



Comunicato Stampa

IMVEST S.p.A.

Incaricato nuovo Nominated Advisor

Ricevuti impegni di sottoscrizione per 1,3 milioni di Euro nell'ambito dell'aumento di capitale in opzione deliberato lo scorso 19 gennaio 2017

Roma, 21 gennaio 2017 – Imvest S.p.A. (“Imvest” o “Società”) comunica, ai sensi dell’art. 17 del Regolamento AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale (“AIM Italia”), di aver conferito in data odierna l’incarico di Nominated Advisor a EnVent Capital Markets Ltd. (“EnVent”)

Pertanto, a decorrere da lunedì 23 gennaio p.v. le azioni di Imvest riprenderanno regolarmente le negoziazioni sull’AIM Italia.

L’accettazione dell’incarico da parte di EnVent è conseguente all’avvenuta implementazione di talune iniziative da parte di Imvest ritenute strettamente necessarie da EnVent per l’assunzione del ruolo di Nomad nell’attività cd. *ongoing* (ovvero all’impegno di una serie di ulteriori interventi da porsi in essere da parte della Società nell’immediato futuro) rientranti in un piano organico di discontinuità con il passato e sostenibilità delle prospettive future, anche nell’ottica di costituire adeguati presidi societari a tutela del mercato e del Nomad.

In particolare, Imvest ha:

- nominato, con l’assemblea ordinaria della Società del 19 gennaio 2017, due nuovi amministratori, nelle persone dell’avvocato Daniele Discepolo e dell’avvocato Pierluigi Oliva (quest’ultimo qualificato quale consigliere indipendente);
- deliberato un aumento di capitale in opzione fino ad un massimo di Euro 4,990 milioni al fine di dotare la Società delle risorse finanziarie funzionali all’ordinato proseguimento della propria attività;

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 22.827.696,98 i.v.

- incaricato un primario consulente per effettuare una verifica sulla sostenibilità del capitale circolante della Società per i prossimi 12 mesi ed un ulteriore primario consulente per effettuare una verifica sul valore del *bond* emesso da Set Financials Ltd. e di cui Invest è portatore per un importo pari ad Euro 31.000.000 (in relazione al quale si veda meglio *infra*).

Con particolare riferimento all'aumento di capitale per massimi Euro 4,990 milioni deliberato dall'assemblea straordinaria della Società del 19 gennaio u.s., Invest rende noto di avere ricevuto da parte di IS Finance S.r.l. e MC Holding S.p.A. (società partecipate dall'attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione, dott. Raffaele Israilovici) titolari rispettivamente di una partecipazione rappresentativa del 9,30% e del 4,21% del capitale di Invest, l'impegno a sottoscrivere, o procurare che terzi sottoscrivano, il predetto aumento di capitale per l'importo di Euro 1.300.000 (ammontare individuato, anche con il supporto dell'advisor incaricato, come necessario per assicurare la sostenibilità del capitale circolante per i prossimi 12 mesi) ad un prezzo massimo per azione pari a Euro 0,30.

Inoltre, nell'immediato futuro, sempre in ragione dell'assunzione dell'incarico di Nomad da parte di EnVent, la Società si è impegnata a porre in essere talune ulteriori attività (alla data odierna, ancora non perfezionate, ancorché richieste dal Nomad) funzionali a garantire una maggior tutela del mercato, in particolare attraverso:

- la nomina di un *investor relator*, anche al fine del mantenimento di stabili rapporti con il mercato e con il Nomad;
- l'attribuzione di specifiche deleghe relative alla gestione finanziaria ad un membro del Consiglio di Amministrazione, (e segnatamente al Dott. Giacomo Capizzi); e
- la immediata predisposizione/adequamento delle procedure previste dalla normativa MAR.

*

In relazione all'attuale situazione finanziaria della Società, si ricorda che, come già comunicato al mercato in data 27 ottobre 2016, Invest ha sottoscritto, in data 25 ottobre 2016, un accordo quadro (l'"**Accordo Quadro**") con, tra l'altro, Futura Funds Sicav Plc ("**Futura**"), in esecuzione del quale sono stati rinegoziati alcuni termini dell'obbligazione "*Invest 5% 2013-2018*" (il "**Prestito Obbligazionario Invest**") di cui la stessa Futura è l'unico portatore.

Contenuto dell'Accordo Quadro e situazione attuale

L'Accordo Quadro – che ha natura di transazione non novativa – si articola, nei suoi termini essenziali, nelle previsioni di seguito illustrate¹.

In primo luogo, l'Accordo Quadro prevede la cessione, *pro soluto*, da Imvest a Daniela XY S.r.l. (società di diritto italiano interamente controllata da Astrim S.p.A. “**Daniela XY**”) del credito originariamente vantato da Imvest verso Astrim S.p.A. (in precedenza socio di controllo di Imvest), in virtù di un finanziamento concesso da Imvest ad Astrim per l'importo di Euro 30.000.000,00² a fronte della contestuale cessione, *pro solvendo*, da Daniela XY ad Imvest delle obbligazioni emesse da Set Financial Limited (società di diritto maltese, di seguito “**SET**”) e sottoscritte da Daniela XY (il “**Bond Set Daniela XY**”), con scadenza 12 agosto 2031, di valore nominale pari ad Euro 31.000.000,00.

In virtù delle previsioni dell'Accordo Quadro, a garanzia del rimborso del Prestito Obbligazionario Imvest, sono state costituite, a favore di Futura, le seguenti garanzie: (i) un pegno costituito da Imvest in favore di Futura sull'intero Bond Set Daniela XY (il “**Pegno Bond Set**”) e (ii) un pegno costituito da Set, sempre in favore di Futura, su una quota rappresentativa del 40% del capitale di Edilnova Romana S.r.l. (“**Edilnova**”), società interamente controllata da SET e proprietaria di un complesso immobiliare (l’“**Immobile Edilnova**”) situato nel centro di Roma, attualmente locato alla catena alberghiera NH Hotel (il “**Nuovo Pegno Quote Edilnova**”).

L'Accordo Quadro prevede, inoltre, l'impegno delle parti a porre in essere, entro il 31 dicembre 2017, un'operazione di cartolarizzazione, avente ad oggetto la cessione in blocco dei crediti derivanti dal contratto di locazione con NH Hotel e dalla vendita dell'Immobile Edilnova, ovvero dal corrispettivo per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore dell'Immobile Edilnova (la “**Cartolarizzazione**”).

Nell'ambito della Cartolarizzazione – che l'Accordo Quadro definisce solo nei suoi termini di massima e che, alla data attuale, è ancora in una fase preliminare di studio da parte dei soggetti coinvolti – (i) l'emittente dovrebbe essere una società italiana, non ancora individuata, (ii) il sottoscrittore dovrebbe essere Set; (iii) dovrebbero essere emessi Euro 100.000.000,00 in titoli di cartolarizzazione (“**Notes**”) e (iv) il capitale delle Notes dovrebbe essere rimborsato, con i fondi disponibili, nel 2036.

¹ L'Accordo Quadro è stato sottoscritto il 25 ottobre 2016 tra le società Imvest, Futura, Astrim S.p.A., Daniela XY S.r.l. e Set Financial Limited

² Questa operazione ha portato all'apertura (a novembre 2016) di un'indagine penale da parte della Procura della Repubblica di Roma per falso in bilancio da parte di Imvest (come già comunicato in data 21 novembre 2016). Il decreto di perquisizione e sequestro è stato emesso per il reato di false comunicazioni sociali delle società quotate in ordine, tra l'altro, al bilancio di Imvest chiuso al 31.12.2015 rispetto al quale – secondo l'Autorità competente – “è emersa l'iscrizione di valori che non potevano essere contabilizzati all'attivo, quali un credito nei confronti di Astrim SpA e il pagamento degli interessi passivi su un finanziamento infra-gruppo a favore della citata Astrim SpA”.

In caso di approvazione della Cartolarizzazione da parte di Edilnova, dalla data di emissione delle Notes è previsto che Set offra a Invest di permutare il Bond Set Daniela XY con Notes che abbiano un valore di emissione/nominale pari o superiore ad Euro 31.000.000,00 ("**Notes Offerte**"). In tal caso, l'Accordo Quadro prevede che vi sia un mutamento delle garanzie reali al rimborso del Prestito Obbligazionario Invest, poiché Invest si è impegnata a costituire, in favore di Futura, un pegno sulle Notes Offerte in sostituzione del Pegno Bond Set, fatta salva la facoltà di Futura di richiedere, in qualsiasi momento, a Invest la cessione in pagamento delle Notes Offerte con efficacia estintiva del debito di Invest nei confronti di Futura. In caso di approvazione della Cartolarizzazione il Nuovo Pegno Quote Edilnova sarà invece cancellato.

Ai sensi del modificato regolamento del Prestito Obbligazionario Invest, nell'ipotesi in cui la Cartolarizzazione non dovesse essere effettuata entro il 31 dicembre 2017, Invest si è impegnata a far sì che Edilnova e/o Set, a seconda del caso, pongano in essere le seguenti prestazioni: (i) conferire ad un soggetto di primario *standing*, individuato d'accordo con Futura, un mandato senza rappresentanza, anche nell'interesse di Futura, avente ad oggetto la ricerca e raccolta sul mercato, per un periodo pari a 6 mesi, di una o più offerte di acquisto dell'Immobilare Edilnova e/o di una o più offerte di acquisto del 100% del capitale sociale di Edilnova (la "**Partecipazione Edilnova**"); (ii) perfezionare il relativo contratto di vendita e/o cessione entro e non oltre il 15 gennaio 2018³; (iii) versare il 40% del prezzo ricavato rispettivamente da Edilnova e da Set, al netto di ogni costo, onere, tassa, imposta e/o altro gravame e sino all'importo massimo di Euro 30.000.000 (trenta milioni) (maggiorato degli interessi non ancora versati da Invest a Futura a valere sul Prestito Obbligazionario Invest) su conto corrente all'uopo acceso e già costituito in pegno a favore di Futura.

Nel caso in cui tali prestazioni non dovessero essere adempiute da Edilnova e/o SET, Futura avrà la facoltà di richiedere il rimborso anticipato del Prestito Obbligazionario Invest.

Da ultimo, l'Accordo Quadro prevede la rinuncia, da parte di Futura, alle azioni giudiziali intraprese nei confronti di Invest e il differimento al 6 dicembre 2018, in coincidenza con la data di rimborso dell'intero Prestito Obbligazionario Invest, del pagamento della rata semestrale degli interessi, dovuti a valere su quest'ultimo, in scadenza dal 6 dicembre 2016.

In virtù di quanto precede, la situazione attuale in capo ad Invest può essere rappresentata, in sintesi, come segue:

³ La data del 15 gennaio 2018, indicata nel regolamento del Prestito Obbligazionario Invest quale termine per la stipula del contratto di cessione/compravendita delle Quote Edilnova ovvero dell'Immobilare, costituisce un refuso in quanto evidentemente incoerente con la previsione del conferimento del mandato a reperire sul mercato, per un periodo pari a 6 mesi, offerte di acquisto dell'Immobilare Edilnova e/o delle quote di Edilnova. Le parti dell'Accordo Quadro si sono già determinate a sottoscrivere, entro breve termine, un atto integrativo per rettificare tale refuso. Ad oggi, tuttavia, l'Accordo Quadro non è stato ancora modificato in tal senso.

- Invest deve corrispondere a Futura, entro il 6 dicembre 2018, Euro 30.000.000,00, quale debito in linea capitale, oltre interessi, derivante dal Prestito Obbligazionario Invest;
- a sua volta, Invest ha diritto di ricevere da Set il rimborso del Bond Set Daniela XY, pari ad Euro 31.000.000,00, alla data del 12 agosto 2031;
- quanto alle garanzie al rimborso del Prestito Obbligazionario Invest, come sopra anticipato, Futura dispone di due garanzie reali: (i) Pegno Bond Set, costituito da parte di Invest in favore di Futura sul Bond Set Daniela XY e (ii) Nuovo Pegno Quote Edilnova, costituito da Set in favore di Futura sul 40% del capitale sociale di Edilnova;
- nel Nuovo Pegno Quote Edilnova è prevista, per l'ipotesi in cui Futura escutesse il Nuovo Pegno Quote Edilnova, la rinuncia, da parte di Set, ad esercitare il diritto di regresso nei confronti di Invest; gli accordi tra le parti prevedono, inoltre, che entrambi i pegni mantengano efficacia, nonostante ogni rimborso o adempimento parziale, sino a quando non sia stato integralmente pagato il credito di Futura;
- alla data attuale, la Cartolarizzazione non è stata ancora realizzata.

Criticità esistenti

In relazione a quanto sopra, si segnala che sussiste un disallineamento tra (i) il termine del 6 dicembre 2018, entro il quale Invest deve rimborsare a Futura il capitale e gli interessi di cui al Prestito Obbligazionario Invest (Euro 30.000.000,00 oltre interessi) e (ii) il termine del 31 agosto 2031, entro il quale Set deve rimborsare a Invest il capitale e gli interessi di cui al Bond Set Daniela XY (Euro 31.000.000,00).

Di conseguenza, alla data del 6 dicembre 2018, Invest per far fronte al proprio debito da restituzione del Prestito Obbligazionario Invest, dovrà reperire (ovvero disporre di) risorse finanziarie diverse da quelle che le potrebbero derivare dal rimborso del Bond Set Daniela XY. Tali risorse potrebbero eventualmente pervenire ad Invest dalla cessione a terzi (i) delle *notes* relative al Bond Set Daniela XY, ovvero (ii) delle Notes Offerte derivanti dalla Cartolarizzazione.

Con riferimento a queste ultime, si segnala che, se la Cartolarizzazione venisse effettuata, il Bond Set Daniela XY sarà permutato con le Notes Offerte (di valore pari o superiore ad Euro 31.000.000,00). Il capitale delle Notes sarà rimborsato, con i fondi disponibili, solo nell'anno 2036. Anche in caso di Cartolarizzazione dunque, si verifica un disallineamento rispetto al termine del 6 dicembre 2018 per il rimborso del Prestito Obbligazionario Invest. Anche in tal caso, dunque, Invest dovrebbe cedere a terzi le Notes Offerte per reperire le risorse finanziarie necessarie a rimborsare il proprio debito al 6 dicembre 2018.

Quanto alle garanzie prestate a Futura per il rimborso del Prestito Obbligazionario Invest, si segnala che, se la Cartolarizzazione venisse effettuata, il Pegno Bond Set sarà sostituito con un pegno sulle Notes Offerte e il Nuovo Pegno Quote Edilnova sarà cancellato.

Se non venisse effettuata la Cartolarizzazione entro il 31 dicembre 2017, Invest si è impegnata a far sì che Set e/o Edilnova vendano, rispettivamente, le quote di Edilnova o la proprietà dell'Immobile Edilnova, secondo delle tempistiche indicate nel Regolamento del Prestito Obbligazionario Invest.

Più in particolare, a partire dalla data del 31 dicembre 2017, Edilnova/Set Financials Ltd dovrebbero conferire a un terzo il mandato di reperire sul mercato, per un periodo pari a sei mesi, offerte per la vendita dell'Immobile Edilnova e procedere alla stipula del contratto di vendita. Nell'ipotesi in cui venisse venduto l'Immobile Edilnova, il 40% del ricavato dell'Immobile Edilnova (fino ad un massimo di Euro 30 milioni) dovrebbe essere versato su un conto corrente acceso da Set e concesso in pegno a Futura.

A tal riguardo, occorre evidenziare che Invest non ha né un diritto, né un potere diretto (di natura societaria o di altra natura) di imporre a Edilnova e a Set di cedere, rispettivamente, l'Immobile Edilnova e le quote della società Edilnova.

Nell'ipotesi in cui, una volta decorso il termine del 31 dicembre 2017 senza che la Cartolarizzazione sia effettuata, Edilnova e Set non conferiscano il mandato di ricercare possibili offerte di acquisto dell'Immobile Edilnova, Futura avrà la facoltà di richiedere ad Invest il rimborso anticipato del Prestito Obbligazionario Invest.

Ai sensi degli accordi tra le parti, il debito di Invest non è subordinato alla preventiva escussione, da parte di Futura, delle garanzie reali ad essa riconosciute. Tuttavia, se Futura escutesse tali garanzie, Set non potrebbe poi rivalersi, in via di regresso, su Invest per l'importo corrispondente, avendo espressamente rinunciato a tale diritto di regresso con l'Accordo Quadro.

*

Altri rischi emersi nel corso dello svolgimento delle attività di Due Diligence:

Credito vs Astrim:

La società in data 25 ottobre 2016 ha stipulato un accordo quadro con le controparti Futura Funds Sicav plc, Astrim Spa, Daniela XY Srl e SET Financial Ltd alla luce del quale la stessa Invest:

1. ha permutato €26.250 mila di credito verso Astrim (su un totale credito verso Astrim esistente pari ad €30.000 mila) con €31.000 mila di credito verso SET. A seguito di tale accordo di permuta è rimasto in capo alla Invest un credito verso la Astrim di €3.750 mila

- (di cui €750 mila sono stati incassati il 31 Ottobre 2016 permettendo alla società di pagare €750 mila di interessi passivi verso Futura);
2. ha concesso in pegno in favore di Futura Funds il credito vantato da Invest verso SET (€31,000 mila) a sua volta garantito dal bond SET Daniela XY la quale ha in pegno il 40% del capitale di Edilnova Romana;
 3. si è impegnata a pagare puntualmente gli interessi passivi (pari ad €1.500 mila annui) verso Futura Funds. Il management prevede nel forecast 2017 che tale uscita di cassa verrà onorata tramite il ripagamento da parte di Astrim di una porzione (proporzionale) del restante credito per €3.750 mila in essere al 31 Dicembre 2016. Invest pertanto si attende di incassare il credito vantato verso Astrim attraverso tranche da €750 mila in concomitanza con l'uscita di cassa prevista per interessi passivi.

Nel caso in cui la Invest non incassi tempestivamente da Astrim mentre contestualmente si trovi nella situazione in cui debba onorare cedole per interessi passivi verso Futura Funds, Invest potrebbero subire effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria.

Crediti verso SAE e debiti verso Domus Tiburtina:

Invest Spa presenta debiti commerciali verso la Domus Tiburtina per €2.140 mila al 31 Dicembre 2016 riferiti al completamento del progetto di Pietralata. Tale debito, come rappresentato dal management, viene ripagato alla Domus Tiburtina direttamente dalla SAE Spa (società collegata al 49% e beneficiaria della commessa del progetto di Pietralata) per conto di Invest (che vanta un credito commerciale di €4.685 migliaia al 31 Dicembre 2016 nei confronti della SAE).

Tuttavia, in mancanza di un accordo formale tra Domus Tiburtina, Invest e SAE, che disciplini chiaramente la fattispecie e vincoli le tre entità ad onorare gli accordi relativi, non si può escludere il rischio che se la SAE dovesse incorrere in problemi di liquidità (o per qualsivoglia motivo non pagare in nome e per conto di Invest) il consorzio Domus Tiburtina potrebbe richiedere alla Invest di onorare i propri debiti.

Progetto Washington:

Le proiezioni finanziarie 2017 prevedono il totale completamento dell'iniziativa indicata come "WASHINGTON MILAN". Essa si riferisce ad una commessa del valore complessivo di €554 mila (con una marginalità stimata pari al 20%) per lavori di ristrutturazione/conversione in residenziale dell'immobile sito in Milano nella Via Washington 23 (ex Hotel Washington). Il cash in netto previsto da tale commessa è pari ad €77 mila nel 2017.

In caso di slittamento temporale nell'esecuzione di tale commessa (i lavori non sono ancora iniziati ed il cronoprogramma dei lavori prevede l'esecuzione in circa 9 mesi) e degli incassi da parte del cliente MC Holding Spa (socio al 4,21% della Invest Spa), i flussi di cassa attesi potrebbero essere differenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria.

Crediti AIC:

La società ha incluso all'interno delle proiezioni 2017 l'incasso di €500 mila dal cliente AIC (a fronte di un credito in bilancio pari ad €717 mila).

In base alle informazioni ottenute segnaliamo che tale credito ha già subito uno stralcio nel 2015 di circa €1,6 milioni e che il nuovo accordo di pagamento dei rimanenti €717 mila non è ancora stato sottoscritto.

Mancato incasso affitti attivi:

Le proiezioni finanziarie 2017 di MC Real Estate prevedono il totale incasso dei crediti commerciali presenti al 31 Dicembre 2016 pari ad €359 mila. Inoltre è previsto il totale incasso di €622 mila relativo ai ricavi generati da locazione attiva del 2017 vs Fi.Mar S.p.a.

Come previsto contrattualmente le locazioni verso Fi.Mar S.p.a dovrebbero essere incassate mensilmente in anticipo.

Tenuto conto dei termini di incasso concordati il credito in essere al 31 Dicembre 2016 risulta scaduto di circa un semestre. Il mancato incasso del credito nei termini attesi dalla Società potrebbe comportare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria della Società.

Debiti pregressi non pagati nelle proiezioni:

Segnaliamo che all'interno delle proiezioni delle società controllate sono inclusi circa €1,6 m di debiti diversi (di cui €1,3 m di Angizia ed €0,4 m di MC Real Estate) al 31 Dicembre 2016 relativamente ai quali nessuna ipotesi di pagamento è stata inserita nel forecast 2017.

Allo stato sono disponibili limitate informazioni circa la natura e la formazione di tali debiti. Inoltre, non si ha evidenza di accordi che segnalano piani di rateizzazione e/o stralci riferibili agli stessi.

Si ricorda inoltre che Imvest 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 con particolare attenzione su portafogli D-Stressed.

In relazione alle future attività della Società, si informa che la Società ha acquisito l'appalto per i lavori di ristrutturazione/conversione in residenziale di un immobile sito in Milano da realizzarsi nel corso del 2017 e sta definendo una serie di appalti nelle città di Roma e Bologna.

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@invest.it

Nomad

EnVent Capital Markets Ltd.
25 Savile Row W1S 2ER London
+44 (0) 20 35198451
Italian Branch, Via Barberini 95, 00187 Rome
+39 06 89684Envent

Investor Relations

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

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