

Comunicato Stampa

IMVEST S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione approva la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016

Dati consolidati semestrali al 30 giugno 2016:

- Valore della produzione: € 5.132 migliaia (€ 4.683 migliaia al 30 giugno 2015)
- Risultato operativo: € 202 migliaia (€ 273 migliaia al 30 giugno 2015)
- Risultato netto € 427 migliaia (€ 245 migliaia al 30 giugno 2015)
- Patrimonio Netto: € 18.459 migliaia (€ 18.032 al 31 dicembre 2015)
- Indebitamento finanziario netto: € 2.680 migliaia (€ 3.394 migliaia al 31 dicembre 2015)

Roma, 30 settembre 2016 - Invest S.p.A. ("Invest", 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 2016.

Prima di analizzare le principali variazioni economiche si rammenta, ai fini di una corretta comparazione dei dati, della corrente relazione semestrale rispetto a quella relativa al 30 giugno 2015, che il decremento dei volumi delle principali voci di riferimento è ascrivibile, nella maggior parte dei casi, alle variazioni del perimetro di consolidamento.

Si ricorda infatti che il conto economico dell'esercizio 2015 includeva il contributo significativo della Barcaccia 2000 S.r.l. e della sua controllata al 100% S.A.E. S.p.A. essendo, a quella data, la Barcaccia 2000 sotto il controllo della Capogruppo; il conto economico consolidato al 30 giugno 2016, invece, non comprende i saldi del sub-consolidato Barcaccia in quanto la Capogruppo ne ha perso il controllo già al 30 dicembre 2015 a seguito della cessione di una partecipazione del 2% in Barcaccia in conseguenza della quale la Società detiene una partecipazione complessiva pari al 49% determinandone

quindi l'esclusione dal perimetro di consolidamento (per maggiori informazioni si veda il comunicato stampa del 29 maggio 2016)

Nel primo semestre dell'esercizio 2016 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a circa € 5.132 migliaia, già superiore al dato annuale registrato al 30 giugno 2016 pari a € 4.683 migliaia.

La crescita è principalmente determinata dall'avanzamento dei lavori effettuati dalla Imvest sull'iniziativa immobiliare Pietralata (ricavi conseguiti nei confronti della SAE S.p.A. – e ora non più elisi nel bilancio consolidato in base a quanto riportato sopra) parzialmente compensata dalle minori variazioni delle rimanenze (anche in questo caso si tratta di una voce non più consolidata al 30 giugno 2016).

Inoltre sui risultati della relazione semestrale 2016 hanno impattato significativamente le seguenti componenti di reddito registrate nel periodo:

- **Componenti positive di reddito:**

(i) proventi finanziari netti pari a € 363 migliaia (€ 2 migliaia al 30 giugno 2015); l'incremento è dovuto prevalentemente al deconsolidamento della S.A.E. S.p.A.

- **Componenti negative di reddito:**

(ii) costi per servizi per € 4.610 migliaia, principalmente riconducibili agli appalti relativi alla realizzazione del progetto di sviluppo immobiliare Pietralata (€ 3.964 migliaia al 30 giugno 2015);

(iii) costi per il godimento di beni di terzi per € 218 migliaia, principalmente riconducibile ai canoni corrisposti sugli immobili condotti in leasing (€ 203 migliaia al 30 giugno 2015);

(iv) costi per il personale per € 58 migliaia (€ 53 migliaia al 30 giugno 2015).

Il risultato operativo pari a circa € 202 migliaia, risulta in linea con il primo semestre 2015 (€ 273 migliaia)

Si evidenzia che il Gruppo realizza un utile consolidato pari ad € 427 migliaia, in miglioramento rispetto all'utile consolidato di circa € 245 migliaia realizzato al 30 giugno 2015, grazie principalmente al miglior margine finanziario, dovuto ai minori oneri finanziari,

come conseguenza del deconsolidamento della S.A.E. S.p.A. per i motivi descritti in premessa.

Dal punto di vista patrimoniale, al 30 giugno 2016, si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 61.053 migliaia (€ 59.512 migliaia al 31 dicembre 2015) ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 18.459 migliaia (€ 18.032 migliaia al 31 dicembre 2015).

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 30 giugno 2016 evidenzia le seguenti principali voci:

(i) immobilizzazioni materiali per € 15.871 migliaia, sostanzialmente in linea rispetto al valore iscritto in bilancio al 31 dicembre 2015 (€ 15.874 migliaia), riferite principalmente ai due immobili di proprietà della MC Real Estate S.p.A. in Roma e dai due immobili siti nel comune di Palermo e Acireale conferiti il 17 dicembre 2014 alla controllata al 100% Angizia S.r.l.;

(ii) partecipazioni in società collegate per € 3.846 (€ 3.860 migliaia al 31 dicembre 2015), di cui € 2.331 migliaia relativi alla Barcaccia 2000 S.r.l. e € 1.596 migliaia relativi alla I.T.E.T. S.r.l.;

(iii) rimanenze di magazzino per € 1.772 migliaia (invariate rispetto al 31 dicembre 2015) relative agli immobili di proprietà della Angizia S.r.l., in cui la Imvest S.p.A. ha conferito il ramo d'azienda afferente le proprie attività localizzate in Sicilia;

(iv) crediti verso imprese collegate per € 5.922 migliaia (€ 4.687 migliaia al 31 dicembre 2015) relativi principalmente ai crediti verso la collegata S.A.E. S.p.A. per i lavori sull'iniziativa immobiliare Pietralata;

(v) crediti verso altri per € 31.778 migliaia (€ 31.473 migliaia al 31 dicembre 2015) di cui € 31.077 migliaia relativi al finanziamento erogato alla Astrim S.p.A.

Il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2016 è pari ad € 18.459 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 30 giugno 2016, pari ad € 2.680 migliaia (€ 3.394 migliaia al 31 dicembre 2015), si decrementa prevalentemente per i maggiori crediti

finanziari verso la collegata Barcaccia (pari e € 1.075 migliaia) e si compone principalmente delle seguenti voci:

(i) debiti bancari pari ad € 104 (€ 103 migliaia al 31 dicembre 2015) esclusivamente composti da debiti esigibili oltre l'esercizio successivo;

(ii) debiti per l'emissione obbligazionaria "Imvest 5% 2013 – 2018" per € 30.842 migliaia (invariati rispetto al 31 dicembre 2015), di cui € 842 migliaia correnti e relativi agli interessi maturati nel periodo;

(iii) debiti verso altri finanziatori per € 1.399 migliaia (€ 1.407 migliaia al 31 dicembre 2015) di cui € 412 migliaia a breve; e

iv) crediti finanziari verso la Astrim S.p.A. per € 31.077 migliaia (€ 31.014 al 31 dicembre 2015) relativi al finanziamento infragruppo di € 30.000 migliaia erogato in favore dell'allora controllante, al lordo degli interessi maturati nel periodo;

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 € 427 migliaia a seguito principalmente del saldo positivo degli interessi finanziari netti relativamente al finanziamento Astrim.

Eventi successivi al 30 giugno 2016 ed evoluzione prevedibile della gestione

In data 6 giugno 2016 la Capogruppo ha ricevuto le dimissioni di Luca Perconti dalla carica di membro del Consiglio di Amministrazione della Società, rassegnate per motivi strettamente personali, con decorrenza dalla successiva assemblea dei soci. L'assemblea dei Soci, costituita in data 5 luglio, ha nominato il Consigliere Dott. Giacomo Capizzi al posto del dimissionario Perconti.

In data 27 settembre 2016 la Capogruppo ha ricevuto le dimissioni di Matteo Petti dalla carica di membro del Consiglio di Amministrazione della Società, rassegnate per motivi strettamente personali, con decorrenza immediata.

I risultati del primo semestre 2016 sono sostanzialmente in linea con le aspettative. Tale andamento economico dovrebbe proseguire per tutto il 2016.

La crisi economica che sta interessando non soltanto il nostro paese, continua a perdurare nonostante qualche segnale di miglioramento generale che sta interessando anche il settore immobiliare.

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

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)	30/06/2016	31/12/2015
Immobilizzazioni immateriali nette	58	77
Immobilizzazioni materiali nette	15.871	15.874
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	3.870	3.884
Capitale immobilizzato	19.799	19.835
Rimanenze di magazzino	1.772	1.772
Crediti verso Clienti	1.360	1.161
Altri crediti	6.334	5.664
Ratei e risconti attivi	-	-
Attività d'esercizio a breve termine	9.466	8.597
Debiti verso fornitori	713	687
Acconti	-	-
Debiti tributari e previdenziali	559	582
Altri debiti	4.403	3.308
Ratei e risconti passivi	21	2
Passività d'esercizio a breve termine	5.696	4.579
Capitale d'esercizio netto	3.770	4.018
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	44	41
Altre passività a medio e lungo termine	2.386	2.386
Passività a medio lungo termine	2.430	2.427
Capitale investito	21.139	21.426
Patrimonio netto	(18.459)	(18.032)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(32.514)	(32.653)
Posizione finanziaria netta a breve termine	29.834	29.259
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(21.139)	(21.426)

Gruppo Invest: Prospetto del risultato economico consolidato

(Importi in euro migliaia)	30/06/2016	30/06/2015
Valore della produzione	5.132	4.683
Costi per materie prime, servizi e godimento beni di terzi	(4.831)	(4.166)
Valore Aggiunto	301	517
Costo del lavoro	(58)	(53)
Margine Operativo Lordo	243	464
Ammortamenti, svalutazioni, altri accantonamenti, oneri di gestione	(42)	(190)
Risultato Operativo	201	274
Proventi ed oneri finanziari netti	363	2
Rettifica valore attività finanziarie	(15)	-
Risultato prima delle imposte	549	276
Imposte sul reddito	(122)	(31)
Risultato netto dell'esercizio	427	245
Utile (Perdita) d'esercizio di Gruppo	427	317
Utile (Perdita) d'esercizio di Terzi	-	(72)

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@invest.it

Nomad

Baldi Finance S.p.A.
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