



## L'ASSEMBLEA APPROVA IL BILANCIO 2021

- **Approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 e presa visione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021**

Roma, 14 luglio 2022

L'Assemblea Ordinaria degli azionisti di **Imvest S.p.A.** (la "**Società**") si è riunita in data odierna, senza la partecipazione fisica dei soci, sotto la presidenza di Raffaele Israilovici. Come specificato nell'avviso di convocazione pubblicato sul sito internet della Società, l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è avvenuto esclusivamente mediante il Rappresentante Designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-undecies del D.Lgs. n. 58/98.

L'Assemblea ha preso visione del Bilancio consolidato e ha approvato il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

### **Bilancio di esercizio di Imvest S.p.A. al 31 dicembre 2021 – Approvazione e destinazione del risultato di esercizio**

L'Assemblea con riferimento al Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2021, preso atto del risultato negativo registrato pari ad Euro 5.356.198 e che ciò nonostante la Società non versa nelle condizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile, ha deliberato di riportare a nuovo la suddetta perdita, tenuto conto che, secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione approvata dall'Assemblea tenutasi il 25 giugno 2021, con riguardo alla deliberazione di differimento dell'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, non si è eccepito all'ipotesi, supportata dalla prevalente dottrina, della sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, quindi sia per la perdita di euro 7.383.320, sia per la perdita portata a nuovo di euro 3.795.708.

### **Principali risultati di Imvest S.p.A. al 31 dicembre 2021**

I risultati conseguiti dalla Capogruppo per l'esercizio in rassegna evidenziano una perdita di esercizio di 5.356.198 (€ 7.383.320 la perdita 2020).

ì

- Valore della produzione: € 1.942 migliaia
- Risultato operativo (EBITDA): € (1.133) migliaia
- Risultato operativo (EBIT): € (1.138) migliaia
- Risultato netto: € (5.356) migliaia
- Patrimonio Netto: € 399 migliaia
- Posizione Finanziaria Netta: attiva per € 105 migliaia

.  
Si



## Principali risultati consolidati al 31 dicembre 2021

- i
- Valore della produzione: € 5.363 migliaia
- Risultato operativo (EBITDA): € (4.995) migliaia
- Risultato operativo (EBIT): € (5.000) migliaia
- Risultato netto: € (5.298) migliaia
- Patrimonio Netto: € 371 migliaia
- Posizione Finanziaria Netta: attiva per € 52 migliaia

\*\*\*

Il comunicato stampa è disponibile sui siti [www.imvest.it](http://www.imvest.it) e [www.1info.it](http://www.1info.it)

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](http://www.imvest.it)

**Integrae SIM S.p.A.**  
Euronext Growth Advisor  
E-mail: [info@integraesim.it](mailto:info@integraesim.it)  
Piazza Castello 24  
20121 Milano (MI)  
Tel: +39 02 96 84 68 64

**Imvest S.p.A.**  
Emittente  
Raffaele Israilovici  
Investor Relations Manager  
E-mail: [investorrelations@imvest.it](mailto:investorrelations@imvest.it)  
[www.imvest.it](http://www.imvest.it)

Allegati:

Conto Economico Riclassificato Consolidato

# invest

Conto economico	2020		2021	
		%		%
Ricavi delle vendite e prestazioni	1.420.954	96,5%	2.811.601	52,4%
	<i>y on y</i>		97,9%	
Variazioni rim. di prodotti in corso di lav., semilav. e finiti		0,0%	(376.791)	-7,0%
Altri ricavi e proventi	51.657	3,5%	2.928.209	54,6%
<b>Valore della produzione</b>	<b>1.472.611</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.363.019</b>	<b>100,0%</b>
	<i>y on y</i>		264,2%	
Consumi di materie prime, sussidiarie al netto var.	(124.530)	-8,5%	(1.233.640)	-23,0%
Costi per servizi	(810.369)	-55,0%	(1.449.613)	-27,0%
Costi per godimento beni di terzi	(320.279)	-21,7%	(239.985)	-4,5%
Costi per il personale	(71.451)	-4,9%	(163.988)	-3,1%
Oneri diversi di gestione	(358.163)	-24,3%	(7.271.057)	-135,6%
<b>Totale costi di produzione</b>	<b>(1.684.792)</b>	<b>-114,4%</b>	<b>(10.358.283)</b>	<b>-193,1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(212.181)</b>	<b>-14,4%</b>	<b>(4.995.264)</b>	<b>-93,1%</b>
	<i>y on y</i>		2254,2%	
Ammortamenti immateriali	(4.104)	-0,3%	(2.863)	-0,1%
Ammortamenti materiali	(4.708)	-0,3%	(1.968)	0,0%
Svalut. Imm. e crediti	(5.265.212)			
Altri accantonamenti	(1.106.473)	-75,1%		0,0%
<b>Ebit</b>	<b>(6.592.678)</b>	<b>-447,7%</b>	<b>(5.000.095)</b>	<b>-93,2%</b>
	<i>y on y</i>		-24,2%	
Proventi finanziari / (oneri finanziari)	(331.306)	-22,5%	(196.287)	-3,7%
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		0,0%		0,0%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(6.923.984)</b>	<b>-470,2%</b>	<b>(5.196.382)</b>	<b>-96,9%</b>
	<i>y on y</i>		-25,0%	
Imposte sul reddito d'esercizio	(110.777)	-7,5%	(101.791)	-1,9%
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>(7.034.761)</b>	<b>-477,7%</b>	<b>(5.298.173)</b>	<b>-98,8%</b>
	<i>y on y</i>		-24,7%	

Stato Patrimoniale Riclassificato Consolidato

# invest

Stato patrimoniale	2020		2021	
		%		%
Rimanenze prodotti finiti e merci	1.757.921	44,8%	779.374	244,7%
Crediti verso clienti	446.140	11,4%	91.058	28,6%
Debiti verso fornitori	(765.194)	-19,5%	(453.125)	-142,2%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>1.438.867</b>	<b>36,6%</b>	<b>417.307</b>	<b>131,0%</b>
Altre Attività	812.200	20,7%	1.105.138	346,9%
Altre Passività	(4.996.836)	-127,3%	(4.640.331)	-1456,6%
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>(2.745.769)</b>	<b>-69,9%</b>	<b>(3.117.886)</b>	<b>-978,7%</b>
Immobilizzazioni immateriali	34.293	0,9%	10.934	3,4%
Immobilizzazioni materiali	9.499.768	242,0%	4.456.409	1398,9%
Partecipazioni	10.000	0,3%	10.000	3,1%
Altre attività fisse	90	0,0%		0,0%
<b>Capitale investito lordo</b>	<b>6.798.382</b>	<b>173,2%</b>	<b>1.359.457</b>	<b>426,7%</b>
TFR	(20.535)	-0,5%	(3.645)	-1,1%
Fondi rischi e oneri	(2.851.588)	-72,6%	(1.037.250)	-325,6%
<b>Capitale investito netto</b>	<b>3.926.259</b>	<b>100,0%</b>	<b>318.562</b>	<b>100,0%</b>
Debiti vs banche a breve termine	22.658	0,6%		0,0%
Debiti verso banche a medio/lungo termine		0,0%		0,0%
Debiti vs altri finanziatori	1.037.914	26,4%	392.680	123,3%
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>1.060.572</b>	<b>27,0%</b>	<b>392.680</b>	<b>123,3%</b>
Disponibilità liquide	(38.259)	-1,0%	(444.895)	-139,7%
Altre attività finanziarie correnti		0,0%		0,0%
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>1.022.313</b>	<b>26,0%</b>	<b>(52.215)</b>	<b>-16,4%</b>
Capitale sociale	14.168.942	360,9%	16.933.942	5315,7%
Riserve + Utili (perdite) portati a nuovo	(4.230.235)	-107,7%	(11.264.992)	-3536,2%
Utile (perdita) d'esercizio	(7.034.761)	-179,2%	(5.298.173)	-1663,2%
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>2.903.946</b>	<b>74,0%</b>	<b>370.777</b>	<b>116,4%</b>
<b>Totale fonti e PN</b>	<b>3.926.259</b>	<b>100,0%</b>	<b>318.562</b>	<b>100,0%</b>



	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.298.173	-7.034.761
Imposte sul reddito	-1.791.173	110.777
Interessi passivi/(attivi)	245.050	274.292
(Dividendi)	-48.763	
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>-6.893.059</i>	<i>-6.649.692</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	61.736	526.473
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.831	2.447
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		6.125.262
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	5.977.172	-753.130
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>6.043.739</i>	<i>5.901.052</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-849.320</i>	<i>-748.640</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	978.547	-878.800
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	355.082	172.902
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-594.313	166.092
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.654	-112.292
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-2.005	8.615
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-905.801	303.615
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-163.836</i>	<i>-339.868</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-1.013.156</i>	<i>-1.088.508</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-245.050	
(Imposte sul reddito pagate)	-120.810	
Dividendi incassati	48.763	
(Utilizzo dei fondi)		-20.396
Totale altre rettifiche	-317.097	-20.396
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-1.330.253</b>	<b>-1.108.904</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.060.949	-972
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-2.315	-12.000
Disinvestimenti	22.811	
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-1.040.453</b>	<b>-12.972</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-22.658	-49.062
Accensione finanziamenti	35.000	388.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.765.000	1.025.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>2.777.342</b>	<b>1.363.938</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>406.636</b>	<b>242.062</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	38.259	54.648
Assegni		90.000
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	38.259	144.648
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	438.073	38.259
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	444.895	38.259



## Conto Economico Riclassificato Capogruppo

Conto economico	2020		2021	
		%		%
Ricavi delle vendite e prestazioni	504.950	95,1%	1.864.520	96,0%
<i>y on y</i>			269,2%	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		0,0%		0,0%
Altri ricavi e proventi	26.097	4,9%	77.741	4,0%
<b>Valore della produzione</b>	<b>531.047</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.942.261</b>	<b>100,0%</b>
<i>y on y</i>			265,7%	
Consumi di materie prime, sussidiarie al netto var.	(124.530)	-23,4%	(1.233.640)	-63,5%
Costi per servizi	(630.761)	-118,8%	(1.321.284)	-68,0%
Costi per godimento beni di terzi	(26.133)	-4,9%	(211.651)	-10,9%
Costi per il personale		0,0%	(89.869)	-4,6%
Oneri diversi di gestione	(233.389)	-43,9%	(219.275)	-11,3%
<b>Totale costi di produzione</b>	<b>(1.014.813)</b>	<b>-191,1%</b>	<b>(3.075.719)</b>	<b>-158,4%</b>
<i>y on y</i>			203,1%	
<b>EBITDA</b>	<b>(483.766)</b>	<b>-91,1%</b>	<b>(1.133.458)</b>	<b>-58,4%</b>
<i>y on y</i>			134,3%	
Ammortamenti immateriali	(600)	-0,1%	(2.400)	-0,1%
Ammortamenti materiali	(1.847)	-0,3%	(1.968)	-0,1%
Altri accantonamenti e svalutazioni	(842.919)	-158,7%		0,0%
<b>Ebit</b>	<b>(1.329.132)</b>	<b>-250,3%</b>	<b>(1.137.826)</b>	<b>-58,6%</b>
<i>y on y</i>			-14,4%	
Proventi finanziari / (oneri finanziari)	(274.292)	-51,7%	(196.049)	-10,1%
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	(5.779.896)	-1088,4%	(4.008.697)	-206,4%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(7.383.320)</b>	<b>-1390,3%</b>	<b>(5.342.572)</b>	<b>-275,1%</b>
<i>y on y</i>			-27,6%	
Imposte sul reddito d'esercizio		0,0%	(13.626)	-0,7%
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>(7.383.320)</b>	<b>-1390,3%</b>	<b>(5.356.198)</b>	<b>-275,8%</b>
<i>y on y</i>			-27,5%	



## Stato Patrimoniale riclassificato

Stato patrimoniale	2020		2021	
		%		%
Rimanenze prodotti finiti e merci	1.003.800	30,8%	402.043	136,8%
Crediti verso clienti	13.859	0,4%	13.417	4,6%
Debiti verso fornitori	(265.587)	-8,1%	(287.634)	-97,9%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>752.072</b>	<b>23,1%</b>	<b>127.826</b>	<b>43,5%</b>
Altre Attività	1.467.776	45,0%	1.774.804	603,9%
Altre Passività	(1.904.358)	-58,4%	(1.290.958)	-439,3%
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>315.490</b>	<b>9,7%</b>	<b>611.672</b>	<b>208,1%</b>
Immobilizzazioni immateriali	11.400	0,3%	9.000	3,1%
Immobilizzazioni materiali	7.435	0,2%	61.209	20,8%
Partecipazioni	3.524.441	108,0%	225.744	76,8%
Altre attività fisse	90	0,0%		0,0%
<b>Capitale investito lordo</b>	<b>3.858.856</b>	<b>118,3%</b>	<b>907.625</b>	<b>308,8%</b>
TFR		0,0%	(3.645)	-1,2%
Fondi rischi e oneri	(596.473)	-18,3%	(610.099)	-207,6%
<b>Capitale investito netto</b>	<b>3.262.383</b>	<b>100,0%</b>	<b>293.881</b>	<b>100,0%</b>
Debiti vs banche a breve termine	22.620	0,7%		0,0%
Debiti verso banche a medio/lungo termine		0,0%		0,0%
Debiti vs altri finanziatori	288.000	8,8%	310.000	105,5%
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>310.620</b>	<b>9,5%</b>	<b>310.000</b>	<b>105,5%</b>
Disponibilità liquide	(38.151)	-1,2%	(414.835)	-141,2%
Altre attività finanziarie correnti		0,0%		0,0%
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>272.469</b>	<b>8,4%</b>	<b>(104.835)</b>	<b>-35,7%</b>
Capitale sociale	14.168.942	434,3%	16.933.942	5762,2%
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.795.708)	-116,3%	(11.179.028)	-3803,9%
Utile (perdita) d'esercizio	(7.383.320)	-226,3%	(5.356.198)	-1822,6%
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>2.989.914</b>	<b>91,6%</b>	<b>398.716</b>	<b>135,7%</b>
<b>Totale fonti e PN</b>	<b>3.262.383</b>	<b>100,0%</b>	<b>293.881</b>	<b>100,0%</b>



## Rendiconto Finanziario Capogruppo

	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	-5.356.198	-7.383.320
Imposte sul reddito	13.626	
Interessi passivi/(attivi)	244.812	274.291
(Dividendi)	-48.763	
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
<i>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</i>	<i>-5.146.523</i>	<i>-7.109.029</i>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	4.368	596.473
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4.368	2.447
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	4.008.697	6.026.342
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	-771.211	
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>3.246.222</i>	<i>6.625.262</i>
<i>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-1.900.301</i>	<i>-483.767</i>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	601.757	-878.800
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	442	-73.545
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-260.197	166.092
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	4.643	-284.347
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-4.925	8.616
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-920.146	203.525
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-578.426</i>	<i>-858.459</i>
<i>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>-2.478.727</i>	<i>-1.342.226</i>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-244.812	-102.237
(Imposte sul reddito pagate)	64.822	
Dividendi incassati	48.763	
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>-131.227</i>	<i>-102.237</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-2.609.954</b>	<b>-1.444.463</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-55.742	-972
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		-12.000
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-10.000	
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		



(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)

Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-65.742</b>	<b>-12.972</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-22.620	-49.062
Accensione finanziamenti	310.000	375.000
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.765.000	1.025.000
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>3.052.380</b>	<b>1.350.938</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>376.684</b>	<b>-106.497</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	38.151	54.648
Assegni		90.000
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	38.151	
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	408.013	38.151
Assegni		
Danaro e valori in cassa	6.822	
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	414.835	38.151
Di cui non liberamente utilizzabili		