene quote della società controllante.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Il rischio di credito è al momento remoto se si considera l'attuale operatività della Società e quella prevista per i prossimi esercizi. Non si segnalano elementi di incertezza relativamente alla valutazione di voci dell'attivo, i cui criteri sono debitamente evidenziati nella nota integrativa.

Evoluzione prevedibile della gestione

Le prospettive per l'intero anno 2023 appaiono condizionate, in maniera significativa, dal persistere del conflitto scoppiato in Ucraina. Le conseguenze dello stesso, anche in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia e di impatti sull'economia e sugli scambi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, seguiranno a determinare una situazione di generale significativa incertezza.

Lo sviluppo della situazione e i suoi potenziali effetti sulla evoluzione della gestione, che saranno oggetto di costante monitoraggio anche nel prosieguo dell'esercizio, non sono al momento ancora prevedibili in quanto dipendono, tra l'altro, appunto dall'evoluzione e durata del conflitto in Ucraina e dai suoi effetti geopolitici.

In ogni caso, si evidenzia che ad oggi la Società non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. In linea con quanto accaduto nel 2022, si prevede un 2023 caratterizzato da un ulteriore incremento dell'inflazione; d'altro canto, ci si attende una progressiva stabilizzazione dei costi legati all'energia.

Con riferimento alla Società, l'esercizio è comunque iniziato mostrando segnali incoraggianti di ripresa, in particolare con riferimento ai fatturati dei negozi ed al numero di visitatori, che sono tornati in linea con il periodo pre-pandemico.

In considerazione del quadro complessivo di incertezza che il conflitto in Ucraina genera nella valutazione degli scenari macroeconomici nazionali e internazionali, le stime di bilancio sono state effettuate basandosi su assunzioni prudenziali. Pertanto, non si può escludere che nel prossimo esercizio, al concretizzarsi di risultati diversi rispetto alle stime effettuate per il bilancio al 31 dicembre 2023, si possano rendere

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

MULTI VESTE ITALY 4 SRL

necessarie rettifiche anche significative ai valori di bilancio oggetto di valutazione.

A tal proposito si segnala che la Società negli esercizi precedenti ha rinegoziato il finanziamento in essere con le banche, la cui scadenza è stata prorogata a maggio 2024 consentendo un sostanziale equilibrio finanziario. In detto ambito, nonostante la situazione di generale incertezza macroeconomica che ha comportato un incremento dei tassi di interesse, gli Amministratori, tenuto conto delle attuali disponibilità liquide e dei flussi operativi prospettici, hanno ritenuto opportuno redigere il bilancio adottando criteri coerenti con il presupposto della continuità aziendale.

In considerazione del valore di mercato del patrimonio immobiliare della società nonché delle possibili azioni che verranno intraprese nel futuro, gli Amministratori ritengono altresì ragionevole poter addivenire al soddisfacimento degli impegni finanziari di medio periodo, tra i quali il rimborso del citato finanziamento.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signor Socio,

riteniamo che nella presente Relazione e nella Nota Integrativa, che costituisce parte integrante del bilancio, sia contenuto un quadro sufficientemente chiaro ed esauriente dell'andamento gestionale dell'esercizio 2022, nonché della situazione patrimoniale della Società.

Pertanto, vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2022 formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, unitamente alla presente Relazione, così come a Lei presentati, di destinare il risultato di esercizio pari ad Euro 4.316.516 come segue: per Euro 1.644.338, in ossequio alle disposizioni di cui all'art. 2426, comma 1, n. 11-bis), del Codice Civile per cui "Non sono distribuibili gli utili che derivano dalla valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati non utilizzati o non necessari per la copertura", ad apposita riserva non distribuibile e per la differenza pari ad Euro 2.672.178, a dividendo.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Luca Melchiorre Maganuco

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Tortona, 25
20144 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Al Socio Unico della
Multi Veste Italy 4 S.r.l.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Multi Veste Italy 4 S.r.l. (nel seguito anche "la Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri aspetti

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma primo, del codice civile, la Società ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte della società Multi Veste Holding Italy 4 B.V. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale società. Il nostro giudizio sul bilancio della Multi Veste Italy 4 S.r.l. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte

2

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

MULTI VESTE ITALY 4 S.R.L.
Codice fiscale: 05244120969

Deloitte

3

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

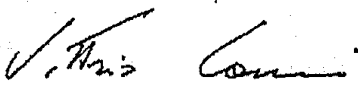
Gli Amministratori della Multi Veste Italy 4 S.r.l. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Multi Veste Italy 4 S.r.l. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Multi Veste Italy 4 S.r.l. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Multi Veste Italy 4 S.r.l. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Vittorio Camosci
Socio

Milano, 13 aprile 2023