

PARERE DEL COLLEGIO SINDACALE

SULLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI IMVEST SPA PER AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

Oggetto: Parere del Collegio Sindacale sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni in caso di aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione

Premesso che

- Ai sensi dell'art. 2441, comma 6, codice civile, con deliberazione del 25 maggio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha deciso di porre all'Assemblea dei Soci che si terrà il 27 giugno 2023, in prima convocazione, ed occorrendo, per il per il giorno 28 giugno 2023, in seconda convocazione un aumento di capitale per nominali euro 3.663.793,1 (tremilioni seicentosessantatremila settecentonovantatre virgola uno), oltre a sovrapprezzo di euro 586.206,9 (cinquecentottantaseimila duecentosei virgola nove) e così per un controvalore complessivo di Euro 4.250.000,00 (quattromilioni ducentocinquantamila virgola zero zero), mediante emissione di complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione senza indicazione del valore nominale, con le seguenti modalità:
 - n. 120.689.655 azioni ordinarie vengono offerte in sottoscrizione in favore di GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest Real Estate S.r.l. e IPG S.r.l., con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo Codice Civile, e dovranno da questi essere liberate mediante conferimento in natura delle partecipazioni da essi detenute, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, di complessivi nominali euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), pari complessivamente al 100% del capitale sociale della società Dismissioni Immobiliari S.r.l. (di seguito anche "DIRE") ad un prezzo di Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo)

- n. 25.862.069 azioni ordinarie vengono offerte in sottoscrizione in favore di Lira Consulting S.r.l., socio unico di Lira Advisory S.r.l., con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo Codice Civile, e dovranno da questa essere liberate mediante conferimento in natura delle partecipazioni da essa detenute, in proporzione alla rispettiva quote di proprietà di nominali euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), pari al 100% del capitale sociale della società Lira Advisory S.r.l. ad un prezzo di Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo)
- in data 25 maggio, il Collegio ha ricevuto dagli amministratori la Relazione che illustra l'operazione e le ragioni dell'esclusione del diritto di opzione.

Ciò premesso, è intenzione di questo Collegio sottoporre all'attenzione dei Soci il parere di accompagnamento alla relazione dell'Organo amministrativo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2441, comma 6, codice civile. Tale relazione verte essenzialmente sulla fondatezza delle ragioni che hanno determinato l'aumento del capitale, sulla natura, tipologia e caratteristiche dello stesso, sulle cause di esclusione del diritto di opzione e sulla congruità del metodo di determinazione del prezzo di emissione delle azioni.

Dall'esame della documentazione prodotta dall'Organo amministrativo, il Collegio sindacale osserva quanto segue:

- a) la relazione dell'Organo amministrativo chiarisce la natura, le cause e il tipo di aumento di capitale che si intende proporre. In data 24 aprile 2023 la società Invest ha ricevuto una manifestazione di interesse non vincolante da parte dei Soci DIRE contenente le linee guida di un'eventuale operazione, ai sensi della quale i Soci DIRE avrebbero manifestato interesse a sostenere lo sviluppo strategico di Invest, con particolare riguardo al rafforzamento dell'attività di intermediazione immobiliare mediante il conferimento in natura della Partecipazione DIRE a liberazione di un aumento di capitale sociale da deliberarsi a cura di Invest, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile. In data 17 aprile 2023 Invest ha ricevuto una manifestazione di interesse non vincolante da parte di Lira Consulting S.r.l. contenente le linee guida di un'eventuale operazione, ai sensi della quale Lira Consulting S.r.l. avrebbe manifestato interesse a sostenere lo sviluppo strategico di Invest, mediante apporto di nuove *expertise* nel settore della consulenza e *advisory* e di conseguenza si sarebbe impegnata a costituire una nuova società a responsabilità limitata con la denominazione di Lira Advisory S.r.l. (di seguito anche Partecipazione LIRA") mediante conferimento del ramo d'azienda costituito dall'attività di consulenza e *advisory*, impegnandosi, altresì, successivamente, a

conferire la Partecipazione LIRA a liberazione di un aumento di capitale sociale da deliberarsi a cura di Invest, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione prive di indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quarto, primo periodo, Codice Civile. Dalla Relazione degli Amministratori si rileva che Dismissioni Immobiliari è una società che opera nel settore dell'intermediazione immobiliare, gestendo patrimoni sia privati sia in portafoglio a enti istituzionali su tutto il territorio nazionale, con particolare focus sulle città di Roma, Milano e Torino. In particolare, svolge la propria attività fornendo servizi di consulenza tecnico-commerciale per la valutazione degli immobili, consulenza in materia fiscale, nonché servizi di assistenza e consulenza per la vendita e la locazione degli immobili, anche nella fase successiva alla vendita e/o alla locazione stesse. La società Lira Advisory, invece, è una società costituita da parte di Lira Consulting S.r.l. mediante conferimento da parte di quest'ultima del ramo di azienda di proprietà costituito dalle attività di consulenza e *advisory*. Lira Advisory, pertanto, svolge attività di consulenza e *advisory*, coordinando nella propria struttura societaria le competenze di diversi professionisti con pluriennale esperienza nell'ambito legale, amministrativo e finanziario. In particolare, offre servizi di consulenza e *advisory* in favore di società a supporto dello sviluppo delle proprie attività, con particolare focus nel settore *real estate* e dei crediti non performing con sottostante immobiliare. Nell'ambito delle negoziazioni, sulla base delle informazioni fornite per l'espletamento della *due diligence*, tenuto conto altresì del valore economico dell'intero capitale sociale di DIRE da un lato, e dell'intero capitale sociale di Lira Advisory S.r.l. dall'altro, come attestati dalle relative relazioni di stima rilasciate per ciascuna di esse ai sensi dell'art. 2343, comma 2, lett. b) del Codice Civile da parte del Prof. Marella Raffaello, professionista individuato, indipendente sia rispetto a Invest sia rispetto alle controparti (dottore commercialista iscritto al n. 591 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili della circoscrizione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere e revisore legale iscritto al n. 35072 del Registro dei Revisori Legali tenuto presso il Mef), si attestano rispettivamente un valore economico di euro 4.095.000 (quattromilioni novantacinquemila) per DIRE e un valore economico di Euro 752.000 (settecentocinquantaduemila) per Lira Advisory.

- b) le Parti hanno convenzionalmente stabilito che il valore del Conferimento DIRE sarà pari Euro 3.500.000 mentre quello il valore del Conferimento LIRA pari a Euro 750.000, pari al valore del Ramo LIRA, attestato a sua volta dalla relazione di stima del valore economico del ramo d'azienda conferito da Lira Consulting per la costituzione di Lira Advisory S.r.l.
- c) si segnala che, con riguardo a Dismissioni Immobiliari, l'operazione si configura per Invest quale operazione significativa ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan in ragione del superamento degli indici di rilevanza di cui alla Scheda Quattro allegata al medesimo

Regolamento Emittenti EGM, nonché quale – seppur parzialmente – Operazione con Parte Correlata di maggiore rilevanza ai sensi della procedura per le operazioni con parti correlate adottata dalla Società in conformità all'art. 13 del Regolamento Emittenti EGM e del Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche. Essa rappresenta una operazione con parte correlata anche ai sensi del principio contabile internazionale ISA 24 *pro tempore* vigente, applicabile, con specifico riferimento a IPG S.r.l., in ragione del fatto che il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici detiene, direttamente e indirettamente, l'intero capitale sociale della stessa, e ricopre altresì la carica di Amministratore Unico. A tal riguardo si evidenzia che, in conformità alle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13 del Regolamento Emittenti EGM, nonché in conformità alla Procedura OPC, la Società, in occasione della firma degli accordi vincolanti, rispettivamente sottoscritti con i Soci Dismissioni e con Lira Consulting, ha fornito *disclosure* al mercato, in conformità alla Scheda Quattro allegata al Regolamento Emittenti EGM

- d) sulla base del Valore Convenzionale del Conferimento DIRE e del Valore Convenzionale del Conferimento Lira, Invest e i Soci DIRE da un lato, e Invest e LIRA Consulting dall'altro hanno stabilito che il prezzo di sottoscrizione per azione è pari a Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a incremento del capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) e che, pertanto, il numero complessivo di azioni ordinarie Invest da emettere per entrambi i conferimenti sarà pari a n. 146.551.752, ed avranno godimento regolare e, quindi, attribuiranno pari diritti rispetto alle azioni in circolazione al momento dell'emissione.
- e) è stato escluso il diritto di opzione in quanto condizione essenziale per il perfezionamento del nuovo Aumento di Capitale che rappresenta il mezzo funzionale all'adempimento delle previsioni pattuite tra la Società e i soci di DIRE e LIRA Consulting, operazione che si colloca nella prosecuzione del più ampio progetto di espansione e sviluppo che la Società sta portando avanti, come evidenziato dal Piano industriale 2023/2025 approvato dal Consiglio di Amministrazione il 26 maggio 2023, rappresentandone strumento di accelerazione;
- f) le due operazioni, pur prospettandone la medesima tempistica e caratteristiche, sono oggetto di due distinte e separate negoziazioni rispettivamente con i Soci Dire e con Lira Consulting e che, altresì, non vi è alcun accordo avente ad oggetto le azioni Invest che ciascuno di essi avrà in esecuzione delle predette operazioni, se non i relativi obblighi di *lock-up* per un periodo di 24 mesi dalla data del closing e assunti rispettivamente dai Soci Dire e da Lira Consulting nei confronti di Invest e dell'Euronext Growth Advisor.
- g) relativamente al prezzo di emissione:

- i. il predetto prezzo di emissione delle azioni a valere sull'aumento di capitale risulta superiore all'aumento di capitale deliberato il 28 Dicembre 2022 e che si è perfezionato in data 1° febbraio 2023 con la sottoscrizione e liberazione da parte degli Investitori, secondo le proporzioni stabilite dalla relativa delibera, di complessive n. 45.160.503 azioni ordinarie Invest al prezzo unitario, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 0,0246
- ii. che il Consiglio di Amministrazione ritiene che dalla data di chiusura dell'esercizio sociale al 31 dicembre 2022 alla data odierna non siano intervenute circostanze tali da incidere significativamente sul valore patrimonio netto contabile a tale data, se non gli effetti derivanti dall'aumento di capitale perfezionatosi il 1. febbraio 2023: pertanto, considerando di aumentare il patrimonio netto contabile al 31 dicembre 2022 con l'apporto del nuovo capitale, il patrimonio netto contabile si attesterebbe ad un valore di Euro 1.961.395,37 a fronte di un capitale sociale di Euro 18.772.645,5 suddiviso in n. 267.907.720 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale. Il valore di patrimonio netto contabile per azione aggiornato per gli effetti dell'aumento di capitale si attesterebbe, pertanto, ad euro 0,0073.
- iii. Che il Consiglio di Amministrazione, al fine di valutare la congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni a servizio del nuovo Aumento di Capitale, ha comunque ritenuto di calcolare la media del semestre antecedente alla data di approvazione della relazione del 26 maggio 2023, ponderandola sugli effettivi volumi nel medesimo periodo; il valore di tale media è di euro 0,027.

Date le informazioni ricevute, la documentazione esaminata, le valutazioni eseguite e le verifiche effettuate sulle circostanze sopra elencate, il Collegio sindacale considerato che:

- l'Aumento di Capitale risulta coerente rispetto agli scopi sociali e la sua previsione e attuazione sono improntate a principi di corretta amministrazione e risultano coerenti con le previsioni statutarie;
- tutte le azioni della Società precedentemente emesse sono state interamente liberate;
- l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, tenutasi il 25 giugno 2021, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, in virtù del disposto di cui all'articolo 6 del decreto Legge 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla Legge 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della Legge 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, con sterilizzazione dell'intera perdita emergente dal bilancio di esercizio 2020 e quindi sia

per la perdita di esercizio di euro 7.383.320 sia per le perdite portate a nuovo di euro 3.795.708 per complessivi euro 11.179.028;

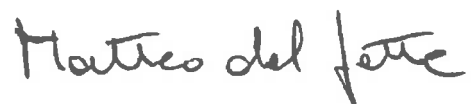
- dalle risultanze del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, approvato dall'Assemblea Ordinaria in data 14 luglio 2022, la Società, pur avendo registrato una perdita di esercizio di euro 5.356.198, non versa nelle condizioni di cui agli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile per effetto della sterilizzazione delle perdite pregresse;
- con riguardo alla perdita registrata nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2022 di euro 1.225.237, tenuto conto dell'evoluzione dottrinale in materia riguardo agli obblighi informativi di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di dover tenere in debita considerazione tutte le perdite pregresse, e, pertanto, sia le perdite "sterilizzate" sia la perdita portata nuovo relativa all'esercizio sociale 2021, al fine di constatare -come constatato- la riduzione in misura superiore al terzo del capitale sociale, come risultante alla data del 31 dicembre 2022. Pertanto, a tal riguardo, in data 26 maggio 2023 il Consiglio ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti in seduta ordinaria, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, anche per la deliberazione in merito agli eventuali provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 Codice Civile. A tale specifico riguardo, come esposto nella relazione redatta ai sensi dell'articolo 2446 codice civile, tenuto conto anche dello sviluppo strategico che la Società sta portando avanti e, in esecuzione del medesimo, delle attività poste in essere nel primo semestre 2023, nonché del nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025, preso atto che se si "escludono" (i) la perdita di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 pari ad euro 7.383.320, e (ii) la perdita di esercizio al 31 dicembre 2019 e pregresse pari a euro 3.795.708, la Società presenta un patrimonio netto non inferiore al capitale sociale di oltre un terzo, pertanto il Consiglio di Amministrazione ha proposto ai Soci di approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e di riportare a nuovo la perdita di esercizio pari a euro 1.225.237.
- il prezzo delle azioni emesse a fronte del suddetto aumento non è inferiore alla media del semestre antecedente alla data di approvazione della presente relazione, ponderandola sugli effettivi volumi nel medesimo periodo;

alla luce delle suesposte considerazioni **il Collegio Sindacale esprime parere favorevole in merito alla congruità del prezzo di emissione delle azioni di nuova emissione al prezzo di euro 0,029 per azione** (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) relativi all'aumento di capitale riservato a favore di IPG S.r.l., GBF S.r.l. e Euro Invest Real Estate S.r.l. e LIRA Consulting.

Tali osservazioni, unitamente alla relazione degli amministratori, saranno depositate in copia presso la sede legale della Società affinché gli Azionisti ne possano prendere visione.

Roma 26 maggio 2023

Il Collegio sindacale

Handwritten signature of Matteo del Sette in black ink.

Dott. Matteo del Sette

Handwritten signature of Emiliano Marocco in black ink.

Dott. Emiliano Marocco

Handwritten signature of Giorgio Di Stefano in black ink.

Dott. Giorgio Di Stefano

