



IMVEST spa

Comunicato Stampa

Il Consiglio di Amministrazione approva i risultati al 31 dicembre 2019

Risultati consolidati 2019

- Valore della produzione: € 2.543 migliaia (+266% rispetto a € 955 migliaia nel 2018)
- Risultato Operativo Netto (EBITDA): € 146 migliaia (€ +474 migliaia rispetto a € - 328 migliaia nel 2018)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € - 3.997 migliaia (€ -2.612 migliaia rispetto a € 1.385 migliaia nel 2018)
- Risultato Netto: € - 4.099 migliaia (€ - 1.673 migliaia rispetto a € - 2.426 migliaia nel 2018)
- Patrimonio Netto: € 6.976 migliaia (rispetto a € 11.379 migliaia nel 2018)
- Posizione finanziaria netta passiva di € 2.043 migliaia (rispetto a Posizione Finanziaria Netta passiva di € 1.814 migliaia nel 2018)

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, approvato la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti.

Roma, 22 maggio 2020 - Imvest 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, in Audioconferenza, ha approvato il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, redatto secondo i principi contabili nazionali (OIC) e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019. Trattandosi del progetto di bilancio, i dati non sono assoggettati a revisione contabile ed a verifica da parte del Collegio Sindacale. Il progetto di bilancio unitamente alla relazione del Collegio sindacale e della società di revisione verranno messi a disposizione secondo i termini di legge come previsto dall'art 2429 del codice civile.

Risultati economico-finanziari Consolidati del Gruppo Imvest nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

Nel corso dell'esercizio 2019 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a € 2.543 migliaia (€ 955 migliaia nel 2018) così composto:

- € 1.384 migliaia si riferiscono ai ricavi derivanti dalla gestione caratteristica della Capogruppo di stipula dei contratti di contratti di compravendita aventi ad oggetto una

Imvest S.p.A.

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

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



IMVEST spa

serie di immobili a destinazione residenziale in Bologna oltre ai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A. ed alle altre prestazioni di servizi residuali da parte della controllata Angizia;

- € 1.159 migliaia provengono dal fatturato delle partecipate.

L'incremento dei ricavi rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è determinato dal perfezionamento delle operazioni immobiliari da parte della Capogruppo avviate nel corso del precedente esercizio.

Il Risultato Netto di esercizio pari € - 4.099 migliaia (rispetto a € - 2.426 migliaia nel 2018) risente, altresì, delle seguenti componenti:

- rettifica di valore, pari € 3.445 migliaia, operata sul valore degli immobili detenuti dalla controllata MC Real Estate S.p.A., aderendo in tal modo alle risultanze peritali.
- accantonamento a fondo svalutazione crediti commerciali per € 510 migliaia operato dalla controllata MC Real Estate S.p.A. in relazione a canoni di locazione non riscossi.
- Altri accantonamenti a fondo rischi operati dalla MC Real Estate per € 354 migliaia destinati alla copertura di potenziali passività fiscali in relazione a maggiori oneri sui debiti tributari e sui mutui ipotecari in essere.

Dal punto di vista patrimoniale, al 31 dicembre 2019 si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 15.016 migliaia ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 6.976 migliaia.

Il patrimonio netto consolidato, determinato dal consolidamento delle controllate Angizia S.r.l. e M.C. Real Estate S.p.A., presenta una variazione negativa per € 3.376 migliaia rispetto all'esercizio 2018. Detta variazione è ascrivibile al risultato netto consolidato 2019 negativo per € 4.099 migliaia.

La Posizione Finanziaria Netta consolidata al 31 dicembre 2019, passiva per € 2.043 migliaia, si è incrementata rispetto al valore 2018 per € 229 migliaia. La componente principale dell'indebitamento è costituita da mutui ipotecari in capo alla controllata M.C. Real Estate S.p.A.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2019 evidenzia:

- (i) immobilizzazioni materiali per un totale di € 12.197 migliaia di cui € 5.127 riguardano le due unità immobiliari site in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A. il cui valore si è ridotto per € 883 migliaia così da aderire alle risultanze peritali. L'altra componente delle immobilizzazioni materiali, pari ad € 7.070 si riferisce al valore degli asset detenuti dalla controllata Angizia S.r.l., riguardanti la valorizzazione di contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo ed Acireale;
- (ii) le immobilizzazioni finanziarie che comprendono le partecipazioni in società collegate e segnatamente le Società consortili Domus Licinae e Domus Tiburtina;



IMVEST spa

- (iii) crediti per € 1.453 migliaia presentano una riduzione di € 749 migliaia. Detta riduzione è principalmente l'effetto dell'accantonamento effettuato dalla controllata MC Real Estate sui crediti verso un proprio Cliente.

Risultati economico-finanziari della Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

I risultati conseguiti dalla Capogruppo per l'esercizio in rassegna evidenziano un risultato negativo per € 1.670 migliaia, rispetto alla perdita di € 2.096 migliaia del 2018.

Di seguito si riportano i principali dati economico/finanziari al 31 dicembre 2019:

- Valore della produzione: € 1.384 migliaia (rispetto a € 43 migliaia nel 2018)
- Risultato operativo (EBITDA): negativo per € 155 migliaia (rispetto a negativo per € 912 migliaia nel 2018)
- Risultato operativo (EBIT): negativo per € 1.696 migliaia (rispetto a negativo per € 933 migliaia nel 2018)
- Risultato netto: negativo per € 1.670 migliaia (rispetto a negativo per € 2.096 migliaia nel 2018)
- Patrimonio Netto: € 9.348 migliaia (€ 11.048 migliaia nel 2018)
- Posizione Finanziaria Netta: attiva per € 60 migliaia (attiva per € 321 migliaia nel 2018)

I ricavi da attività operative sono pari ad € 1.376 migliaia (€ 40 migliaia al 31 dicembre 2018) e si riferiscono ai ricavi derivanti dalla gestione caratteristica della Capogruppo collegati alle operazioni immobiliari da parte della Capogruppo avviate nel corso del precedente esercizio. La Capogruppo nel corso dell'esercizio 2019 ha portato a termine le vendite degli immobili siti in Bologna.

Il risultato operativo (EBIT) risulta negativo per € 1.696 migliaia è dovuto prevalentemente all'incidenza della svalutazione della partecipazione nella MC Real Estate S.p.A. per € 1.345 migliaia nonché dei costi di funzionamento della società.

Il risultato netto è negativo per € 1.670 migliaia (negativo per € 2.096 migliaia al 31 dicembre 2018) risulta significativamente influenzato dalla svalutazione, sul valore della partecipazione nella MC Real Estate S.p.A. come sopra indicata.

Al 31 dicembre 2019, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 9.348 migliaia (€ 11.048 migliaia al 31 dicembre 2019).

La Posizione Finanziaria Netta risulta attiva € 60 migliaia (contro attiva per € 321 migliaia al 31 dicembre 2018). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio



IMVEST spa

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di rinviare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 1.699.975.

Fatti di rilievo avvenuti nel corso del 2019

Tra i fatti di rilievo avvenuti nel corso del 2019 si segnala che la Società ha ricevuto in data 21 maggio 2019 dall'azionista IMMOBILIARE VESALIO Srl, società avente sede in ROMA comunicazione del superamento della soglia di rilevanza del 5% e precisamente n. 2.750.000 azioni corrispondente ad una percentuale del 5,83%.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Alla data di redazione Bilancio al 31 dicembre 2019 il Gruppo sta monitorando l'evoluzione dell'emergenza sanitaria del Covid-19, che, nelle prime settimane del 2020, ha inizialmente impattato l'attività economica in Cina e successivamente si è diffuso negli altri Paesi, le cui conseguenze sul versante economico sono allo stato attuale di difficile quantificazione e valutazione.

Tali fattori sono stati considerati degli eventi che non comportano delle rettifiche sui saldi di bilancio, in quanto solo a partire dall'inizio del mese di febbraio tale fenomeno di emergenza si è manifestato in Europa, non rappresentando pertanto un elemento impattante il processo di stima sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Tali fattori di instabilità sono stati considerati come eventi che non comportano rettifiche sui saldi di bilancio (*non adjusting events*) - ai sensi dello O.I.C.29 paragrafo 59.b.

La Società sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2019. In particolare il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita, si è dovuto interrompere in conseguenza dell'emergenza Covid-19. I lavori riprenderanno, entro il mese di giugno 2020, in accordo con le disposizioni in materia di ripresa dell'attività di lavoro, in modo tale da consentire il completamento degli interventi e le successive vendite.

L'attività di dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, alla data di redazione della presente è stato completato a febbraio 2020 attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese.

Si segnala infine che la Società ha conferito l'incarico di Nominated Adviser alla Società Integrae SIM in data 5 febbraio 2020.



IMVEST spa

Evoluzione prevedibile della gestione

Come descritto in precedenza, l'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato sulla realizzazione delle iniziative che avevano avuto avvio nell'esercizio precedente. Ci si riferisce in particolare alle iniziative in Bologna (Barozzi e Galliera), unità immobiliari destinate ad abitazione, la cui cessione si è perfezionata nel corso dell'esercizio 2019.

Con riferimento al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula di tutti i contratti definitivi di vendita è prevista per la fine dell'esercizio 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 dell'emergenza sanitaria.

Sul piano aziendale, avuto riguardo alla continuità aziendale, si rappresenta che il management in siffatto complesso contesto, sta proseguendo nelle proprie attività finalizzate al 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. Le opportunità connesse alla dismissione degli 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.

Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il giorno 24 giugno 2020 in prima convocazione ed occorrendo il giorno 26 giugno 2020 in seconda convocazione per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

-Approvazione del Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2019 e presentazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019. Destinazione del risultato di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti;

-Nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società: determinazione del numero dei componenti; determinazione della durata in carica; nomina dei componenti; nomina del



IMVEST spa

Presidente; determinazione degli emolumenti dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società.

-Nomina dei membri del Collegio Sindacale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

-Nomina della Società di Revisione a cui affidare l'incarico di revisione dei conti della Società. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

L'Avviso di convocazione dell'Assemblea, che sarà pubblicato entro i termini di legge e di statuto, indicherà altresì le modalità di partecipazione all'adunanza assembleare, nell'ottica in particolare di far fronte alle esigenze dell'attuale situazione di emergenza e in conformità a quanto previsto dalla normativa pro tempore vigente. Si segnala altresì che l'Avviso di convocazione dell'Assemblea sarà messo a disposizione del pubblico presso la Sede Legale della Società nonché reso disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo <https://www.imvest.it/> dove saranno disponibili anche la relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019 e le relazioni illustrative degli amministratori all'Assemblea sulle proposte concernenti gli argomenti posti all'ordine del giorno.

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

Nomad

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

Investor Relations

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

Specialist

Lorenzo Scimia
Banca FinnatEuramericaS.p.A
Piazza del Gesù, 49
00186 Roma
Tel: +39 06 699331



IMVEST spa

Fax: +39 06 6791984

E-mail: lscimia@finnat.it

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Attività non correnti	12.233	14.975
Immobilizzazioni immateriali	26	29
Immobilizzazioni materiali	12.197	14.936
Immobilizzazioni finanziarie	10	10
Attività correnti	2.783	5.482
Liquidità immediate	145	402
Crediti verso controllate e collegate	211	211
Altri Crediti	392	893
Crediti Verso Clienti	591	1.803
Crediti per Imposte anticipate	204	204
Crediti Tributarî	56	116
Rimanenze	1.184	1.854
TOTALE IMPIEGHI	15.016	20.457



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Capitale Sociale	13.144	13.144
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	0	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	-2.069	662
Utile (Perdita) dell'esercizio	-4.099	-2.426
TOTALE PATRIMONIO NETTO	6.976	11.379
Debiti finanziari non correnti	1.112	1.112
Trattamento di Fine Rapporto	16	12
Fondi Imposte e altri	2.248	1.893
Debiti verso collegate	402	480
Debiti finanziari correnti	1.424	935
Debiti verso Banche	156	156
Debiti Commerciali	706	1.046
Debiti tributari	916	782
Debiti Vs. istituti di previdenza	85	82
Altre passività correnti	2.084	2.542
Rimanenze	7	28
TOTALE MEZZI DI TERZI	8.040	9.078
TOTALE FONTI	15.016	20.457



IMVEST spa

Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Ricavi	2.371	947
Variazione delle rimanenze		
Altri proventi	172	8
Valore della Produzione	2.543	955
Costi per materie prime di consumo e merci	125	635
Costi per servizi	920	987
Locazioni	345	181
Costo del Personale	81	71
Ammortamenti e svalutazioni	4.146	959
Accantonamenti per rischi e oneri	355	
Variazione delle rimanenze	509	-635
Altri Costi operativi	57	142
RISULTATO OPERATIVO	-3.997	-1.386
Proventi finanziari		
Oneri finanziari	-4	-9
Proventi finanziari netti	-4	-9
Rettifica attività finanziarie		-926
Proventi e oneri straordinari		
Risultato prima delle imposte	-4.001	-2.321
Imposte dell'esercizio	98	105
Risultato netto	-4.099	-2426



IMVEST spa

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Attività non correnti	9.312	10.650
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	8	0
Immobilizzazioni finanziarie	9.304	10.650
Attività correnti	1.969	3.337
Liquidità immediate	55	399
Crediti verso controllate e collegate	1.060	443
Altri Crediti	135	636
Crediti Verso Clienti	254	754
Crediti per Imposte anticipate	201	201
Crediti Tributarî	48	108
Rimanenze	125	635
Risconti attivi		160
TOTALE IMPIEGHI	11.281	13.987



IMVEST spa

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Capitale Sociale	13.144	13.144
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	0	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo	-2.096	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	-1.670	-2.096
TOTALE PATRIMONIO NETTO	9.348	11.048
Debiti finanziari non correnti		
Trattamento di Fine Rapporto		
Fondi per rischi e oneri		
Debiti verso controllate	110	110
Debiti verso collegate	352	444
Debiti finanziari correnti		
Debiti verso Banche	72	65
Debiti Commerciali	397	737
Debiti tributari	373	349
Debiti Vs. istituti di previdenza	21	16
Altre passività correnti	604	1.214
Rimanenze	4	5
TOTALE MEZZI DI TERZI	1.934	2.203
TOTALE FONTI	11.281	13.987



IMVEST spa

Invest S.p.A. – Conto Economico

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Ricavi	1.325	40
Altri proventi	58	3
Valore della Produzione	1.384	43
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	126	635
Costi per servizi	869	903
Costi per godimento beni di terzi	47	
Costo del Personale		
Ammortamenti e svalutazioni	166	230
Accantonamenti per rischi		
Altri Costi operativi	16	40
Variazione delle rimanenze	510	-635
RISULTATO OPERATIVO	-351	-1.164
Proventi finanziari		
Oneri finanziari	-4	-6
Proventi finanziari netti	-4	-6
 Rettifica attività finanziarie	-1.345	-926
Risultato prima delle imposte	-1.670	-2.096
Imposte dell'esercizio		
Risultato netto	-1.670	-2.096

Rendiconto Finanziario Gruppo IMVEST

Rendiconto Finanziario - Metodo indiretto

(importi in migliaia di Euro)

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto	31/12/2019	31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.099)	(2.426)
Imposte sul reddito	(99)	(105)
Interessi passivi/(interessi attivi)	4	9
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	-
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(4.189)	(2.522)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	3.464	1.254
Ammortamenti delle immobilizzazioni	8	8
Svalutazioni	675	721
Altre rettifiche per elementi non monetari		
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(42)	(480)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	510	(635)
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	180	1.582
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(340)	(212)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	160	(160)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(21)	19
Altre variazioni del capitale circolante netto	223	54
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(224)	168
Interessi incassati/(pagati)		



IMVEST spa

(Imposte sul reddito pagate)	(99)	(9)
Utilizzo dei fondi e riserve		(105)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(323)	(114)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(365)	54
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	-
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) indebitamento a breve verso banche	29	12
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
Cessione (acquisto) di azioni proprie	-	-
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	29	12



IMVEST spa

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	(336)	322
Disponibilità liquide al 1 gennaio	402	336
<i>Variazione area di consolidamento</i>		
Disponibilità liquide al 31 dicembre	55	402

Rendiconto Finanziario IMVEST S.p.A.

Rendiconto Finanziario - Metodo indiretto

	2019	2018
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.699.975)	(2.095.733)
Imposte sul reddito		
Interessi del periodo passivi/(attivi) non (pagati)/incassati	3.794	6.058
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.696.181)	(2.089.675)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	164.563	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.184	230.261
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	1.345.107	926.106
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	149.995	317.392
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.660.849	1.473.759
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(35.320)	(615.916)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti commerciali	117.085	1.092.499
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(339.153)	388.435
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		(449)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto		(798.627)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(222.068)	681.858



IMVEST spa

	2019	2018
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(257.400)	65.942
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(3.794)	(6.058)
(Imposte sul reddito pagate)		
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(3.794)	(6.058)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(261.194)	59.884
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	-
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.636	4.425
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	6.636	4.425
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(254.558)	64.309
Disponibilità liquide al 1 gennaio	399.206	334.897
Disponibilità liquide al 31 dicembre	144.648	399.206