



Comunicato Stampa
Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione Finanziaria
Semestrale Consolidata al 30 giugno 2022

IMVEST S.p.A.

Risultati consolidati

- Ricavi: euro 1.572 migliaia rispetto a euro 655 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2021;
- Risultato Operativo Netto (EBIT): Euro -721 migliaia rispetto a Euro -585 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2021;
- Risultato Netto: Euro -835 migliaia rispetto a Euro - 761 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2021;
- Patrimonio Netto: euro 603 migliaia rispetto a euro 4.008 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2021;
- Posizione finanziaria netta passiva (debito) di € 1.682 migliaia rispetto a passiva (debito) di € 1.941 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2021;

Roma, 29 settembre 2022 - 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 esaminato e approvato il Bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2022.

Risultati economico-finanziari del Gruppo al 30 giugno 2022

I ricavi consolidati del primo semestre 2022 derivano:

- dai proventi della cessione da parte della Capogruppo di n.3 unità immobiliare a uso box auto nell'ambito dell'operazione immobiliare denominata "Genova/Montallegro" e di n. 3 unità immobiliari abitative e relative pertinenze nell'ambito dell'operazione immobiliare denominata "Noverasco".
- dai proventi dell'attività di short rent della controllata Invest Short Rent Srl e dai canoni di locazione della controllata e MC Real Estate Spa.

L'EBITDA è negativo per euro 598 migliaia rispetto a euro 226 migliaia negativo della relazione finanziaria semestrale 2021, con una differenza negativa pari a 372;

Il Risultato Netto del periodo in esame è negativo per euro 835 migliaia dopo gli oneri finanziari netti pari a euro 57 migliaia, rispetto al risultato netto del semestre 2021 negativo per euro 761 migliaia dopo gli oneri finanziari netti pari a euro 175;

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2022, è passivo (debito) per euro

1.682. migliaia, è diminuito rispetto al valore al 30 giugno 2022 passivo (debito) per euro 1.941 migliaia.

La componente principale dell'indebitamento è costituita dal mutuo ipotecario in capo alla controllata M.C. Real Estate S.p.A e dai finanziamenti e dalle obbligazioni convertibili in capo alla Capogruppo.

Il Patrimonio Netto risultante dalla Relazione semestrale 2022 è pari a euro 603 migliaia (-85%) rispetto al valore consolidato della relazione finanziaria semestrale 2021 pari a euro 4.008.

Dal punto di vista della gestione patrimoniale i principali elementi di variazione evidenziano da un lato un incremento delle disponibilità liquide immediate +186%, dall'altro un aumento delle passività finanziarie a breve +25%.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si segnala, inoltre, che successivamente alla chiusura del semestre, in data 19 luglio 2022 la Società ha emesso n. 15.000.000 di azioni ordinarie per conversione di n. 30 obbligazioni dal valore nominale di € 5.000 ciascuna per un totale di € 150.000, relative alla tranche 15 (parziale) del prestito obbligazionario *cum warrant* esclusivamente riservato alla sottoscrizione di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'"Investitore"), come deliberato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 28 luglio 2022, stante l'accordo di investimento sottoscritto con il suddetto Investitore in data 10 luglio 2022. (il "POC").

A riguardo, si precisa che in data 11 luglio 2022 l'accordo di investimento sottoscritto con l'Investitore è giunto a scadenza naturale, pertanto la Società si limiterà a concludere la conversione delle restanti obbligazioni relative alla quattordicesima e quindicesima tranche già richieste, concludendo pertanto l'operazione con la conversione di n. 15 tranche sulle complessive n. 20 oggetto del POC.

Evoluzione prevedibile della gestione e Continuità aziendale

L'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio della Capogruppo chiuso al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

Secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione, approvata dalla già menzionata Assemblea tenutasi il 25 giugno 2021, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, e quindi sia per la perdita di esercizio di euro 7.383.320, sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708.

Si precisa che, a risultanze del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, come approvato dall'Assemblea Ordinaria del 14/07/2022, la Società, pur registrando una perdita di esercizio, non versa nelle condizioni di cui agli art. 2446 e 2447 del codice civile, e che pertanto la suddetta Assemblea degli Azionisti ha deliberato, su proposta dell'Organo Amministrativo, il riporto a nuovo di tale perdita.



In linea con le politiche gestionali imposte nei precedenti periodi ed in previsione del consolidamento della clientela e l'acquisizione di nuovi mercati di sbocco attraverso iniziative volte ad un rafforzamento dell'organizzazione commerciale, proseguono le iniziative di investimento e sviluppo già programmate.

Nell'ottica di una crescita organica e funzionale del Gruppo, al fine di migliorare e rendere più sistematica l'articolazione delle attività svolte al suo interno, garantendo una maggiore efficienza, anche nell'utilizzo delle risorse, con conseguente ottimizzazione dei costi, e nell'ottica, altresì, dello sviluppo futuro delle attività esercitate dal Gruppo, volto ad un allargamento delle medesime ad attività connesse ed accessorie, è stato avviato e prosegue il processo di riorganizzazione, che ha già visto il trasferimento dell'attività di "Short Rent", mediante conferimento del ramo d'azienda, in favore della controllata al 100% Angizia S.r.l., con conseguente cambio di denominazione sociale della stessa in "Imvest Short Rent" (come già come comunicato in data 28 dicembre 2021, per cui gli effetti contabili decorrono dal 10 gennaio 2022, data di deposito dell'atto presso la CCIAA).

Si evidenzia, inoltre, che, sempre con l'obiettivo di proseguire lo sviluppo strategico del Gruppo, anche mediante sinergie e partnership con soggetti terzi interessati ad investire nella crescita del Gruppo, è intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere all'esecuzione, anche in diverse tranche, della delega allo stesso conferita dall'Assemblea straordinaria del 30 giugno 2021 ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, di aumentare il capitale sociale, fino a massimi Euro 6.000.000,00, anche con esclusione del diritto di opzione o in via gratuita, anche ai sensi dell'art. 2441, commi 4, 5 e 8 del Codice civile e dell'art. 2349 del Codice civile, e dunque procedere a potenziali operazioni sul capitale, entro i limiti e l'importo massimo definiti dalla delega stessa, che permettano l'ingresso di soggetti terzi di comprovata esperienza nel settore finanziario ed immobiliare, e dunque ritenuti fortemente strategici per lo sviluppo della società, anche nell'ottica dell'opportunità di sviluppare eventuali sinergie e/o attività congiunte.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 10 giugno 2022, in esecuzione parziale della delega del 30 giugno 2021, ha deliberato un aumento di capitale sociale per complessivi euro 696.784,14 (seicentonovantaseimilasettecentoottantaquattro virgola quattordici), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 41.549.442 nuove azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale espresso, da sottoscrivere entro il termine finale di sottoscrizione del 30 giugno 2022, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto del Codice Civile.

Tale aumento di capitale è stato sottoscritto da parte di Maghen Capital S.p.A., Berenice Capital S.r.l. e Two Elle Group Ltd (gli "Investitori"), in parti uguali tra loro, di n. 13.849.814 azioni ordinarie Imvest di nuova emissione per un importo pari ad Euro 232.261,38 (duecentotrentaduemila duecentosessantuno virgola trentotto) ciascuno, mediante versamento del relativo ammontare.

Il Consiglio di Amministrazione, peraltro, ha elaborato e approvato il nuovo piano industriale della IMVEST per il periodo 2022-2024 basato su un modello di business per l'erogazione di servizi di "Real Estate integrati", in aree di business su cui il Gruppo ha concentrato le proprie attività negli ultimi mesi, ed in particolare trading immobiliare, affitti brevi, ed agency, il tutto in grado già di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare.

In particolare, lo sviluppo strategico riguarderà il rafforzamento delle seguenti linee di business:

- Trading & Asset Management: la quale comprende le attività di trading di asset immobiliari commerciali e residenziali ad alta diversificazione e redditività;
- Short/mid Rentals: la quale attualmente comprende l'attività di gestione di affitti turistici localizzati sul territorio del comune di Milano ma che si intende incrementare e sviluppare divenendo attività di gestione multi-asset di short-term rentals e affitti turistici, estesa su tutto il territorio nazionale;
- Brokerage & Agency: interamente dedicate all'erogazione di servizi di agency, brokerage e active management, con i quali la società gestisce l'inter ciclo di vita del processo di vendita immobiliare dalla fase di ottenimento di mandati, alla vendita sul mercato degli asset;
 - Intelligent Building: la Società sta sviluppando una linea dedicata alla digitalizzazione della gestione di asset residenziali e commerciali attraverso lo sviluppo di una tecnologia cloud proprietaria disegnata per semplificare ed automatizzare processi e interazioni, quali il property management, asset maintenance, building automation.

Nel primo semestre 2022 sono state realizzate le seguenti operazioni:

- l'operazione immobiliare "Noverasco", per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di 14 unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, di cui alcune già acquistate e rivendute;
- l'operazione immobiliare "Il Salico" per la quale è stato stipulato un contratto preliminare per l'acquisto di una unità immobiliare residenziale e relative pertinenze;
- apertura di n.5 nuove strutture nel Comune di Milano adibite per l'attività di case vacanza.

Gli Amministratori in base agli elementi e/o alle informazioni conseguenti alla prevedibile situazione economica e patrimoniale-finanziaria, tenuto conto anche delle considerazioni sopra esposte, hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale, non prevedendosi significative incertezze

La Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2022 approvata dal Consiglio di Amministrazione, verrà pubblicata sul sito internet della Società al seguente indirizzo: <https://www.invest.it/documenti-societari/>.

invest

** *** **

Il comunicato stampa è disponibile sul sito www.invest.it e www.1info.it

Invest S.p.A., quotata al mercato Euronext Growth Milan (EGM) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., è una società operante nel settore immobiliare attraverso 3 linee di business: acquisizione e gestione di asset immobiliari, attività di affitti brevi e l'offerta di servizi di brokerage e agency immobiliare.

ISIN Azioni ordinarie IT0004670532

Per ulteriori informazioni: www.invest.it

Integrae SIM S.p.A.
Euronext Growth Advisor
E-mail: info@integraesim.it
Piazza Castello, 24
20121 Milano (MI)
Tel: +39 02 96846864

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

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Voce	30.06.2022	%	31.12.2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	3.101.324	39,37 %	2.218.739	32,17 %	882.585	39,78 %
Liquidità immediate	1.272.971	16,16 %	444.895	6,45 %	828.076	186,13 %
Disponibilità liquide	1.272.971	16,16 %	444.895	6,45 %	828.076	186,13 %
Liquidità differite	1.230.093	15,62 %	994.470	14,42 %	235.623	23,69 %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.090.721	13,85 %	989.816	14,35 %	100.905	10,19 %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	139.372	1,77 %	4.654	0,07 %	134.718	2.894,67 %
Rimanenze	598.260	7,59 %	779.374	11,30 %	(181.114)	(23,24) %
IMMOBILIZZAZIONI	4.775.797	60,63 %	4.679.069	67,83 %	96.728	2,07 %
Immobilizzazioni immateriali	52.470	0,67 %	10.934	0,16 %	41.536	379,88 %
Immobilizzazioni materiali	4.511.601	57,27 %	4.456.409	64,61 %	55.192	1,24 %
Immobilizzazioni finanziarie	10.000	0,13 %	10.000	0,14 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	201.726	2,56 %	201.726	2,92 %		
TOTALE IMPIEGHI	7.877.121	100,00 %	6.897.808	100,00 %	979.313	14,20 %

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Voce	30.06.2022	%	31.12.2021	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
PASSIVITA' CORRENTI	6.110.722	77,58 %	5.399.647	78,28 %	711.075	13,17 %
Debiti a breve termine	6.058.014	76,91 %	5.386.378	78,09 %	671.636	12,47 %
Ratei e risconti	52.708	0,67 %	13.269	0,19 %	39.439	297,23 %
PASSIVITA' CONSOLIDATE	1.163.873	14,78 %	1.127.384	16,34 %	36.489	3,24 %
Debiti a m/l termine	117.282	1,49 %	86.489	1,25 %	30.793	35,60 %
Fondi per rischi e oneri	1.037.250	13,17 %	1.037.250	15,04 %		
TFR	9.341	0,12 %	3.645	0,05 %	5.696	156,27 %
PATRIMONIO NETTO	602.526	7,65 %	370.777	5,38 %	231.749	62,50 %
Patrimonio netto di gruppo	602.526	7,65 %	370.777	5,38 %	231.749	62,50 %
Capitale	17.719.436	224,95 %	16.933.942	245,50 %	785.494	4,64 %
Riserve	253.349	3,22 %	(85.964)	(1,25) %	339.313	394,72 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(16.535.227)	(209,91) %	(11.179.028)	(162,07) %	(5.356.199)	(47,91) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(835.032)	(10,60) %	(5.298.173)	(76,81) %	4.463.141	84,24 %
Patrimonio netto di terzi						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
TOTALE FONTI	7.877.121	100,00 %	6.897.808	100,00 %	979.313	14,20 %

Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Voce	30.06.2022	%	30.06.2021	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.572.770	100,0%	654.954	100,0%	917.816	140,1%
- Consumi di materie prime	(372.556)	23,7%	(551.418)	84,2%	178.862	(32,%)
- Spese generali	(994.517)	63,2%	(736.512)	112,5%	(258.005)	35,0%
+ Altri Ricavi	19.363	1,2%	30.756	4,7%	(11.393)	(37,%)
+/- Variazione rimanenze prodotti finiti	(392.106)	24,9%	459.600	70,2%	(851.706)	(185,%)
VALORE AGGIUNTO	(167.046)	(11,%)	(142.620)	(22,%)	(24.426)	17,1%
- Costo del personale	(134.282)	8,5%	(71.021)	10,8%	(63.261)	89,1%
- Altri Ricavi	(19.363)	1,2%	(30.756)	4,7%	11.393	(37,%)
- Accantonamenti		0,0%		0,0%	0	-
MARGINE OPERATIVO LORDO	(320.691)	(20,%)	(244.397)	(37,%)	(76.294)	31,2%
- Ammortamenti e svalutazioni	(16.506)	1,0%	(258.835)	39,5%	242.329	(94,%)
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	(337.197)	(21,%)	(503.232)	(77,%)	166.035	(33,%)
+ Altri ricavi	19.363	1,2%	30.756	4,7%	(11.393)	(37,%)
- Oneri diversi di gestione	(406.939)	25,9%	(112.946)	17,2%	(293.993)	260,3%
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	(724.773)	(46,%)	(585.422)	(89,%)	(139.351)	23,8%
+ Proventi finanziari			3	0,0%	(3)	(100,%)
+ Utili e perdite su cambi					-	
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	(724.773)	(46,%)	(585.419)	(89,%)	(139.354)	23,8%
+ Oneri finanziari	(57.489)	3,7%	(175.491)	26,8%	118.002	(67,%)
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	(782.262)	(50,%)	(760.910)	(116,%)	(21.352)	2,8%
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie					0	-
+ Quota ex area straordinaria		0,0%		0,0%	0	-
REDDITO ANTE IMPOSTE	(782.262)	(50,%)	(760.910)	116,2%	(21.352)	2,8%
- Imposte sul reddito dell'esercizio	(52.770)	(3,%)	15	0,0%	(52.785)	(351900,%)
REDDITO NETTO	(835.032)	(53,%)	(760.925)	(116,%)	(74.107)	9,7%

invest

Rendiconto finanziario Consolidato - Metodo indiretto

	Importo al 30/06/2022	Importo al 30/06/2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(835.032)	(760.925)
Imposte sul reddito	52.770	15
Interessi passivi/(attivi)	57.489	175.488
(Dividendi)		
1) <i>Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	(724.773)	(585.422)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		3.080
Ammortamenti delle immobilizzazioni	19.904	3.835
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	6.586	
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	26.490	6.915
2) <i>Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	(698.283)	(578.507)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	181.114	(459.600)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(7.087)	(159.597)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	26.999	344.772
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(134.718)	(5.691)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	39.439	(12.194)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	66.253	(363.234)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	172.000	(655.544)
3) <i>Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	(526.283)	(1.234.051)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(57.489)	(175.488)
(Imposte sul reddito pagate)	(52.770)	(55.709)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		(6.306)
Altri incassi/(pagamenti)	(890)	
Totale altre rettifiche	(111.149)	(126.085)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(637.432)	(1.360.136)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		

invest

	Importo al 30/06/2022	Importo al 30/06/2021
(Investimenti)	(118.125)	(1.831)
Disinvestimenti	51.511	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(92.961)	
Disinvestimenti	42.943	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		90
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		109.746
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(116.632)	108.005
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	69.054	(49.062)
Accensione finanziamenti	515.356	388.000
(Rimborso finanziamenti)	(69.054)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.066.784	1.025.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.582.140	1.842.381
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	828.076	590.251
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	438.073	38.259
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	444.895	
Disponibilità liquide a fine esercizio		38.259
Depositi bancari e postali	1.262.688	
Danaro e valori in cassa	10.283	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.272.971	628.510
Differenza di quadratura		