

Comunicato Stampa

IMVEST S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio al 31 dicembre 2015

Assemblea ordinaria convocata per il 27 giugno 2016

Dati consolidati 2015:

- Valore della produzione: € 12.226 migliaia (€ 4.586 nel 2014)
- Risultato Operativo: € 968 migliaia (negativo per € 2.604 nel 2014)
- Risultato Netto: € 73 migliaia (negativo per € 7.623 nel 2014)
- Patrimonio Netto: € 17.958 migliaia (€ 10.997 nel 2014)
- Indebitamento Finanziario Netto: € 1.272 migliaia (€ 22.104 nel 2014)

Convocazione Assemblea Ordinaria per deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno:

- approvazione del bilancio di esercizio della IMVEST S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2015;
- presentazione del bilancio consolidato del Gruppo IMVEST dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Roma, 29 Maggio 2016 – Il Consiglio di Amministrazione di 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 e quotata all’AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale (“AIM Italia”) di Borsa Italiana, riunitosi in data 27 Maggio 2016, ha approvato il progetto di Bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, redatto secondo i nuovi principi contabili nazionali (OIC). Trattandosi del progetto di bilancio, si tratta di dati non assoggettati a revisione contabile ed a verifica da parte del Collegio Sindacale. Il progetto di bilancio unitamente alla relazione del Collegio sindacale e della società di revisione verranno messi a disposizione secondo i termini di legge come previsto dall’art 2429 del codice civile.

Variazione dell’area di consolidamento del Gruppo

In data 28 dicembre 2015, la IMVEST S.p.A. ha ceduto alla Atlas S.r.l. una quota di minoranza pari al 2% della partecipazione in Barcaccia 2000 S.r.l., passando da una percentuale di possesso del 50,69% del capitale sociale ad una percentuale del 48,69%. Il corrispettivo della cessione è stato pari a € 230 migliaia determinando una plusvalenza di € 25 migliaia.

La Barcaccia 2000 S.r.l. ha sede in Roma in Via San Nicola de Cesarini n.3, ed è altresì proprietaria del 100% del capitale di S.A.E. S.p.A..

Barcaccia 2000 S.r.l. è titolare di una iniziativa nel Comune di Roma loc. Stagni di Ostia (iniziativa immobiliare in edilizia convenzionata Legge 167, per complessivi 41.800 mc), mentre la sua controllata S.A.E. S.p.A., detiene un’iniziativa immobiliare in Roma in fase di completamento.

La cessione summenzionata, abbassando la percentuale di possesso sotto il 50%, ha determinato la perdita del controllo e la conseguente riclassifica della società a impresa collegata.

L’effetto dell’operazione descritta, nel consolidato del Gruppo Invest, è stato l’uscita dal perimetro di consolidamento integrale ed il passaggio al consolidamento tramite l’applicazione del metodo del patrimonio netto (l’“Operazione di variazione dell’area di consolidamento”).

Imvest S.p.A.

Sede Legale
00187 Roma
Via della Croce, 87
Tel +39.06.6876006
Fax +39.06.6892316

P.I.V.A. 02989080169
Cap. Sociale Euro 27.947.811,98 i.v.

Tale variazione ha determinato un significativo impatto nello Stato Patrimoniale Consolidato del Gruppo. In particolare si segnalano le seguenti principali variazioni sul Bilancio 2015:

- Minori rimanenze pari a € 30.126 migliaia
- Minori disponibilità liquide pari a € 6.464 migliaia;
- Minori debiti finanziari pari a € 14.994 migliaia;
- Minori debiti per anticipi da clienti pari a € 9.420 migliaia;
- Minori debiti verso fornitori terzi pari a € 7.895 migliaia.

Si segnala altresì, che il Conto Economico Consolidato non ha subito variazioni dall'operazione in oggetto visto che è stata portata a termine in una data molto vicina a quella di chiusura dell'esercizio.

Andamento del Gruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015

Nel corso dell'esercizio 2015 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a € 12.226 migliaia così composto:

- € 657 migliaia relativi ai canoni di locazione maturati sugli immobili a reddito delle controllate Angizia S.r.l. e MC Real Estate S.p.A.;
- € 18.403 migliaia relativi alla vendita dell'edificio residenziale dell'Iniziativa Pietralata da parte della collegata S.A.E. S.p.A. (tale voce, per effetto dell'Operazione di variazione dell'area di consolidamento, non avrà più riflesso nella situazione economica futura della Società);
- € 7.714 migliaia negativi relativi alla variazione rimanenze di periodo a seguito principalmente della vendita citata al punto precedente (tale voce, per effetto dell'Operazione di variazione dell'area di consolidamento, non avrà più riflesso nella situazione economica futura della Società).

Sui risultati dell'esercizio 2015 hanno impattato significativamente le seguenti componenti negative di reddito:

- costi per servizi per € 10.232 migliaia (€ 4.053 migliaia nel 2014), principalmente riconducibili agli appalti relativi alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare (tale voce, per effetto dell'Operazione di variazione dell'area di consolidamento, avrà un valore maggiore nel futuro che sarà compensata dai maggiori ricavi della Invest nei confronti di S.A.E., soggetti ad elisione infragruppo prima dell'Operazione di variazione dell'area di consolidamento);
- costi per godimento di beni di terzi per € 493 migliaia (€ 413 migliaia nel 2014), principalmente riconducibile ai canoni corrisposti sugli immobili condotti in leasing;
- costi per il personale per € 120 migliaia (€ 114 migliaia nel 2014).

Si evidenzia che l'utile consolidato, pari ad € 73 migliaia, risulta superiore rispetto alla perdita registrata dalla Capogruppo per € 2.956 migliaia per effetto principalmente delle svalutazioni di partecipazioni collegate.

Dal punto di vista patrimoniale, al 31 dicembre 2015 si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 61.386 migliaia ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 17.958 migliaia. L'indebitamento finanziario netto consolidato¹ risulta pari a € 1.272 migliaia.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2015 evidenzia le seguenti principali voci:

- (i) immobilizzazioni materiali per un totale di € 17.807 migliaia riferite principalmente a due immobili siti nei comuni di Palermo e di Acireale di proprietà della controllata al 100% Angizia S.r.l., per un controvalore di € 9.134 migliaia e a due unità immobiliari site nel comune di Roma di proprietà della controllata MC Real Estate S.p.A., per un controvalore di € 8.591 migliaia;

¹ L'indebitamento finanziario netto non è identificato 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.

- (ii) partecipazioni in società collegate per € 3.885 migliaia, di cui € 2.346 migliaia relativi alla Barcaccia 2000 S.r.l. e € 1.505 migliaia relativi alla I.T.E.T. S.r.l.;
- (iii) crediti verso clienti per € 4.686 migliaia;
- (iv) crediti tributari per € 424 migliaia, di cui € 143 migliaia relativi ad imposte anticipate;
- (v) Crediti finanziari per € 31.472 migliaia riferiti principalmente al credito finanziario di € 30.000 migliaia di quota capitale verso la Astrim S.p.A..

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2015 è pari ad € 17.958 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31 dicembre 2015, pari a € 1.272 migliaia, si compone principalmente delle seguenti voci:

- (i) debiti per l'emissione obbligazionaria "Imvest 5% 2013 – 2018" per € 30.842 migliaia, di cui € 842 migliaia correnti e relativi agli interessi maturati nel periodo;
- (ii) debiti verso altri finanziatori per € 1.407 migliaia, di cui € 420 migliaia a breve;
- (iii) debiti bancari pari a € 103 migliaia;
- (iv) crediti finanziari verso la Astrim S.p.A. per € 30.977 migliaia relativi al finanziamento di € 30.000 migliaia, di cui 977 migliaia correnti e relativi agli interessi maturati nel periodo; e
- (v) cassa e depositi bancari per € 103 migliaia.

Dati relativi al progetto di bilancio d'esercizio 2015 della Capogruppo

Il progetto di bilancio d'esercizio di IMVEST al 31 dicembre 2015 evidenzia:

- ricavi da attività operative pari ad € 5.478 migliaia (€ 2.562 migliaia al 31 dicembre 2014), così ripartito: € 5.392 migliaia per ricavi relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma e altri ricavi per € 87 migliaia;
- risultato operativo pari a € 610 migliaia (negativo per € 254 migliaia al 31 dicembre 2014). Il miglioramento del risultato è principalmente ascrivibile ai maggiori margini realizzati sull'iniziativa Pietralata che hanno portato ad un aumento di ricavi per € 2.917 migliaia a fronte di un aumento di costi pari a € 2.504 migliaia oltre alla diminuzione dei costi per canoni leasing pari a € 400 migliaia a seguito del conferimento del ramo immobiliare alla controllata Angizia S.r.l. alla fine del precedente esercizio;
- risultato netto pari ad € (2.956) migliaia (negativo per € 7.001 migliaia al 31 dicembre 2014) principalmente per effetto della svalutazione apportata alla collegata società Barcaccia S.r.l. per € 3.770 migliaia.

Al 31 dicembre 2015, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 19.872 migliaia (€ 16.588 migliaia al 31 dicembre 2014) e l'indebitamento finanziario netto di IMVEST risulta pari a € (231) migliaia (negativo per € 197 migliaia al 31 dicembre 2014). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione di IMVEST ha deciso di proporre all'Assemblea dei soci di portare a nuovo la perdita di esercizio pari a € 2.956 migliaia.

Eventi successivi al 31 dicembre 2015 ed evoluzione prevedibile della gestione

Non si segnalano fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2015.

Il perdurare della crisi economica e l'andamento negativo del mercato immobiliare non consentono di disegnare un quadro preciso relativamente all'evoluzione della gestione della Società. Il management continuerà ad adoperarsi al fine di migliorare la gestione aziendale per il conseguimento di un risultato in miglioramento nell'esercizio in corso.

Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea ordinaria degli Azionisti per il giorno 27 giugno 2016 alle ore 10.00 presso la sede legale di IMVEST S.p.A., in Via della Croce 87, 00187 Roma, e in seconda convocazione il giorno 28 giugno 2016 alle ore 10.00 presso la stessa sede con il seguente ordine del giorno:

- approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, deliberazioni inerenti e conseguenti;
- presentazione del bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

Imvest S.p.A. – 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

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

Nomad

Antonio Boccia
Baldi Finance
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

Gruppo IMVEST:
Prospetti di Stato Patrimoniale Consolidato e Conto Economico Consolidato

STATO PATRIMONIALE

Attivo

| <i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2015</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2014</i> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>Attività non correnti</u> | | |
| Immobilizzazioni Materiali | 17.807 | 9.217 |
| Immobilizzazioni Immateriali | 77 | 1.687 |
| Immobilizzazioni Finanziarie | 3.884 | 1.630 |
| Crediti diversi | - | 6 |
| Totale Attività non correnti | 21.768 | 12.541 |
| <u>Attività correnti</u> | | |
| Rimanenze | 1.772 | 39.618 |
| Crediti commerciali | 1.161 | 622 |
| Crediti diversi | 31.472 | 31.186 |
| Attività detenute per la negoziazione | - | - |
| Crediti verso controllante | - | - |
| Crediti verso collegate | 4.687 | - |
| Imposte anticipate | 142 | 482 |
| Crediti tributari | 281 | 959 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 103 | 1.649 |
| Totale Attività correnti | 39.618 | 74.515 |
| Totale Attivo | 61.386 | 87.056 |

Passivo

| <i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2015</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2014</i> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>Patrimonio netto</u> | | |
| Capitale sociale | 22.828 | 27.948 |
| Riserva legale | - | - |
| Riserve da sovrapprezzo azioni | - | 967 |
| Altre riserve | - | - |
| Utili (perdite) - portati a nuovo e Riserva da consolidamento | (4.942) | (10.655) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 72 | (7.623) |
| Patrimonio netto di terzi | - | 362 |
| Totale Patrimonio Netto | 17.958 | 10.997 |
| <u>Passività non correnti</u> | | |
| Debiti finanziari non correnti | 30.987 | 49.867 |
| Debiti tributari non correnti | - | - |
| Altri debiti non correnti | - | - |
| Fondo per Trattamento fine rapporto e altri obblighi | 41 | 33 |
| Altri fondi | 4.319 | 6.574 |
| Altre passività non correnti | | |
| Totale Passività non correnti | 35.347 | 56.474 |
| <u>Passività correnti</u> | | |
| Debiti finanziari correnti | 1.365 | 4.900 |
| Debiti commerciali | 687 | 13.251 |
| Debiti tributari correnti | 520 | 65 |
| Debiti verso imprese collegate | 3.131 | 809 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 78 | 183 |
| Altre passività correnti | 2.300 | 377 |
| Totale Passività correnti | 8.081 | 19.585 |
| Totale Passività | 43.428 | 76.060 |
| Totale Passività e Patrimonio Netto | 61.386 | 87.056 |

CONTO ECONOMICO

| <i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2015</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2014</i> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Ricavi | 19.853 | 998 |
| Variazione delle rimanenze | (7.714) | 3.481 |
| Altri proventi | 87 | 107 |
| Valore della produzione | 12.226 | 4.586 |
| Consumi di materiali ed altri | (1) | (1) |
| Servizi | (10.232) | (4.053) |
| Locazione e noleggi operativi | (493) | (413) |
| Costi del personale | (120) | (114) |
| Altri costi operativi | (47) | (103) |
| Accantonamenti a fondi rischi e svalutazioni | - | (2.135) |
| Ammortamenti | (365) | (371) |
| Risultato operativo | 968 | (2.604) |
| Proventi finanziari | 2.251 | 2.250 |
| Oneri finanziari | (2.271) | (2.068) |
| Proventi (Oneri) finanziari netti | (20) | 182 |
| Rettifiche attività finanziarie | (12) | (5.428) |
| Proventi straordinari | 164 | 510 |
| Oneri straordinari | (353) | (322) |
| Proventi (Oneri) straordinari netti | (189) | 189 |
| Risultato prima delle imposte | 747 | (7.661) |
| Imposte sul reddito | 335 | (21) |
| Imposte differite | 339 | - |
| Risultato netto | 73 | (7.682) |

IMVEST S.p.A.: Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico
STATO PATRIMONIALE
Attivo

| <i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2015</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2014</i> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <u>Attività non correnti</u> | | |
| Immobilizzazioni Materiali | 1 | - |
| Immobilizzazioni Immateriali | 31 | 158 |
| Immobilizzazioni Finanziarie | 19.552 | 14.288 |
| Crediti diversi | - | - |
| Totale Attività non correnti | 19.584 | 14.447 |
| | | |
| <u>Attività correnti</u> | | - |
| Rimanenze | - | - |
| Crediti commerciali | 746 | 244 |
| Altri crediti | 31.307 | - |
| Attività detenute per la negoziazione | - | 6.277 |
| Crediti verso controllante | - | 31.173 |
| Crediti verso collegate e controllate | 4.746 | - |
| Imposte anticipate | 143 | 459 |
| Crediti tributari | 147 | 162 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 96 | 25 |
| Totale Attività correnti | 37.185 | 38.340 |
| | | |
| Totale Attivo | 56.769 | 52.786 |

Passivo

| <i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2015</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2014</i> |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Capitale sociale | 22.828 | 27.948 |
| Riserva legale | - | - |
| Riserve da sovrapprezzo azioni | - | 967 |
| Altre riserve | - | - |
| Utili (perdite) - portati a nuovo e Riserva da consolidamento | - | (5.325) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (2.956) | (7.001) |
| Patrimonio netto di terzi | - | - |
| Totale Patrimonio Netto | 19.872 | 16.588 |
| <i><u>Passività non correnti</u></i> | | - |
| Debiti finanziari non correnti | 30.000 | 30.000 |
| Debiti verso controllante | | - |
| Debiti tributari non correnti | | - |
| Altri debiti non correnti | | - |
| Fondo per Trattamento fine rapporto e altri obblighi | 37 | 31 |
| Altri fondi | 1.933 | 1.933 |
| Altre passività non correnti | | - |
| Totale Passività non correnti | 31.970 | 31.964 |
| <i><u>Passività correnti</u></i> | | |
| Debiti finanziari correnti | 842 | 842 |
| Debiti verso collegate e controllate | 3.270 | 2.720 |
| Debiti commerciali | 254 | 448 |
| Debiti tributari correnti | 322 | 32 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 4 | 4 |
| Altre passività correnti | 235 | 188 |
| Totale Passività correnti | 4.927 | 4.234 |
| Totale Passività | 36.897 | 36.198 |
| Totale Passività e Patrimonio Netto | 56.769 | 52.786 |

CONTO ECONOMICO

| <i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2015</i> | <i>Esercizio chiuso al 31.12.2014</i> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Ricavi | 5.392 | 2.475 |
| Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | - | - |
| Variazione dei lavori in corso su ordinazione | - | - |
| Altri proventi | 87 | 87 |
| Valore della produzione | 5.478 | 2.562 |
| Consumi di materiali ed altri | - | 1 |
| Servizi | 4.652 | 2.147 |
| Locazione e noleggi operativi | - | 399 |
| Costi del personale | 88 | 113 |
| Altri costi operativi | 2 | 14 |
| Accantonamenti a fondi rischi e svalutazioni | - | - |
| Ammortamenti | 127 | 142 |
| Risultato operativo | 609 | (7.614) |
| Proventi finanziari | 2.250 | 2.250 |
| Oneri finanziari | 1.503 | 1.509 |
| Proventi (Oneri) finanziari netti | 747 | 741 |
| Rettifiche attività finanziarie | (3.770) | (7.359) |
| Proventi straordinari | 81 | 135 |
| Oneri straordinari | 195 | 243 |
| Proventi (Oneri) straordinari netti | (114) | (108) |
| Risultato prima delle imposte | (2.526) | (6.980) |
| Imposte sul reddito | 113 | 21 |
| Imposte differite | 317 | - |
| Risultato netto | (2.956) | (7.001) |