



IMVEST spa

Comunicato Stampa

Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio rivisto d'esercizio e consolidato 2020

Si è riunito oggi il Consiglio di Amministrazione della Società Invest S.p.A. che ha approvato il progetto di bilancio rivisto della Capogruppo e il bilancio consolidato relativi all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2020.

Il nuovo passaggio in CdA è stato ritenuto opportuno alla luce di una più approfondita considerazione da parte del *management* relativamente ad alcune voci iscritte nel suddetto progetto di bilancio.

Le principali modifiche intervenute hanno interessato, in particolare, l'iscrizione dei *warrant* correlati al Prestito Obbligazionario convertibile *cum warrant* riservato al Fondo *European High Growth Opportunities Securitization Fund* (il "POC"), di cui alla delibera Assembleare del 10 luglio 2020, nonché la valutazione di una società del Gruppo controllata da Invest S.p.A..

Più in dettaglio, e alla luce di quanto sopra menzionato, il *management* ha pertanto ritenuto di rideterminare i dati economico-patrimoniali della consolidante e del Gruppo come segue

(se non specificato diversamente tutti i valori sono espressi arrotondati alle migliaia di Euro):

Risultati economico-finanziari della Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020

I risultati conseguiti dalla Capogruppo per l'esercizio in rassegna evidenziano una perdita di esercizio di € 7.383 rispetto alla perdita di € 3.807 del progetto di bilancio pre rivisitazione (€ 1.670 migliaia la perdita 2019).

L'incremento registrato nella perdita di esercizio è stato pertanto di € 3.576 e si è originato come segue:

1. quanto ad € 3.157 a seguito della rilevazione di un'ulteriore svalutazione di una società controllata per effetto dell'adeguamento del valore di un immobile posseduto dalla medesima controllata rispetto alle perizie aggiornate all'anno in corso. La svalutazione in discorso si è resa necessaria in ragione anche di alcuni danni di natura straordinaria che hanno riguardato l'immobile di proprietà della società controllata da Invest;
2. quanto ad € 247 per l'iscrizione di una svalutazione di crediti dell'attivo circolante;
3. quanto ad € 172 per la rilevazione di maggiori oneri finanziari da prestiti obbligazionari.

A livello prettamente patrimoniale si segnala, poi, l'avvenuto storno dell'iscrizione tra le riserve di patrimonio netto della "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" con contropartita nell'attivo la rilevazione di "Strumenti finanziari derivati attivi" per € 1.035.

La variazione si è resa necessaria con riferimento all'assegnazione dei *warrant* emessi in correlazione al POC che la Società non ha più classificato quali strumenti rappresentativi di capitale. Pertanto, al momento dell'emissione non è stata fatta alcuna rilevazione contabile. La rilevazione sarà operata solo al momento dell'eventuale esercizio da parte dei possessori dei *warrant* alla stregua di un aumento di capitale.

Si riportano di seguito le informazioni relative ai *warrant* al 31 dicembre 2020:

Strumento	Numero titoli emessi	Valore	Prezzo medio	Titoli esercitati
Warrant	5.864.405	Euro 1.035.000	Euro 0,176479465	0



IMVEST spa

Di seguito si riportano i principali dati economico/finanziari al 31 dicembre 2020:

▪ Valore della produzione:	€ 531
▪ Risultato operativo (EBITDA):	€ (1.080)
▪ Risultato operativo (EBIT):	€ (1.329)
▪ Risultato netto:	€ (7.383)
▪ Patrimonio Netto:	€ 2.990
▪ Posizione Finanziaria Netta:	€ (47)

Il risultato operativo (EBIT) negativo è dovuto prevalentemente all'incidenza delle svalutazioni di cui sopra detto.

Al 31 dicembre 2020, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 2.990 (€ 9.348 al 31 dicembre 2019).

La Posizione Finanziaria Netta negativa per € 47 (attiva per € 60 nel 2019). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

Risultati consolidati 2020

▪ Valore della produzione:	€ 1.473
▪ Risultato Operativo Netto (EBITDA):	€ (1.760)
▪ Risultato Operativo Netto (EBIT):	€ (7.145)
▪ Risultato Netto:	€ (7.035)
▪ Patrimonio Netto:	€ 2.904
▪ Posizione Finanziaria Netta:	€ (2.832)

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

Alla luce della perdita registrata per l'esercizio 2020, come rideterminata pari a Euro 7.383.320, confermata la riduzione di oltre un terzo del capitale sociale della Società al 31/12/2020, il Consiglio di Amministrazione ha confermato di proporre all'Assemblea degli Azionisti, sulla base del disposto di cui all'art. 6 del Decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla Legge 5 giugno 2020 n. 40, come novellato dall'art. 1, comma 266, della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, la deliberazione in merito al differimento dell'adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 2446 del Codice Civile entro cinque esercizi successivi, ovvero fino all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 e, pertanto, di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio pari a Euro 7.383.320.

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti e deposito della documentazione

Confermata la convocazione per l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per il 24 giugno in prima convocazione, e, ove necessario, il 25 giugno 2021 in seconda convocazione, nel luogo ed orari che saranno comunicati nell'avviso di convocazione.

La documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet www.imvest.it nei termini previsti dalla normativa vigente.



IMVEST spa

Imvest S.p.A. società immobiliare specializzata in servizi di locazione immobiliare, trading e sviluppo immobiliare e operante con due linee di business: (i) 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 e (ii) trading e sviluppo immobiliare.

ISIN Azioni ordinarie IT0004670532

Integrae SIM S.p.A.
Nominated Adviser e Specialist
Via Meravigli 13, 20123 Milano
Tel. +39 02 8720 8720

Imvest S.p.A
Investor Relations Manager
Raffaele isralilovici
investor@imvest.it



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Attività non correnti	9.544	12.233
Immobilizzazioni immateriali	34	26
Immobilizzazioni materiali	9.500	12.197
Immobilizzazioni finanziarie	10	10
Attività correnti	2.943	2.783
Liquidità immediate	38	145
Crediti verso collegate	144	211
Altri Crediti	188	392
Crediti Verso Clienti	513	591
Crediti per Imposte anticipate	204	204
Crediti Tributarî	98	56
Rimanenze	1.758	1.184
Ratei e risconti	112	0
TOTALE IMPIEGHI	12.599	15.016



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Capitale Sociale	14.169	13.144
Riserva legale	0	0
Riserva da consolidamento	-434	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	-3.796	-2.069
Utile (Perdita) dell'esercizio	-7.035	-4.099
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.904	6.976
Debiti finanziari non correnti	3.664	2.600
Trattamento di Fine Rapporto	21	16
Fondi Imposte e altri	2.852	2.248
Finanziamenti a lungo termine	791	336
Debiti finanziari correnti	6.016	5.433
Debiti verso Banche	23	128
Debiti Commerciali	994	716
Debiti tributari	1.363	916
Debiti Vs. istituti di previdenza	116	85
Altre passività correnti	3.520	3.588
Ratei e risconti	15	7
TOTALE MEZZI DI TERZI	9.695	8.040
TOTALE FONTI	12.599	15.016



IMVEST spa

Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Ricavi	1.421	2.371
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	52	172
Valore della Produzione	1.473	2.543
Costi per materie prime di consumo e merci	1.003	126
Costi per servizi	810	920
Locazioni	320	345
Costo del Personale	72	81
Ammortamenti e svalutazioni	5.274	4.146
Accantonamenti per rischi e oneri	598	355
Altri accantonamenti	510	
Variazione delle rimanenze	-879	510
Altri Costi operativi	358	57
RISULTATO OPERATIVO	-6.593	-3.997
Proventi finanziari	0	0
Oneri finanziari	-331	-4
Proventi finanziari netti	-331	-4
Rettifica attività finanziarie	0	0
Proventi e oneri straordinari	0	0
Risultato prima delle imposte	-6.924	-4.001
Imposte dell'esercizio	111	98
Risultato netto	-7.035	-4.099



IMVEST spa

Imvest S.p.A. - Stato Patrimoniale (Attivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Attività non correnti	3.543	9.312
Immobilizzazioni immateriali	11	0
Immobilizzazioni materiali	7	8
Immobilizzazioni finanziarie	3.525	9.304
Attività correnti	2.412	1.969
Liquidità immediate	38	145
Crediti verso controllate	900	850
Crediti verso collegate	144	211
Altri Crediti	27	135
Crediti Verso Clienti	81	254
Crediti per Imposte anticipate	201	201
Crediti Tributarî	17	48
Rimanenze	1.004	125
Ratei e risconti	112	0
TOTALE IMPIEGHI	6.067	11.281



IMVEST spa

Imvest S.p.A. - Stato Patrimoniale (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Capitale Sociale	14.169	13.144
Riserva legale	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo	-3.796	-2.096
Utile (Perdita) dell'esercizio	-7.383	-1.700
TOTALE PATRIMONIO NETTO	2.990	9.348
Debiti finanziari non correnti	973	0
Trattamento di Fine Rapporto	0	0
Fondi per rischi e oneri	596	0
Finanziamenti a lungo termine	377	0
Debiti finanziari correnti	2.092	1.930
Debiti verso Banche	23	72
Debiti Commerciali	573	407
Debiti tributari	466	373
Debiti Vs. istituti di previdenza	22	22
Altre passività correnti	1.008	1.056
Ratei e risconti	12	3
TOTALE MEZZI DI TERZI	3.077	1.933
TOTALE FONTI	6.067	11.281



IMVEST spa

Imvest S.p.A. – Conto Economico

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Ricavi	505	1.326
Variazione delle rimanenze	0	0
Altri proventi	26	58
Valore della Produzione	531	1.384
Costi per materie prime di consumo e merci	1.003	126
Costi per servizi	632	869
Locazioni	27	48
Costo del Personale	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	248	166
Variazione delle rimanenze di materie prime	-879	510
Accantonamenti per rischi e oneri	596	0
Altri costi operativi	233	16
RISULTATO OPERATIVO	-1.329	-351
Proventi finanziari	0	0
Oneri finanziari	-274	-4
Proventi finanziari netti	-274	-4
Rettifica attività finanziarie	-5.780	-1.345
Proventi e oneri straordinari	0	0
Risultato prima delle imposte	-7.383	-1.700
Imposte dell'esercizio	0	0
Risultato netto	-7.383	-1.700