

Comunicato Stampa

Il Consiglio di Amministrazione riapprova il progetto di bilancio al 31 dicembre 2016

- Riapprovazione del Progetto di bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione
- Riapprovazione del Progetto di bilancio ordinario al 31 dicembre 2016 e della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione
- Convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

Roma, 30 giugno 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 che il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna, ha provveduto alla riapprovazione del Progetto di bilancio ordinario della Invest S.p.A. e del Progetto di bilancio consolidato del Gruppo Invest chiusi al 31 dicembre 2016 (di seguito "Progetti di bilancio").

Per effetto di alcuni fatti gestionali che hanno interessato le società partecipate, di cui l'Emittente ne è venuta a conoscenza successivamente alla data del 26 maggio u.s. (data in cui erano stati approvati i primi Progetti di bilancio 2016), per effetto delle ulteriori analisi e approfondimenti condotti dagli amministratori nel pieno rispetto del principio della prudenza e, a seguito del recepimento delle indicazioni nel frattempo intervenute da parte della società di revisione KPMG S.p.A. sulla riclassificazione di alcune poste contabili, i Progetti di bilancio presentano risultati difformi rispetto a quelli comunicati in data 28 maggio 2017.

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.

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

- Valore della produzione: € 7.594 migliaia (-37,9% rispetto a € 12.226 migliaia nel 2015)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € -2.897 migliaia (-199,9% rispetto a € -966 nel 2015)
- Risultato Netto: € -3.028 migliaia (-2.174% rispetto a € 146 migliaia nel 2015)
- Patrimonio Netto: € 15.004 migliaia (rispetto a € 18.032 migliaia nel 2015)

Invest 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 24.146.898,90 i.v.

- Posizione finanziaria netta negativa di € 33.856 migliaia (rispetto a Posizione Finanziaria Netta positiva di € 1.272 migliaia nel 2015)

Rispetto a quanto comunicato lo scorso 28 maggio:

- a) Valore della produzione: € 7.363 migliaia includeva la contabilizzazione di circa € 230 migliaia relativi ad una nota di credito emessa dalla Società con riferimento ad una operazione di competenza degli esercizi precedenti, portata direttamente a riduzione dei ricavi anziché essere imputata a costi di gestione;
- b) Risultato Operativo Netto (EBIT): € 561 migliaia non includeva l'adeguamento del valore delle rimanenze costituite da immobili in capo alla controllata Angizia S.r.l., per € 713 migliaia, la svalutazione dei crediti verso Astrim per € 1.648 migliaia e la svalutazione dei crediti operata dalla controllata MC Real Estate S.p.A. per € 886 migliaia e altri adeguamenti di costo per circa € 210 migliaia
- c) Risultato Netto: € -372 migliaia non comprendeva, oltre agli effetti derivanti dagli aggiustamenti che hanno determinato il risultato di gestione di cui al punto precedente, maggiori proventi finanziari in quanto sono stati imputati per competenza circa € 800 migliaia che comprendono gli interessi attivi maturati sul prestito obbligazionario SET e gli interessi maturati sul prestito obbligazionario Imvest 5% 2013-2018 e di cui si è fatto carico Astrim S.p.A. come da accordo quadro permuta del 7 novembre 2016. Altro elemento che ha contribuito alla variazione del risultato netto precedente rispetto al nuovo, l'effetto fiscale discusso dalla contabilizzazione dei nuovi elementi;
- d) Patrimonio Netto: € 21.786 migliaia non includeva la riserva di consolidamento per € -4.796 proveniente dall'esercizio precedente e scontava un risultato di esercizio netto negativo per un importo decisamente inferiore;
- e) Posizione finanziaria netta: negativa di € 2.012 migliaia prevedeva la riclassifica nella PFN (tra le attività finanziarie a medio e lungo termine) dell'ammontare di € 31.000 migliaia rappresentanti il prestito obbligazionario SET che, nel nuovo Progetto di bilancio è stato invece considerato tra le immobilizzazioni finanziarie. Inoltre, non erano stati correttamente imputati come debiti finanziari, per circa € 850 migliaia, alcune posizioni aperte in capo alle società partecipate.

Nel corso dell'esercizio 2016 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a € 7.594 migliaia così composto:

- € 7.325 migliaia si riferiscono principalmente (per € 6.360 migliaia) alla vendita di parte dell'edificio residenziale della collegata S.A.E. S.p.A. e per la restante parte (€ 965 migliaia) alle locazioni immobiliari;
- € 269 migliaia si riferiscono soprattutto al ribaltamento dei costi del personale e dei servizi prestati dalla Capogruppo alle imprese collegate ed altri servizi resi dalla controllata Angizia S.r.l.

Il decremento dei ricavi rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è imputabile all'avanzamento delle commesse in capo alla Capogruppo che sono in corso di completamento.

Sul decremento del Risultato Operativo (di € 1.931 migliaia), ha impattato oltre che la riduzione dei ricavi, anche le seguenti componenti in misura rilevante:

- sensibile riduzione dei costi per servizi per € 3.994 migliaia (€ 10.232 migliaia nel 2015), principalmente riconducibili al proseguimento della costruzione degli edifici residenziali e non residenziali nell'ambito del progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma;
- sensibile incremento (di € 1.198 migliaia) della voce Ammortamenti e Svalutazioni che, nel 2015, comprendeva la svalutazione di una delle unità immobiliari, sita in Via Giulia a Roma, detenute dalla MC Real Estate S.p.A. mentre nel 2016 comprende l'adeguamento del valore delle rimanenze costituite da immobili in capo alla controllata Angizia S.r.l., per € 713 migliaia, la svalutazione dei crediti verso Astrim per € 1.648 migliaia e la svalutazione dei crediti operata dalla controllata MC Real Estate S.p.A. per € 886 migliaia.

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

- proventi finanziari per € 2.890 migliaia (€ 2.251 migliaia nel 2015) che si riferiscono per € 750 migliaia agli interessi maturati sul prestito obbligazionario Imvest 5% 2013-2018 e di cui si è fatto carico Astrim S.p.A. come da accordo quadro permuta del 7 novembre 2016 e per i restanti € 2.077 migliaia maturati sul precedente finanziamento Astrim e per € 46 migliaia sul prestito obbligazionario SET;
- interessi passivi ed altri oneri finanziari per € 1.572 migliaia (€ 2.271 migliaia nel 2015) derivanti per € 1.500 migliaia dagli oneri maturati sul prestito obbligazionario Imvest S.p.A. 5% 2013-2018. Gli interessi passivi presentano un decremento di € 744 migliaia per effetto della postergazione della maturazione degli oneri finanziari secondo quanto stabilito nell'Accordo quadro sottoscritto dalla Società nel corso dell'esercizio 2016;
- sensibile incremento della voce rettifiche attività finanziarie che presenta un valore di € 1.797 migliaia (pari a € -12 migliaia nel 2015) che include la svalutazione della partecipazione detenuta nella collegata Barcaccia 2000 S.r.l. per € 490 migliaia e la svalutazione della partecipata I.T.E.T. S.r.l. in liquidazione per € 1.307 migliaia. Trattandosi di rettifica di attività finanziaria, l'importo in questione non è confluito nella determinazione del risultato operativo dell'esercizio;
- imposte correnti di esercizio per € 349 migliaia contro un importo di € 1.333 migliaia del 2015 riferibile ad imposte anticipate e differite.

Dal punto di vista patrimoniale, al 31 dicembre 2016 si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 55.847 migliaia ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 15.004 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 negativa per € 3.028 migliaia rispetto all'esercizio 2015, variazione pari al risultato netto negativo dell'esercizio.

L'indebitamento finanziario netto consolidato risulta negativo per € 33.856 migliaia. Il peggioramento della PFN è imputabile esclusivamente ad una nuova e diversa riclassificazione

dell'importo di € 30.000 migliaia che nell'esercizio 2015 costituiva il finanziamento finanziario concesso a favore di Astrim e, pertanto, l'importo andava ad alimentare le attività finanziarie a breve termine. Nel 2016, viceversa, lo stesso importo rappresenta il prestito obbligazionario emesso da SET che in considerazione della scadenza a lungo termine, è stato riclassificato tra le immobilizzazioni finanziarie e, quindi, non alimenta la PFN in termini di attività finanziarie.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2016 evidenzia:

- (i) immobilizzazioni materiali per un totale di € 15.663 migliaia riferite principalmente ai due immobili siti nei comuni di Palermo e di Acireale di proprietà della controllata al 100% Angizia S.r.l., per un controvalore di € 9.001 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 € 6.658 migliaia. Il valore delle immobilizzazioni materiali riflette il valore degli immobili, locati a terzi, in capo alle predette Società controllate;
- (ii) le immobilizzazioni finanziarie che comprendono le partecipazioni in società collegate per € 4.668 migliaia, di cui € 2.835 migliaia relativi alla Barcaccia 2000 S.r.l. e € 1.800 migliaia relativi alla I.T.E.T. S.r.l., hanno subito un forte incremento per effetto della riclassificazione in Altri titoli, del prestito obbligazionario SET per € 30.000 migliaia. Lo stesso importo che nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 era imputato al finanziamento fruttifero concesso ad Astrim, considerata la scadenza imminente che presentava fu inserito in Altri crediti e quindi riclassificato nella PFN. La nuova riclassifica operata nel 2016 in maniera diversa in quanto si è tenuto conto della scadenza del prestito obbligazionario SET prevista per il 2031, ha reso la PFN totale negativa per € 33.856 migliaia;
- (iii) crediti verso clienti per € 752 migliaia presentano un decremento di € 409 migliaia per effetto della svalutazione dei crediti commerciali operata dalla controllata MC Real Estate S.p.A.;
- (iv) altri crediti presentano una riduzione di € 30.537 migliaia per effetto della sostituzione del credito vantato nel 2015 verso la Astrim S.p.A., con il prestito obbligazionario SET riclassificato tra le immobilizzazioni finanziarie.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31 dicembre 2016, negativo per € 33.856 migliaia, si compone principalmente delle seguenti voci:

- (i) debiti per l'emissione obbligazionaria Invest 5% 2013 – 2018 per € 30.842 migliaia. L'importo comprende anche la quota interessi maturata nel periodo;
- (ii) debiti a breve verso altri finanziatori maturati in capo a MC Real Estate S.p.A. per € 935 migliaia;
- (iii) debiti a medio/lungo verso altri finanziatori maturati in capo ad Angizia S.r.l. per € 844 migliaia;
- (iv) debiti a medio/lungo verso altri finanziatori maturati in capo a MC Real Estate S.p.A. per € 1.112 migliaia.

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

- Valore della produzione: € 6.576 migliaia (+20% rispetto a € 5.478 migliaia nel 2015)
- Risultato operativo (EBIT): € -1.513 migliaia (-348,4% rispetto a € 609 migliaia nel 2015)
- Risultato netto: € - 4.317 migliaia (-49,8% rispetto a € - 2.882 migliaia nel 2015)
- Patrimonio Netto: € 15.629 migliaia (€ 19.946 nel 2015)
- Posizione Finanziaria Netta: negativa per € 30.886 migliaia (€ 231 migliaia nel 2015)

Rispetto a quanto comunicato lo scorso 28 maggio:

- f) Valore della produzione: € 6.345 migliaia includeva la contabilizzazione di circa € 230 migliaia relativi ad una nota di credito emessa dalla Società con riferimento ad una operazione di competenza degli esercizi precedenti, portata direttamente a riduzione dei ricavi anziché essere imputata a costi di gestione;
- a) Risultato Operativo Netto (EBIT): € 136 migliaia non includeva la svalutazione di tutte le posizioni creditorie verso Astrim per € 1.648 migliaia
- b) Risultato Netto: € -782 migliaia non comprendeva, oltre agli effetti derivanti dagli aggiustamenti che hanno determinato il risultato di gestione di cui al punto precedente, maggiori proventi finanziari in quanto sono stati imputati per competenza circa € 800 migliaia che comprendono gli interessi attivi maturati sul prestito obbligazionario SET e gli interessi maturati sul prestito obbligazionario Imvest 5% 2013-2018 e di cui si è fatto carico Astrim S.p.A. come da accordo quadro permuta del 7 novembre 2016. Altro elemento che ha contribuito alla variazione del risultato netto precedente rispetto al nuovo, l'effetto fiscale disceso dalla contabilizzazione dei nuovi elementi;
- c) Patrimonio Netto: 19.164 migliaia risentiva di un minor risultato netto negativo, rispetto a quello conseguito dopo aver effettuato le diverse svalutazioni di partecipazioni e crediti;
- d) Posizione finanziaria netta: di € 91 migliaia prevedeva la riclassifica nella PFN (tra le attività finanziarie a medio e lungo termine) dell'ammontare di circa € 31.000 migliaia rappresentanti il prestito obbligazionario SET che, nel nuovo Progetto di bilancio è stato invece considerato tra le immobilizzazioni finanziarie.

L'andamento dei ricavi nel corso del 2016 riflette l'avanzamento dell'iniziativa immobiliare residenziale del progetto Pietralata in Roma.

Il risultato operativo (EBIT) negativo per € 1.513 migliaia presenta un decremento rispetto a € 609 migliaia registrato nel 2015 dovuto prevalentemente all'aumento dei costi per servizi di circa € 1.411 migliaia in parte assorbito dall'incremento dei ricavi di € 968 migliaia. In particolare, tra i costi per servizi pari a € 6.064 migliaia si annoverano, per un importo pari a € 5.632 migliaia i costi scaturenti dall'attribuzione/ribaltamento dei costi della Domus Tiburtina in misura proporzionale alla partecipazione detenuta nella stessa. Nel 2016 tale voce ha subito un incremento sensibile per effetto dello stato di avanzamento lavori delle connesse iniziative immobiliari. Il risultato operativo risente, altresì, del notevole incremento degli Ammortamenti e svalutazioni per € 1.552 migliaia dovuto prevalentemente alla svalutazione di tutte le posizioni creditorie verso Astrim per € 1.648 migliaia.

Il risultato netto pari ad € - 4.317 migliaia (negativo per € 2.882 migliaia al 31 dicembre 2015) risente oltre che del risultato della gestione finanziaria positivo per € 1.319 migliaia anche delle minori rettifiche delle attività finanziarie. In particolare, la voce comprende la svalutazione della partecipazione detenuta nella società collegata Barcaccia 2000 S.r.l. per € 2.390 e la svalutazione detenuta in I.T.E.T. S.r.l. in liquidazione per € 1.608 migliaia. Nel 2015, invece, le rettifiche ammontavano a € 5.702 migliaia (in quanto comprendevano la svalutazione della partecipazione detenuta sempre in Barcaccia 2000 S.r.l. per € 3.769 migliaia ed oggetto di deconsolidamento proprio nel 2015 e della partecipazione detenuta in MC Real Estate S.p.A. per € 1.933 migliaia).

Al 31 dicembre 2016, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 15.629 migliaia (€ 19.946 migliaia al 31 dicembre 2015) e l'indebitamento finanziario netto di Imvest (calcolato come +cassa – debito) risulta negativa per € 30.886 migliaia (contro € 231 migliaia al 31 dicembre 2015). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

Assemblea degli Azionisti

Il Consiglio ha, inoltre, deliberato di convocare l'Assemblea ordinaria degli Azionisti per il giorno 10 agosto 2017 in prima convocazione ed occorrendo il giorno 31 agosto 2017 in seconda convocazione. Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea la destinazione della perdita d'esercizio pari a € 4.316.707 a perdite a nuovo.

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

Investor Relations

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

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	8.025	39.677
Liquidità immediate	14	102
Crediti verso controllate e collegate	4.887	4.687
Altri Crediti	936	31.473
Crediti Verso Clienti	752	1.161
Crediti per Imposte anticipate	204	201
Crediti Tributari	173	281
Rimanenze	1.091	1.772
TOTALE IMPIEGHI	55.847	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	-4.796	-4.942
Utile (Perdita) dell'esercizio	-3.179	146
TOTALE PATRIMONIO NETTO	14.853	18.032
Debiti finanziari non correnti	30.000	30.000
Trattamento di Fine Rapporto	6	41
Fondi Imposte e altri	1.893	2.386
Debiti verso collegate	2.457	3.131
Debiti finanziari correnti	842	842
Debiti verso Banche	137	103
Debiti Commerciali	823	687
Debiti tributari	754	505
Debiti Vs. istituti di previdenza	76	78
Altre passività correnti	3.993	3.705
Rimanenze		
TOTALE MEZZI DI TERZI	40.994	41.478
TOTALE FONTI	55.847	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	3.497	2.299
Altri Costi operativi	322	48
RISULTATO OPERATIVO	-2.897	-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	-3.377	-1.187
Imposte dell'esercizio	349	1.333
Risultato netto	-3.028	146

Imvest 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	6.885	37.243
Liquidità immediate	12	96
Crediti verso controllate e collegate	5.079	4.746
Altri Crediti	751	31.307
Crediti Verso Clienti	752	746
Crediti per Imposte anticipate	201	201
Crediti Tributarî	90	147
Rimanenze		
TOTALE IMPIEGHI	50.507	54.894

Imvest 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	-4.317	-2.882
TOTALE PATRIMONIO NETTO	15.629	19.946
Debiti finanziari non correnti	30.000	30.000
Trattamento di Fine Rapporto		37
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	369	307
Debiti Vs. istituti di previdenza		4
Altre passività correnti	695	234
Rimanenze		
TOTALE MEZZI DI TERZI	34.878	34.948
TOTALE FONTI	50.507	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	1.679	127
Altri Costi operativi	277	2
RISULTATO OPERATIVO	-1.513	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	-4.192	-4.460
Imposte dell'esercizio	-125	1.578
Risultato netto	-4.317	-2.882

