

## Comunicato Stampa

### IMVEST S.p.A.

## Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017

#### Risultati consolidati

- Valore della produzione: € 460 migliaia (-91% rispetto a € 5.132 della relazione finanziaria semestrale 2016)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € -235 migliaia (-217 % rispetto a € 202 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2016)
- Risultato Netto: € -157 migliaia (-137 % rispetto a € 427 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2016)
- Patrimonio Netto: € 12.464 migliaia (rispetto a € 11.320 migliaia del bilancio di esercizio 2016)
- Posizione finanziaria netta negativa di € 30.495 migliaia (rispetto a € -32.226 migliaia del bilancio di esercizio 2016)

**Roma, 30 settembre 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 all'approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2017.

#### **Risultati economico-finanziari del Gruppo al 30 giugno 2017**

I risultati economico-patrimoniali e finanziari del Gruppo, conseguiti nel primo semestre 2017 risentono tutti in massima parte della riduzione dei ricavi che da 5,1 milioni di euro del primo semestre 2016 scendono a 0,46 milioni di euro nel periodo in esame per effetto del completamento delle commesse in capo alla Capogruppo.

I ricavi del primo semestre 2017 sono rappresentati dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.

La Società, come già dichiarato al mercato (cfr. Comunicato stampa del 25 luglio 2017) ha avviato un processo di riorganizzazione operativa che prevede il rilancio dell'attività di

compravendita di pacchetti immobiliari/immobili da Enti e/o Istituzioni e non più la semplice locazione immobiliare.

In questo contesto si inseriscono due importanti iniziative, intraprese nel primo semestre, i cui riflessi economici e patrimoniali potranno apprezzarsi a far data dal quarto trimestre 2017 ed in modo ancor più significativo dall'esercizio 2018. In particolare ci si riferisce alla sottoscrizione con il Gruppo Intesa SanPaolo di alcune opzioni di acquisto aventi ad oggetto una serie di immobili a destinazione residenziale e commerciale (uffici) e l'opzione per l'acquisizione di un immobile (intero fabbricato da terra a cielo) con destinazione prevalentemente residenziale di superficie complessiva pari a circa 2.100 mq ubicato a Milano nella via Ponte Seveso.

La gestione finanziaria mostra un saldo positivo per 147 migliaia di euro, dovuto, da un lato agli interessi attivi maturati sul Prestito obbligazionario SET nel semestre in esame, nonché dall'effetto positivo dell'accollo da parte della Astrim S.p.A. della rata interessi pari a euro 750 migliaia per effetto dell'Accordo Quadro del 25 ottobre 2016 sottoscritto con la stessa. Gli oneri finanziari sono invece principalmente relativi al prestito obbligazionario "Imvest S.p.A. 5% 2013-2018" ed ammontano ad euro 750 migliaia.

La posizione finanziaria netta a medio lungo termine è principalmente costituita, per 30.000 migliaia di euro, dal debito relativo all'emissione obbligazionaria "Imvest S.p.A. 5% 2013-2018" e per la restante parte da mutui ipotecari in capo alle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.

Al riguardo si segnala che l'Accordo di "datio in solutum" sottoscritto il 17 luglio 2017 ha portato, di fatto, alla compensazione di una serie di partite debitorie e creditorie tra cui il debito connesso al Prestito Obbligazionario Imvest S.p.A. 5% 2013-2018 con un conseguente miglioramento della posizione finanziaria netta di € 30,8 milioni a partire dal secondo semestre 2017.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

In data 17 luglio 2017, è stato sottoscritto l'Accordo di "datio in solutum", che ha portato alla chiusura di tutte le partite creditorie e debitorie sorte con lo stesso Accordo Quadro sottoscritto al 25 ottobre 2016 dalla Società, oltre che alla cessione delle partecipazioni detenute da Imvest nelle imprese collegate Barcaccia 2000 S.r.l. e ITET S.r.l.

In particolare, nel corso del 2017 è stata perfezionata la cessione, da parte di Edilnova del proprio immobile ad un terzo acquirente. Parte del corrispettivo è stato utilizzato dalla stessa Edilnova Romana S.r.l. per acquistare da Futura il prestito obbligazionario Imvest S.p.A. 5% 2013-2018, divenendone unico sottoscrittore. Al fine di rendere possibile tale operazione

l'assemblea degli obbligazionisti della Imvest, riunitasi in data 30 maggio 2017, ha deliberato di modificare il regolamento del prestito obbligazionario per rendere il titolo trasferibile anche ad investitori non qualificati (art. 1.2 – Limiti di sottoscrizione e circolazione). In data 5 luglio 2017 Futura Funds ed Edilnova Romana hanno quindi comunicato ad Imvest di aver perfezionato la suddetta operazione di cessione.

In data 17 luglio 2017 Edilnova Romana e Imvest hanno quindi raggiunto un accordo in base al quale Imvest, a titolo di datio in solutum (ai sensi dell'articolo 1198 del codice civile) ha trasferito ad Edilnova (i) la piena proprietà dei Titoli rappresentativi del Bond Set e (ii) le proprie quote di partecipazione nel capitale sociale di Barcaccia 2000 S.r.l. ed Itet S.r.l. pari rispettivamente al 48,69% ed al 40% del capitale sociale. Nello stesso accordo del 17 luglio 2017 è inoltre stato previsto il trasferimento ad Edilnova di tutte le posizioni debitorie e/o di quelle creditorie esistenti, direttamente e/o indirettamente tra IMVEST e tali società, in particolare costituite da: credito di Imvest verso Itet S.r.l. pari a circa euro 87 migliaia e debito di Imvest verso Barcaccia 2000 S.r.l. pari a circa euro 776 migliaia. Si specifica che non è invece stata trasferita la garanzia prestata da Imvest all'istituto di credito Unione di Banche Italiane S.p.a. in favore di Barcaccia 2000 S.r.l., per un controvalore di euro 1.500 migliaia a valere su un finanziamento ricevuto da quest'ultima.

Sempre in data 17 luglio 2017 è stato stipulato un ulteriore accordo distinto con la controparte Edilnova Romana S.r.l. che prevede la concessione di un'opzione call relativa alla MC Real Estate S.p.A. Tale accordo, come illustrato in precedenza, prevede un prezzo di esercizio pari ad euro 4.307 migliaia (corrispondente al valore di carico della partecipazione nel bilancio di esercizio della Capogruppo) ed è esercitabile entro 24 mesi dalla data di stipula dell'accordo.

In data 30 agosto 2017, con atti ai rogiti del Notaio Occorsio, si è provveduto a formalizzare tutti gli atti definiti nell'Accordo di "datio in solutum" del 17 luglio 2017 e, quindi, a dare esecuzione allo stesso (cfr. Comunicato del 30 agosto 2017).

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La stipula dell'accordo del 17 luglio 2017 rappresenta un evento significativo per il gruppo Imvest. Esso ha permesso di sottoporre all'Assemblea dei Soci della Capogruppo un progetto di Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 scevro dell'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 Imvest 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 contesto si

inseriranno due importanti iniziative i cui riflessi economici e patrimoniali potranno apprezzarsi a far data dal quarto trimestre 2017 ed in modo ancor più significativo dall'esercizio 2018. Segnatamente ci si riferisce alla sottoscrizione con il Gruppo Intesa SanPaolo di alcune opzioni di acquisto aventi ad oggetto una serie di immobili a destinazione residenziale e commerciale (uffici) ubicati prevalentemente a Milano, Roma e in Lombardia. Nonché l'opzione per l'acquisizione di un immobile (intero fabbricato da terra a cielo) con destinazione prevalentemente residenziale di superficie complessiva pari a circa 2.100 mq ubicato a Milano nella via Ponte Seveso.

---

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 della Croce, 87  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: g.capizzi@imvest.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 della Croce, 87  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: t.iacobelli@imvest.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

**Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)**

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2017	31 dicembre 2016
<b>Attività non correnti</b>	<b>48.853</b>	<b>47.790</b>
Immobilizzazioni immateriali	37	39
Immobilizzazioni materiali	15.662	15.663
Immobilizzazioni finanziarie	33.155	32.087
<b>Attività correnti</b>	<b>6.108</b>	<b>5.752</b>
Liquidità immediate	346	14
Crediti verso controllate e collegate	516	2.187
Altri Crediti	2.451	936
Crediti Verso Clienti	1.351	752
Crediti per Imposte anticipate	204	599
Crediti Tributarî	149	173
Rimanenze	1.091	1.091
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>54.961</b>	<b>53.542</b>

**Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Passivo)**

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2017	31 dicembre 2016
Capitale Sociale	24.147	22.828
Riserva legale	0	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	-11.526	-4.797
Utile (Perdita) dell'esercizio	-157	-6.711
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12.464</b>	<b>11.320</b>
Debiti finanziari non correnti	30.000	30.000
Trattamento di Fine Rapporto	7	6
Fondi Imposte e altri	2.877	2.877
Debiti verso collegate	2.197	2.457
Debiti finanziari correnti	842	842
Debiti verso Banche	141	136
Debiti Commerciali	816	823
Debiti tributari	702	998
Debiti Vs. istituti di previdenza	66	76
Altre passività correnti	4.850	3.994
Rimanenze		
<b>TOTALE MEZZI DI TERZI</b>	<b>42.497</b>	<b>42.222</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>54.961</b>	<b>53.542</b>

**Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato**

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2017	30 giugno 2016
Ricavi	460	5.095
Variazione delle rimanenze		
Altri proventi		37
<b>Valore della Produzione</b>	<b>460</b>	<b>5.132</b>
Costi per servizi	474	4.610
Locazioni	179	218
Costo del Personale	20	58
Ammortamenti e svalutazioni	4	21
Accantonamenti per rischi e oneri		
Altri Costi operativi	17	21
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(235)</b>	<b>202</b>
Proventi finanziari	908	1.125
Oneri finanziari	(761)	(762)
<b>Proventi finanziari netti</b>	<b>147</b>	<b>363</b>
<b>Rettifica attività finanziarie</b>		<b>(12)</b>
<b>Proventi e oneri straordinari</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(88)</b>	<b>550</b>
<b>Imposte dell'esercizio</b>	<b>(69)</b>	<b>(122)</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>(157)</b>	<b>427</b>