



IMVEST spa

## Comunicato Stampa

### Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio al 31 dicembre 2018

#### Risultati consolidati 2018

- Valore della produzione: € 955 migliaia (-60,5% rispetto a € 2.420 migliaia nel 2017)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € -1.385 migliaia (€ -2.457 rispetto a € 1.072 nel 2017)
- Risultato Netto: € -2.426 migliaia (-2.689 rispetto a € 263 migliaia nel 2017)
- Patrimonio Netto: € 11.379 migliaia (rispetto a € 12.884 migliaia nel 2017)
- Posizione finanziaria netta negativa di € 1.814 migliaia (rispetto a Posizione Finanziaria Netta negativa di € 1.855 migliaia nel 2017)

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, 24 maggio 2019** - 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 2018, 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 2018**

Nel corso dell'esercizio 2018 il Gruppo ha registrato un valore della produzione pari a € 955 migliaia così composto:

- € 43 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

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 13.143.942,02 i.v.



## IMVEST spa

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.;

- € 911 provengono dal fatturato delle partecipate.

Il decremento dei ricavi rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 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 che vedranno i risultati già nel primo semestre del 2019.

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

- rettifica di valore, pari € 721 migliaia, operata sul valore di un immobile detenuto dalla controllata MC Real Estate S.p.A., aderendo in tal modo alle risultanze peritali.
- accantonamento a fondo svalutazione crediti commerciali per € 1.024 migliaia operato dalla controllata MC Real Estate S.p.A. in relazione a canoni di locazione non riscossi.
- accantonamento a fondo svalutazione crediti pari a € 230 migliaia, operato dalla Capogruppo in relazione al credito per la cessione della partecipazione nella Barcaccia 2000 s.r.l..

Dal punto di vista patrimoniale, al 31 dicembre 2018 si evidenzia un totale attivo consolidato pari a circa € 20.457 migliaia ed un patrimonio netto consolidato pari a circa € 11.379 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 € 1.505 migliaia rispetto all'esercizio 2017. Detta variazione è ascrivibile al risultato netto consolidato 2018 negativo per € 2.426.

L'indebitamento finanziario netto consolidato risulta negativo per € 1.814 migliaia.

L'attivo dello Stato Patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2018 evidenzia:

- (i) immobilizzazioni materiali per un totale di € 14.975 migliaia di cui € 6.010 riguardano le due unità immobiliari site in Roma in Via Giulia e Via Sesto Rufo detenute dalla controllata MC Real Estate S.p.A. il cui valore si è ridotto per € 721 migliaia così da aderire alle risultanze peritali. 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 e segnatamente le Società consortili Domus Licinae e Domus Tiburtina;
- (iii) crediti per € 3.226 migliaia presentano una riduzione di € 1.446 migliaia per effetto del decremento dei crediti per caparre erogati dalla Capogruppo nell'ambito delle operazioni immobiliari in essere e per gli incassi da Clienti.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31 dicembre 2017, negativo per € 1.814 migliaia, si è ridotto rispetto al valore 2017 per € 41 migliaia. 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 2018**

I risultati conseguiti dalla Capogruppo per l'esercizio in rassegna evidenziano un risultato negativo per € 2.096 mila circa, rispetto alla perdita di € 121 migliaia del 2017.



## IMVEST spa

Di seguito si riportano i principali dati economico/finanziari al 31 dicembre 2018:

- Valore della produzione: € 43 migliaia (rispetto a € 1.376 migliaia nel 2017)
- Risultato operativo (EBIT): negativo per € 933 migliaia (rispetto a € 591 migliaia nel 2017)
- Risultato netto: negativo € 2.096 migliaia (rispetto a € - 121 migliaia nel 2017)
- Patrimonio Netto: € 11.048 migliaia (€13.144 nel 2017)
- Posizione Finanziaria Netta: € 321 migliaia (positiva per € 273 migliaia nel 2017)

I ricavi da attività operative sono pari ad € 40 migliaia (€ 667 migliaia al 31 dicembre 2017) 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. La Capogruppo nel corso dell'esercizio 2018 ha posto in essere nuove iniziative di sviluppo immobiliare attraverso l'acquisizione di immobili in Bologna (i cui valori si riflettono sull'incremento, pari a € 635 migliaia, delle rimanenze finali di merci), che alla data di approvazione del progetto di Bilancio 2018 risultano essere già interamente venduti, nonché la sottoscrizione di preliminari di acquisto di immobili in Bologna e a Genova in cui, alla data di approvazione del progetto di Bilancio 2018, sono già stati avviati i relativi cantieri e ricevute ed accettate le prime proposte di acquisto.

Il risultato operativo (EBIT) risulta negativo per € 1.164 migliaia, rispetto a € 591 migliaia registrato nel 2017, dovuto prevalentemente all'incidenza dei costi di funzionamento della società nonché ad un accantonamento prudenziale per € 230 migliaia in relazione ad un credito vantato per la cessione di una partecipazione minore nella società Barcaccia 2000 s.r.l..

Il risultato netto è pari ad € 2.096 migliaia (negativo per € 121 migliaia al 31 dicembre 2017) è risulta significativamente influenzato dalla svalutazione, pari a € 926 migliaia, sul valore della partecipazione nella MC Real Estate S.p.A..

Al 31 dicembre 2018, il patrimonio netto della Società risulta pari ad € 11.048 migliaia (€ 13.144 migliaia al 31 dicembre 2017) e l'indebitamento finanziario netto (calcolato come +cassa –debito) risulta pari a € 321 migliaia (contro € 273 migliaia al 31 dicembre 2017). Gli schemi contabili relativi al bilancio della Capogruppo sono riportati in appendice.

### **Assemblea degli Azionisti**

Il Consiglio ha, inoltre, deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il giorno 26 giugno 2019 in prima convocazione ed occorrendo il giorno 28 giugno 2019 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**

La Società sta proseguendo le iniziative immobiliari avviate nel corso dell'esercizio 2018. In particolare tra la data di chiusura dell'esercizio e la data di approvazione del progetto di Bilancio al 31/12/2018 la Società ha completato tutte le vendite dell'iniziativa immobiliare in Bologna "Via Barozzi"; ha avviato il cantiere relativo all'iniziativa immobiliare in Bologna "Via Galliera" che risulta in fase avanzata e per il quale sono già state ricevute ed accettate proposte di acquisto per € 610 migliaia. E' stato avviato il cantiere in Genova per interventi di riqualificazione di numero quindici box auto destinati alla vendita.



**IMVEST** spa

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

L'andamento della gestione dell'esercizio in rassegna si è incentrato sulla implementazione di nuove opportunità di sviluppo attraverso l'acquisizione di immobili destinati ad interventi di riqualificazione e commercializzazione. Come descritto in precedenza, la Società ha acquisito nel corso dell'esercizio in rassegna un immobile sito in Bologna, composto da più unità immobiliari, sui quali alla data di redazione della presente, sono stati completati gli interventi di riqualificazione e sono stati stipulati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali. Detta attività troverà riflesso nel bilancio relativo all'esercizio successivo a quello in rassegna nel quale si trovano iscritte le rimanenze finali di merci per gli immobili in esame. La Società ha altresì sottoscritto un contratto preliminare di acquisto per un altro immobile (anch'esso formato da più unità immobiliari) sito in Bologna ”; ha avviato il cantiere relativo all'iniziativa immobiliare in Bologna “Via Galliera” che risulta in fase avanzata e per il quale sono già state ricevute ed accettate proposte di acquisto. Detto immobile, una volta completati gli interventi di riqualificazione, verrà venduto ed a questo proposito si segnala che, alla data di redazione della presente la società ha ricevuto una proposta di acquisto per l'intero immobile. Anche di questa operazione potranno riflettersi i risultati nell'esercizio successivo a quello in rassegna.

E' stato altresì stipulato un contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto situati in Genova e procederà, a valle delle necessarie opere, alla vendita degli stessi ed i cui risultati economici si rifletteranno nell'esercizio successivo a quello in rassegna.

La Società ha proseguito nella dismissione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017, di cui si prevede di completare la cessione nell'esercizio 2019.

L'esercizio in rassegna ha visto la Società ampliare il proprio business sullo sviluppo di iniziative immobiliari, su pacchetti di NPL bancari, sulla quale la Società potrà concentrare la propria politica di crescita futura, affiancando all'attività già svolta nella gestione del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., quella di riqualificazione e commercializzazione di immobili di grande appetibilità e commerciabilità con una vocazione per quelli di tipo residenziale.

---

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

#### **Investor Relations**

Tiziana Iacobelli  
Via Calabria, 56  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316



**IMVEST** spa

E-mail: [g.capizzi@invest.it](mailto:g.capizzi@invest.it)

E-mail: [t.iacobelli@invest.it](mailto: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](mailto:l.scimia@finnat.it)



**IMVEST** spa

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2018	Esercizio 2017
<b>Attività non correnti</b>	<b>14.975</b>	<b>15.703</b>
Immobilizzazioni immateriali	29	33
Immobilizzazioni materiali	14.936	15.659
Immobilizzazioni finanziarie	10	10
<b>Attività correnti</b>	<b>5.482</b>	<b>6.067</b>
Liquidità immediate	402	336
Crediti verso controllate e collegate	211	76
Altri Crediti	893	1.804
Crediti Verso Clienti	1.803	2.496
Crediti per Imposte anticipate	204	204
Crediti Tributarî	116	92
Rimanenze	1.854	1.059
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>20.457</b>	<b>21.770</b>



## IMVEST spa

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

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Capitale Sociale	13.144	13.144
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	0	121
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	662	-643
Utile (Perdita) dell'esercizio	-2.426	263
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.379</b>	<b>12.884</b>
Debiti finanziari non correnti	1.112	935
Trattamento di Fine Rapporto	12	8
Fondi Imposte e altri	1.893	1.893
Debiti verso collegate	480	748
Debiti finanziari correnti	935	1.112
Debiti verso Banche	156	144
Debiti Commerciali	1.046	883
Debiti tributari	782	626
Debiti Vs. istituti di previdenza	82	51
Altre passività correnti	2.542	2.485
Rimanenze	28	
<b>TOTALE MEZZI DI TERZI</b>	<b>9.078</b>	<b>10.650</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>20.457</b>	<b>21.770</b>



## IMVEST spa

### Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Ricavi	947	1.588
Variazione delle rimanenze		
Altri proventi	8	833
<b>Valore della Produzione</b>	<b>955</b>	<b>2.420</b>
Costi per materie prime di consumo e merci	635	2
Costi per servizi	987	800
Locazioni	181	419
Costo del Personale	71	55
Ammortamenti e svalutazioni	959	10
Accantonamenti per rischi e oneri		
Variazione delle rimanenze	-635	
Altri Costi operativi	142	61
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-1.386</b>	<b>1.072</b>
Proventi finanziari		173
Oneri finanziari	-9	-828
<b>Proventi finanziari netti</b>	<b>-9</b>	<b>- 655</b>
<b>Rettifica attività finanziarie</b>	<b>-926</b>	<b>-24</b>
<b>Proventi e oneri straordinari</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-2.321</b>	<b>392</b>
<b>Imposte dell'esercizio</b>	<b>105</b>	<b>130</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>-2426</b>	<b>263</b>



**IMVEST** spa

**Invest S.p.A. - Stato Patrimoniale (Attivo)**

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2017	Esercizio 2016
<b>Attività non correnti</b>	<b>10.650</b>	
Immobilizzazioni immateriali	0	
Immobilizzazioni materiali	0	
Immobilizzazioni finanziarie	10.650	
<b>Attività correnti</b>	<b>3.337</b>	
Liquidità immediate	399	
Crediti verso controllate e collegate	444	
Altri Crediti	636	
Crediti Verso Clienti	754	
Crediti per Imposte anticipate	201	
Crediti Tributarî	108	
Rimanenze	635	
Risconti attivi	160	
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>13.987</b>	



## IMVEST spa

### Invest S.p.A. - Stato Patrimoniale (Passivo)

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Capitale Sociale	13.144	13.144
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	0	121
Utile (Perdita) Portati a nuovo	0	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	-2.096	-121
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11.048</b>	<b>13.144</b>
Debiti finanziari non correnti		
Trattamento di Fine Rapporto		
Fondi per rischi e oneri		
Debiti verso controllate	110	118
Debiti verso collegate	444	748
Debiti finanziari correnti		
Debiti verso Banche	65	61
Debiti Commerciali	737	397
Debiti tributari	349	323
Debiti Vs. istituti di previdenza	16	
Altre passività correnti	1.214	1.148
Rimanenze	5	6
<b>TOTALE MEZZI DI TERZI</b>	<b>2.203</b>	<b>2.796</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>13.987</b>	<b>15.946</b>



IMVEST spa

**Imvest S.p.A. – Conto Economico**

Valori espressi in € migliaia	Esercizio 2018	Esercizio 2017
Ricavi	40	667
Altri proventi	3	710
<b>Valore della Produzione</b>	<b>43</b>	<b>1.376</b>
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	635	
Costi per servizi	903	735
Costo del Personale		
Ammortamenti e svalutazioni	230	
Accantonamenti per rischi		
Altri Costi operativi	40	25
Variazione delle rimanenze	-635	
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-1.164</b>	<b>591</b>
Proventi finanziari		170
Oneri finanziari	-6	-826
<b>Proventi finanziari netti</b>	<b>-6</b>	<b>-657</b>
<b>Rettifica attività finanziarie</b>	<b>-926</b>	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-2.096</b>	<b>-67</b>
<b>Imposte dell'esercizio</b>		<b>-54</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>-2.096</b>	<b>-121</b>



**IMVEST spa**