

IMVEST S.p.A.

Sede in Roma Via della Croce 87

Capitale sociale Euro 24.146.898,90

Registro Imprese di Roma e Codice Fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

Relazione del Collegio Sindacale

al Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2016 (art. 2429 c.c.)

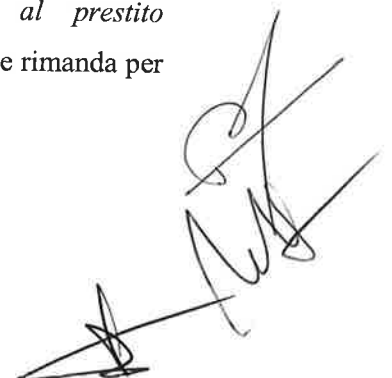
Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ispirandosi alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, ha organizzato ed esercitato la propria attività, in ottemperanza all'articolo 2403 c.c., allo scopo di vigilare sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa, nonché, infine, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno.

Nel corso dell'anno il Collegio Sindacale ha ottenuto dal Consiglio di Amministrazione informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società.

Particolare e significativa rilevanza, in tale ambito, ha rivestito il monitoraggio dell'attività di Invest S.p.A. a partire dall'inizio del secondo semestre del 2016, quando si sono criticizzati i rapporti tra la stessa e, rispettivamente, Astrim S.p.A., debitore di Invest S.p.A. per euro 30.000.000,00 e Futura Fund Sicav Plc, unico titolare del Prestito Obbligazionario "Invest S.p.A. 5% 2013-2018" di pari corrispondente ammontare, determinando una focalizzazione dell'attività del management sulla definizione dei rapporti con le anzidette società, condotta dagli amministratori con lo scopo di estinguere sia l'una che l'altra posizione.

Tale risultato è stato in ultimo conseguito a metà dello scorso mese di luglio, all'esito di complesse ed articolate vicende descritte nella Relazione degli amministratori sulla gestione di Invest S.p.A. per l'esercizio 2016, in particolare nel paragrafo dell'Andamento della gestione dedicato alle "Vicende connesse al prestito obbligazionario Invest S.p.A. 5% 2013-2018", al quale il Collegio Sindacale rimanda per un'adeguata informativa.



E' bene sottolineare, a tale riguardo, che, fin dal suo insediamento, intervenuto nel mese di maggio 2014 a seguito dell'approvazione del bilancio di Invest S.p.A. relativo all'esercizio 2013 e, in ultimo, nella propria relazione al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, questo Collegio Sindacale ha più volte sollecitato il Consiglio di Amministrazione a prestare la massima attenzione alla gestione dell'equilibrio tra fonti ed impieghi, vista l'incidenza in tale ambito delle specifiche partite creditorie e debitorie sopra richiamate e la loro stretta correlazione anche in termini di copertura.

Tale copertura, per quanto concerne la remunerazione del credito vs Astrim S.p.A., pari al 7,5% su base annua e la remunerazione del Prestito Obbligazionario, pari a al 5% su base annua, è stata rispettata fino al momento del versamento della rata relativa al primo semestre 2016, il cui mancato assolvimento da parte di Astrim S.p.A. ha determinato l'inadempimento di Invest S.p.A. verso Futura Fund Sicav Plc ed il conseguente avvio della fase critica dei rapporti tra le parti.

Fase critica che è iniziata con la richiesta di rimborso anticipato del Prestito Obbligazionario, è proseguita con il tentativo di realizzare una rapida soluzione, poi fallito, è, quindi, successivamente, ripresa con una complessa trattativa – estesa alle società Daniela XY S.r.l., Set Financial LTD ed Edilnova Romana S.r.l. – che è culminata con la stipula di un accordo quadro in data 25 ottobre 2016, il quale, tra l'altro, ha rimesso in bonis il Prestito Obbligazionario, e si è, infine, conclusa con la definizione di tutti i rapporti, come detto, lo scorso mese di luglio.

A tale riguardo, infatti, grazie alla stipula ed esecuzione di uno specifico accordo di “*datio in solutum*” ex articolo 1197 del codice civile tra Invest S.p.A. – titolare di obbligazioni emesse da Set Financial Ltd per nominali euro 31.000.000,00, acquistate dalla stessa Invest S.p.A. a fronte della cessione a Daniela SY S.r.l. del credito verso Astrim S.p.A. sopra indicato, in esecuzione del precitato accordo quadro del 25 ottobre 2016 – ed Edilnova Romana S.r.l. – divenuta unico titolare del Prestito Obbligazionario a seguito dell'acquisto del relativo titolo alla medesima ceduto da Futura Fund Sicav Plc alla fine dello scorso mese di giugno – Invest S.p.A. ha estinto il Prestito Obbligazionario, per capitale ed interessi maturati, trasferendo alla stessa Edilnova Romana S.r.l., tra l'altro, la proprietà delle anzidette obbligazioni – il cd “Bond Set”, come definito e richiamato nell'informativa di bilancio – con l'effetto di una significativa



riduzione sia del proprio capitale investito che del proprio indebitamento finanziario netto.

Questo lungo e complesso processo di ristrutturazione delle fonti e degli impieghi della Società è stato inoltre caratterizzato dal susseguirsi di eventi che hanno condizionato in modo rilevante la normale operatività aziendale, soprattutto a partire dal mese di novembre del 2016 ed in particolare nel momento in cui la Società ha appreso la notizia dell'esistenza di un'indagine penale da parte della Procura della Repubblica di Roma nei confronti degli amministratori e dei sindaci in carica alla data di approvazione del progetto di bilancio relativo all'esercizio 2015, avviata a seguito di denuncia/querela presentata in data 4 ottobre 2016 dal legale rappresentante dell'unico obbligazionista Futura Fund Sicav Plc e che ha portato all'esecuzione di una perquisizione della sede di Invest S.p.A. in data 18 novembre 2016 ed al sequestro della documentazione contabile e societaria ivi presente.

Preme sottolineare, prima della rappresentazione delle implicazioni negative che le anzidette circostanze hanno determinato per la Società, che, da quanto si è avuto modo di apprezzare e come peraltro rappresentato nella Relazione degli amministratori sulla gestione di cui al bilancio di esercizio 2016, l'ipotesi di reato oggetto dell'indagine ha riguardato la fattispecie riconducibile all'articolo 110 del codice penale ed all'articolo 2622 del codice civile (false comunicazioni sociali delle società quotate) in ordine ai bilanci (consolidato e di esercizio) di Invest S.p.A. chiusi al 31 dicembre 2015, i quali, peraltro, erano stati idoneamente certificati, senza rilievi, dalla Società di Revisione KPMG S.p.A.

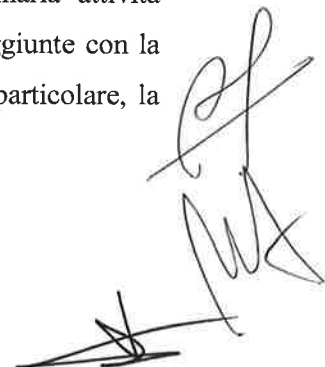
In particolare, per quanto di interesse e come constatato dall'esame della documentazione, sono stati avanzati rilievi e dubbi sulla fondatezza, consistenza e conseguente iscrivibilità nel bilancio di Invest S.p.A. del credito per il finanziamento a suo tempo erogato ad Astrim S.p.A. per il suo importo nominale (pari ad euro 30.000.000,00, come in precedenza indicato) ovvero lo stesso credito che in esito all'esecuzione del richiamato accordo quadro del 25 ottobre 2016 Invest S.p.A. ha trasferito a Daniela XY S.r.l. ricevendo in permuta il Bond Set, sopra indicato, il quale, a sua volta, come poc'anzi riferito, è stato utilizzato per l'estinzione del Prestito Obbligazionario, in esecuzione dell'accordo di "*datio in solutum*" stipulato con Edilnova Romana S.r.l.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

Per completezza informativa, si segnala che alla data odierna l'indagine, con riferimento alla quale i difensori dei componenti del Collegio Sindacale hanno fin da subito avviato una proficua interlocuzione con i Pubblici Ministeri precedenti, anche mediante il deposito di memorie finalizzate a spiegare ed argomentare le ragioni dell'infondatezza delle accuse, risulta tuttora in corso e, come puntualizzato nell'informativa di bilancio, non si hanno informazioni che possano indicare che la stessa indagine comporti effetti patrimoniali, economici o finanziari sulla Società, la quale, peraltro, non è stata resa destinataria di provvedimenti ai sensi del D.Lgs 231/2001.

Entrando nel merito degli effetti che la citata indagine ha prodotto a livello societario, rendendo certamente più complessa la ripresa dell'ordinaria attività subito dopo l'esecuzione dell'accordo quadro del 25 ottobre 2016, è doveroso evidenziare il ricevimento in data 21 novembre 2016 della comunicazione del "Nominated Advisor" di Invest S.p.A., Baldi Finance S.p.A., avente ad oggetto l'immediata risoluzione del rapporto contrattuale con la Società; circostanza, quest'ultima, che ha determinato, tra l'altro, la sospensione pressoché immediata del titolo Invest S.p.A. dalle negoziazioni sul segmento di mercato AIM e l'avvio di una fase di interlocuzione con Borsa Italiana S.p.A., finalizzata ad individuare e definire le condizioni, i presupposti e la tempistica per la regolare riammissione, tra le quali l'approvazione ed esecuzione di un aumento di capitale idoneo alla copertura del fabbisogno finanziario della Società almeno fino al 31 dicembre 2017 e, naturalmente, la nomina di un nuovo "Nominated Advisor", successivamente individuato in "EnVent Capital Markets Ltd", cui è stato conferito apposito incarico.

Gli interventi adottati dal Consiglio di Amministrazione, non soltanto sotto il profilo finanziario e patrimoniale, che ha beneficiato dell'avvio e della successiva compiuta esecuzione del precitato aumento di capitale (da euro 22.827.697 ad euro 24.146.898,90), ma anche sotto il profilo della governance e della implementazione dell'organizzazione aziendale, con il regolare ripristino dell'operatività della funzione di "Investor Relator" e di responsabile degli atti societari, affidata ad una nuova risorsa, hanno permesso ad Invest S.p.A. di ottenere in tempo utile la riammissione dei propri titoli sul mercato azionario, intervenuta in data 23 gennaio 2017, e la ripresa dell'ordinaria attività aziendale; il tutto in attesa degli sviluppi e dell'attuazione delle intese raggiunte con la stipula dell'accordo quadro del 25 ottobre 2016 per quanto concerne, in particolare, la

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

valorizzazione finanziaria del complesso immobiliare di proprietà di Edilnova Romana S.r.l., presupposto per assicurare l'estinzione del Prestito Obbligazionario entro il termine della sua scadenza, sulla base dei complessi meccanismi previsti dal citato accordo.

Tale estinzione, come più volte indicato, è stata quindi ottenuta con la stipula e successiva esecuzione del richiamato accordo del 17 luglio 2017, che, sebbene diverso da quanto convenuto nell'accordo quadro del 25 ottobre 2016, è stato reso possibile dal verificarsi del medesimo presupposto, ovvero la vendita con successo del suindicato complesso immobiliare di proprietà di Edilnova Romana S.r.l.

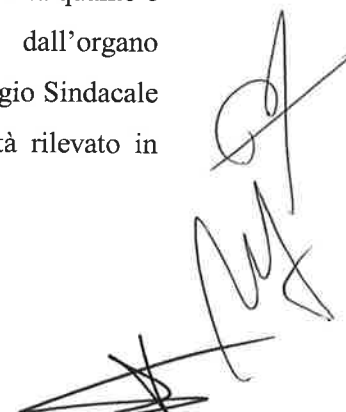
Va da sè, per quanto fin qui descritto, che l'attività del Collegio Sindacale è stata particolarmente intensa ed impegnativa, richiedendo un continuo aggiornamento dell'evoluzione delle vicende aziendali nonchè una particolare attenzione sulle decisioni e scelte di volta in volta adottate dall'organo amministrativo.

In tal senso il Collegio Sindacale, oltre a riunirsi con cadenza minima trimestrale, redigendo i relativi verbali sui quali è riportata l'attività di controllo e vigilanza eseguita, ha partecipato ai Consigli di Amministrazione verificando di volta in volta il loro corretto svolgimento nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e valutando, altresì, la natura e gli effetti degli atti compiuti dagli amministratori in funzione, soprattutto, del rispetto dell'obiettivo della salvaguardia dell'integrità patrimoniale di Invest S.p.A., più volte raccomandato dal Collegio Sindacale come linea guida comportamentale da seguire anche nel corso delle trattative con le proprie controparti, in quanto presupposto della continuità aziendale della Società.

Lo stesso Collegio Sindacale ha naturalmente partecipato a tutte le Assemblee che si sono tenute fino ad oggi e si appresta a concludere il proprio mandato triennale in occasione della prossima adunanza assembleare, convocata per la presentazione ed approvazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato relativi all'esercizio 2016, come nel prosieguo illustrato.

Osservanza della legge e dello statuto

Dalle informazioni trasmesse ed ottenute dal Consiglio di Amministrazione e da quanto è stato preso atto in relazione alle decisioni che sono state assunte dall'organo amministrativo ed ai comportamenti fattuali di conseguenza seguiti, il Collegio Sindacale ritiene che, nel complesso, anche tenendo conto del contesto di difficoltà rilevato in

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

alcuni frangenti temporali – tra i quali, certamente, il periodo della complessa trattativa che ha portato alla stipula dell'accordo quadro del 25 ottobre 2016 ed il periodo immediatamente successivo al sequestro della documentazione contabile e societaria (dissequestrata dopo alcuni mesi) – l'attività della Società è stata condotta nel sostanziale rispetto delle norme di legge e dello statuto, avendo a mente, in tale ambito, la presenza della Società sullo specifico segmento del mercato azionario di rispettiva competenza e, quindi, anche il rispetto delle norme di legge e di regolamento poste a tutela degli investitori.

Rispetto dei principi di corretta amministrazione

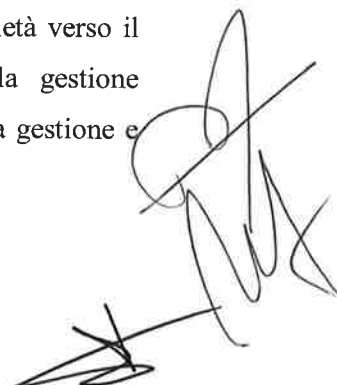
L'attività sociale, caratterizzata per l'esercizio 2015 e per il primo semestre del 2016 da un profilo gestionale sostanzialmente conservativo, in quanto diretto alla riorganizzazione delle attività immobiliari ed alla prosecuzione dei lavori relativi alle iniziative di sviluppo immobiliare in portafoglio, ha subito, come ampiamente descritto, un mutamento significativo a partire dall'inizio del secondo semestre del 2016.

In tale ambito, il rispetto dei principi di corretta amministrazione è stato orientato, nello specifico, verso la tutela e salvaguardia del patrimonio aziendale e, quindi, in concreto, verso il raggiungimento dell'obiettivo di estinguere il Prestito Obbligazionario valorizzando, in primo luogo, l'asset in cui le somme da esso rivenienti furono a suo tempo investite – ovvero il più volte indicato credito per il finanziamento erogato ad Astrim S.p.A. – e creando, di conseguenza, il presupposto per sostenere una rinnovata missione imprenditoriale in piena continuità aziendale e con una struttura patrimoniale più idonea.

Da questo punto di vista, anche alla luce della recente chiusura dei rapporti che hanno condizionato la gestione della Società in tutto il periodo in cui questo Collegio Sindacale ha rivestito la propria carica, lo stesso Collegio Sindacale ritiene che, nel complesso, anche avuto riguardo alle difficoltà in cui Invest S.p.A. si è trovata ad operare in alcuni frangenti temporali, la gestione aziendale sia stata informata al sostanziale rispetto dei principi di corretta amministrazione, per quanto sopra specificato.

Adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio Sindacale, che nel 2015 aveva preso atto dello sforzo della Società verso il miglioramento del proprio assetto nell'organizzazione aziendale e nella gestione amministrativa, apprezzando un miglioramento nell'attività di controllo della gestione e

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

nella tempistica delle procedure organizzative interne, sostanzialmente accettabili avuto riguardo al profilo di gestione conservativa del business sopra evidenziato, ha assistito, soprattutto a partire dal secondo semestre del 2016, ad una significativa involuzione dell'assetto organizzativo e ad una riduzione dell'efficienza delle procedure aziendali interne.

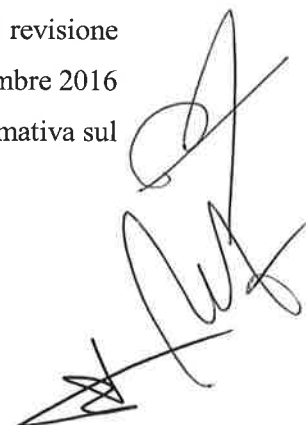
Hanno certamente contribuito a tale criticità i numerosi avvicendamenti a livelli di componenti del Consiglio di Amministrazione – ed in tale ambito, in particolare, le dimissioni di amministratori con funzioni operative nell'ambito dell'organizzazione aziendale e dell'attività di coordinamento dell'organo amministrativo con la struttura, compresa l'attività di rilevazione delle vicende societarie – nonché i già citati effetti prodotti dall'avvio dell'indagine penale in precedenza illustrata, che, oggettivamente, ha privato Invest S.p.A. di documenti e supporti contabili indispensabili per una corretta gestione anche sotto il profilo amministrativo.

Come già anticipato in precedenza, comunque, la gestione della fase di riammissione alle negoziazioni borsistiche ha dato un certo impulso al ripristino di un assetto organizzativo sufficientemente idoneo alla normale operatività aziendale e, in tal senso, il Collegio Sindacale auspica che la normalizzazione dell'attività della Società conseguente alla chiusura ed estinzione del Prestito Obbligazionario coincida con l'implementazione dell'organizzazione interna aziendale, rendendola conforme al ruolo che Invest S.p.A. intenderà assumere nel suo settore di riferimento.

Rapporti con la Società di Revisione KPMG S.p.A.

Particolarmente proficuo è stato il rapporto del Collegio Sindacale con la società di revisione KPMG S.p.A., soggetto cui è stato conferito l'incarico del controllo contabile, e ciò non soltanto nella fase di esame del progetto di bilancio ricevuto dagli amministratori e di esecuzione dei lavori di revisione, ma anche nel corso delle verifiche periodiche eseguite dallo stesso Collegio Sindacale, alle quali hanno partecipato quasi sempre anche i rappresentanti di KPMG S.p.A. per essere aggiornati, di volta in volta, sui principali accadimenti societari e per fornire un contributo in ordine all'apprezzamento degli effetti economici e patrimoniali dei principali atti compiuti dagli amministratori.

Dalla KPMG S.p.A., la quale ha riferito al Collegio Sindacale che l'attività di revisione del bilancio di esercizio di Invest S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stata completata senza l'evidenziazione di rilievi, ma con un richiamo di informativa sul

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

paragrafo della Relazione degli amministratori sulla gestione rubricato “*Vicende connesse al prestito obbligazionario Invest S.p.A. 5% 2013-2018*”, si è in attesa di ricevere la relativa relazione, in via sostanzialmente contestuale al rilascio della presente.

Bilancio d’esercizio e Relazione sulla gestione

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla convocazione dell’assemblea ordinaria degli Azionisti per il giorno 28 settembre 2017, ore 11.00 presso la sede legale in via della Croce 87, in prima convocazione ed occorrendo il successivo 29 settembre 2017, stesso luogo e stessa ora, in seconda convocazione, con il seguente ordine del giorno:

- Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 e deliberazioni relative. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2016 del Gruppo Invest; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Nomina del Consiglio di Amministrazione, determinazione della durata in carica e dei relativi compensi; deliberazioni inerenti conseguenti;
- Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente; determinazione del compenso annuo dei componenti effettivi del Collegio Sindacale; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2017-2019 e determinazione del corrispettivo; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Approvazione dell’operato e manleva di tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale; deliberazioni inerenti e conseguenti;
- Provvedimenti ai sensi dell’art. 2446 codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.

E’ doveroso segnalare che il progetto di bilancio di Invest S.p.A. relativo all’esercizio 2016 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione una prima volta il 26 maggio 2017, in coerenza con il calendario societario approvato alla fine del mese di gennaio 2017, una seconda volta il 30 giugno 2017, per recepire, tra l’altro, gli effetti economici e patrimoniali della svalutazione della partecipazione in una società collegata, in conformità alle informazioni ed evidenze emerse successivamente alla predetta approvazione – Itet S.r.l. in liquidazione – e, infine, una terza ed ultima volta il 25 luglio 2017.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, located in the bottom right corner of the page.

Tale ultima riapprovazione si è resa necessaria per recepire, sia a livello di informativa che a livello di scelte e valutazioni bilancistiche, gli effetti della stipula ed esecuzione del suindicato accordo di “*datio in solutum*”, per i cui dettagli si rimanda al contenuto della Relazione degli amministratori sulla gestione.

Per quanto compete al Collegio Sindacale, in relazione alla sua funzione ed attività nell’ambito dei lavori di redazione e rappresentazione del bilancio di esercizio, lo stesso Collegio Sindacale ha rilevato che:

- gli schemi adottati sono conformi alla legge e sono adeguati in rapporto all’attività della Società;
- i principi contabili adottati, descritti nella nota integrativa, sono adeguati in relazione all’attività e alle operazioni compiute dalla Società;
- il bilancio corrisponde ai fatti e alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è a conoscenza a seguito delle informazioni ottenute dagli organi sociali ed all’attività di vigilanza svolta con decorrenza dalla data della propria nomina.

Entrando nel dettaglio delle poste di bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, l’esame dello stato patrimoniale evidenzia una perdita di esercizio di euro 8.000.459, nonché in via sintetica i seguenti valori:

- Attività	€	47.807.023
- Passività	€	35.861.688
- Patrimonio netto	€	11.945.335
di cui		
- Capitale Sociale	€	22.827.697
- Perdite portate a nuovo	€	(2.881.903)
- Perdita dell’esercizio	€	(8.000.459)

Il conto economico reca, a sua volta, i seguenti sintetici valori:

- Valore della produzione	€	6.575.997
- Costi della produzione	€	11.772.670
- Differenza tra Valore e Costi della produzione	€	(5.196.753)
- Proventi e oneri finanziari	€	1.319.285
- Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	(3.998.228)
- Risultato prima delle imposte	€	(7.875.696)
- Perdita	€	(8.000.459)

Il Collegio Sindacale ha preso atto della scelta degli amministratori di proporre all’Assemblea degli Azionisti il riporto a nuovo della perdita conseguita nell’esercizio

2016, ascrivibile, in modo determinante, alle svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante per euro 4.379.821 ed alle svalutazioni di partecipazioni per euro 3.998.228, anche per consentire l'adozione degli opportuni provvedimenti ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile al più tardi sulla base del progetto di bilancio che si chiuderà al 31 dicembre 2017, verificando nel frattempo l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società, già a partire dall'esame della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017 che il Consiglio di Amministrazione presenterà il prossimo 30 settembre 2017.

Va infatti evidenziato che, anche considerando l'intervenuto aumento del capitale sociale da euro 22.827.697 ad euro 24.146.898,90, perfezionato nel corso del 2017, l'ammontare complessivo delle perdite della Società, sia quella dell'esercizio 2016 che quella già portata a nuovo, è stato tale da far ricadere Invest S.p.A. nella fattispecie di cui al precitato articolo 2446 del codice civile, in quanto il capitale sociale della Società si è ridotto di oltre un terzo.

Altre informazioni

Si segnala che:

- al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.;
- nel corso dell'esercizio, il Collegio non ha rilasciato pareri, non ricorrendo i richiesti necessari presupposti.

Roma, 14 settembre 2017

Il Collegio Sindacale

Dott. Massimo Tabellini – Presidente

Dott. Massimo Amadio – Sindaco Effettivo

Avv. David Terracina – Sindaco Effettivo

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent, with a large, stylized initial 'M' and a long horizontal stroke extending to the right. Below it, there are two smaller, less distinct signatures. The signatures are positioned to the right of the printed names of the board members.