



IMVEST spa

Comunicato Stampa

Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio al 31 dicembre 2017

Risultati consolidati 2017

- Valore della produzione: € 2.420 migliaia (-68,1% rispetto a € 7.594 migliaia nel 2016)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € 1.072 migliaia (+115,6% rispetto a € -6.581 nel 2016)
- Risultato Netto: € 263 migliaia (+103,9% rispetto a € -6.711 migliaia nel 2016)
- Patrimonio Netto: € 12.884 migliaia (rispetto a € 11.320 migliaia nel 2016)
- Posizione finanziaria netta negativa di € 1.855 migliaia (rispetto a Posizione Finanziaria Netta negativa di € 32.226 migliaia nel 2016)

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, approvato la convocazione dell'Assemblea degli Azionisti e il nuovo Modello di organizzazione gestione e controllo D. Lgs. 231-2001.

Roma, 26 maggio 2018 - 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 che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha approvato il progetto di Bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, redatto secondo i principi contabili nazionali (OIC). Trattandosi del progetto di bilancio, i dati non sono 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.

Risultati economico-finanziari del Gruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017

Nel corso dell'esercizio 2017 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a € 2.420 migliaia così composto:

Invest S.p.A.

Sede Legale
00187 Roma
Via Calabria, 56
Tel +39.06.6876006
Fax +39.06.6892316

P.I.V.A. 02989080169
Cap. Sociale Euro 24.146.898,90 i.v.



- € 1.588 migliaia si riferiscono ai ricavi derivanti dalla gestione caratteristica della Capogruppo di stipula dei contratti di cessione, dietro corrispettivo, di alcune opzioni di acquisto sottoscritte dalla Società con il Gruppo Intesa Sanpaolo aventi ad oggetto una serie di immobili a destinazione residenziale e commerciale (uffici) ubicati prevalentemente a Milano e Roma oltre ai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.;
- € 833 migliaia comprendono una sopravvenienza attiva derivante da rettifiche di costi rilevati nell'esercizio 2016 della controllata Angizia S.r.l. e, per € 700 migliaia, una rettifica del valore del fondo svalutazione crediti della Capogruppo.

Il decremento dei ricavi rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, risente del riposizionamento delle linee di business rispetto al mercato, intrapreso dal nuovo management con particolare focus sulle operazioni di dismissione dei pacchetti immobiliari e di riqualificazione di immobili piuttosto che lo sviluppo di nuove costruzioni.

Sul miglioramento (di circa € 7.000 migliaia) del Risultato Operativo 2017, hanno impattato le seguenti componenti:

- sensibile riduzione dei costi per servizi per € 5.438 migliaia (€ 6.238 migliaia nel 2016), principalmente dovuta al venir meno del ribaltamento dei costi riguardanti le iniziative immobiliari completate quali quelle di Pietralata in Roma;
- sensibile riduzione (di € 5.474 migliaia) della voce Ammortamenti e Svalutazioni che, nel 2016 comprendeva la svalutazione dei crediti nei confronti di SAE S.p.A. e Astrim S.p.A. nonché la svalutazione dei crediti maturati dalla controllata MC Real Estate S.p.A. nei confronti del proprio cliente;
- azzeramento della voce Accantonamenti per rischi (pari a € 984 migliaia nel 2016 riguardanti le potenziali passività derivanti dalla stipula dell'accordo di *datio in solutum* con Edilnova Romana in data 17 luglio 2017).

Il Risultato Netto di esercizio risente, altresì, delle seguenti componenti:

- proventi finanziari per € 173 migliaia (€ 2.890 migliaia nel 2016) che si riferiscono agli interessi maturati sul prestito obbligazionario SET fino al 17 luglio 2017;
- interessi passivi ed altri oneri finanziari per € 828 migliaia (€ 1.572 migliaia nel 2016) ascrivibili prevalentemente agli interessi passivi maturati sul prestito obbligazionario Invest S.p.A. 5% 2013-2018 sino alla data del 17 luglio 2017;
- decremento quasi totale della voce Rettifiche attività finanziarie che presenta un valore di € 24 migliaia dovuto alla integrale svalutazione di una partecipazione detenuta dalla controllata Angizia S.r.l. Nel 2016 tale voce ammontava a € 1.797 migliaia e includeva la svalutazione della partecipazione detenuta nella collegata Barcaccia 2000 S.r.l. e in I.T.E.T. S.r.l.;
- imposte correnti di esercizio negative per € 130 migliaia contro un importo positivo di € 349 migliaia del 2016 riferibile ad imposte correnti, anticipate e differite.



Dal punto di vista patrimoniale, al 31 dicembre 2017 si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 21.770 migliaia ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 12.884 migliaia.

Il patrimonio netto consolidato, determinato dal consolidamento delle controllate Angizia S.r.l. e M.C. Real Estate S.p.A., presenta una variazione positiva per € 1.564 migliaia rispetto all'esercizio 2016. Detta variazione è ascrivibile in massima parte alla somma algebrica dell'aumento di capitale per circa € 1.300 migliaia sottoscritto e versato ad inizio 2017, del risultato netto consolidato 2017 positivo per € 263 migliaia e della riduzione del capitale sociale a copertura delle perdite degli esercizi precedenti secondo quanto previsto nell'art. 2446 del codice civile. Pertanto, il Consiglio di Amministrazione recepisce nel progetto di bilancio la copertura di tutte le perdite accertate, prevedendosi la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 codice civile. L'indebitamento finanziario netto consolidato risulta negativo per € 1.855 migliaia.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2017 evidenzia:

- (i) immobilizzazioni materiali per un totale di € 15.659 migliaia di cui € 6.733 riguardano le due unità immobiliari site in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A. L'altra componente delle immobilizzazioni materiali, pari ad € 8.926 si riferisce al valore degli asset detenuti dalla controllata Angizia S.r.l., riguardanti la valorizzazione di contratti di leasing relativi ad immobili siti nel comune di Palermo ed Acireale;
- (ii) le immobilizzazioni finanziarie che comprendono le partecipazioni in società collegate hanno subito una consistente riduzione rispetto allo scorso esercizio in quanto le partecipazioni detenute in Barcaccia 2000 S.r.l. e in I.T.E.T. S.r.l. sono state cedute in data 30 agosto 2017, nell'ambito dell'accordo di *datio in solutum* sottoscritto con Edilnova Romana lo scorso 17 luglio. Risulta altresì integralmente svalutata, per € 24 migliaia, la partecipazione minore detenuta dalla controllata Angizia S.r.l. Infine, la voce Altri titoli risulta pari a zero (contro gli € 30.000 migliaia del 2016) in conseguenza degli effetti scaturenti dall'accordo di *datio in solutum* sottoscritto con Edilnova Romana lo scorso 17 luglio;
- (iii) crediti per € 4.672 migliaia presentano un incremento di € 420 migliaia per effetto dell'incremento dei crediti per caparre erogati dalla Capogruppo nell'ambito delle operazioni immobiliari in essere.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31 dicembre 2017, negativo per € 1.855 migliaia, si è notevolmente ridotto rispetto al valore 2016 per effetto dell'accordo di *datio in solutum* che ha portato all'estinzione del prestito obbligazionario Imvest S.p.A. 5% 2013-2018 e di alcune posizioni minori. La componente principale dell'indebitamento è costituita da mutui ipotecari in capo alle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.

Risultati economico-finanziari della Capogruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017



I risultati conseguiti dalla Capogruppo per l'esercizio in rassegna evidenziano un risultato seppur negativo per euro 121 mila circa, in miglioramento rispetto alla perdita di € 8.000 migliaia del 2016.

Di seguito si riportano i principali dati economico/finanziari al 31 dicembre 2017:

- Valore della produzione: € 1.376 migliaia (-79,1% rispetto a € 6.576 migliaia nel 2016)
- Risultato operativo (EBIT): € 591 migliaia (+111,4% rispetto a € -5.197 migliaia nel 2016)
- Risultato netto: € - 121 migliaia (+98,5% rispetto a € - 8.000 migliaia nel 2016)
- Patrimonio Netto: € 13.144 migliaia (€ 11.945 nel 2016)
- Posizione Finanziaria Netta: € 273 migliaia (negativa per € 30.886 migliaia nel 2016)

I ricavi da attività operative sono pari ad € 667 migliaia (€ 6.360 migliaia al 31 dicembre 2016) e si riferiscono ai ricavi derivanti dalla gestione caratteristica della Capogruppo collegati alla stipula dei contratti di cessione, dietro corrispettivo, di alcune opzioni di acquisto sottoscritte dalla Società con il Gruppo Intesa Sanpaolo aventi ad oggetto una serie di immobili a destinazione residenziale e commerciale (uffici) ubicati prevalentemente a Milano e Roma. I ricavi diversi pari ad € 710 migliaia si riferiscono all'adeguamento/riduzione del fondo salvezza crediti verso SAE S.p.A. stanziato a seguito all'accordo di *datio in solutum* al valore effettivo del credito residuo alla data di redazione del progetto di bilancio.

Il risultato operativo (EBIT) pari a € 591 migliaia presenta un netto miglioramento, rispetto a € - 5.197 migliaia registrato nel 2016, dovuto prevalentemente alla consistente riduzione (di € 5.329 migliaia) dei costi per servizi e al venir meno delle consistenti svalutazioni ed accantonamenti complessivamente pari a € 5.332 migliaia operati, invece, nell'esercizio 2016.

Il risultato netto pari ad € - 121 migliaia (negativo per € 8.000 migliaia al 31 dicembre 2016) pur risentendo di un saldo negativo (tra interessi attivi e passivi) per € 658 migliaia, beneficia dell'assenza di rettifiche delle attività finanziarie (nel 2016 invece tale ultima voce comprendeva la svalutazione della partecipazione detenuta nella società collegata Barcaccia 2000 S.r.l. per € 2.389 ed in I.T.E.T. S.r.l. per € 1.609).

Al 31 dicembre 2017, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 13.144 migliaia (€ 11.945 migliaia al 31 dicembre 2016) e l'indebitamento finanziario netto (calcolato come +cassa -debito) risulta pari a € 273 migliaia (contro € - 30.886 migliaia al 31 dicembre 2016). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

Si evidenzia che così come accertato dall'assemblea degli azionisti che ha approvato il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, le perdite complessivamente registrate a tale data avevano determinato una riduzione del capitale sociale di oltre un terzo. Il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione recepisce la copertura delle perdite accertate (per un valore complessivo di € 11.002.957) prevedendosi la riduzione del capitale sociale ai sensi dell'art. 2446 del codice civile. Il Consiglio di Amministrazione sottoporrà tale proposta



all'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti congiuntamente alla modifica dell'art. 6 dello statuto sociale. A seguito di tale operazione, il capitale sociale verrebbe ad ammontare ad Euro 13.143.942,02; nessuna modifica interverrebbe, invece, nel numero di azioni che lo compongono.

Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio ha, inoltre, deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il giorno 28 giugno 2018 in prima convocazione ed occorrendo il giorno 29 giugno 2018 in seconda convocazione.

Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea la copertura delle suddette perdite attraverso la corrispondente riduzione del capitale sociale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 23 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'emissione del Prestito Obbligazionario non convertibile, denominato "Bond Invest 6,5% due 2018-2023" (di seguito "Bond") fino ad un importo nominale massimo complessivo di Euro 50 milioni, da emettere in una o più tranches. È stato, altresì, deliberato che il Bond venga ammesso a quotazione su uno dei multilateral trading facilities non regolamentati europei la cui scelta è stata delegata al Presidente del Consiglio di Amministrazione sulla base dell'interesse che verrà manifestato dai potenziali investitori. La delibera adottata dal Consiglio trae origine dalla volontà di voler raccogliere risorse finanziarie da utilizzare nell'ambito dell'attività di sviluppo della Società. In particolare, così come comunicato in sede di approvazione del Piano Industriale 2018-2022 lo sviluppo immobiliare all'estero (con focus nel Regno Unito) oltre che lo sviluppo immobiliare in Italia e il proseguimento delle operazioni di trading immobiliare sempre sul territorio nazionale, richiede investimenti per circa 265 milioni di Euro che verranno coperti in parte attraverso il ricorso a linee di finanziamento senior e in parte attraverso l'emissione del Bond.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come descritto in precedenza, la stipula dell'accordo del 17 luglio 2017 rappresenta un evento significativo per il gruppo Invest. Esso ha permesso di sottrarre la Società dall'alea che avrebbe potuto inficiare la continuità aziendale laddove la Società si fosse trovata a dover far fronte, nell'esercizio 2018, all'estinzione del Prestito Obbligazionario Invest S.p.A. 5% 2013-2018 che nel frattempo sarebbe giunto a scadenza.

Il management sta operando per consolidare un percorso di sviluppo del proprio business orientato all'ampliamento del portafoglio di immobili a reddito. In questo senso il Piano industriale 2018-2022 approvato dal Consiglio di Amministrazione ha definito le linee di sviluppo del business anche attraverso lo sviluppo di iniziative all'estero e segnatamente nel Regno Unito.



IMVEST spa

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.

Giacomo Capizzi
Via Calabria, 56
00187 Roma
Tel: +39 06 6876006
Fax: +39 06 6892316
E-mail: g.capizzi@invest.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

Investor Relations

Tiziana Iacobelli
Via Calabria, 56
00187 Roma
Tel: +39 06 6876006
Fax: +39 06 6892316
E-mail: t.iacobelli@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



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Attività non correnti	15.703	47.790
Immobilizzazioni immateriali	33	39
Immobilizzazioni materiali	15.659	15.663
Immobilizzazioni finanziarie	10	32.087
Attività correnti	6.067	5.357
Liquidità immediate	336	14
Crediti verso controllate e collegate	76	2.187
Altri Crediti	1.804	936
Crediti Verso Clienti	2.496	752
Crediti per Imposte anticipate	204	204
Crediti Tributarî	92	173
Rimanenze	1.059	1.091
TOTALE IMPIEGHI	21.770	53.147



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Capitale Sociale	13.144	22.828
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	121	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	-643	-4.797
Utile (Perdita) dell'esercizio	263	-6.711
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12.884	11.320
Debiti finanziari non correnti	935	30.000
Trattamento di Fine Rapporto	8	6
Fondi Imposte e altri	1.893	2.877
Debiti verso collegate	748	2.408
Debiti finanziari correnti	1.112	842
Debiti verso Banche	144	136
Debiti Commerciali	883	823
Debiti tributari	626	602
Debiti Vs. istituti di previdenza	51	76
Altre passività correnti	2.485	4.057
Rimanenze		
TOTALE MEZZI DI TERZI	10.650	41.827
TOTALE FONTI	21.770	53.147

Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Ricavi	1.588	7.325
Variazione delle rimanenze		(713)
Altri proventi	833	269
Valore della Produzione	2.420	6.880
Costi per materie prime di consumo e merci	2	2
Costi per servizi	800	6.238
Locazioni	419	317
Costo del Personale	55	114
Ammortamenti e svalutazioni	10	5.484
Accantonamenti per rischi e oneri		984
Altri Costi operativi	61	323
RISULTATO OPERATIVO	1.072	-6.581
Proventi finanziari	173	2.890
Oneri finanziari	-828	-1.572
Proventi finanziari netti	- 655	1.317
Rettifica attività finanziarie	-24	-1.797
Proventi e oneri straordinari		
Risultato prima delle imposte	392	-7.061
Imposte dell'esercizio	130	349
Risultato netto	263	-6.711



IMVEST spa

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Attività non correnti	11.576	43.622
Immobilizzazioni immateriali	0	0
Immobilizzazioni materiali	1	1
Immobilizzazioni finanziarie	11.575	43.621
Attività correnti	4.369	4.184
Liquidità immediate	335	12
Crediti verso controllate e collegate	266	2.377
Altri Crediti	1.547	751
Crediti Verso Clienti	1.981	752
Crediti per Imposte anticipate	201	201
Crediti Tributarî	38	90
Rimanenze		
TOTALE IMPIEGHI	15.946	47.807



IMVEST spa

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Capitale Sociale	13.144	22.828
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	121	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo	0	-2.882
Utile (Perdita) dell'esercizio	-121	-8.000
TOTALE PATRIMONIO NETTO	13.144	11.945
Debiti finanziari non correnti		30.000
Trattamento di Fine Rapporto		
Fondi per rischi e oneri		984
Debiti verso controllate	118	160
Debiti verso collegate	748	2.408
Debiti finanziari correnti		842
Debiti verso Banche	61	57
Debiti Commerciali	397	348
Debiti tributari	323	369
Debiti Vs. istituti di previdenza		
Altre passività correnti	1.148	695
Rimanenze	6	
TOTALE MEZZI DI TERZI	2.796	34.878
TOTALE FONTI	15.946	47.807



IMVEST spa

Imvest S.p.A. – Conto Economico

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Ricavi	667	6.360
Altri proventi	710	216
Valore della Produzione	1.376	6.576
Costi per servizi	735	6.064
Costo del Personale		68
Ammortamenti e svalutazioni		4.380
Accantonamenti per rischi		984
Altri Costi operativi	25	277
RISULTATO OPERATIVO	591	-5.196
Proventi finanziari	170	2.873
Oneri finanziari	-826	-1.554
Proventi finanziari netti	-657	1.319
Rettifica attività finanziarie		-3.998
Risultato prima delle imposte	-67	-7.876
Imposte dell'esercizio	-54	-125
Risultato netto	-121	-8.000