



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 10011-10-2018	Data/Ora Ricezione 28 Settembre 2018 18:32:44	AIM -Italia/Mercato Alternativo del Capitale
---------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-------------------------------------------------

Societa' : IMVEST

Identificativo : 108976

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : IMVESTN02 - -

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 28 Settembre 2018 18:32:44

Data/Ora Inizio : 28 Settembre 2018 18:32:45

Diffusione presunta

Oggetto : Il Consiglio di Amministrazione approva la  
relazione finanziaria semestrale  
consolidata al 30 giugno 2018

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.



**IMVEST spa**

## **Comunicato Stampa**

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

## **Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2018**

#### Risultati consolidati

- Valore della produzione: € 633 migliaia (+27% rispetto a € 460 della relazione finanziaria semestrale 2017)
- Risultato Operativo Netto (EBIT): € 42 migliaia (+118% rispetto a € -235 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2017)
- Risultato Netto: € -30 migliaia (+81% rispetto a € -157 migliaia della relazione finanziaria semestrale 2017)
- Patrimonio Netto: € 12.854 migliaia (rispetto a € 12.884 migliaia del bilancio di esercizio 2017)
- Posizione finanziaria netta negativa di € 2.044 migliaia (rispetto a € -1.855 migliaia del bilancio di esercizio 2017)

**Roma, 28 settembre 2018** - 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 2018.

#### **Risultati economico-finanziari del Gruppo al 30 giugno 2018**

I risultati conseguiti nel corso del primo semestre da parte del Gruppo, sono tendenzialmente in linea con i risultati realizzati nello stesso periodo di riferimento del 2017 e ciò, in quanto non si sono ancora manifestati appieno i risultati del 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. Il management, difatti, sta operando per consolidare un percorso di sviluppo del proprio

**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.



business orientato all'ampliamento del portafoglio di immobili da destinare ad attività di trading.

I ricavi del primo semestre 2018 derivano dai corrispettivi maturati per la cessione di opzioni di acquisto di immobili residenziali da parte della Capogruppo pari a euro 171 migliaia e, per la parte restante dai canoni relativi agli immobili locati da parte delle controllate Angizia S.r.l. ed M.C. Real Estate S.p.A.

L'incremento del fatturato ha contribuito a migliorare la marginalità aziendale espressa da un risultato operativo positivo di € 42 migliaia contro un valore negativo pari a -235 migliaia di euro dello scorso periodo di riferimento.

La gestione finanziaria mostra un saldo negativo di 4 migliaia di euro, dovuto esclusivamente agli interessi finanziari passivi.

La posizione finanziaria netta mostra un incremento dell'indebitamento finanziario di circa € 190 migliaia ascrivibile principalmente alla riduzione della cassa.

Dal punto di vista della gestione patrimoniale i due principali elementi di variazione sono rappresentati da un lato dalla riduzione dei crediti commerciali per 733 migliaia di euro (dovuta all'incasso del credito verso SAE) e, dall'altro, dalla riduzione delle passività correnti per circa 600 migliaia di euro (dovuta in massima parte al pagamento del debito verso Domus Tiburtina e in parte residuale, al pagamento di fornitori vari).

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

Non si segnalano fatti di rilievo intervenuti tra la chiusura del periodo in esame.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

In data 23 febbraio 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'emissione del Prestito Obbligazionario non convertibile, denominato "Bond Invest 6,5% due 2018-2023" (di seguito "Bond") fino ad un importo nominale massimo complessivo di Euro 50 milioni, da emettere in una o più tranche. È stato, altresì, deliberato che il Bond venga ammesso a quotazione su uno dei multilateral trading facilities non regolamentati europei la cui scelta è stata delegata al Presidente del Consiglio di Amministrazione sulla base dell'interesse che verrà manifestato dai potenziali investitori.

La delibera adottata dal Consiglio trae origine dalla volontà di voler raccogliere risorse finanziarie da utilizzare nell'ambito dell'attività di sviluppo della Società. In particolare, così come comunicato in sede di approvazione del Piano Industriale 2018-2022 lo sviluppo immobiliare all'estero (con focus nel Regno Unito) oltre che lo sviluppo immobiliare in



Italia e il proseguimento delle operazioni di trading immobiliare sempre sul territorio nazionale, richiede investimenti per circa 265 milioni di Euro che verranno coperti in parte attraverso il ricorso a linee di finanziamento senior e in parte attraverso l'emissione del Bond.

Con riferimento all'emissione del Bond, la Società informa che il management è impegnato nella valutazione di una serie di contatti ricevuti da potenziali investitori che potrebbero essere interessati alla sottoscrizione.

Il management sta operando per consolidare un percorso di sviluppo del proprio business orientato all'ampliamento del portafoglio di immobili da destinare ad attività di trading. Segnatamente la Società sta lavorando allo sviluppo delle iniziative immobiliari avviate in Italia con riferimento alla stipula da parte della Capogruppo dei contratti di cessione, dietro corrispettivo, di alcune opzioni di acquisto, sottoscritte dalla Società con il Gruppo IntesaSanpaolo, aventi ad oggetto una serie di immobili a destinazione residenziale e commerciale (uffici) ubicati prevalentemente a Milano, Roma e in Lombardia e di altri immobili opzionati da altri operatori del settore immobiliare.

---

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

#### **Investor Relations**

Tiziana Iacobelli  
Via Calabria, 56  
00187 Roma  
Tel: +39 06 6876006  
Fax: +39 06 6892316  
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	30 giugno 2018	31 dicembre 2017
<b>Attività non correnti</b>	<b>15.700</b>	<b>15.703</b>
Immobilizzazioni immateriali	32	33
Immobilizzazioni materiali	15.658	15.659
Immobilizzazioni finanziarie	10	10
<b>Attività correnti</b>	<b>5.248</b>	<b>6.067</b>
Liquidità immediate	145	336
Crediti verso controllate e collegate	210	76
Altri Crediti	1.824	1.804
Crediti Verso Clienti	1.763	2.496
Crediti per Imposte anticipate	204	204
Crediti Tributarî	41	92
Rimanenze	1.091	1.059
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>21.126</b>	<b>21.770</b>



IMVEST spa

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

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2018	31 dicembre 2017
Capitale Sociale	13.144	24.147
Riserva legale	0	0
Altre Riserve	0	0
Utile (Perdita) Portati a nuovo e riserva consolidamento	-260	-11.526
Utile (Perdita) dell'esercizio	-30	263
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>12.854</b>	<b>12.884</b>
Debiti finanziari non correnti	1.112	935
Trattamento di Fine Rapporto	8	8
Fondi Imposte e altri	1.893	1.893
Debiti verso collegate	285	748
Debiti finanziari correnti	935	1.112
Debiti verso Banche	143	144
Debiti Commerciali	824	883
Debiti tributari	676	626
Debiti Vs. istituti di previdenza	50	51
Altre passività correnti	2.348	2.485
Rimanenze	3	
<b>TOTALE MEZZI DI TERZI</b>	<b>8.273</b>	<b>8.885</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>21.126</b>	<b>21.770</b>

**Gruppo Invest – Conto Economico Consolidato**

Valori espressi in € migliaia	30 giugno 2018	30 giugno 2017
Ricavi	631	460
Variazione delle rimanenze		
Altri proventi	2	
<b>Valore della Produzione</b>	<b>633</b>	<b>460</b>
Costi per servizi	297	474
Locazioni	144	179
Costo del Personale	31	20
Ammortamenti e svalutazioni	4	4
Accantonamenti per rischi e oneri		
Altri Costi operativi	114	17
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>42</b>	<b>(235)</b>
Proventi finanziari		908
Oneri finanziari	(4)	(761)
<b>Proventi finanziari netti</b>	<b>(4)</b>	<b>147</b>
<b>Rettifica attività finanziarie</b>		
<b>Proventi e oneri straordinari</b>		
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>38</b>	<b>(88)</b>
<b>Imposte dell'esercizio</b>	<b>(68)</b>	<b>(69)</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>(30)</b>	<b>(157)</b>

Fine Comunicato n.10011-10

Numero di Pagine: 8