



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

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



IMVEST spa

Gruppo Invest – Stato Patrimoniale Consolidato (Attivo)

| Valori espressi in € migliaia | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Attività non correnti | 14.975 | 15.703 |
| Immobilizzazioni immateriali | 29 | 33 |
| Immobilizzazioni materiali | 14.936 | 15.659 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 10 | 10 |
| | | |
| Attività correnti | 5.482 | 6.067 |
| 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 |
| TOTALE IMPIEGHI | 20.457 | 21.770 |



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 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 11.379 | 12.884 |
| 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 | |
| TOTALE MEZZI DI TERZI | 9.078 | 10.650 |
| TOTALE FONTI | 20.457 | 21.770 |



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 |
| Valore della Produzione | 955 | 2.420 |
| 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 |
| RISULTATO OPERATIVO | -1.386 | 1.072 |
| | | |
| Proventi finanziari | | 173 |
| Oneri finanziari | -9 | -828 |
| Proventi finanziari netti | -9 | - 655 |
| Rettifica attività finanziarie | -926 | -24 |
| Proventi e oneri straordinari | | |
| Risultato prima delle imposte | -2.321 | 392 |
| Imposte dell'esercizio | 105 | 130 |
| Risultato netto | -2426 | 263 |



IMVEST spa

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

| Valori espressi in € migliaia | Esercizio 2017 | Esercizio 2016 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Attività non correnti | 10.650 | |
| Immobilizzazioni immateriali | 0 | |
| Immobilizzazioni materiali | 0 | |
| Immobilizzazioni finanziarie | 10.650 | |
| | | |
| Attività correnti | 3.337 | |
| 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 | |
| TOTALE IMPIEGHI | 13.987 | |



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 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 11.048 | 13.144 |
| | | |
| 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 |
| TOTALE MEZZI DI TERZI | 2.203 | 2.796 |
| TOTALE FONTI | 13.987 | 15.946 |



IMVEST spa

Imvest S.p.A. – Conto Economico

| Valori espressi in € migliaia | Esercizio 2018 | Esercizio 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Ricavi | 40 | 667 |
| Altri proventi | 3 | 710 |
| Valore della Produzione | 43 | 1.376 |
| 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 | |
| RISULTATO OPERATIVO | -1.164 | 591 |
| | | |
| Proventi finanziari | | 170 |
| Oneri finanziari | -6 | -826 |
| Proventi finanziari netti | -6 | -657 |
| Rettifica attività finanziarie | -926 | |
| Risultato prima delle imposte | -2.096 | -67 |
| Imposte dell'esercizio | | -54 |
| Risultato netto | -2.096 | -121 |



IMVEST spa