



IMVEST spa

Comunicato Stampa

Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 giugno 2021

IMVEST S.p.A.

Risultati consolidati

- Ricavi: Euro 655 migliaia rispetto a Euro 226 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2020;
- Risultato Operativo Netto (EBIT): Euro -585 migliaia rispetto a Euro -363 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2020;
- Risultato Netto: Euro -761 migliaia rispetto a Euro - 364 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2020;
- Patrimonio Netto: Euro 4.008 migliaia rispetto a Euro 2.903 migliaia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020;
- Posizione finanziaria netta passiva (debito) di € 1.941 migliaia rispetto a passiva (debito) di € 2.832 migliaia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020;

Roma, 30 settembre 2021 - Invest S.p.A., società immobiliare specializzata in servizi di locazione immobiliare, trading e sviluppo immobiliare e quotata all'AIM Italia ("AIM Italia") di Borsa Italiana, comunica che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha esaminato e approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2021.

Risultati economico-finanziari del Consolidati del Gruppo Invest al 30 giugno 2021



IMVEST spa

I ricavi al 30 giugno 2021 sono pari a Euro 655 migliaia (Euro 226 migliaia al 30 giugno 2020) e sono così composti principalmente per:

- Euro 191 migliaia derivanti dai proventi della cessione di n.3 unità abitative del complesso immobiliare di “Pila/Suzzani” in Milano
- Euro 203 migliaia derivanti dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate

L'EBIT è negativo per euro 585 migliaia rispetto a euro 364 migliaia al 30 giugno 2020, per effetto di maggiori costi dovuto all'incremento dei servizi per 140 migliaia e al godimento di beni di terzi per 71 migliaia.

Il Risultato Netto del periodo in esame è negativo per euro 761 migliaia dopo gli oneri finanziari netti pari a euro 175 migliaia relativi a prestito obbligazionario convertibile *cum warrant* riservato esclusivamente a European High Growth Opportunities Securitization Fund (il “POC”).

La Posizione Finanziaria Netta Consolidata al 30 giugno 2021 è passiva (debito) di € 1.941 migliaia rispetto a passiva (debito) di € 2.832 migliaia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020. La componente principale dell'indebitamento è costituita da mutui ipotecari in capo alle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A..

Il Patrimonio Netto risultante dalla Relazione semestrale è pari Euro 4.008 migliaia rispetto a Euro 2.903 migliaia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale

Il Gruppo continua a monitorare l'evoluzione dell'emergenza sanitaria da Covid-19, che anche nel primo semestre 2021 ha portato notevole incertezza, impattando sulle attività



IMVEST spa

economiche a livello globale e in particolare anche nel mercato immobiliare con conseguenti difficoltà nel delineare prospettive future.

Gli Amministratori della capogruppo Imvest SpA hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale e prevedono di continuare ad operare attraverso il completamento delle operazioni attualmente in corso, la dismissione degli assets non ritenuti più strategici e l'analisi, attualmente in corso, di alcune operazioni che prevedono l'acquisto di immobili da valorizzare e rivendere, nonché la prosecuzione delle attività finalizzate ad analizzare e sviluppare nuove attività commerciali complementari che andranno ad incrementare il perimetro di *business* di Gruppo;

Tra le operazioni in corso si segnala:

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

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

Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine.

Altre delibere

Il Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza alle modifiche regolamentari intervenute nel luglio 2020, di cui all'Avviso n. 17857 di Borsa Italiana S.p.A. pubblicato il 6.07.2020, in base al quale gli Emittenti AIM Italia sono tenuti a nominare e mantenere almeno un amministratore indipendente in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci dall'articolo 148, comma 3, del TUF, ha deliberato l'adozione della "Procedura per sottoporre al Nominated Adviser la valutazione dell'amministratore indipendente ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti AIM Italia", al fine di disciplinare il meccanismo di richiesta al Nominated Adviser dell'Emittente di valutazione della sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in capo al candidato/a che gli azionisti saranno tenuti a rispettare, con decorrenza dal prossimo rinnovo dell'Organo Amministrativo.

La Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021 approvata dal Consiglio di Amministrazione, verrà pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: <https://www.imvest.it/documenti- societari/>.

** *** **



IMVEST spa

Imvest S.p.A. è attiva in due linee di business:

- servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale nonché servizi di *facility management*, ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio;
- *trading* e sviluppo immobiliare.

ISIN Azioni ordinarie IT0004670532

Per ulteriori informazioni: www.imvest.it

Integrae SIM S.p.A.
Nominated Adviser
E-mail: info@integraesim.it
Via Meravigli 13
20123 Milano (MI)
Tel: +39 02 87208720

Imvest S.p.A.
Emittente
Raffaele Israilovici
Investor Relations Manager
E-mail: investorrelations@imvest.it
www.imvest.it



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	4.085.433	29,23 %	2.850.436	22,62 %	1.234.997	43,33 %
Liquidità immediate	628.510	4,50 %	38.259	0,30 %	590.251	1.542,78 %
Disponibilità liquide	628.510	4,50 %	38.259	0,30 %	590.251	1.542,78 %
Liquidità differite	1.239.402	8,87 %	1.054.256	8,37 %	185.146	17,56 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.121.419	8,02 %	941.874	7,48 %	179.545	19,06 %
Crediti immobilizzati a breve termine			90		(90)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	117.983	0,84 %	112.292	0,89 %	5.691	5,07 %
Rimanenze	2.217.521	15,86 %	1.757.921	13,95 %	459.600	26,14 %
IMMOBILIZZAZIONI	9.893.723	70,77 %	9.748.235	77,38 %	145.488	1,49 %
Immobilizzazioni immateriali	32.511	0,23 %	34.293	0,27 %	(1.782)	(5,20) %
Immobilizzazioni materiali	9.499.545	67,96 %	9.499.768	75,40 %	(223)	
Immobilizzazioni finanziarie	10.000	0,07 %	10.000	0,08 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	351.667	2,52 %	204.174	1,62 %	147.493	72,24 %
TOTALE IMPIEGHI	13.979.156	100,00 %	12.598.671	100,00 %	1.380.485	10,96 %



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	6.508.265	46,56 %	6.406.530	50,85 %	101.735	1,59 %
Debiti a breve termine	6.505.185	46,53 %	6.391.256	50,73 %	113.929	1,78 %
Ratei e risconti	3.080	0,02 %	15.274	0,12 %	(12.194)	(79,84) %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	3.462.869	24,77 %	3.288.195	26,10 %	174.674	5,31 %
Debiti a m/l termine	593.972	4,25 %	416.072	3,30 %	177.900	42,76 %
Fondi per rischi e oneri	2.851.588	20,40 %	2.851.588	22,63 %		
TFR	17.309	0,12 %	20.535	0,16 %	(3.226)	(15,71) %
PATRIMONIO NETTO	4.008.022	28,67 %	2.903.946	23,05 %	1.104.076	38,02 %
Patrimonio netto di gruppo	4.008.022	28,67 %	2.903.946	23,05 %	1.104.076	38,02 %
Capitale	16.033.942	114,70 %	14.168.942	112,46 %	1.865.000	13,16 %
Riserve	(85.967)	(0,61) %	(434.527)	(3,45) %	348.560	80,22 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(79,97) %	(3.795.708)	(30,13) %	(7.383.320)	(194,52) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(760.925)	(5,44) %	(7.034.761)	(55,84) %	6.273.836	89,18 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	13.979.156	100,00 %	12.598.671	100,00 %	1.380.485	10,96 %



IMVEST spa

Gruppo Imvest – Conto Economico Consolidato

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	654.954	100,00	1.472.611	100,00 %	(-786.901)	(-53,44)
- Consumi di materie prime	551.418	13,39	124.530	8,46 %	(-32.712)	(-26,27)
- Spese generali	736.512	107,41	1.130.648	76,78 %	(-394.136)	(-34,86)
VALORE AGGIUNTO	(142.620)	(-20,80)	217.433	14,77 %	(-360.053)	(-165,59)
- Altri ricavi	30.756	4,49	51.657	3,51 %	(-20.901)	(-40,46)
- Costo del personale	71.021	10,36	71.451	4,85 %	(-430)	(-0,60)
EBITIDA	(244.397)	(34,26) %	103.741	(7,04) %	(348.138)	(106,37) %
- Accantonamenti		0,00	1.106.473	75,14 %	(1.106.473)	(100,00) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	(244.397)	(-35,64)	(1.012.148)	(68,73) %	767.751	75,85 %
- Ammortamenti e svalutazioni	258.835	37,75	5.274.024	358,14 %	(5.015.189)	(95,09) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(503.232)	(-73,39)	(6.286.172)	(426,87) %	5.782.940	91,99 %
+ Altri ricavi	30.756	4,49	51.657	3,51 %	(20.901)	(40,46) %
- Oneri diversi di gestione	112.946	16,47	358.163	24,32 %	(245.217)	(68,47) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(585.422)	(-85,37)	(6.592.678)	(447,69) %	6.007.256	91,12 %
+ Proventi finanziari	3	0,00	3			
+ Utili e perdite su cambi		0,00				
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(585.419)	(-85,37)	(6.592.675)	(447,69) %	6.007.256	91,12 %
+ Oneri finanziari	(175.491)	(-25,59)	(331.309)	(22,50) %	155.818	47,03 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(760.910)	(-110,97)	(6.923.984)	(470,18) %	6.163.074	89,01 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		0,00				
+ Quota ex area straordinaria		0,00				
REDDITO ANTE IMPOSTE	(760.910)	(-110,97)	(6.923.984)	(470,18) %	6.163.074	89,01 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	15	0,00	110.777	7,52 %	(110.762)	(99,99) %
REDDITO NETTO	(760.925)	(-110,97)	(7.034.761)	(477,71) %	6.273.836	89,18 %



IMVEST spa

Rendiconto finanziario Consolidato - Metodo indiretto

	Importo al 30/06/2021	Importo al 31/12/2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(760.925)	(7.383.320)
Imposte sul reddito	15	110.777
Interessi passivi/(attivi)	175.488	274.292
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) <i>Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	(585.422)	(6.998.251)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	3.080	526.473
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.835	2.447
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		6.125.262
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		(753.130)
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	6.915	5.901.052
2) <i>Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	(578.507)	(1.097.199)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(459.600)	(878.800)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(159.597)	172.902
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	344.772	166.092
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(5.691)	(112.292)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(12.194)	8.615
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(363.234)	303.615
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	(655.544)	(339.868)
3) <i>Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	(1.234.051)	(1.437.067)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(175.488)	
(Imposte sul reddito pagate)	(55.709)	
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(6.306)	(20.396)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(126.085)	(20.396)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.360.136)	(1.457.463)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		



IMVEST spa

	Importo al 30/06/2021	Importo al 31/12/2020
(Investimenti)	(1.831)	(972)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		(12.000)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti	90	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti	109.746	
(Acquisizione di società controllate al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di società controllate al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	108.005	(12.972)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(22.620)	(49.062)
Accensione finanziamenti		388.000
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.865.000	1.025.000
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.842.381	1.363.938
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	590.251	(106.497)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	38.259	54.648
Assegni		90.000
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	38.259	144.648
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	628.510	38.151
Assegni		



IMVEST spa

	Importo al 30/06/2021	Importo al 31/12/2020
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	628.510	38.151
Di cui non liberamente utilizzabili		
Acquisizione o cessione di società controllate		
Corrispettivi totali pagati o ricevuti		
Parte dei corrispettivi consistente in disponibilità liquide		
Disponibilità liquide acquisite o cedute con le operazioni di acquisizione/cessione delle società controllate		
Valore contabile delle attività/passività acquisite o cedute		
Differenza di quadratura		