

## Comunicato Stampa

### **IMVEST S.p.A.**

**Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio al  
31 dicembre 2014**

**Assemblea ordinaria e straordinaria convocata per il 25 giugno  
2015**

Dati consolidati 2014:

- Valore della produzione: € 4.586 migliaia
- Risultato Operativo: € (2.604) migliaia
- Risultato Netto: € (7.682) migliaia
- Patrimonio Netto: € 10.997 migliaia
- Indebitamento Finanziario Netto: € 22.104 migliaia

Convocazione Assemblea Ordinaria e Straordinaria per deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno:

- approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014;
- presentazione del bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014;
- proposta di riduzione del capitale sociale.

**Roma, 28 Maggio 2015** – Il Consiglio di Amministrazione di IMVEST S.p.A. ("IMVEST", la "Società" o la "Capogruppo" e congiuntamente alle controllate il "Gruppo") 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, riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di Bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, redatto secondo i nuovi principi contabili nazionali (OIC). Trattandosi del progetto di bilancio, si tratta di dati non 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.

In seguito ai cambiamenti introdotti dal nuovo regolamento del mercato AIM Italia in vigore dal 15 Settembre 2014, la Capogruppo è tenuta, a decorrere dall'esercizio 2014, a redigere il bilancio consolidato. Borsa italiana ha infatti previsto che gli emittenti AIM Italia aventi società controllate debbano pubblicare, sia in fase di ammissione che in via continuativa post ammissione, il bilancio consolidato senza potersi avvalere dei casi di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato di cui all'articolo 27 del D.Lgs. 127/91. Trattandosi del primo esercizio di redazione del bilancio consolidato lo stesso non riporta i dati comparativi dell'esercizio precedente.

#### **Andamento del Gruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014**

Nel corso dell'esercizio 2014 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a € 4.586 migliaia così composto:

- € 998 migliaia per canoni di locazione maturati sugli immobili a reddito;

**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 27.947.811,98 i.v.

- € 3.504 migliaia relativi alla variazione delle rimanenze per i lavori eseguiti in relazione al progetto di sviluppo immobiliare di Pietralata in Roma detenuto dalla controllata Barcaccia S.r.l.;
- € (23) migliaia dovuti alla variazione dei lavori in corso su ordinazione;
- € 107 migliaia connessi al ribaltamento dei costi del personale e dei servizi forniti alle imprese collegate

Sui risultati dell'esercizio 2014 hanno impattato significativamente le seguenti componenti di reddito registrate nel periodo:

- Componenti positive di reddito:
  - (i) variazione dei lavori in corso sull'iniziativa immobiliare di Pietralata per € 3.504 migliaia;
- Componenti negative di reddito:
  - (ii) costi per servizi per € 4.053 migliaia, principalmente riconducibili agli appalti relativi alla realizzazione dei progetti di sviluppo immobiliare;
  - (iii) costi per godimento di beni di terzi per € 413 migliaia, principalmente riconducibile ai canoni corrisposti sugli immobili condotti in leasing;
  - (iv) costi per il personale per € 114 migliaia;
  - (v) svalutazione sulla collegata I.T.E.T. S.r.l. per un controvalore di € 5.428 migliaia, attribuibile all'allineamento del valore della partecipazione alla corrispondente frazione di patrimonio netto;
  - (vi) svalutazione delle immobilizzazioni relative al progetto immobiliare di Pietralata in Roma, per € 2.135 migliaia, imputabile al minor valore risultante dalla valutazione dello stesso a seguito dei maggiori costi sostenuti per la realizzazione dello stesso.

Si evidenzia che la perdita consolidata pari ad € 7.682 migliaia è prevalentemente attribuibile alla Capogruppo, la quale ha registrato nell'esercizio una perdita di € 7.001 migliaia.

Dal punto di vista patrimoniale, al 31 dicembre 2014 si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 87.056 migliaia ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 10.997 migliaia. L'indebitamento finanziario netto consolidato<sup>1</sup> risulta pari a € 22.104 migliaia.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2014 evidenzia le seguenti principali voci:

- (i) immobilizzazioni materiali per un totale di € 9.217 migliaia riferite principalmente a due immobili siti nel comune di Palermo e di Acireale conferiti il 17 Dicembre 2014 alla controllata al 100% Angizia S.r.l., per un controvalore di € 9.134 migliaia;
- (ii) partecipazioni in società collegate per € 1.606, di cui € 1.596 relativi alla I.T.E.T. S.r.l.;
- (iii) crediti verso clienti per € 622 migliaia;
- (iv) crediti tributari per € 959 migliaia, di cui € 459 migliaia relativi ad imposte anticipate.

Il patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2014 è pari ad € 10.997 migliaia.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31 dicembre 2014, pari a € 22.104 migliaia, si compone principalmente delle seguenti voci:

- (i) debiti bancari pari a € 18.879 migliaia, di cui € 149 migliaia per debiti bancari correnti e € 18.730 migliaia per debiti bancari non correnti;
- (ii) debiti per l'emissione obbligazionaria "Imvest 5% 2013 – 2018" per € 30.842 migliaia, di cui € 842 migliaia correnti e relativi agli interessi maturati nel periodo;
- (iii) debiti verso altri finanziatori per € 5.047 migliaia, di cui € 3.910 a breve;

---

<sup>1</sup> L'indebitamento finanziario netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili Italiani. Il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dalla Società potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

- (iv) crediti finanziari verso la controllante Astrim S.p.A. per € 31.014 migliaia relativi al finanziamento infragruppo di € 30.000 migliaia erogato in favore della controllante, al lordo degli interessi maturati nel periodo; e
- (v) cassa e depositi bancari per € 1.649 migliaia.

### **Dati relativi al progetto di bilancio d'esercizio 2014 della Capogruppo**

Il progetto di bilancio d'esercizio di IMVEST al 31 dicembre 2014 evidenzia:

- ricavi da attività operative pari ad € 2.562 migliaia (€ 2.109 migliaia al 31 dicembre 2013), così ripartito: € 499 migliaia da affitti attivi su immobili di proprietà, € 1.976 migliaia per ricavi relativi allo sviluppo dell'iniziativa immobiliare di Pietralata in Roma e altri ricavi per € 87 migliaia;
- risultato operativo pari a € (254) migliaia (€ -2.269 migliaia al 31 dicembre 2013). Il miglioramento del risultato è principalmente ascrivibile ad una riduzione, pari a € 2.249 migliaia, degli oneri diversi di gestione parzialmente compensata da un incremento di € 648 migliaia dei costi per servizi;
- risultato netto pari ad € (7.001) migliaia (€ -2.122 migliaia al 31 dicembre 2013) principalmente per effetto delle svalutazioni apportate alla controllata società Barcaccia S.r.l. ed alla collegata I.T.E.T. S.r.l.

Al 31 dicembre 2014, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 16.588 migliaia (€ 23.589 migliaia al 31 dicembre 2013) e l'indebitamento finanziario netto di IMVEST risulta pari a € (197) migliaia (€ 931 migliaia al 31 dicembre 2013). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

Si evidenzia che la perdita d'esercizio eccede il terzo del patrimonio netto e si rende dunque necessario adottare gli opportuni provvedimenti di cui all'art 2446 del codice civile.

### **Proposta di destinazione del risultato d'esercizio**

Il Consiglio di Amministrazione di IMVEST ha deciso di proporre all'Assemblea dei soci di procedere con la copertura della perdita conseguita nell'esercizio 2014 sino alla concorrenza della riserva sovrapprezzo azioni e per l'importo della perdita 2014 eccedente l'ammontare delle riserve disponibili, oltre alla perdita portata a nuovo, di procedere con la riduzione del capitale sociale.

### **Eventi successivi al 31 dicembre 2014 ed evoluzione prevedibile della gestione**

Non si segnalano fatti rilevanti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2014.

Il perdurare della crisi economica e l'andamento negativo del mercato immobiliare non consentono di disegnare un quadro preciso relativamente all'evoluzione della gestione della Società. Il management continuerà ad adoperarsi al fine di migliorare la gestione aziendale per il conseguimento di un risultato in miglioramento nell'esercizio in corso.

### **Assemblea degli Azionisti**

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea ordinaria e straordinaria degli Azionisti per il giorno 25 giugno 2015 alle ore 10.00 presso la sede legale di IMVEST S.p.A., in Via della Croce 87, 00187 Roma, e in seconda convocazione il giorno 29 giugno 2015 alle ore 10.00 presso la stessa sede con il seguente ordine del giorno:

#### **PARTE ORDINARIA**

- approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, deliberazioni inerenti e conseguenti;
- presentazione del bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

#### **PARTE STRAORDINARIA**

- proposta di riduzione del capitale sociale.

---

Imvest S.p.A. – 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**

Matteo Petti  
Via della Croce, 87  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
E-mail: m.petti@invest.it

**Nomad**

Antonio Boccia  
Baldi&Partners  
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

**Gruppo IMVEST:**  
**Prospetti di Stato Patrimoniale Consolidato e Conto Economico Consolidato**

**STATO PATRIMONIALE**

**Attivo**

<i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2014</b>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2013</b>
<u>Attività non correnti</u>		
Immobilizzazioni Materiali	9.217	-
Immobilizzazioni Immateriali	1.687	-
Immobilizzazioni Finanziarie	1.630	-
Crediti diversi	6	-
<b>Totale Attività non correnti</b>	<b>12.541</b>	<b>-</b>
<u>Attività correnti</u>		
Rimanenze	39.618	-
Crediti commerciali	622	-
Crediti diversi	31.186	-
Attività detenute per la negoziazione	-	-
Crediti verso controllante	-	-
Crediti verso collegate e controllate	-	-
Imposte anticipate	482	-
Crediti tributari	959	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.649	-
<b>Totale Attività correnti</b>	<b>74.515</b>	<b>-</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>87.056</b>	<b>-</b>

**Passivo**

<i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2014</b>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2013</b>
<b><u>Patrimonio netto</u></b>		
Capitale sociale	27.948	-
Riserva legale	-	-
Riserve da sovrapprezzo azioni	967	-
Altre riserve	-	-
Utili (perdite) - portati a nuovo e Riserva da consolidamento	(10.655)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.623)	-
Patrimonio netto di terzi	362	-
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>10.997</b>	<b>-</b>
<b><u>Passività non correnti</u></b>		
Debiti finanziari non correnti	49.867	-
Debiti tributari non correnti	-	-
Altri debiti non correnti	-	-
Fondo per Trattamento fine rapporto e altri obblighi	33	-
Altri fondi	6.574	-
Altre passività non correnti		-
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>56.474</b>	<b>-</b>
<b><u>Passività correnti</u></b>		
Debiti finanziari correnti	4.900	-
Debiti commerciali	13.251	-
Debiti tributari correnti	65	-
Debiti verso imprese collegate	809	-
Debiti verso istituti di previdenza	183	-
Altre passività correnti	377	-
<b>Totale Passività correnti</b>	<b>19.585</b>	<b>-</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>76.060</b>	<b>-</b>
<b>Totale Passività e Patrimonio Netto</b>	<b>87.056</b>	<b>-</b>

**CONTO ECONOMICO**

<i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2014</b>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2013</b>
Ricavi	998	-
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	3.504	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(23)	-
Altri proventi	107	-
<b>Valore della produzione</b>	<b>4.586</b>	-
Consumi di materiali ed altri	(1)	-
Servizi	(4.053)	-
Locazione e noleggi operativi	(413)	-
Costi del personale	(114)	-
Altri costi operativi	(103)	-
Accantonamenti a fondi rischi e svalutazioni	(2.135)	-
Ammortamenti	(371)	-
<b>Risultato operativo</b>	<b>(2.604)</b>	-
Proventi finanziari	2.250	-
Oneri finanziari	(2.068)	-
<b>Proventi (Oneri) finanziari netti</b>	<b>182</b>	-
<b>Rettifiche attività finanziarie</b>	<b>(5.428)</b>	-
Proventi straordinari	510	-
Oneri straordinari	(322)	-
<b>Proventi (Oneri) straordinari netti</b>	<b>189</b>	-
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(7.661)</b>	-
Imposte sul reddito	(21)	-
Imposte differite	-	-
<b>Risultato netto</b>	<b>(7.682)</b>	-

**IMVEST S.p.A.: Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico**
**STATO PATRIMONIALE**
**Attivo**

<i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2014</b>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2013</b>
<b><i>Attività non correnti</i></b>		
Immobilizzazioni Materiali	-	9.220
Immobilizzazioni Immateriali	158	298
Immobilizzazioni Finanziarie	14.288	14.420
Crediti diversi	-	-
<b>Totale Attività non correnti</b>	<b>14.447</b>	<b>23.937</b>
<b><i>Attività correnti</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Rimanenze	-	1.772
Crediti commerciali	244	1
Crediti diversi	-	30.058
Attività detenute per la negoziazione	6.277	8.887
Crediti verso controllante	31.173	234
Crediti verso collegate e controllate	-	-
Imposte anticipate	459	459
Crediti tributari	162	73
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	25	56
<b>Totale Attività correnti</b>	<b>38.340</b>	<b>41.539</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>52.786</b>	<b>65.477</b>

**Passivo**

<i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2014</b>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2013</b>
Capitale sociale	27.948	27.948
Riserva legale	-	-
Riserve da sovrapprezzo azioni	967	967
Altre riserve	-	-
Utili (perdite) - portati a nuovo e Riserva da consolidamento	(5.325)	(3.203)
Utile (perdita) dell'esercizio	(7.001)	(2.122)
Patrimonio netto di terzi	-	--
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>16.588</b>	<b>23.589</b>
<u><i>Passività non correnti</i></u>	-	-
Debiti finanziari non correnti	30.000	30.439
Debiti verso controllante	-	200
Debiti tributari non correnti	-	-
Altri debiti non correnti	-	-
Fondo per Trattamento fine rapporto e altri obblighi	31	26
Altri fondi	1.933	4.312
Altre passività non correnti	-	524
<b>Totale Passività non correnti</b>	<b>31.964</b>	<b>35.501</b>
<u><i>Passività correnti</i></u>		
Debiti finanziari correnti	842	460
Debiti verso collegate e controllate	2.720	4.919
Debiti commerciali	448	681
Debiti tributari correnti	32	94
Debiti verso imprese collegate	-	-
Debiti verso istituti di previdenza	4	68
Altre passività correnti	188	163
<b>Totale Passività correnti</b>	<b>4.234</b>	<b>6.386</b>
<b>Totale Passività</b>	<b>36.198</b>	<b>41.887</b>
<b>Totale Passività e Patrimonio Netto</b>	<b>52.786</b>	<b>65.477</b>

**CONTO ECONOMICO**

<i>(Valori espressi in Euro migliaia)</i>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2014</b>	<b>Esercizio chiuso al 31.12.2013</b>
Ricavi	2.475	2.009
Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
Altri proventi	87	100
<b>Valore della produzione</b>	<b>2.562</b>	<b>2.109</b>
Consumi di materiali ed altri	1	-
Servizi	2.147	1.499
Locazione e noleggi operativi	399	403
Costi del personale	113	98
Altri costi operativi	14	2.263
Accantonamenti a fondi rischi e svalutazioni	7.359	225
Ammortamenti	142	142
<b>Risultato operativo</b>	<b>(7.614)</b>	<b>(2.521)</b>
Proventi finanziari	2.250	44
Oneri finanziari	1.509	116
<b>Proventi (Oneri) finanziari netti</b>	<b>741</b>	<b>(72)</b>
<b>Rettifiche attività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Proventi straordinari	135	110
Oneri straordinari	243	99
<b>Proventi (Oneri) straordinari netti</b>	<b>(108)</b>	<b>12</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(6.980)</b>	<b>(2.581)</b>
Imposte sul reddito	21	(459)
Imposte differite	-	-
<b>Risultato netto</b>	<b>(7.001)</b>	<b>(2.122)</b>