



IMVEST spa

## **Comunicato Stampa**

### **Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30 giugno 2020**

#### **IMVEST S.p.A.**

##### Risultati consolidati

- Valore della produzione: Euro 226 migliaia rispetto a Euro 1.488 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2019;
- Risultato Operativo Netto (EBIT): Euro -363 migliaia rispetto a Euro 204 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2019;
- Risultato Netto: Euro - 364 migliaia rispetto a Euro 132 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2019;
- Patrimonio Netto: Euro 6.613 migliaia rispetto a Euro 6.976 migliaia del bilancio consolidato 2019;
- Posizione finanziaria netta passiva (debito) di € 2.099 migliaia rispetto a passiva (debito) di € 2.043 migliaia del bilancio consolidato 2019;

Roma, 25 settembre 2020 - Invest S.p.A., società immobiliare specializzata in servizi di locazione immobiliare, trading e sviluppo immobiliare e quotata all'AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale ("AIM Italia") di Borsa Italiana, comunica che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha provveduto all'approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020, sottoposta a revisione contabile limitata.

##### Risultati economico-finanziari del Gruppo al 30 giugno 2020

I risultati conseguiti nel corso del primo semestre da parte del Gruppo, hanno subito un forte impatto ascrivibile all'emergenza Covid-19 che ha interessato la maggior parte del periodo in esame. Alla data di redazione della presente il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Invest S.p.A.

Sede Legale  
00187 Roma  
i.v. Via Calabria, 56  
Tel +39.06.6876006  
Fax +39.06.6892316

P.I.V.A. 02989080169  
Cap. Sociale Euro 13.143.942,02



I ricavi del primo semestre 2020 derivano dai corrispettivi maturati per la cessione di immobili residenziali da parte della Capogruppo per euro 100 migliaia e, per la parte restante dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l..

L'EBIT è negativo per euro 363 migliaia e riflette il forte impatto che l'emergenza Covid 19 ha avuto sull'andamento del business.

Il Risultato Netto del periodo in esame è negativo per euro 364 migliaia dopo gli oneri finanziari netti pari a euro 1 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2020, è passivo (debito) per Euro 2.099 migliaia, si è incrementato rispetto al valore al 31 dicembre 2019 passivo (debito) per Euro 2.043 migliaia. 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 6.613 migliaia. Esso riflette il risultato di periodo negativo per Euro 364 migliaia.

Dal punto di vista della gestione patrimoniale i principali elementi di variazione sono rappresentati, da un lato, dalla riduzione dei crediti commerciali per Euro 113 migliaia di euro e, dall'altro, dalla riduzione dei debiti verso fornitori per Euro 4 migliaia di euro in conseguenza dei pagamenti effettuati.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

L'Assemblea dei soci di Invest S.p.A. in data 28 luglio 2020 ha deliberato l'emissione del prestito obbligazionario *cum warrant* per un importo complessivo massimo di Euro 7.800.000 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund.

L'Assemblea ha contestualmente deliberato l'aumento di capitale al servizio del prestito obbligazionario e dei warrant, scindibile e con esclusione del diritto di opzione, per complessivi Euro 7.800.000.

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**

L'andamento della gestione del periodo in rassegna si è incentrato, sulle attività della Capogruppo in corso di completamento e in particolare sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative per la realizzazione di quindici box auto in Genova, sottoscritte nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per il 2020.

L'emergenza Covid-19 costituisce, nella sua unicità e nella sua complessità, un elemento naturale di incertezza globale, in grado di condizionare, come è nei fatti la vita delle persone e quella delle aziende.

Il settore immobiliare, come la maggior parte dei settori economici, risente negativamente dell'impatto



## IMVEST spa

L'emissione del prestito obbligazionario sopra richiamata permetterà di dare impulso alle iniziative che la società ha avviato e che il management, in siffatto complesso contesto, sta proseguendo con l'obiettivo del potenziamento del trading immobiliare in Italia che, si ritiene, resti la direttrice di continuità e sviluppo sulla quale potrà fondarsi il percorso di crescita nel prossimo futuro.

La lavorazione di NPL bancari, unitamente alla possibilità di avviare nuovi progetti di riqualificazione e dismissione di pacchetti immobiliari di grande appetibilità, potranno costituire il nucleo operativo sul quale fondare il rilancio delle attività aziendali con uno sguardo proiettato anche alle opportunità di sviluppo di nuovi progetti immobiliari che potranno provenire anche da canali più innovativi e non solo dal mondo delle c.d. sofferenze bancarie. In questo senso anche le sinergie con altri operatori potranno fornire ulteriore impulso al percorso delineato.

La Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 approvata dal Consiglio di Amministrazione, verrà pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: <https://www.imvest.it/documenti-societari/>.

---

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.

Per ulteriori informazioni:

### Imvest S.p.A.

Giacomo Capizzi  
Via Calabria, 56  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: [g.capizzi@imvest.it](mailto:g.capizzi@imvest.it)

### Investor Relations

Tiziana Iacobelli  
Via Calabria, 56  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: [t.iacobelli@imvest.it](mailto:t.iacobelli@imvest.it)

### Nomad

INTEGRAE SIM  
[Info@integraesim.it](mailto:Info@integraesim.it)  
T: +39 02 87208720  
Via Meravigli 13 - 20123 Milano (MI)

### Specialist

Lorenzo Scimia  
Banca FinnatEuramericaS.p.A  
Piazza del Gesù, 49  
00186 Roma  
Tel: +39 06 699331  
Fax: +39 06 6791984  
E-mail: [l.scimia@finnat.it](mailto:l.scimia@finnat.it)

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
Attività non correnti	12.230	12.233
Immobilizzazioni immateriali	24	26
Immobilizzazioni materiali	12.195	12.197
Immobilizzazioni finanziarie	10	10
Attività correnti	2.622	2.783
Liquidità immediate	52	145
Crediti verso controllate e collegate	211	211
Altri Crediti	371	392
Crediti Verso Clienti	486	591
Crediti per Imposte anticipate	204	204
Crediti Tributari	115	56
Rimanenze	1.184	1.184
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>14.852</b>	<b>15.016</b>

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
Capitale Sociale	13.144	13.144
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	0	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	(5.967)	(2.069)
Utile (Perdita) dell'esercizio	(364)	(4.099)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>6.613</b>	<b>6.976</b>
Debiti finanziari non correnti	1.424	1.112
Trattamento di Fine Rapporto	16	16
Fondi Imposte e altri	2.248	2.248
Debiti verso collegate	397	402
Debiti finanziari correnti		1.424
Debiti verso Banche	116	156
Debiti Commerciali	702	706
Debiti tributari	945	916
Debiti Vs. istituti di previdenza	109	85
Altre passività correnti	1.849	2.084
Rimanenze	7	7
<b>TOTALE MEZZI DI TERZI</b>	<b>8.239</b>	<b>8.040</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>14.852</b>	<b>15.016</b>

Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2020	30 giugno 2019
Ricavi	226	1.318
Variazione delle rimanenze		
Altri proventi		58
Valore della Produzione	226	1.488
Materie prime e di consumo	11	
Costi per servizi	407	375
Locazioni	118	219
Costo del Personale	50	38
Ammortamenti e svalutazioni		
Accantonamenti per rischi e oneri		
Variazione delle rimanenze		629
Altri Costi operativi	10	22
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(363)</b>	<b>204</b>
Proventi finanziari		
Oneri finanziari	(1)	(4)
Proventi finanziari netti		(4)
Rettifica attività finanziarie		
Proventi e oneri straordinari		
Risultato prima delle imposte	(364)	200
Imposte dell'esercizio		(69)
<b>Risultato netto</b>	<b>(364)</b>	<b>132</b>



# IMVEST spa

## RENDICONTO FINANZIARIO (importi in migliaia di Euro)

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto</b>		
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(364)	(4.099)
Imposte sul reddito		(99)
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	1	4
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(363)</b>	<b>(4.194)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		3.464
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4	8
Svalutazioni		675
Altre rettifiche per elementi non monetari		
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>(363)</b>	<b>(47)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		510
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	113	188
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(4)	(340)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi		160
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		(21)
Altre variazioni del capitale circolante netto	173	(678)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>(81)</b>	<b>(181)</b>
Interessi incassati/(pagati) (Imposte sul reddito pagate) Utilizzo dei fondi e riserve		
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>		-
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>(81)</b>	<b>(228)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali		-



# IMVEST spa

Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	-	-
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) indebitamento a breve verso banche	(12)	(29)
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	-
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(12)</b>	<b>(29)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>(93)</b>	<b>322</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>145</b>	<b>(257)</b>
<i>Variazione area di consolidamento</i>		<b>402</b>
<b>Disponibilità liquide al 30 giugno</b>	<b>52</b>	<b>145</b>