

# IMVEST SPA

Sede Legale: VIA GIUSEPPE PISANELLI N.4 ROMA (RM)  
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA di Roma  
C.F. e numero iscrizione: 02989080169  
Iscritta al R.E.A. n. 1286776  
Capitale Sociale sottoscritto €: 16.033.942,00 Interamente versato  
Partita IVA: 02989080169

## Relazione sulla gestione

### *Bilancio Consolidato al 30/06/2021*

Signori Azionisti, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 30/06/2021; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio del semestre al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

La presente relazione accompagna il bilancio consolidato al 30 giugno 2021 del gruppo che fa capo alla Imvest S.p.A. (nel seguito "Gruppo Imvest" o "Gruppo" per il Gruppo e "Imvest" "Capogruppo" o "Società" per la controllante) a completamento ed integrazione delle informazioni rese nella Nota Integrativa.

In seguito ai cambiamenti introdotti dal regolamento del mercato AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale (nel seguito "AIM Italia") in vigore dal 15 Settembre 2014, la Capogruppo è tenuta, a decorrere dall'esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha, infatti, previsto che gli emittenti AIM Italia aventi società controllate debbano pubblicare, sia in fase di ammissione che in via continuativa post ammissione, il bilancio consolidato senza potersi avvalere dei casi di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all'articolo 27 del D.lgs. 127/91.

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della Imvest e delle società controllate. Riportiamo di seguito l'elenco delle imprese incluse nell'area di consolidamento:

- Angizia S.r.l. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale, ed è la società che si occupa della gestione delle attività immobiliari localizzate in Sicilia;
- MC Real Estate S.p.A. è controllata dalla Capogruppo, che ne detiene il 100% del capitale sociale a seguito del conferimento avvenuto nel corso del 2015. La MC Real Estate S.p.a. detiene due unità immobiliari site in Roma, in via Sesto Rufo ed in via Giulia, che sono oggetto di locazione per mezzo di due contratti stipulati nel dicembre 2014.

La Capogruppo presenta le seguenti partecipazioni in imprese collegate:

- Domus Licinae S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50%, del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Stagni di Ostia in Roma;
- Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società, che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale, ed è la società consortile senza scopo di lucro creata per l'esecuzione dei lavori ed il conseguente ribaltamento dei costi relativi a parte dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma.

## **Analisi sull'andamento dei mercati in cui opera la società<sup>1</sup>**

Il 2020, complessivamente, si chiude con un calo generalizzato delle unità abitative compravendute. Il consuntivo si chiude (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) con circa 558 mila abitazioni compravendute (NTN), un calo cioè di quasi l'8%, circa 46 mila unità in meno rispetto al 2019.

---

<sup>1</sup> Rapporto Immobiliare 2021- Osservatorio del Mercato Immobiliare 20.05.2021 a cura della Divisione Servizi Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Si interrompe così, bruscamente, la crescita dei volumi di compravendita che proseguiva dal 2014 con un tasso di crescita medio annuo attorno al 7,5%.

Il 2020, in realtà, è stato caratterizzato da una elevata variabilità dei tassi tendenziali nei diversi trimestri dell'anno, rivelando, oltre all'effetto inevitabilmente negativo delle misure restrittive per il contenimento della pandemia, anche una capacità di recupero espressa dal mercato non appena si sono concretizzate le prime prospettive di ripresa economica.

Infatti, come si osserva nella Tabella 1, nel primo trimestre del 2020 cominciano a manifestarsi gli effetti del blocco delle attività economiche avviate a marzo. Nel secondo trimestre il calo generalizzato raggiunge l'apice, ma nel 3° trimestre, con la graduale ripresa delle attività, il mercato residenziale ritrova una crescita superiore alle attese, in particolare nei comuni non capoluogo. Nel quarto trimestre si rilevano in tutte le aree del Paese volumi di compravendita di abitazioni in crescita rispetto al 2019, con tassi tendenziali che contribuiscono a contenere il calo annuale complessivo.

Tabella 1: NTN variazioni tendenziali trimestrali 2020

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % I_20/I_19	Var % II_20/II_19	Var % III_20/III_19	Var % IV_20/IV_19	Var % 2020/2019
Nord Ovest	-16,5%	-26,5%	3,0%	9,4%	-7,5%
Nord Est	-14,1%	-21,5%	1,0%	7,8%	-6,3%
Centro	-14,5%	-26,3%	-1,8%	12,3%	-7,5%
Sud	-16,4%	-33,5%	9,4%	5,6%	-9,0%
Isole	-16,1%	-34,4%	6,7%	7,3%	-9,2%
Capoluoghi	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%
Non Capoluoghi	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%
<b>Italia</b>	<b>-15,6%</b>	<b>-27,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>-7,7%</b>

La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso dei primi mesi del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti. D'altro canto, la campagna vaccinale, sulla quale tutto il mondo punta per risolvere questa crisi sanitaria, appare ben avviata verso gli obiettivi prefissati. Infine, gli interventi del Governo mirati a stimolare la ripartenza dell'economia nazionale saranno fondamentali anche per il mercato immobiliare.

Pertanto, anche il 2021 sarà un anno controverso, nel quale gli assetti del mercato fin qui noti potrebbero subire ulteriori cambiamenti e per il quale permane la difficoltà a delineare scenari e prospettive futuri.

## 1.1 I volumi

Il totale del numero di abitazioni compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare<sup>5</sup>, è risultato, nel 2020, pari a 557.926 NTN, e registra un decremento del 7,7% su base annua, interrompendo di fatto il *trend* positivo registrato a partire dal 2014. Come già evidenziato, il dato negativo è da imputare in grossa parte ai mesi di inattività del settore concentrati nel primo semestre del 2020, nell'ambito delle misure di contenimento della pandemia da COVID-19.

Il calo di volumi di compravendita più rilevante si è registrato al Sud (-9%) e nelle Isole (-9,2%), che rappresentano però circa il 25% del mercato nazionale; al Nord Est si registra la perdita più contenuta, -6,3% (Tabella 2).

Nei comuni non capoluogo, nel complesso, il calo è meno elevato, -5,7%, e rimane sotto il 5% per tali comuni nel Nord Est (-4,5%) e nel Centro (-4,8%); di contro, nei comuni capoluogo il calo è più forte, pari a -11,4% nel complesso nazionale, ed in particolare in quelli del Nord Ovest che presentano il tasso tendenziale di maggior decrescita, -12,6% rispetto al 2019.

L'andamento delle compravendite si riflette sui valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare) che rappresenta la quota dello *stock* compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2019 era pari a 1,76%, risulta nel 2020 pari a 1,63% (ossia 1,63 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma la maggiore intensità del mercato, superiore alla media nazionale, nelle aree settentrionali del Paese, con valori dell'IMI prossimi al 2%. La dinamicità maggiore è rappresentata, a livello nazionale, dai capoluoghi con IMI pari a 1,97% e, in particolare, nel Nord Ovest dove l'IMI per tali comuni è pari al 2,33%. Per contro l'intensità minore si riscontra nelle Isole, dove l'IMI supera di poco l'1% nel complesso, ma rimane al disotto per i comuni non capoluogo (0,99%)

Nella Figura 2 è riportato l'andamento del ciclo residenziale a partire dal 2004. In essa sono rappresentati i grafici della serie storica del numero indice del NTN, per l'Italia e le singole aree geografiche, per i capoluoghi e per i comuni non capoluogo.

Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti. Il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2006 (ultimo anno di incremento), anche se il mercato dei capoluoghi nello stesso anno già subiva una prima flessione. Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un biennio di relativa stabilità (2010-2011), fa sprofondare il numero indice a 48,2 nel 2013: un ridimensionamento di quasi il 52% rispetto ai livelli del 2004 e di oltre il 56% rispetto al picco del 2006. In questa fase di crisi, fino al biennio 2010-2011, i comuni non capoluogo mostrano una dinamica negativa relativamente meno accentuata rispetto ai comuni capoluogo. A partire dal 2014, con la sola eccezione dei comuni non capoluogo delle Isole, si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che al 2019 recupera, in termini di numero indice, 26,6 punti a livello nazionale; la ripresa risulta più accentuata nei comuni capoluoghi, in cui si registra un incremento dell'indice NTN di oltre 29 punti, rispetto ai 25 punti dei comuni non capoluogo. Infine, nell'ultima rilevazione, si nota la brusca flessione che riporta l'indice ai livelli antecedenti il 2018.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 3), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una perdita in tutti gli ambiti territoriali nel 2020; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto la progressiva risalita dal 2014 fino al 2019, trascinata dalle compravendite nei comuni capoluogo, dove però il mercato ha mostrato i cali più forti nel 2020.

La consueta analisi delle compravendite, mostrata in Tabella 3, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato<sup>6</sup>, individuate in base alla propria quota di fatturato rispetto al totale nazionale, evidenzia che nel 2020 nelle classi con taglia XXL e XL le compravendite di abitazioni diminuiscono oltre il 10% rispetto al 2019, più che nelle altre classi. Nella classe XXL, con le città di Milano e Roma che assorbono il 9,2% del mercato nazionale, il calo dei volumi di compravendita di abitazioni supera il 13%. Di contro, nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.749 dei 7.562 analizzati) con circa il 35% del mercato nazionale, il calo rimane al di sotto del 5%.

Il livello dell'IMI, come prevedibile, tende ad essere più elevato con il progredire delle taglie dalla S (1,25%, da 1,31% del 2019) alla XXL (2,27%, da 2,63% nel 2019); nel 2020 il maggiore decremento si riscontra nelle classi di taglia più grandi (-0,29 punti la taglia XL, -0,36 punti la taglia XXL).

L'andamento dal 2004 degli indici del NTN per taglie di mercato (Figura 4) evidenzia come la crisi delle compravendite di abitazioni sia stata anticipata nel 2006 nei comuni di taglia più grande, in particolare Roma e Milano, seguita nel 2007 da tutti gli altri mercati. Nel 2010 sono ancora Roma e Milano a spingere il mercato, questa volta verso il rialzo, ma nel 2012 il crollo è generale. Dal 2014 la ripresa è visibile in tutti i mercati che, nel grafico degli indici, si dispongono in ordine crescente di taglia, e nel 2019 il solo mercato meno dinamico non è ancora arrivato a recuperare le perdite subite nel tracollo del 2012. Nel 2020 il crollo evidente, che riporta il dato ai livelli precedenti il 2018 per le taglie dalla M alla XXL, mentre per la taglia S la perdita è più lieve. L'andamento degli indici dell'IMI (Figura 5), ancora per taglie di mercato, mostra una dinamica dal 2004 caratterizzata da due estremi: da un lato Roma e Milano, che spiccano sul mercato nazionale, dall'altro i 6.749 comuni in taglia S, con un IMI sempre ben distante della media nazionale. Nel mezzo si distinguono due diversi periodi: il primo, compreso tra il 2004 e il 2009, nel quale si osserva che la dinamica nei 13 comuni in taglia XL, nonostante il loro peso sul mercato nazionale, presenta un valore sempre al di sotto dei comuni nelle taglie più piccole, M e L; il secondo, a partire dall'anno della seconda crisi (2012) e, con ancora maggiore evidenza, dal 2014, quando, nella ripartenza del mercato, i comuni in taglia XL recuperano posizioni, mantenendosi stabilmente al di sopra delle taglie minori; fino al 2019, in cui la tendenza al rialzo è confermata, ma il gap tra la media della taglia XXL e S aumenta ulteriormente. Nell'ultima rilevazione, la miglior tenuta dei comuni in taglia S, rispetto ai forti decrementi di Roma e Milano e dei comuni in taglia XL, riduce le distanze.

La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2020, riportata in Figura 6, mostra una diminuzione dei volumi in tutte le ripartizioni geografiche; sono 5.500 i comuni nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, tra cui 157 comuni con nessuna compravendita nel 2020 (erano 114 nel 2019), e risultano solo 140 i comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute.

Infine, la Figura 7 riporta la mappa della distribuzione dell'IMI nel 2020 dalla quale risulta che sono solo 127 i comuni con un IMI superiore al 3%, in diminuzione rispetto al 2019 (erano 185); 1.110 quelli con IMI tra il 2% e il 3%, concentrati soprattutto nelle regioni del Nord (erano 1.201 nel 2019) e oltre 6.300 quelli con IMI inferiore al 2%, la gran parte nel Centro e nel Sud dell'Italia.

Tabella 2: NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Totale NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	192.704	-7,5%	34,5%	1,99%	-0,17
Nord Est	113.563	-6,3%	20,4%	2,00%	-0,14
Centro	113.897	-7,5%	20,4%	1,70%	-0,14
Sud	90.808	-9,0%	16,3%	1,13%	-0,11
Isole	46.953	-9,2%	8,4%	1,11%	-0,12
<b>ITALIA</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,14</b>
Capoluoghi	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Totale NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	57.852	-12,6%	31,9%	2,33%	-0,34
Nord Est	34.161	-10,4%	18,8%	2,22%	-0,26
Centro	50.772	-10,6%	28,0%	1,97%	-0,24
Sud	23.074	-11,7%	12,7%	1,50%	-0,20
Isole	15.739	-10,7%	8,7%	1,48%	-0,18
<b>ITALIA</b>	<b>181.598</b>	<b>-11,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,97%</b>	<b>-0,26</b>
Non Capoluoghi	NTN 2020	Var.% NTN 2020/19	Totale NTN per Area	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
Nord Ovest	134.852	-5,2%	35,6%	1,87%	-0,11
Nord Est	79.403	-4,5%	20,8%	1,92%	-0,10
Centro	63.125	-4,8%	16,6%	1,54%	-0,08
Sud	67.734	-8,0%	18,4%	1,04%	-0,09
Isole	31.215	-8,4%	8,5%	0,99%	-0,09
<b>ITALIA</b>	<b>376.328</b>	<b>-5,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,50%</b>	<b>-0,10</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2020 per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

**ITALIA**

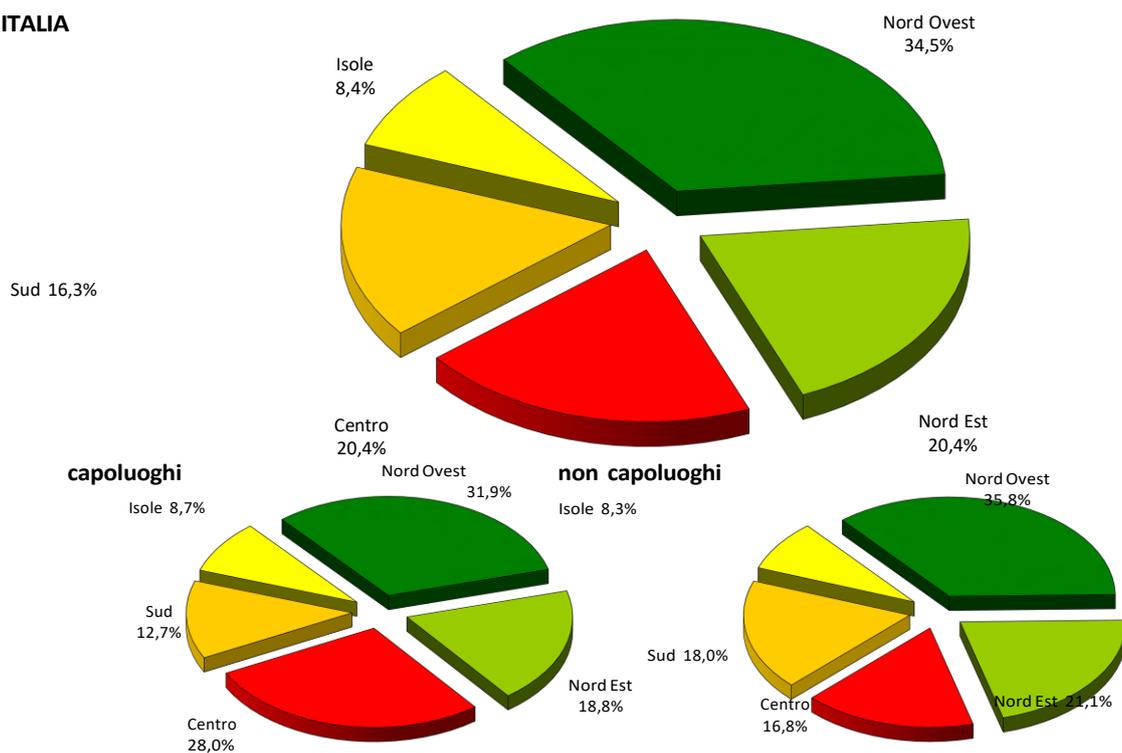


Figura 2: Numero indice NTN nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

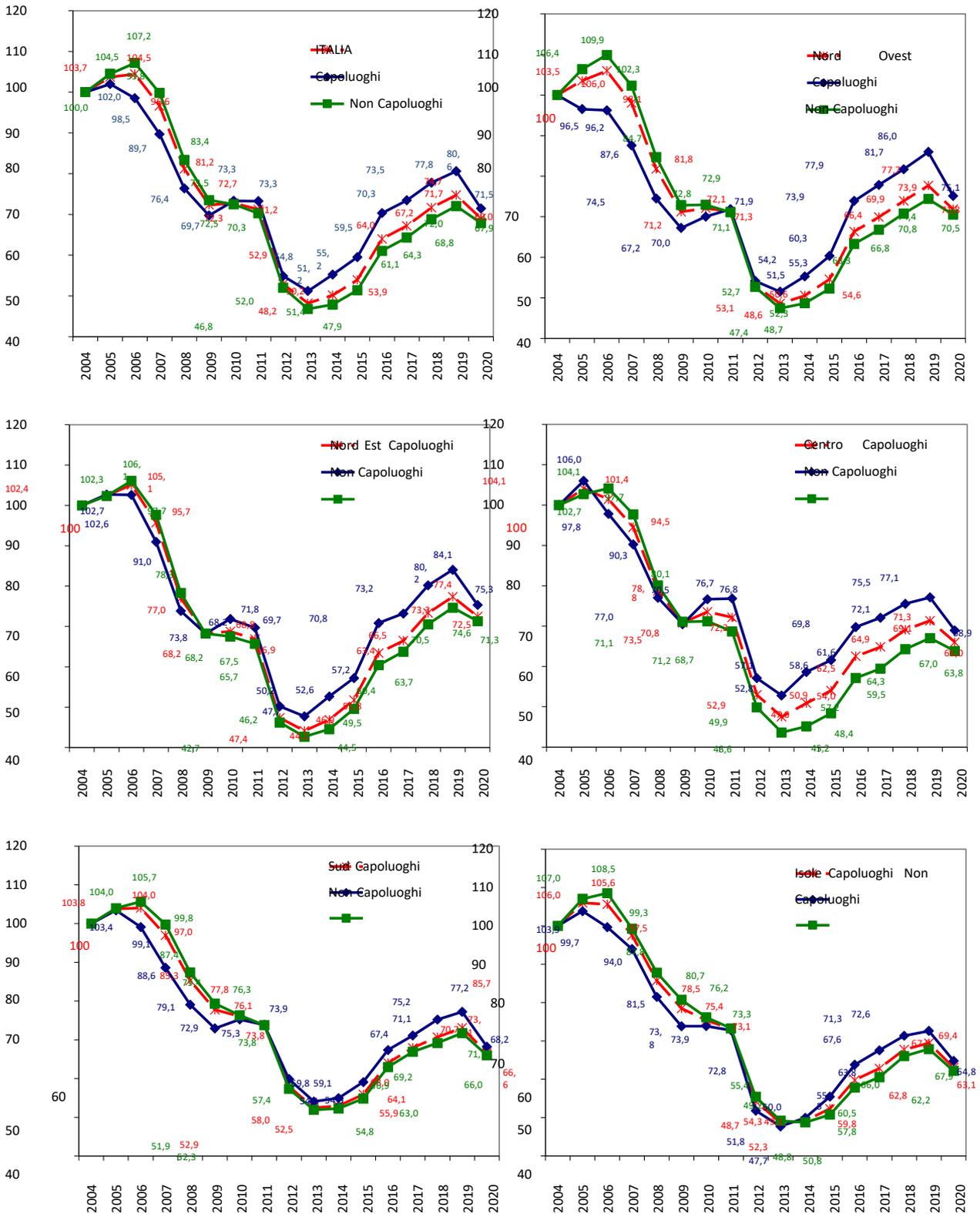


Figura 3: Andamento IMI nazionale e per aree geografiche, capoluoghi e non capoluoghi

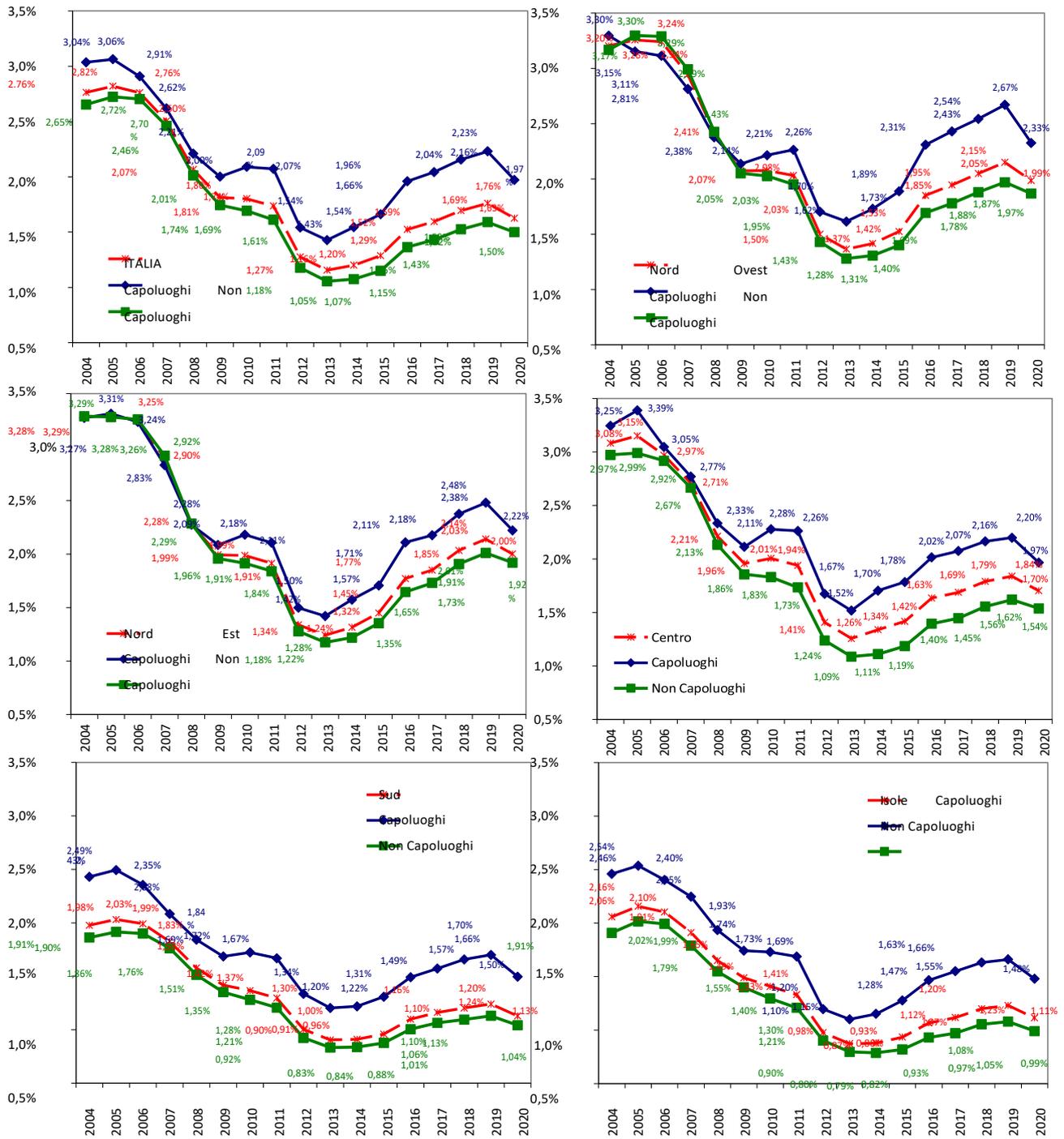


Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per taglie di mercato dei comuni

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2020	r.% NTN 2020/19	quota NTN per taglie	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19
S	6.749	190.369	-4,2%	34,1%	1,25%	-0,06
M	541	103.432	-6,6%	18,5%	1,77%	-0,13
L	257	154.182	-8,4%	27,6%	1,92%	-0,18
XL	13	58.814	-12,8%	10,5%	1,98%	-0,29
XXL	2	51.130	-13,4%	9,2%	2,27%	-0,36
<b>Totale</b>	<b>7.562</b>	<b>557.926</b>	<b>-7,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,63%</b>	<b>-0,14</b>

Figura 4: Indice NTN per taglia di mercato dei comuni

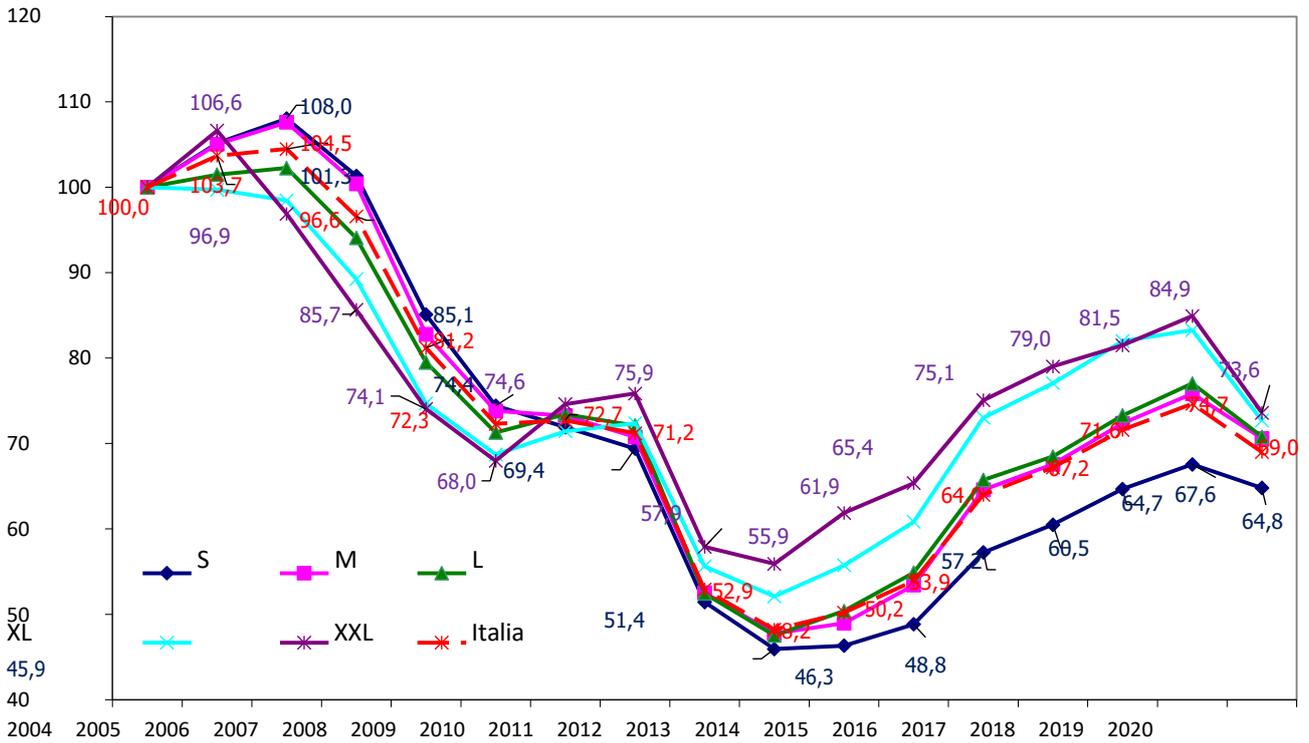
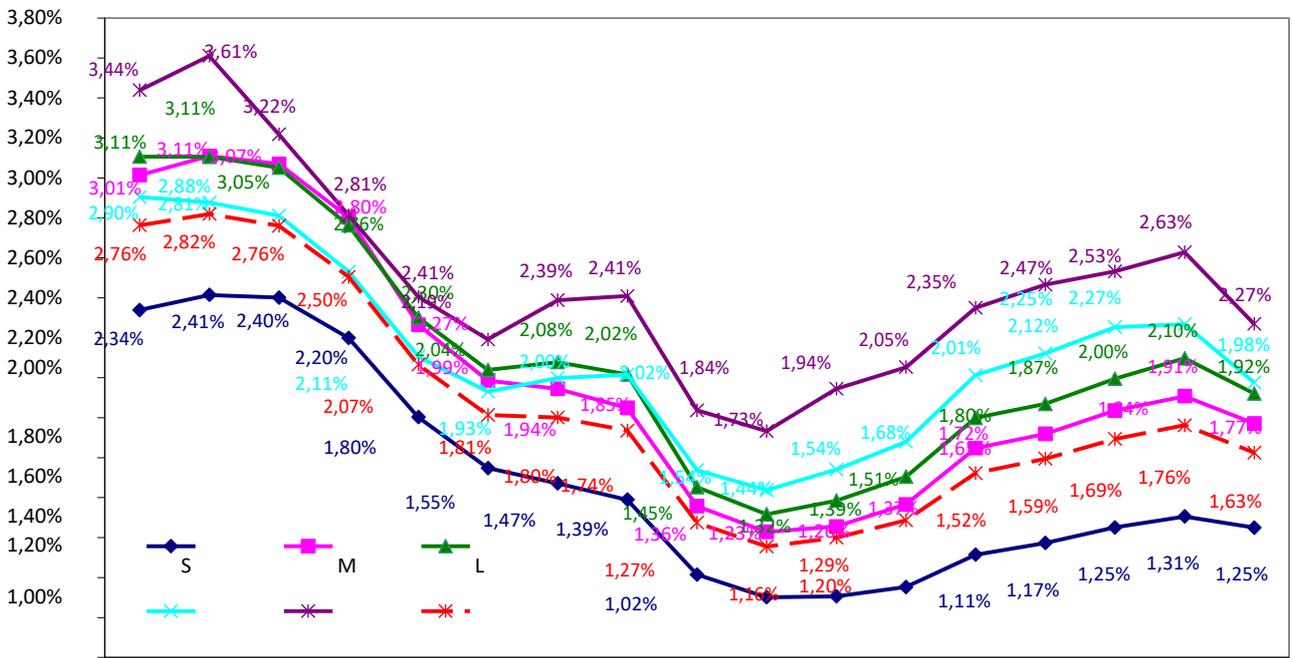


Figura 5: Andamento IMI per taglia di mercato dei comuni



## Informativa sulla società

### Andamento della gestione

Alla data di redazione della presente il Gruppo sta continuando a monitorare l'evoluzione dell'emergenza sanitaria da covid-19, che anche nel primo semestre 2021 ha portato notevole incertezza, impattando sulle attività economiche a livello globale e in particolare anche nel mercato immobiliare con conseguenti difficoltà nel delineare le prospettive future. Nonostante ciò, la società nel primo semestre in rassegna sulla ha proseguito la realizzazione delle opportunità immobiliari avviate nell'esercizio precedente, oltre ad aver focalizzato l'attenzione sull'analisi e sviluppo di eventuali nuove attività commerciali complementari che andranno ad incrementare il perimetro di business di Gruppo. La realizzazione delle sopra citate operazioni sarà resa possibile anche grazie alle risorse rinvenienti dal completamento del Prestito Obbligazionario cum warrant riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund.

Gli Amministratori della capogruppo Invest SpA hanno redatto il bilancio intermedio secondo il presupposto della continuità aziendale e prevedono di continuare ad operare attraverso il completamento delle operazioni attualmente in corso, nonché la dismissione degli assets non ritenuti più strategici, oltre all'analisi, attualmente in corso, di alcune operazioni che prevedono l'acquisto di immobili da valorizzare e rivendere.

Tra le operazioni in Corso si segnala:

- la conclusione di alcune operazioni di frazionamento immobiliare nelle città di Milano e Genova
- La valutazione di un portafoglio immobiliare da acquisire nei prossimi mesi con successiva vendita frazionata

Oltre a portare avanti le attività finalizzate a valutare e sviluppare nuove linee attività che invetereranno il perimetro attuale del business di Gruppo.

La realizzazione delle sopra citate operazioni sarà resa possibile anche grazie alle risorse rinvenienti dal completamento del Prestito Obbligazionario cum warrant riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (il "POC")

\*\*\*

Le Società controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p.A. che hanno proseguito la loro attività di gestione degli immobili siti, rispettivamente, in Sicilia e in Roma.

### Emergenza sanitaria per Coronavirus (CoVid-19) 2020

Con riguardo al perdurare dell'emergenza sanitaria da covid-19, la Capogruppo prosegue nel mantenere tutte le necessarie misure adottate finalizzata alla prevenzione, controllo e contenimento del rischio contagio presso le proprie sedi operative.

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

In data 13 luglio 2021 Invest S.p.A. ha convertito complessivamente n. 60 obbligazioni relative alla decima tranche del prestito obbligazionario cum warrant di valore nominale di Euro 300.000,00 per un importo complessivo massimo di Euro 300.000,00 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'"Investitore") suddiviso in n. 60 obbligazioni convertibili del valore di € 5.000,00 cadauna e n. 4.482.071 Warrants.

In data 24 settembre 2021 Imvest S.p.A. ha convertito complessivamente n. 60 obbligazioni, al prezzo di conversione di 0.03, relative alla undicesima tranche del prestito obbligazionario cum warrant di valore nominale di Euro 300.000,00, per un importo complessivo massimo di Euro 300.000,00 riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund (l'“Investitore”) suddiviso in n. 60 obbligazioni convertibili del valore di € 5.000,00 cadauna e n. 4.482.071 Warrants.

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.

## Situazione patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

### Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	<b>4.085.433</b>	<b>29,23 %</b>	<b>2.850.436</b>	<b>22,62 %</b>	<b>1.234.997</b>	<b>43,33 %</b>
<b>Liquidità immediate</b>	<b>628.510</b>	<b>4,50 %</b>	<b>38.259</b>	<b>0,30 %</b>	<b>590.251</b>	<b>1.542,78 %</b>
Disponibilità liquide	628.510	4,50 %	38.259	0,30 %	590.251	1.542,78 %
<b>Liquidità differite</b>	<b>1.239.402</b>	<b>8,87 %</b>	<b>1.054.256</b>	<b>8,37 %</b>	<b>185.146</b>	<b>17,56 %</b>
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.121.419	8,02 %	941.874	7,48 %	179.545	19,06 %
Crediti immobilizzati a breve termine			90		(90)	(100,00) %
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie						
Ratei e risconti attivi	117.983	0,84 %	112.292	0,89 %	5.691	5,07 %
Rimanenze	2.217.521	15,86 %	1.757.921	13,95 %	459.600	26,14 %
<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>9.893.723</b>	<b>70,77 %</b>	<b>9.748.235</b>	<b>77,38 %</b>	<b>145.488</b>	<b>1,49 %</b>
Immobilizzazioni immateriali	32.511	0,23 %	34.293	0,27 %	(1.782)	(5,20) %
Immobilizzazioni materiali	9.499.545	67,96 %	9.499.768	75,40 %	(223)	
Immobilizzazioni finanziarie	10.000	0,07 %	10.000	0,08 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	351.667	2,52 %	204.174	1,62 %	147.493	72,24 %
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>13.979.156</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.598.671</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.380.485</b>	<b>10,96 %</b>

### Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>6.508.265</b>	<b>46,56 %</b>	<b>6.406.530</b>	<b>50,85 %</b>	<b>101.735</b>	<b>1,59 %</b>

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
Debiti a breve termine	6.505.185	46,53 %	6.391.256	50,73 %	113.929	1,78 %
Ratei e risconti	3.080	0,02 %	15.274	0,12 %	(12.194)	(79,84) %
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b>	<b>3.462.869</b>	<b>24,77 %</b>	<b>3.288.195</b>	<b>26,10 %</b>	<b>174.674</b>	<b>5,31 %</b>
Debiti a m/l termine	593.972	4,25 %	416.072	3,30 %	177.900	42,76 %
Fondi per rischi e oneri	2.851.588	20,40 %	2.851.588	22,63 %		
TFR	17.309	0,12 %	20.535	0,16 %	(3.226)	(15,71) %
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>4.008.022</b>	<b>28,67 %</b>	<b>2.903.946</b>	<b>23,05 %</b>	<b>1.104.076</b>	<b>38,02 %</b>
<b>Patrimonio netto di gruppo</b>	<b>4.008.022</b>	<b>28,67 %</b>	<b>2.903.946</b>	<b>23,05 %</b>	<b>1.104.076</b>	<b>38,02 %</b>
Capitale	16.033.942	114,70 %	14.168.942	112,46 %	1.865.000	13,16 %
Riserve	(85.967)	(0,61) %	(434.527)	(3,45) %	348.560	80,22 %
Utili (perdite) portati a nuovo	(11.179.028)	(79,97) %	(3.795.708)	(30,13) %	(7.383.320)	(194,52) %
Utile (perdita) dell'esercizio	(760.925)	(5,44) %	(7.034.761)	(55,84) %	6.273.836	89,18 %
<b>Patrimonio netto di terzi</b>						
Capitale e riserve di terzi						
Risultato di pertinenza di terzi						
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>13.979.156</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12.598.671</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.380.485</b>	<b>10,96 %</b>

## Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

### Conto Economico

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.145.310</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1.472.611</b>	<b>100,00 %</b>	<b>(327.301)</b>	<b>(22,23) %</b>
- Consumi di materie prime	551.418	48,15 %	124.530	8,46 %	426.888	342,80 %
- Spese generali	736.512	64,31 %	1.130.648	76,78 %	(394.136)	(34,86) %
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(142.620)</b>	<b>(12,45) %</b>	<b>217.433</b>	<b>14,77 %</b>	<b>(360.053)</b>	<b>(165,59) %</b>
- Altri ricavi	30.756	2,69 %	51.657	3,51 %	(20.901)	(40,46) %
- Costo del personale	71.021	6,20 %	71.451	4,85 %	(430)	(0,60) %
<b>EBITIDA</b>	<b>(244.397)</b>	<b>(21,34) %</b>	<b>103.741</b>	<b>(7,04) %</b>	<b>(348.138)</b>	<b>(106,37) %</b>
- Accantonamenti			1.106.473	75,14 %	(1.106.473)	(100,00) %
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(244.397)</b>	<b>(21,34) %</b>	<b>(1.012.148)</b>	<b>(68,73) %</b>	<b>767.751</b>	<b>75,85 %</b>
- Ammortamenti e svalutazioni	258.835	22,60 %	5.274.024	358,14 %	(5.015.189)	(95,09) %
<b>RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)</b>	<b>(503.232)</b>	<b>(43,94) %</b>	<b>(6.286.172)</b>	<b>(426,87) %</b>	<b>5.782.940</b>	<b>91,99 %</b>

Voce	Esercizio 2021	%	Esercizio 2020	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Altri ricavi	30.756	2,69 %	51.657	3,51 %	(20.901)	(40,46) %
- Oneri diversi di gestione	112.946	9,86 %	358.163	24,32 %	(245.217)	(68,47) %
<b>REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>(585.422)</b>	<b>(51,11) %</b>	<b>(6.592.678)</b>	<b>(447,69) %</b>	<b>6.007.256</b>	<b>91,12 %</b>
+ Proventi finanziari	3		3			
+ Utili e perdite su cambi						
<b>RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)</b>	<b>(585.419)</b>	<b>(51,11) %</b>	<b>(6.592.675)</b>	<b>(447,69) %</b>	<b>6.007.256</b>	<b>91,12 %</b>
+ Oneri finanziari	(175.491)	(15,32) %	(331.309)	(22,50) %	155.818	47,03 %
<b>REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(760.910)</b>	<b>(66,44) %</b>	<b>(6.923.984)</b>	<b>(470,18) %</b>	<b>6.163.074</b>	<b>89,01 %</b>
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
<b>+ Quota ex area straordinaria</b>						
REDDITO ANTE IMPOSTE	(760.910)	(66,44) %	(6.923.984)	(470,18) %	6.163.074	89,01 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	15		110.777	7,52 %	(110.762)	(99,99) %
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>(760.925)</b>	<b>(66,44) %</b>	<b>(7.034.761)</b>	<b>(477,71) %</b>	<b>6.273.836</b>	<b>89,18 %</b>

Il Valore della produzione è determinato, per la parte dei ricavi della Capogruppo scaturenti dalla gestione caratteristica dalle vendite la vendita di n. 3 unità abitative, del complesso immobiliare di "Pila/Suzzani" in Milano e dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.

Il risultato operativo consolidato negativo per 761 migliaia di euro registra un significativo miglioramento rispetto alla perdita registrata alla chiusura del bilancio 2020 fortemente influenzata da una rettifica di valore, operata sugli immobili detenuti dalla controllata MC Real Estate S.p.A. e della controllata Angizia Srl, aderendo alle risultanze peritali nonché, dall'accantonamento al fondo rischi e oneri per il contenzioso instauratosi con l'agenzia delle entrate.

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo per 175 migliaia di euro che riflette principalmente le commissioni bancarie per la sottoscrizione del prestito obbligazionario.

## Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Di seguito vengono fornite informazioni relativamente agli obiettivi e alle politiche del Gruppo in materia di gestione del rischio finanziario, all'esposizione del Gruppo alle diverse fattispecie di rischio, nonché alle principali tecniche di copertura dei rischi stessi.

#### Fabbisogno finanziario, rischio di tasso di interesse, rischio di liquidità

Alla data di approvazione del presente progetto di bilancio sul Gruppo non insistono particolari rischi di liquidità e tasso di interesse. Pertanto, il Gruppo per le proprie esigenze di liquidità utilizza i normali canali bancari per la raccolta di provviste finanziarie e non detiene strumenti finanziari derivati in portafoglio per attività di trading o per copertura di rischi.

### Rischio di cambio

Il Gruppo non effettua normalmente transazioni in valute diverse dall'Euro e pertanto non è esposto al rischio di fluttuazione dei tassi di cambio.

### Rischio di credito

Anche in seguito alle svalutazioni descritte nel commento della situazione economica, patrimoniale e finanziaria sopra riportato, i crediti commerciali del Gruppo non presentano una particolare connotazione di rischio legato al loro recupero. Non sono pertanto poste in essere operazioni di gestione in tal senso.

## **Principali indicatori non finanziari**

---

Ai sensi del secondo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si attesta che, per l'attività specifica svolta e per una migliore comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, non si ritiene rilevante l'esposizione di indicatori non finanziari.

## **Informativa sull'ambiente**

---

Si attesta che la società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale perché non necessarie in relazione all'attività svolta.

## **Informazioni sulla gestione del personale**

---

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale.

Per quanto riguarda la pandemia Covid-19, sono state messe in atto numerose iniziative di contenimento della diffusione del virus e in particolare, per la sicurezza del personale, è stato adottato uno specifico protocollo, con:

- misurazione della temperatura all'ingresso in azienda;
- distribuzione di liquidi detergenti;
- utilizzo, laddove possibile, del lavoro da remoto (cosiddetto "smart working");
- pulizia e sanificazione periodica dei locali di lavoro, delle postazioni e delle aree comuni;

Inoltre sono stati ridotti o, in alcuni casi, annullati i viaggi di lavoro e le trasferte, laddove non strettamente necessari.

## **Attività di ricerca e sviluppo**

---

Ai sensi e per gli effetti di quanto riportato al punto 1 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile, si attesta che nel corso del semestre non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

## **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti**

---

Il Consiglio di Amministrazione della IMVEST S.p.A., ai sensi del Regolamento AIM Italia in vigore dal 1 marzo 2012, in data 2 agosto 2013 ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate, volta ad assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate. La citata procedura è disponibile presso il sito internet della Invest nella sezione Investor Relations.

Per quanto riguarda il disposto di cui al punto 2 del terzo comma dell'art. 2428 del codice civile si evidenziano i rapporti che la società ha intrattenuto con imprese, collegate, controllanti e consociate come di seguito dettagliato:

Crediti verso le consociate iscritti nell'Attivo Circolante

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
verso imprese collegate	210.507	210.507	-
<i>Totale</i>	<i>210.507</i>	<i>210.507</i>	<i>-</i>

#### Debiti e finanziamenti passivi verso le consociate

Descrizione	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazione assoluta
debiti verso imprese collegate	272.991	269.487	3.504
debiti verso controllanti	-	123.752	123.752-
<i>Totale</i>	<i>272.991</i>	<i>393.239</i>	<i>120.248-</i>

I debiti e i crediti verso le imprese collegate si riferiscono all e seguenti società:

- Domus Licinia S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.

Domus Tiburtina 2008 S.c.a.r.l. è una collegata della Società che ne detiene una partecipazione rappresentativa del 50% del capitale ed è la società consortile senza scopo di lucro.

Estinto il debito di 100.000 verso la contrallante Meti Capital S.p.A. che detiene una partecipazione nella Invest S.p.a. i costi, si riferiscono alle iniziative immobiliari in Bologna i cui lavori di riqualificazione sono stati affidati alla Meti Capital S.p.A.

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato.

Le operazioni con parti correlate sono state effettuate nel rispetto delle disposizioni di legge sulla base della reciproca convenienza economica.

Si evidenzia, altresì, che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali con effetti significativi sul conto economico della Società e sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti.

#### Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

Il Gruppo continua a monitorare l'evoluzione dell'emergenza sanitaria da Covid-19, che anche nel primo semestre 2021 ha portato notevole incertezza, impattando sulle attività economiche a livello globale e in particolare anche nel mercato immobiliare con conseguenti difficoltà nel delineare prospettive future.

Gli Amministratori della capogruppo Invest SpA hanno redatto il bilancio secondo il presupposto della continuità aziendale e prevedono di continuare ad operare attraverso il completamento delle operazioni attualmente in corso, la dismissione degli assets non ritenuti più strategici e l'analisi, attualmente in corso, di alcune operazioni che prevedono l'acquisto di immobili da valorizzare e rivendere, nonché la prosecuzione delle attività finalizzate ad analizzare e e sviluppare nuove attività commerciali complementari che andranno ad incrementare il perimetro di business di Gruppo;

Tra le operazioni in Corso si segnala:

- la conclusione di alcune operazioni di frazionamento immobiliare nelle città di Milano e Genova
- La valutazione di un portafoglio immobiliare da acquisire nei prossimi mesi con successiva vendita frazionata

La realizzazione delle sopra citate operazioni sarà resa possibile anche grazie alle risorse rinvenienti dal completamento del Prestito Obbligazionario cum warrant riservato alla sottoscrizione da parte di European High Growth Opportunities Securitization Fund.

Gli organi societari terranno comunque monitorata costantemente la situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale della società, al fine di valutare tempestivamente eventuali scostamenti che potrebbero avere impatti significativi ed effetti negativi sull'attività aziendale, sia nel breve che nel medio termine.

## **Uso di strumenti finanziari rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del semestre**

In data 10 luglio 2020 la Società ha sottoscritto un accordo di investimento con European High Growth Opportunities Securitization Fund (di seguito rispettivamente il "Contratto di Investimento" e "Investitore"), che prevede l'emissione di un prestito obbligazionario convertibile *cum warrant* per Euro 6.000.000,00 (il "Prestito Obligazionario") e, specificatamente, l'impegno dell'Investitore a sottoscrivere, in 20 tranche di pari importo e a seguito di specifiche richieste di sottoscrizione formulate da Imvest S.p.A., massime n. 1.200 obbligazioni convertibili, ciascuna del valore unitario di Euro 5.000,00 (le "Obbligazioni").

L'emissione del Prestito Obligazionario sarà accompagnata dall'emissione e assegnazione gratuita all'Investitore di un quantitativo di warrant calcolato in modo tale da consentire alla Società di incassare, nel caso di esercizio di tutti i warrant emessi, un corrispettivo massimo a fronte della sottoscrizione delle relative azioni di compendio di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obligazionario (i "Warrant").

Il Contratto di Investimento prevede che Imvest S.p.A., durante il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione e lo scadere del ventiquattresimo mese successivo, possa emettere il Prestito Obligazionario in tranche come sopra descritto.

Le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione a un prezzo pari al 95% del loro valore nominale e saranno infruttifere di interessi.

La sottoscrizione di ciascuna tranche successiva alla prima potrà essere richiesta, a discrezione della Società, solo decorsi almeno 20 giorni di Borsa aperta a far tempo dalla data di sottoscrizione della tranche precedente.

La sottoscrizione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario potrà essere richiesta da IMVEST mediante invio all'Investitore di apposita comunicazione scritta e di ogni richiesta di sottoscrizione dovrà essere data comunicazione al mercato da pubblicare almeno due giorni di borsa aperta antecedenti la sottoscrizione da parte dell'Investitore delle relative Obbligazioni.

È previsto l'impegno da parte della Società di emettere un minimo di sei tranche del Prestito Obligazionario a seguito di semplice richiesta dell'Investitore.

È previsto inoltre il diritto dell'Investitore di ridurre il quantitativo di obbligazioni da sottoscrivere per ogni tranche del 50% nel caso in cui il valore giornaliero medio degli scambi registrati nell'arco dei 20 giorni consecutivi di borsa aperta antecedenti una richiesta di sottoscrizione risulti inferiore a Euro 30.000,00.

Fermo restando il numero complessivo delle obbligazioni emettibili, è previsto poi il diritto della Società di emettere - per una singola tranche un numero di obbligazioni pari a un multiplo del quantitativo di obbligazioni di ciascuna tranche non superiore a quattro sulla base della formula riportata nella Relazione degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, Codice civile e nel Regolamento del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. - 2020/2022.

Le Obbligazioni e i Warrant saranno emessi in forma dematerializzata al portatore e non è prevista la loro quotazione su mercati regolamentati o altri sistemi organizzati di negoziazione. L'emissione in forma dematerializzata consente la tracciabilità dei relativi movimenti, nel rispetto delle indicazioni delle leggi civili e delle Autorità di Vigilanza.

Le Obbligazioni avranno una durata di dodici mesi dalla data di emissione e i sottoscrittori potranno richiederne la conversione integrale o anche solo parziale in qualsiasi momento mediante semplice invio di apposita comunicazione scritta alla Società. Il Contratto di Investimento prevede la conversione obbligatoria di tutte le Obbligazioni che saranno ancora in circolazione alla data di scadenza.

Gli obbligazionisti avranno il diritto di richiedere l'integrale rimborso delle Obbligazioni al verificarsi di determinati eventi previsti nel Contratto di Investimento, nella Relazione degli Amministratori redatta ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6, Codice civile e nel Regolamento del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. - 2020/2022.

Il Contratto di Investimento prevede l'assegnazione gratuita dei Warrant all'Investitore in occasione dell'emissione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario ognuno dei quali darà diritto alla sottoscrizione di un'azione di nuova emissione della Società secondo le modalità di seguito descritte.

Il numero dei Warrant che saranno assegnati gratuitamente all'Investitore in occasione della sottoscrizione di ciascuna tranche del Prestito Obligazionario sarà calcolato in modo da consentire alla Società di incassare a fronte della emissione delle relative azioni di compendio, nel caso di esercizio di tutti i Warrant emessi, un corrispettivo massimo di Euro 1.800.000,00 corrispondente al 30% del valore nominale del Prestito Obligazionario stesso.

È previsto che un numero di Warrant tale da consentire la sottoscrizione di nuove azioni per un controvalore massimo di Euro 900.000,00 sia assegnato in occasione dell'emissione della prima tranche del Prestito

Obbligazionario e che un numero di Warrant tale da consentire la sottoscrizione di nuove azioni per il controvalore residuo di Euro 900.000,00 sia assegnato in occasione dell'emissione delle rimanenti diciannove tranche del Prestito Obbligazionario come qui di seguito descritto.

Il numero esatto dei Warrant oggetto di emissione in occasione di ciascuna tranche del Prestito Obbligazionario sarà calcolato come segue:

(i) per quanto riguarda la prima tranche, il numero di Warrant oggetto di emissione sarà calcolato come il quoziente fra 900.000 e il minore tra il valore di Euro 0,2008 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della prima tranche, (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il valore inferiore risulti Euro 0,2008, il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue:  $900.000/0,2008=4.482.072$  Warrant);

(ii) per quanto riguarda ogni tranche successiva, il numero di Warrant oggetto di emissione sarà calcolato come il quoziente fra 45.000 e il 120% del minor VWAP calcolato nei 15 giorni di borsa aperta consecutivi immediatamente precedenti la richiesta di emissione della relativa tranche (a titolo di esempio, assumendo quindi che a tale data il minor VWAP calcolato nel periodo di riferimento ammonti a Euro 0,18 il valore di riferimento ammonterà a Euro 0,216 (120% di 0,18) e il numero di Warrant oggetto di assegnazione sarà calcolato come segue:  $45.000/0,216=208.333$  Warrant).

Con riferimento a quanto precede si segnala che con il termine "VWAP" si fa riferimento al "Volume Weighted Average Price" (prezzo medio ponderato) e cioè a un parametro di valutazione comunemente utilizzato nella prassi finanziaria per questa tipologia di operazioni che consente di calcolare il valore medio di negoziazione di un titolo nel corso di ogni giornata di borsa aperta. Si specifica che ai fini del Contratto di Investimento il "VWAP" di riferimento sarà quello pubblicato quotidianamente a cura di Bloomberg LP sul sito [www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com).

I Warrant potranno essere esercitati in tutto o in parte in qualsiasi momento compreso tra la data di emissione e lo scadere del quinto anniversario successivo, fermo restando che i Warrant eventualmente non esercitati al decorso di tale ultima data perderanno automaticamente efficacia nei confronti della Società.

Di seguito il dettaglio delle Obbligazioni emesse e convertite nel corso del semestre di riferimento.

Investitore	Strumento	Titoli obbligazionari emessi	Valore Euro	Titoli obbligazionari Convertiti	Valore Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Obbligazione	375	1.875.000	373	1.865.000
<b>Totale</b>		<b>375</b>	<b>1.875.000</b>	<b>373</b>	<b>1.865.000</b>

### Informativa sul fair value dei warrant

Ai sensi del contratto i Warrant sono emessi gratuitamente e sono infruttiferi di interessi, possono essere esercitati, e quindi convertiti in nuove azioni, in tutto o in parte in qualsiasi momento entro i 5 anni dalla loro emissione.

In merito all'operazione di emissione dei warrant, tali strumenti verranno estinti dall'emittente scambiando un importo fisso di disponibilità liquide contro un numero fisso di strumenti rappresentativi di capitale. Al momento dell'emissione non viene fatta alcuna rilevazione contabile e il fair value dello strumento è pari a zero. La rilevazione sarà operata 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 30/06/2020:

Investitore	Strumento	Titoli esercitati	N. Titoli Emessi	Valore Euro	Prezzo medio Euro
European High Growth Opportunities Securitization Fund (ISIN) IT0004670532	Warrant	0	8.470.062	1.215.000	0,143446412
<b>Totale</b>		<b>0</b>	<b>8.470.062</b>	<b>1.215.000</b>	<b>0,143446412</b>

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 30/12/2020: Euro 0,0810

Prezzo di chiusura della azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 08/06/2021: Euro 0,0371

Prezzo di chiusura delle azioni Imvest S.p.A. (ISIN IT0004670532) al 24/09/2021: Euro 0,0440

## Sedi secondarie

---

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice Civile, si dà di seguito evidenza delle sedi operative secondarie della società:

## Conclusioni

Ditta (21831) - Luogo sottoscrizione, Ditta (21831) - Data sottoscrizione