

## Comunicato Stampa

### IMVEST S.p.A.

## Il Consiglio di Amministrazione approva la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015

### Deposito verbale dell'Assemblea Straordinaria per operazione maggiore rilevanza con parte correlata

Dati consolidati semestrali al 30 giugno 2015:

- Valore della produzione: € 4.683 migliaia
- Risultato operativo: € 348 migliaia
- Risultato netto: € 245 migliaia
- Patrimonio netto: € 10.955 migliaia (€ 10.997 migliaia al 31 dicembre 2014)
- Indebitamento finanziario netto: € 21.193 migliaia (€ 22.104 migliaia al 31 dicembre 2014)

Imvest S.p.A. comunica che in data odierna ha provveduto a rendere disponibile il verbale dell'assemblea straordinaria di approvazione dell'operazione di aumento di capitale a pagamento, per un controvalore di € 6.239.641,00, riservato alla parte correlata Methorios Capital S.p.A., presso la propria sede operativa e sul proprio sito internet ([www.imvest.it](http://www.imvest.it)) all'interno della sezione Investor Relations.

**Roma, 30 settembre 2015** – Imvest S.p.A. ("Imvest", la "Società" o la "Capogruppo" e congiuntamente alle controllate il "Gruppo"), società immobiliare specializzata in servizi di locazione immobiliare, *trading* e sviluppo immobiliare, informa che in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2015.

Nel primo semestre dell'esercizio 2015 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a circa € 4.683 migliaia, superiore al dato annuale registrato al 31 dicembre 2014, pari a circa € 4.586 migliaia. La crescita è principalmente determinata dall'avanzamento

dell'iniziativa di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma, condotta tramite la controllata S.A.E. S.p.A. Il valore della produzione risulta così composto:

- € 893 migliaia (€ 988 migliaia al 31 dicembre 2014) per canoni di locazione maturati sugli immobili a reddito;
- € 3.765 migliaia relativi alla variazione delle rimanenze per i lavori eseguiti in relazione al progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma detenuto dalla controllata Barcaccia S.r.l. (€ 3.504 migliaia al 31 dicembre 2014);
- € (10) migliaia dovuti alla variazione dei lavori in corso su ordinazione (€ (23) migliaia al 31 dicembre 2014);
- € 36 migliaia connessi al ribaltamento dei costi del personale e dei servizi forniti alle imprese collegate (€ 107 migliaia al 31 dicembre 2014).

Sui risultati della semestrale 2015 hanno impattato significativamente le seguenti componenti di reddito registrate nel periodo:

- Componenti positive di reddito:
  - (i) variazione dei lavori in corso sull'iniziativa immobiliare di Pietralata per € 3.765 migliaia (€ 3.504 migliaia al 31 dicembre 2014);
  
- Componenti negative di reddito:
  - (ii) costi per servizi per € 3.889 migliaia, principalmente riconducibili agli appalti relativi alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare (€ 4.053 migliaia al 31 dicembre 2014);
  - (iii) costi per il godimento di beni di terzi per € 203 migliaia, principalmente riconducibile ai canoni corrisposti sugli immobili condotti in leasing (€ 413 migliaia al 31 dicembre 2014);
  - (iv) costi per il personale per € 53 migliaia (€ 114 migliaia al 31 dicembre 2014).

Il risultato operativo risulta dunque pari a circa € 348 migliaia, in netto miglioramento rispetto al risultato negativo per circa € 2.604 migliaia dell'esercizio 2014 che risentiva delle svalutazioni apportate alle rimanenze della controllata S.A.E. S.p.A. per € 2.135 migliaia.

Si evidenzia che il Gruppo realizza un utile consolidato pari ad € 245 migliaia, in netto miglioramento rispetto alla perdita consolidata di circa € 7.682 migliaia dell'esercizio 2014 grazie, oltre al miglioramento della marginalità operativa sopra illustrata, alle minori rettifiche di valore di attività finanziarie, pari € 5.428 migliaia al 31 dicembre 2014.

Dal punto di vista patrimoniale, al 30 giugno 2015, si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 94.045 migliaia (€ 87.056 migliaia al 31 dicembre 2014) ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 11.244 migliaia (€ 10.997 migliaia al 31 dicembre 2014).

L'indebitamento finanziario netto consolidato<sup>1</sup> risulta pari a circa € 21.193 migliaia (€ 22.104 migliaia al 31 dicembre 2014), in lieve contrazione rispetto all'esercizio 2014 principalmente per effetto dei minori interessi maturati sul l'emissione obbligazionaria "Invest 5% 2013 – 2018" in quanto relativi ad un solo semestre.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 30 giugno 2015 evidenzia le seguenti principali voci:

- (i) immobilizzazioni materiali per € 9.217 migliaia, che non hanno subito variazioni rispetto al valore iscritto in bilancio al 31 dicembre 2014, riferite principalmente ai due immobili siti nel comune di Palermo e Acireale conferiti il 17 dicembre 2014 alla controllata al 100% Angizia S.r.l., per un controvalore di € 9.134 migliaia;
- (ii) partecipazioni in società collegate per € 1.636 (€ 1.630 migliaia al 31 dicembre 2014), di cui € 1.596 migliaia relativi alla I.T.E.T. S.p.A.;
- (iii) rimanenze di magazzino per € 43.367 migliaia (€ 39.618 migliaia al 31 dicembre 2014) relative alle iniziative di sviluppo immobiliare in corso di realizzazione tramite le controllate Barcaccia 2000 S.r.l. (Stagni di Ostia in Roma) e S.A.E. S.p.A. (Pietralata in Roma) ed agli immobili di proprietà della Angizia S.r.l., in cui la Invest S.p.A. ha conferito il ramo d'azienda afferente le proprie attività localizzate in Sicilia;
- (iv) crediti verso clienti per € 1.655 migliaia (€ 622 migliaia al 31 dicembre 2014);
- (v) crediti tributari per € 1.314 migliaia (€ 1.441 migliaia al 31 dicembre 2014) di cui € 569 migliaia per imposte anticipate.

Il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2015 è pari ad € 11.244 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2015, pari ad € 21.193 migliaia (€ 22.104 migliaia al 31 dicembre 2014), si compone principalmente delle seguenti voci:

- (i) debiti bancari pari ad € 20.891 (€ 18.879 migliaia al 31 dicembre 2014) prevalentemente composti da debiti esigibili oltre l'esercizio successivo;
- (ii) debiti per l'emissione obbligazionaria "Invest 5% 2013 – 2018" per € 30.092 migliaia (€ 30.842 migliaia al 31 dicembre 2014), di cui € 92 migliaia correnti e relativi agli interessi maturati nel periodo;
- (iii) debiti verso altri finanziatori per € 5.137 migliaia (€ 5.047 migliaia al 31 dicembre 2014) di cui € 3.875 migliaia a breve;

---

<sup>1</sup> L'indebitamento finanziario netto non è definito come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili Italiani. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri Gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

- (iv) crediti finanziari verso la controllante Astrim S.p.A. per € 30.413 migliaia (€ 31.014 al 31 dicembre 2014) relativi al finanziamento infragruppo di € 30.000 migliaia erogato in favore della controllante, al lordo degli interessi maturati nel periodo; e
- (v) cassa e depositi bancari per € 4.513 migliaia (€ 1.649 al 31 dicembre 2014).

### **Principali eventi del semestre**

Nell'ambito di una lenta ripresa del mercato immobiliare in termini di unità compravendute che comunque non ha inciso in maniera determinante sull'aumento dei prezzi la Società ha rilevato nel proprio bilancio consolidato semestrale un utile complessivo pari a € 245 migliaia (€ 317 migliaia di competenza del Gruppo) a seguito principalmente della mancanza di fattori esogeni nel semestre che hanno invece influito notevolmente sul risultato del periodo precedente.

### **Eventi successivi al 30 giugno 2015 ed evoluzione prevedibile della gestione**

#### Riduzione del capitale sociale della Invest S.p.A.

In data 6 luglio 2015 l'Assemblea straordinaria di Invest S.p.A., a seguito dell'approvazione del bilancio annuale 2014, ha deliberato di coprire le perdite rilevate tramite:

- Utilizzo di riserve disponibile per euro 967 migliaia;
- Riduzione del capitale sociale per euro 11.360 migliaia mediante l'annullamento proporzionale del valore delle azioni di partecipazione sociale

Il Capitale Sociale risultava quindi a tale data pari a euro 16.588 migliaia

#### Cessione del pegno concesso da Astrim S.p.A. sulla partecipazione della Edilnova Romana S.r.l.

In data 5 agosto 2015 la società ha proceduto a liberare la Astrim S.p.A. dal pegno sulla partecipazione della Edilnova Romana S.r.l. concesso a garanzia del finanziamento da euro 30.000 migliaia. Tale operazione è avvenuta nell'ambito della cessione della partecipazione in oggetto da parte della Astrim S.p.A. ad una società interamente controllata da quest'ultima. A seguito della cessione è stato previsto che il pegno non gravi più direttamente sulla quota di partecipazione detenuta da Astrim S.p.A. nella Edilnova Romana S.r.l. bensì sulla partecipazione totalitaria detenuta da Astrim S.p.A. nella sopracitata società oltre che sul credito vantato da Astrim S.p.A. a seguito della cessione, pari a euro 41.520 migliaia.

#### Aumento del capitale sociale della Invest S.p.A. riservato al socio Methorios Capital S.p.A.

In data 3 settembre 2015 l'Assemblea straordinaria di Invest S.p.A. ha deliberato un aumento del capitale sociale per Euro 6.240 migliaia, con esclusione del diritto di opzione, riservato al socio Methorios Capital S.p.A., contestualmente sottoscritto dalla stessa

mediante conferimento di n. 7.360.000 azioni ordinarie della MC Real Estate S.p.A., rappresentative del 100% del capitale sociale di quest'ultima, a fronte dell'emissione da parte di Invest di n. 11.344.801 nuove azioni ordinarie ad un prezzo unitario pari a Euro 0,55, imputato interamente a capitale.

A seguito dell'operazione, il capitale sociale di Invest S.p.A. risulta pari a euro 22.828 migliaia.

I risultati del primo semestre 2015 sono sostanzialmente in linea con le aspettative. Tale andamento economico dovrebbe proseguire per tutto il 2015.

La crisi economica che sta interessando il nostro paese e non, continua a perdurare nonostante qualche segnale di miglioramento generale. Si spera che questa inversione di tendenza, a breve, possa interessare anche il settore immobiliare.

Il management della società si sta adoperando ad attuare una rigorosa politica di controllo e riduzione dei costi, ed è fortemente impegnato nel settore valutando nuove iniziative ed opportunità da intraprendere.

## Gruppo Invest

### Prospetti della posizione patrimoniale e del risultato economico consolidati al 30 giugno 2015

#### Gruppo Invest: Prospetto della posizione patrimoniale consolidata

(Importi in euro migliaia)	30/06/2015	31/12/2014
Immobilizzazioni immateriali nette	1.515	1.687
Immobilizzazioni materiali nette	9.217	9.217
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.636	1.630
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>12.368</b>	<b>12.535</b>
Rimanenze di magazzino	43.367	39.618
Crediti verso Clienti	1.219	622
Altri crediti	1.728	1.592
Ratei e risconti attivi		
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>46.314</b>	<b>41.831</b>
Debiti verso fornitori	4.020	3.441
Acconti	13.421	9.811
Debiti tributari e previdenziali	232	247
Altri debiti	1.938	1.140
Ratei e risconti passivi	-	44
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>19.611</b>	<b>14.683</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>26.703</b>	<b>27.148</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	60	33
Altre passività a medio e lungo termine	6.574	6.574
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>6.634</b>	<b>6.607</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>32.437</b>	<b>33.076</b>
Patrimonio netto	(11.244)	(10.997)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(51.581)	(49.867)
Posizione finanziaria netta a breve termine	30.388	27.788
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(32.437)</b>	<b>(33.076)</b>

Gruppo Invest: Prospetto del risultato economico consolidato

(Importi in euro migliaia)	30/06/2015	31/12/2014
Valore della produzione	4.683	4.586
Costi per materie prime, servizi e godimento beni di terzi	(4.092)	(4.467)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>591</b>	<b>119</b>
Costo del lavoro	(53)	(114)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>538</b>	<b>4</b>
Ammortamenti, svalutazioni, altri accantonamenti, oneri di gestione	(190)	(2.609)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>348</b>	<b>(2.604)</b>
Proventi ed oneri finanziari netti	2	182
Rettifica valore attività finanziarie	-	(5.428)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>350</b>	<b>(7.850)</b>
Componenti straordinarie nette	(74)	189
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>276</b>	<b>(7.661)</b>
Imposte sul reddito	(31)	(21)
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>245</b>	<b>(7.682)</b>
Utile (Perdita) d'esercizio di Gruppo	317	(7.623)
Utile (Perdita) d'esercizio di Terzi	(72)	(59)

Invest 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:

**Invest S.p.A.**

Raffaele israilovici  
Via della Croce, 87  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: r.israilovici@invest.it

**Investor Relations**

Matteo Petti  
Via della Croce, 87  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: m.petti@invest.it

**Nomad**

Antonio Boccia  
Baldi&Partners  
Via San Damiano 9  
20122 Milano  
Tel: +39 02 58318214  
Fax: +39 02 58310893

**Specialist**

Lorenzo Scimia  
Banca Finnat Euramerica S.p.A  
Piazza del Gesù, 49  
00186 Roma  
Tel: 06 699331  
Fax: 06 6791984  
E-mail: l.scimia@finnat.it