

Comunicato Stampa

IMVEST S.p.A.

Sottoscritto, con Edilnova Romana S.r.l., l'accordo di *datio in solutum* del Prestito Obbligazionario Set, della partecipazione del 48,69% detenuta in Barcaccia S.r.l. e della partecipazione del 40% detenuta in I.T.E.T. S.r.l. in liquidazione con conseguente miglioramento della posizione finanziaria netta di Euro 30,8 milioni

Conferita, ad Edilnova Romana S.r.l., opzione di acquisto della partecipazione detenuta in MC Real Estate S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione riapprova il Progetto di Bilancio al 31 dicembre 2016

Roma, 25 luglio 2017 - 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 di aver sottoscritto con Edilnova Romana S.r.l. (di seguito "Edilnova"), l'accordo di *datio in solutum* (di seguito "Accordo DS") e l'accordo di concessione di una opzione per l'acquisto della partecipazione detenuta dall'Emittente in MC Real Estate S.p.A. (di seguito "Accordo Opzione").

In particolare, con riferimento all'Accordo DS si evidenzia che:

- Invest detiene n. 31 titoli obbligazionari rappresentativi di una quota parte del bond emesso da Set Financial Ltd e pari a nominali Euro 31 milioni (di seguito "Prestito Set");

- Edilnova detiene l'unico titolo obbligazionario rappresentativo del Prestito Obbligazionario Invest S.p.A. 5% 2013-2018 (di seguito "Prestito Invest") e pari a Euro 30 milioni (cfr. comunicato stampa del 5 luglio 2017);
- Gli interessi maturati sul Prestito Invest e a favore di Edilnova, comprensivi della cedola scaduta in data 6 giugno 2017 nonché del rateo calcolato sino alla data di stipula dell'Accordo DS (di seguito "Interessi") ammontano complessivamente a € 1.661 migliaia.

In base all'accordo stipulato con Edilnova, a titolo di *datio in solutum* ai sensi dell'articolo 1198 del codice civile, al fine di estinguere il Prestito Invest nonché gli Interessi, trasferisce ad Edilnova, che accetta e che conseguentemente acquista: i) la piena proprietà dei titoli obbligazionari rappresentativi il Prestito Set, ii) l'intera partecipazione, ad oggi pari al 48,69%, detenuta nel capitale sociale di Barcaccia S.r.l. e, iii) l'intera partecipazione, pari al 40%, detenuta nel capitale sociale di I.T.E.T. S.r.l. in liquidazione.

In relazione al suddetto trasferimento delle due partecipazioni a favore di Edilnova, le parti procederanno alla estinzione dei rapporti in essere di tutte le posizioni debitorie e/o di quelle creditorie esistenti, direttamente e/o indirettamente.

La sottoscrizione dell'Accordo DS ha determinato degli effetti su alcune poste contabili di cui il Consiglio di Amministrazione ha reputato opportuno tenerne conto nel Progetto di Bilancio 2016 approvato lo scorso 30 giugno (cfr. comunicato stampa del 30 giugno 2017) prima di sottoporlo all'approvazione da parte della assemblea degli azionisti. Pertanto, l'organo direttivo ha provveduto in data odierna alla riapprovazione del Progetto di Bilancio 2016 (sia ordinario che consolidato) modificando conseguentemente il calendario finanziario.

Per tale ragione l'Emittente ha reputato opportuno riportare di seguito i nuovi risultati conseguiti dalla Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, sia a livello consolidato che ordinario alla luce degli effetti derivanti dall'Accordo DS.

Risultati economico-finanziari del Gruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016

- Valore della produzione: € 7.594 migliaia (invariato rispetto al progetto approvato il 30 giugno 2017)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € -6.581 migliaia (-127,2 % rispetto a € - 2.897 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)
- Risultato Netto: € -6.711 migliaia (-121,6 % rispetto a € -3.028 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)

- Patrimonio Netto: € 11.320 migliaia (rispetto a € 15.004 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)
- Posizione finanziaria netta negativa di € 34.226 migliaia (rispetto a € -33.856 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)

Rispetto a quanto comunicato lo scorso 30 giugno:

- a) Valore della produzione presenta il risultato invariato;
- b) Risultato Operativo Netto (EBIT): il precedente risultato negativo per € 2.897 migliaia non considerava la prudenziale svalutazione, per € 2.700 migliaia, apportata al credito verso SAE conseguentemente alla conclusione dell'Accordo DS. Le tempistiche e prospettive di rimborso del suddetto credito da parte di SAE sono, infatti, direttamente collegate alle sorti del progetto di sviluppo immobiliare della sua controllante Barcaccia 2000 S.r.l., al quale l'Emittente non parteciperà in conseguenza della cessione in favore di Edilnova in esecuzione dell'Accordo DS. Inoltre, è stato previsto l'accantonamento per rischi ed oneri complessivamente pari a € 1.697 migliaia imputabili quanto ad € 713 migliaia ad una più corretta contabilizzazione dell'adeguamento di valore delle rimanenze costituite da immobili in capo alla controllata Angizia S.r.l. (precedentemente indicata tra le svalutazioni) e, quanto ad € 984 migliaia all'accantonamento prudenziale effettuato per tener conto delle potenziali passività connesse all'esecuzione dell'Accordo DS;
- c) Risultato Netto: pari a € -3.028 migliaia non comprendeva gli effetti derivanti dagli aggiustamenti che hanno determinato il risultato di gestione di cui al punto precedente;
- d) Patrimonio Netto: € 15.004 scontava un risultato di esercizio netto negativo per un importo decisamente inferiore;
- e) Posizione finanziaria netta: negativa di € 33.856 migliaia non prevedeva la riclassifica nella PFN (tra le passività finanziarie a breve termine) di debiti finanziari in capo alla controllata Angizia S.r.l. per circa € 370 migliaia.

Risultati economico-finanziari della Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016

- Valore della produzione: € 6.576 migliaia (invariato rispetto al progetto approvato il 30 giugno 2017)
- Risultato operativo (EBIT): € -5.197 migliaia (-243,5 % rispetto a € - 1.513 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)
- Risultato netto: € - 8.000 migliaia (-85,3 % rispetto a € - 4.317 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)

- Patrimonio Netto: € 11.945 migliaia (rispetto a € 15.629 migliaia del progetto approvato il 30 giugno 2017)
- Posizione Finanziaria Netta: negativa per € 30.886 migliaia (invariata rispetto al progetto approvato il 30 giugno 2017)

Rispetto a quanto comunicato lo scorso 30 giugno:

- a) Valore della produzione: € 6.345 migliaia presenta il risultato invariato;
- b) Risultato Operativo Netto (EBIT): € -1.513 migliaia non includeva l'accantonamento per la prudenziale svalutazione di € 2.700 migliaia del credito verso SAE e la creazione dell'accantonamento per rischi ed oneri complessivamente pari a € 1.687 migliaia (di cui € 713 migliaia precedentemente contabilizzati come svalutazione crediti);
- c) Risultato Netto: € -4.317 non comprendeva gli effetti derivanti dagli aggiustamenti che hanno determinato il risultato di gestione di cui al punto precedente;
- d) Patrimonio Netto: € 15.629 migliaia risentiva di un minor risultato netto negativo, rispetto a quello conseguito dopo aver effettuato le diverse svalutazioni di partecipazioni e crediti e previsto l'accantonamento per rischi ed oneri;
- e) Posizione finanziaria netta: di € 30.886 migliaia presenta il risultato invariato.

Con specifico riferimento alla posizione finanziaria netta, l'Emittente sottolinea che per effetto della conclusione dell'Accordo DS, la stessa fa registrare un miglioramento di € 30,8 milioni con conseguente miglioramento anche del saldo della gestione finanziaria a partire dal secondo semestre 2017.

Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio ha, inoltre, deliberato di modificare il calendario finanziario e, quindi, di prevedere la convocazione dell'Assemblea ordinaria degli Azionisti per il giorno 28 settembre 2017 in prima convocazione ed occorrendo il giorno 29 settembre 2017 in seconda convocazione. Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea la destinazione della perdita d'esercizio pari a € 8.000 migliaia a perdite a nuovo; nella stessa sede l'Assemblea prenderà gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 codice civile. Inoltre, è previsto per il 30 settembre 2017 il Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017.

Infine, la Società comunica di aver altresì sottoscritto con Edilnova l'Accordo di Opzione che prevede la concessione di una opzione di acquisto a favore di quest'ultima, dell'intera partecipazione pari al 100% detenuta dall'Emittente in MC Real Estate S.p.A., per un valore di Euro 4.306.824,23 (di seguito "Corrispettivo"). A seguito di due diligence che verrà eseguita da Edilnova, le parti potranno stabilire che il Corrispettivo sia in tutto o in parte

corrisposto in modalità diverse dal denaro. L'opzione, potrà essere esercitata dalla data di stipula dell'Accordo di Opzione e sino ai 24 mesi successivi.

L'Amministratore Delegato Giacomo Capizzi afferma: "con il perfezionamento dell'accordo di datio in solutum, la Società ha ottenuto un alleggerimento dell'indebitamento finanziario in quanto la posizione finanziaria netta ha fatto registrare un miglioramento di Euro 30,8 milioni e il venir meno del rischio finanziario a cui era esposta per effetto del disallineamento tra (i) il termine del 6 dicembre 2018, entro il quale Imvest avrebbe dovuto rimborsare il capitale e gli interessi di cui al Prestito Imvest (Euro 30 milioni oltre interessi) e (ii) il termine del 31 agosto 2031, entro il quale Set avrebbe dovuto rimborsare a Imvest il capitale e gli interessi di cui al Bond Set Daniela XY.

La chiusura dell'operazione, aggiunge l'Amministratore Delegato, anche per mezzo del trasferimento ad Edilnova delle partecipazioni detenute in Barcaccia S.r.l. ed in I.T.E.T. S.r.l. in liquidazione ci ha consentito di dismettere quelle partecipazioni non di maggioranza detenute in società non più strategiche per l'Emittente. Inoltre, anche la concessione dell'opzione di acquisto del 100% di MC Real Estate consentirà di focalizzare tutti gli sforzi e le risorse finanziarie nel processo di riorganizzazione operativa dell'Emittente perseguendo quali linee guida del proprio sviluppo il rilancio dell'attività di compravendita di pacchetti immobiliari/immobili da Enti e/o Istituzioni e non più la semplice locazione immobiliare.

Imvest S.p.A. è attiva in due linee di business:

- servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale nonché servizi di *facility management*, ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio;
- *trading* e sviluppo immobiliare.

Per ulteriori informazioni:

Imvest S.p.A.

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

Investor Relations

Tiziana Iacobelli
Via della Croce, 87
00187 Roma
Tel: +39 06 6876006
Fax: +39 06 6892316
E-mail: t.iacobelli@imvest.it

Nomad

EnVent Capital Markets Ltd.
42 Berkeley Square W1J5AW - London
Tel: +44 (0) 20 35198451
Italian Branch, Via Barberini 95,
00187 Rome
Tel: +39 06 896841

Specialist

Lorenzo Scimia
Banca FinnatEuramericaS.p.A
Piazza del Gesù, 49
00186 Roma
Tel: +39 06 699331
Fax: +39 06 6791984
E-mail: l.scimia@finnat.it

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Attività non correnti	47.790	19.835
Immobilizzazioni immateriali	39	77
Immobilizzazioni materiali	15.663	15.874
Immobilizzazioni finanziarie	32.087	3.884
Attività correnti	5.752	39.677
Liquidità immediate	14	102
Crediti verso controllate e collegate	2.187	4.687
Altri Crediti	936	31.473
Crediti Verso Clienti	752	1.161
Crediti per Imposte anticipate	599	201
Crediti Tributarî	173	281
Rimanenze	1.091	1.772
TOTALE IMPIEGHI	53.542	59.512

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Capitale Sociale	22.828	22.828
Riserva legale	0	
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	-4.797	-4.942
Utile (Perdita) dell'esercizio	-6.711	146
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11.320	18.032
Debiti finanziari non correnti	30.000	30.000
Trattamento di Fine Rapporto	6	41
Fondi Imposte e altri	2.877	2.386
Debiti verso collegate	2.457	3.131
Debiti finanziari correnti	842	842
Debiti verso Banche	136	103
Debiti Commerciali	823	687
Debiti tributari	998	505
Debiti Vs. istituti di previdenza	76	78
Altre passività correnti	3.994	3.705
Rimanenze		
TOTALE MEZZI DI TERZI	42.222	41.478
TOTALE FONTI	53.542	59.512

Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Ricavi	7.325	19.853
Variazione delle rimanenze		-7.714
Altri proventi	269	87
Valore della Produzione	7.594	12.226
Costi per servizi	6.238	10.232
Locazioni	317	493
Costo del Personale	114	120
Ammortamenti e svalutazioni	5.484	2.299
Accantonamenti per rischi e oneri	1.697	
Altri Costi operativi	323	48
RISULTATO OPERATIVO	-6.581	-966
Proventi finanziari	2.890	2.251
Oneri finanziari	-1.572	-2.271
Proventi finanziari netti	1.317	-20
Rettifica attività finanziarie	-1.797	-12
Proventi e oneri straordinari		-189
Risultato prima delle imposte	-7.061	-1.187
Imposte dell'esercizio	349	1.333
Risultato netto	-6.711	146

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Attività non correnti	43.622	17.651
Immobilizzazioni immateriali	0	31
Immobilizzazioni materiali	1	1
Immobilizzazioni finanziarie	43.621	17.619
Attività correnti	4.579	37.243
Liquidità immediate	12	96
Crediti verso controllate e collegate	2.377	4.746
Altri Crediti	751	31.307
Crediti Verso Clienti	752	746
Crediti per Imposte anticipate	597	201
Crediti Tributarî	90	147
Rimanenze		
TOTALE IMPIEGHI	48.202	54.894

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Capitale Sociale	22.828	22.828
Riserva legale	0	
Utile (Perdita) Portati a nuovo	-2.882	
Utile (Perdita) dell'esercizio	-8.000	-2.882
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11.945	19.946
Debiti finanziari non correnti	30.000	30.000
Trattamento di Fine Rapporto		37
Fondi per rischi e oneri	984	
Debiti verso controllate	160	139
Debiti verso collegate	2.408	3.131
Debiti finanziari correnti	842	842
Debiti verso Banche	57	
Debiti Commerciali	348	254
Debiti tributari	764	307
Debiti Vs. istituti di previdenza		4
Altre passività correnti	695	234
Rimanenze		
TOTALE MEZZI DI TERZI	36.257	34.948
TOTALE FONTI	48.202	54.894

Imvest S.p.A. – Conto Economico

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2016	Esercizio 2015
Ricavi	6.360	5.392
Altri proventi	216	87
Valore della Produzione	6.576	5.479
Costi per servizi	6.064	4.653
Costo del Personale	68	88
Ammortamenti e svalutazioni	4.348	127
Accantonamenti per rischi	984	
Altri Costi operativi	277	2
RISULTATO OPERATIVO	-5.197	609
Proventi finanziari	2.873	2.250
Oneri finanziari	-1.554	-1.503
Proventi finanziari netti	1.319	747
Rettifica attività finanziarie	-3.998	-5.702
Proventi e oneri straordinari		-114
Risultato prima delle imposte	-7.875	-4.460
Imposte dell'esercizio	-125	1.578
Risultato netto	-8.000	-2.882