

SCHEDA INFORMATIVA

Data creazione: Ultima modifica: Data invio:

DISCLAIMER

Il presente documento, predisposto dalla società Invest S.p.A. ai fini dell'ammissione delle proprie azioni alle negoziazioni nel sistema multilaterale di negoziazione MAC, contiene dati e informazioni relativi all'impresa emittente, liberamente selezionati dalla stessa e non sottoposti ad alcuna verifica, anche solo di coerenza o di completezza formale, da parte dello Sponsor, della società incaricata della revisione contabile o di Borsa Italiana, né da parte di alcuna Autorità pubblica. Il presente documento non è un prospetto informativo né può essere considerato in alcun modo una offerta al pubblico. L'investimento in azioni negoziate o destinate alla negoziazione nel sistema multilaterale di negoziazione MAC è riservato esclusivamente a Investitori Professionali.

PARTE 1

Informazioni relative all'impresa emittente

1. Dati della società

Denominazione sociale

Sito internet (opzionale)

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Luogo di registrazione dell'impresa | Roma |
| Numero di registrazione alla CCIAA | 02989080169 |
| Data di costituzione della società | 07/10/2002 |

Ultimo Bilancio approvato:

| Anno | Data di approvazione | Società di Revisione Iscritta all'albo dell'art. 161 TUF |
|------|----------------------|--|
| 2009 | 21/12/2010 | ITER AUDIT S.r.l. |

Sede territoriale della società di revisione:

| Indirizzo | Comune | CAP | Provincia |
|---------------------------|--------|-------|-----------|
| Corso del Rinascimento 24 | Roma | 00186 | RM |

Se i revisori si sono dimessi, sono stati rimossi dall'incarico o non sono stati rinominati durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati, fornire i dettagli

In data 24 settembre 2010, l'amministratore unico della D.R. s.r.l. ha conferito alla ITER AUDIT S.r.l. l'incarico di revisione contabile su base "volontaria" per gli esercizi 2009, 2010, 2011. In data 3 dicembre 2010, l'assemblea ordinaria della Società, in rettifica dell'incarico precedentemente menzionato, ha conferito a ITER AUDIT S.r.l. l'incarico di revisione legale dei conti della Società ai sensi delle norme di legge in vigore, per gli esercizi 2010, 2011, 2012.

Breve descrizione della storia dell'emittente

La Società viene costituita il 7 ottobre 2002 con la denominazione di D.R. s.r.l..

Dalla data di costituzione, la D.R. S.r.l. è rimasta sostanzialmente inoperativa e nel corso del 2010 i nuovi soci, Isinvest 1 s.r.l., San Genesio Immobiliare S.p.A. e Methorios Capital S.p.A., tramite i conferimenti effettuati e descritti nel seguito, hanno deciso di modificarne la struttura, concentrandosi esclusivamente nel settore immobiliare.

In tale contesto, in data 3 dicembre 2010 l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato (i) la trasformazione della D.R. S.r.l. in società per azioni, (ii) il cambio di denominazione in Imvest S.p.A., (iii) la modifica dell'oggetto sociale consistente nell'attività di locazione e/o investimento immobiliare, l'acquisto, la vendita, la permuta, la costruzione, la riparazione, il restauro, la ristrutturazione, la gestione, la trasformazione e amministrazione di beni immobili, terreni e fabbricati di qualunque genere e (iv) un aumento di capitale sociale da Euro 10.400,00 a Euro 15.317.492,00, da liberarsi mediante conferimento di crediti da parte dell'allora unico socio, Methorios Capital S.p.A. e di rami d'azienda operativi nel settore immobiliare da parte delle due società, Isinvest 1 S.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A..

Al riguardo, contestualmente all'adozione della suddetta delibera sono stati conferiti i crediti da parte di Methorios Capital S.p.A. ed in data 10 dicembre 2010 sono stati stipulati gli atti di conferimento sopra indicati relativi ai rami d'azienda di Isinvest 1 S.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A. (per i dettagli sui beni e crediti conferiti si rinvia a quanto indicato alla successiva sezione 3 "Struttura organizzativa").

A seguito di detta delibera Imvest si propone, pertanto, l'obiettivo di svolgere l'attività di gestione immobiliare e creare le condizioni necessarie per sviluppare la propria attività, anche mediante

l'apporto di nuove risorse da parte di soggetti terzi.

Imvest poggia le proprie fondamenta su una decennale esperienza nel settore immobiliare dei soci fondatori, sia nel mercato italiano che in quello internazionale.

Più specificatamente, Raffaele Israilovici e Giacomo Capizzi, rispettivamente Presidente e Amministratore Delegato di Imvest, operano dal 2003 nel mercato immobiliare e sono specializzati in: trading immobiliare; costruzioni e ristrutturazioni; gestione strategica del patrimonio immobiliare e degli investimenti. La comprovata esperienza nel settore ha permesso ai menzionati esponenti aziendali di assistere vari Gruppi leader italiani ed esteri, quali ad esempio Gruppo Tods, Gruppo Wind, Gruppo Deutsche Bank, Gruppo Bulgari, Vianini, Gruppo Caltagirone, Cattolica Assicurazioni e Pirelli Real Estate.

La Società si fonda anche sulle competenze apportate dall'altro socio, la San Genesis Immobiliare, una società con trentennale esperienza nel settore immobiliare parte del Gruppo Cassa di Risparmio di San Miniato.

Il terzo socio conferente è la Methorios Capital S.p.A., società di consulenza indipendente specializzata in operazioni di finanza straordinaria quotata all'AIM Italia di Borsa Italiana.

2. Attività della società e strategie

Settore di attività principale:

105 – Costruzioni

Microsettore:

1053 – Grandi lavori, edilizia residenziale in conto proprio

Prospetto sintetico della composizione del fatturato per linee di business

| | Linea di business | Fatturato ultimo esercizio – pro-forma* (in % del totale) |
|---|--------------------------------------|---|
| 1 | Reddito (Locazione immobiliare) | 79% |
| 2 | Global Service (facility management) | 21% |

* Si evidenzia che la ripartizione del fatturato di cui sopra si riferisce ai dati pro-forma al 31/12/2009 della Imvest in quanto il fatturato della D.R. s.r.l., società dalla cui trasformazione è nata la Imvest, non era significativo e relativo ad attività differenti.

Descrizione delle linee di business (includente le principali categorie di prodotti venduti e/o di servizi prestati)

Le iniziative su cui la Società si focalizza sono:

- Reddito – locazione immobiliare: la Società offre servizi di locazione immobiliare relativi ad immobili ad uso commerciale e direzionale. Gli immobili acquistati per essere concessi in locazione sono immobili di qualità elevata localizzati nelle principali città italiane da concedere in locazione a *tenant* di elevata affidabilità, quali enti pubblici, GDO, gruppi industriali e bancari, ecc.

- Global service - facility management: la Società offre ai conduttori dei propri immobili e a soggetti terzi servizi di *integrated facility management* ovvero la gestione e l'erogazione di servizi integrati, alla clientela pubblica e privata, rivolti agli immobili e al territorio.

Dalla gestione impiantistica al *cleaning*, passando per la manutenzione del verde, il *property management* e la gestione della pubblica illuminazione, fino ai servizi specialistici per strutture ospedaliere: Imvest è in grado di fornire un'ampia gamma di servizi ausiliari al *core business* di grandi gruppi privati, enti pubblici e strutture sanitarie.

I servizi forniti nell'ambito del global service possono essere raggruppati in due principali aree di attività:

o *facility management services* - servizi di gestione e manutenzione di immobili (igiene ambientale, servizi tecnico - manutentivi, cura del verde, servizi logistici, servizi ausiliari, gestione calore).

o *specialty services* - illuminazione, installazione e manutenzione impianti di sollevamento, project & energy management, gestione documentale, costruzioni edili, impianti antincendio e di videosorveglianza, laundering & sterilization.

- Trading e sviluppo – compravendita immobiliare: la Società acquista complessi immobiliari, stabili in blocco e lotti edificabili da gruppi immobiliari, fondi immobiliari e istituti bancari per procedere con la rivendita, prevalentemente a privati, a seguito della loro riqualificazione funzionale e frazionamento, ovvero costruzione. La linea trading si concentra, infatti, prevalentemente su immobili ad uso abitativo e, in via residuale, ad uso direzionale. Gli immobili destinati al trading e sviluppo vengono acquisiti tendenzialmente in città di medio grandi dimensioni e comunque con una popolazione non inferiore a 350.000 abitanti.

Si riporta di seguito una tabella descrittiva degli immobili di proprietà della Società:

| | Città | Indirizzo | Destinazione d'uso prevalente | MQ | Valore* | Affitto annuale |
|---|------------------------------|--|-------------------------------|-------|--------------|-----------------|
| 1 | Acireale (CT) | Via Vittorio Emanuele III 180 | Residenziale | 540 | € 1.228.667 | - |
| 2 | Palermo (PA) | Via Vittorio Emanuele 188 | Residenziale/Direzionale | 138 | € 393.525 | - |
| 3 | Palermo (PA) | Via Thaon de Revel 18/20 | Direzionale | 7.600 | € 13.091.667 | €420.000 |
| 4 | Acireale (CT) | Via Vittorio Emanuele III 178 | Commerciale | 769 | € 1.971.033 | € 90.000 |
| 5 | San Miniato (PI) | Via Catena | Direzionale/Residenziale | 780 | € 3.500.000 | - |
| 6 | San Miniato- Interporto (PI) | Località San Donato | Direzionale | 350 | € 1.700.000 | - |
| 7 | Montopoli in Val d'Arno (PI) | Via San Bartolomeo | Residenziale | 1.092 | € 1.200.000 | - |
| 8 | Peccioli (PI) | Località Celagio - Celagino - Casuccia | Agricolo/Residenziale | 2.443 | € 2.100.000 | - |
| 9 | Terricciola (PI) | Via Volterrana 288 | Artigianale/Commerciale | 1.652 | € 2.510.000 | - |

(*) Valore al 30/09/2010 derivante dalle perizie di conferimento.

Prospetto sintetico della composizione del fatturato per area geografica

| Area geografica | Fatturato ultimo esercizio – dati pro-forma* (in % del totale) |
|-----------------------|---|
| Italia | 100% |
| Europa (extra Italia) | - |
| Altro | - |
| Totale | - |

(*) Si evidenzia che la ripartizione del fatturato di cui sopra si riferisce ai dati pro-forma al 31/12/2009 della Invest

Descrizione delle principali aree geografiche in cui l'emittente opera

L'Emittente ha sinora svolto la propria attività tramite i rami d'azienda conferiti esclusivamente in Italia, in particolare in Toscana e Sicilia.

Informazioni relative alla posizione concorrenziale dell'emittente nei mercati in cui opera. Indicare le fonti delle dichiarazioni formulate dall'emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale.

Il mercato immobiliare è oggi un settore molto frammentato e sviluppato su base locale. I principali concorrenti di Invest sono generalmente società di piccole e medie dimensioni che operano principalmente nella propria area territoriale.

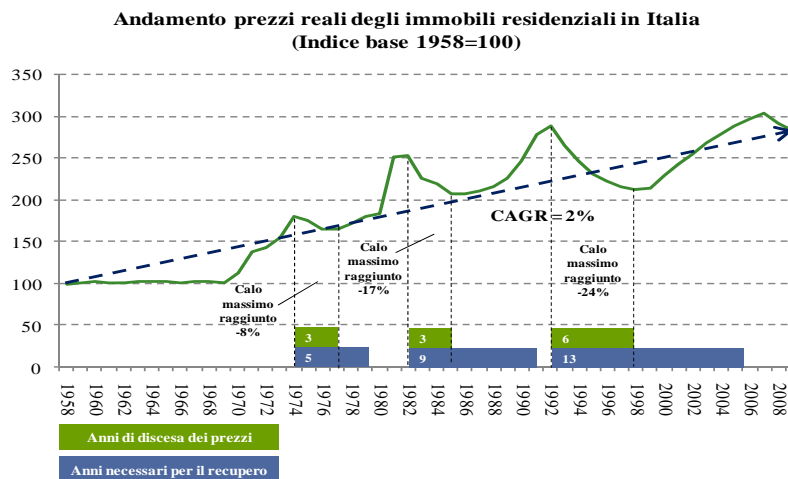
Si riporta quindi nel prosieguo un'analisi generale del mercato immobiliare in Italia sulla base di alcune fonti disponibili alla data della presente Scheda Informativa.

Le informazioni e i dati di seguito riportati, ivi inclusi i dati indicati nelle tabelle, sono stati estratti dalla pubblicazione di NOMISMA, che riporta la situazione del mercato immobiliare nel primo trimestre 2010, dalla pubblicazione dell'Osservatorio Nazionale FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) relativo alla situazione del mercato immobiliare turistico a luglio 2010, dati Istat sulle compravendite immobiliari e mutui relativi al primo trimestre 2010 nonché da una ricerca effettuata da Deloitte S.p.A. per conto di Unione Alberghi Italiani S.p.A. sul mercato immobiliare ed alberghiero in Italia datata 1 ottobre 2009.

Il mercato immobiliare in Italia

L'andamento dei principali indicatori immobiliari nel lungo periodo mostra fasi cicliche come si può evincere dal trend di lungo periodo (1958-2009) dei prezzi reali del comparto residenziale. Si fa riferimento a tale comparto residenziale in quanto maggiormente rappresentativo dell'intero mercato immobiliare italiano, dato il suo notevole peso in termini di transazioni (i.e. nel 2008 il 50% delle transazioni immobiliari avvenute in Italia ha avuto ad oggetto immobili residenziali).

Al netto dell'inflazione, l'incremento di valore nel periodo considerato è stato di circa del 180%, ma l'andamento, come dimostra il grafico di seguito riportato, è stato tutt'altro che lineare.



Fonte: Elaborazione su dati Scenari Immobiliari

La situazione nell'anno 2009 si configura come una fase di contrazione del mercato, che ha avuto inizio nell'ultima parte del 2008. Il trend di lungo periodo appare comunque positivo, dato un CAGR (Compounded average growth rate) reale tra il 1958 e il 2008 pari al 2%.

Situazione attuale

La ripresa del mercato immobiliare italiano si è mostrata più lenta di quella avviata da tempo nei principali mercati esteri, dove è già avvertita da alcuni mesi grazie anche ad un recupero della fiducia per una situazione macroeconomica in miglioramento.

Il primo trimestre del 2010 ha mostrato come la domanda di immobili per il settore delle abitazioni si sia tendenzialmente stabilizzato (+4,2% rispetto allo stesso periodo del 2009, anche se ci si trova ad un livello del 30% inferiore a quello del 2007 quando sull'anno si stipulavano oltre 800 mila compravendite di abitazioni) mentre la richiesta di spazi per le attività di impresa sia tuttora fortemente depressa, complice la lentezza della ripresa economica e la perdurante incertezza sulla evoluzione della congiuntura.

L'impatto sulle quantità che rimangono sul mercato è piuttosto evidente, con una crescita diffusa dell'offerta disponibile.

Le compravendite degli immobili e le loro variazioni percentuali

| | I trim 09 | II trim 09 | III trim 09 | IV trim 09 | I trim 10 |
|--------------|-----------|------------|-------------|------------|-----------|
| Residenziale | 136.115 | 163.973 | 132.816 | 176.241 | 141.770 |
| Terziario | 3.455 | 4.349 | 3.058 | 5.300 | 3.409 |
| Commerciale | 8.730 | 10.219 | 7.664 | 10.964 | 8.677 |
| Produttivo | 2.529 | 3.171 | 2.671 | 3.909 | 2.525 |

| | I trim 08-09 | II trim 08-09 | III trim 08-09 | IV trim 08-09 | I trim 09-10 |
|--------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Residenziale | -17,8 | -12,3 | -11,9 | -3,2 | 4,2 |
| Terziario | -19,2 | -4,2 | -18,9 | 0,4 | -1,3 |
| Commerciale | -23,2 | -13,7 | -17,7 | -12,8 | -0,6 |
| Produttivo | -32,2 | -19,1 | -17,1 | -11,3 | -0,2 |

Fonte: Nomisma su dati dell'Agenzia del territorio

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione non residenziale (terziario, commerciale, produttivo) nei primi mesi del 2010 si è registrata ancora una diminuzione dei volumi compravenduti.

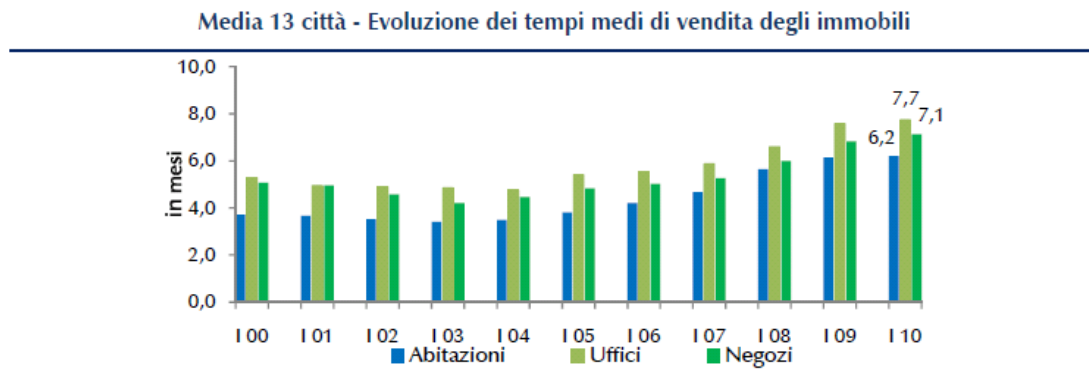
Tali risultati si sono dimostrati contenuti (circa due punti percentuali rispetto al calo del 75% circa conseguito nello stesso periodo del 2009), attutendo il ritmo di caduta delle compravendite che per tutto il 2009 è stato superiore al 20%.

Il recupero dei volumi contrattuali del settore abitativo accomuna tutte le ripartizioni territoriali con una maggiore accentuazione in corrispondenza dei capoluoghi di provincia (+9,7%) rispetto ai comuni minori (+1,8%). Il fatto che i mercati più importanti stiano

reagendo meglio alle difficoltà subite dal mercato è sottolineato dai dati provenienti dalle principali città italiane, i cui capoluoghi di provincia hanno un incremento delle transazioni mediamente superiore ai 10 punti percentuali, quando nei comuni non capoluogo di tali provincie la crescita registrata si limita al 2,7%.

Il mercato resta caratterizzato da tempi di vendita che sono stabilizzati poco al di sopra dei 6 mesi per le abitazioni (nuove ed usate), ma che sfiorano i 7 mesi per i negozi tradizionali ed anche i 7 mesi e mezzo per il settore residenziale.

Crescono ancora, invece, i tempi per locare gli immobili, sintomo di un mercato della locazione che non riesce ad approfittare dello stallo del mercato delle compravendite.



Fonte: Nomisma

Una indicazione parzialmente positiva può essere intravista nel fatto che gli sconti applicati sui prezzi di compravendita abbiano smesso di aumentare, avendo raggiunto comunque livelli record (13% abitazioni ed uffici e 12,5% negozi) oltre i quali evidentemente l'offerta decide di ritirare il bene dal mercato in attesa di tempi migliori.

In relazione ai prezzi delle 13 principali città italiane, il primo semestre del 2010 ha rilevato una flessione su tutte le tipologie immobiliari. In particolare scendono di circa un punto percentuale i prezzi rispetto alla fine del 2009.

Le riduzioni registrate in questa prima parte dell'anno risultano più contenute dell'ultimo biennio, anticipando un percorso di stabilizzazione che non porterà aumenti nei valori prima della fine del 2011.

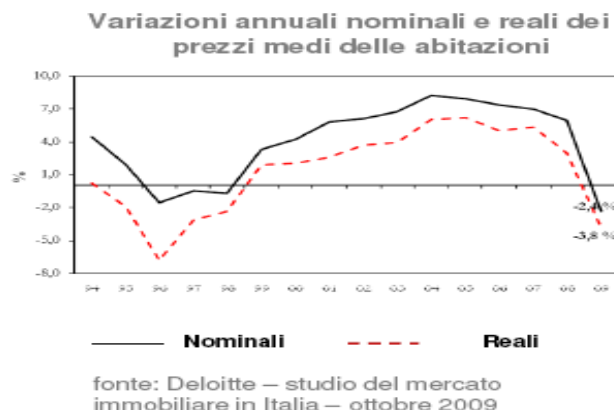
Media 13 grandi città – Variazioni % semestrali ed annuali dei prezzi degli immobili

| | Variazioni % semestrali | Variazioni % annuali |
|-----------------|-------------------------|----------------------|
| Abitazioni | -1,0 | -2,6 |
| Uffici | -1,2 | -2,8 |
| Negozi | -0,8 | -2,3 |
| Box auto/garage | - | -0,8 |

Fonte: Nomisma

Dal punto di vista delle motivazioni all'acquisto, limitatamente alla componente intermediata, cresce la quota di acquisto per necessità di prima casa (arrivata al 51,5% con un guadagno di 4 punti in un anno), e si riduce contestualmente quella di acquisto per investimento (passata dal 17% dello scorsa anno al 13% attuale).

Nella tendenza di fondo emergono situazioni differenti. Anzitutto, va radicalizzandosi la segmentazione del mercato tra immobili di qualità elevata e bassa, con quelli "a basso prezzo" che sembrano aver sperimentato un crollo maggiore. Inoltre, è opportuno operare una distinzione tra il mercato "al dettaglio" (ovvero di singole unità immobiliari, solitamente residenziali e di piccolo taglio) e quello "all'ingrosso" (ovvero di pacchetti di immobili o di immobili cielo terra, di importo elevato e prevalentemente destinati alle attività economiche).



Mentre nel mercato al dettaglio, anche se interessato da un rilevante calo dei volumi, i prezzi degli immobili sono calati solo marginalmente, il mercato all'ingrosso ha sperimentato contrazioni di valore ben più consistenti.

I due mercati meritano considerazioni differenti anche in relazione agli *yield* che, pur mostrando una lieve tendenza al rialzo, si sono mantenuti relativamente bassi nel caso del *retail* e si sono incrementati, come peraltro avvenuto nel resto d'Europa, nel segmento istituzionale.

Previsioni

Un accresciuto (e previsto in ulteriore aumento) tasso di disoccupazione ed un limitato ritmo di crescita dell'economia per il 2010 ed il 2011, combinato alle ancora difficili condizioni nell'accesso al finanziamento, condizionano negativamente le aspettative sul mercato immobiliare.

Non vi sono, infatti, le condizioni per una ripresa significativa del volume dei contratti, se non limitatamente al segmento abitativo, che si concentrerà preferibilmente sulle locazioni e sugli immobili di qualità più elevata, ovvero quelli che hanno dimostrato di saper meglio difendere il proprio valore.

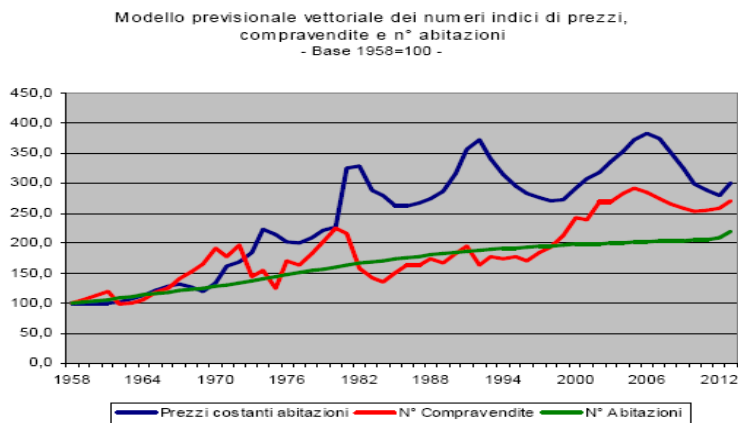
Fino al momento in cui le condizioni del contesto macroeconomico non si normalizzeranno, anche il mercato immobiliare non potrà riavviarsi. Ne consegue un rallentamento della ripresa del settore dove i prezzi potranno ricominciare a crescere al massimo di uno o due punti percentuali non prima della fine del 2011.

**Previsioni sulle variazioni percentuali medie annuali dei
PREZZI degli immobili nelle 13 grandi città**

| | Previsione variazione % | Previsione variazione % |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | annuale | annuale |
| | Il 10 | Il 11 |
| Abitazioni nuove | -1,8 | +1,8 |
| Uffici | -2,2 | +0,9 |
| Negozi | -1,3 | +1,7 |

Fonte: Nomisma su dati vari

Il grafico che segue fornisce una rappresentazione dell'andamento del mercato immobiliare in Italia nonché una indicazione sulle tendenze per i prossimi mesi, che dimostra un trend espansivo seguendo la tendenza ciclica di lungo periodo.



Descrizione dei principali investimenti deliberati da parte del Management:

| Descrizione Investimento | Ammontare stanziato (€) | Stato realizzazione |
|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Non applicabile | | |

Informazioni riguardanti le strategie che impresa intende perseguire

| |
|--|
| <p>Le principali linee strategiche che il management della Società intende perseguire sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il monitoraggio continuo di opportunità di trading e sviluppo, in particolare nelle aree dove la Società gode di una buona visibilità di mercato; - l'internazionalizzazione dell'attività. Obiettivo della Società è infatti espandere la propria attività di locazione immobiliare al mercato europeo, prevalentemente a quello tedesco, attraverso l'acquisizione di blocchi immobiliari di piccolo-medio taglio (investimento previsto compreso fra gli Euro 800 k e gli Euro 3 Mln) già locati situati in città densamente popolate; - l'espansione dell'attività di global service da realizzare <i>in-house</i> e da offrire anche a soggetti terzi; - la possibilità di fungere da polo aggregante, anche grazie allo status di società quotata, di opportunità immobiliari ritenute interessanti e coerenti con lo sviluppo della Società, che potranno essere apportate anche attraverso successivi conferimenti. |
|--|

Indicazione di marchi, brevetti o licenze con relative date di scadenza ed indicazione dell'eventuale dipendenza dell'azienda dagli stessi

| Dettaglio marchi/brevetti | Livello di dipendenza dell'impresa dal marchio/brevetto | Scadenza |
|---------------------------|---|----------|
| Non applicabile | | |

Indicazione di eventuali certificazioni di qualità (ad esempio ISO9000, ISO14001, ISO2200)

| | |
|-----------------|--|
| Non applicabile | |
|-----------------|--|

Principali contratti firmati dalla società, da cui può dipendere una percentuale rilevante del fatturato

| |
|---|
| <p>La Società non ha sottoscritto attualmente contratti la cui esecuzione può avere un impatto sul fatturato della stessa.</p> <p>Si segnala altresì che la Società è titolare del credito, oggetto del conferimento effettuato dal socio Methorios Capital S.p.A. per un importo di Euro 4.260.000, verso Operae S.p.A. in conseguenza delle prestazioni di servizi resi per effetto dei tre contratti stipulati tra Methorios Capital S.p.A. e Operae S.p.A. in data 2 maggio 2006, 1 febbraio 2007 e 12 aprile 2007.</p> <p>Il menzionato credito vantato nei confronti della Operae S.p.A. è oggetto di un contenzioso in corso</p> |
|---|

fra la stessa Operae S.p.A. e Methorios Capital S.p.A.. Ai sensi dell'articolo 111 cpc nel caso di conferimento di un diritto controverso, il processo prosegue tra le parti originarie cioè tra Methorios Capital S.p.A. ed Operae S.p.A; quindi la Società non è parte né sarà parte di detto procedimento.

3. Struttura organizzativa

Breve descrizione del gruppo di cui fa parte l'emittente, se l'emittente appartiene a un gruppo

| |
|---|
| L'Emittente non appartiene ad alcun gruppo. |
|---|

Principali società partecipate

| Società partecipata | Sede legale della partecipata (paese) | Quota di capitale Detenuta | Quota dei diritti di voto |
|---------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Nessuna | | | |

Breve descrizione di eventuali operazioni con parti correlate ed infra-gruppo

| |
|---|
| <p>Si rappresenta che il socio San Genesio Immobiliare S.p.A. è parte del Gruppo Cassa di Risparmio di San Miniato ("Carismi"). Carismi è parte mutuante dei contratti di mutuo ipotecario, stipulati, a giudizio del management della Società, a condizioni di mercato, conferiti dalla San Genesio Immobiliare nella Invest S.p.A. e facenti parte del ramo di azienda.</p> <p>Con riferimento a detti contratti di mutuo, alla data del 30 settembre 2010 il debito complessivo conferito in Invest era pari ad Euro 3.074.147.</p> <p>In data 25 gennaio 2011, Carismi ha inoltre concesso (i) una apertura di credito in conto corrente per un importo di Euro 2.700.000,00 a favore di Invest (che ha sostituito il precedente contratto di apertura di credito oggetto del conferimento e facente parte del ramo di azienda che è stato quindi risolto); nonché (ii) un'ulteriore apertura di credito per un importo di Euro 1.000.000,00 sempre a favore di Invest. Entrambe le aperture di credito sono assistite da ipoteca volontaria su tutti gli immobili della Società situati in provincia di Pisa di cui alla tabella a pagina 5 e sono state stipulate, a giudizio del management della Società, a condizioni di mercato.</p> <p>Con riferimento a dette aperture di credito, alla data del 16 marzo 2011 sono state utilizzate da Invest per un importo pari a circa Euro 3.000.000,00.</p> |
|---|

Indicazione di eventuali operazioni straordinarie sulla struttura patrimoniale

| |
|---|
| <p>Con delibere dell'assemblea straordinaria del 3 dicembre 2010, la D.R. S.r.l. trasformanda Invest S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale da Euro 10.400,00 a Euro 15.317.492,00 da sottoscrivere mediante conferimento di crediti da parte di Methorios Capital S.p.A. e di rami di azienda da parte delle società Isinvest 1 S.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A.</p> <p>Contestualmente all'adozione della citata delibera sono stati conferiti i crediti da parte di Methorios Capital S.p.A. ed in data 10 dicembre 2010 la Isinvest 1 S.r.l. e la San Genesio Immobiliare S.p.A.,</p> |
|---|

hanno conferito i propri rami di azienda, sulla base di apposite perizie redatte da esperti indipendenti.

Le perizie relative ai rami di azienda oggetto di conferimento hanno tenuto in considerazione il cosiddetto effetto fiscale latente ai fini della determinazione del relativo valore.

Si evidenzia che Invest è subentrata nei contratti relativi ai rami di azienda conferiti e che ai sensi dell'articolo 2558 cc - entro 3 mesi dall'iscrizione dell'atto di conferimento nel registro delle imprese - il terzo contraente è legittimato a recedere da detti contratti, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità del conferente.

Descrizione dei crediti conferiti da Methorios Capital S.p.A.

Methorios Capital S.p.A. ha conferito dei crediti vantati nei confronti della società Operae S.p.A. derivanti dalle attività di consulenza previste dai contratti stipulati tra le società dal 2006 al 2007, oggetto di relazione realizzata dal Pof. Roberto Aguiari asseverata con giuramento in data 22 novembre 2010, per un importo complessivo pari ad Euro 4.260.000, di cui Euro 426.000 a titolo di sovrapprezzo.

Descrizione del ramo d'azienda conferito dalla Isinvest 1 S.r.l.

Isinvest 1 S.r.l. ha conferito un ramo d'azienda, oggetto di relazione realizzata dal dott. Marco Moretti asseverata con giuramento in data 2 dicembre 2010, relativo ad un complesso immobiliare sito in Sicilia nei comuni di Palermo e Acireale comprendente quattro unità immobiliari preposte all'attività di locazione ad uso abitativo, commerciale e direzionale. Il ramo di azienda comprende le seguenti attività, passività, dipendenti e rapporti giuridici.

- porzioni immobiliari site nel Comune di Palermo, facenti parte del fabbricato denominato "Palazzo Lardereria" e specificatamente: locale negozio sito al piano terreno, negozio con accesso da Corso Vittorio Emanuele 196; locale negozio sito al piano terreno; due locali autorimessa siti al piano terreno; appartamento sito al piano primo; appartamento sito al piano terzo della scala C, avente accesso da Via Vittorio Emanuele n.188; porzione immobiliare sita nel Comune di Acireale, Via Vittorio Emanuele III n.178/b e specificatamente: locale negozio sito al piano primo, confinante con distacco su Via Carpinati, distacco su detta Via Vittorio Emanuele III, distacco su Via Pennisi.

Oltre ai suddetti immobili, sono stati oggetto di conferimento anche gli immobili detenuti in forza di contratti di leasing stipulati con la Locat S.p.A. e specificatamente:

- immobile sito nel comune di Palermo, Via Thaon de Revel, n. 1820;
- porzione di immobili (locali commerciali) siti nel comune di Acireale, Corso Vittorio Emanuele III nn. 178, 178/a, 178/b.

Nel ramo d'azienda oggetto del conferimento sono comprese le seguenti passività inerenti gli immobili, rappresentate oltre che dai suddetti contratti di leasing, dai seguenti contratti di mutuo ipotecario, da scoperti di conto corrente e altre passività inerenti il personale dipendente.

- mutuo Immobile Acireale; mutuo immobile sito nel comune di Palermo "Palazzo Lardereria";
- conti correnti bancari passivi: comprendono i debiti per scoperto di conto corrente;
- debiti relativi al Trattamento di Fine Rapporto per i dipendenti impiegati nell'immobile di Palermo, via Thaon De Revel.

La tabella di seguito riporta sinteticamente i dati relativi gli immobili e alle annesse passività compresi nel ramo d'azienda conferito:

| Città | Indirizzo | Valore di mercato* | Debito residuo** | Istituto finanziatore |
|---------------|---------------------------------|--------------------|------------------|---|
| Acireale (CT) | Via Vittorio Emanuele III 180 | € 1.228.667 | € 510.431 | Unicredit Corporate Banking S.p.A. (Gruppo Unicredit) |
| Palermo (PA) | Via Vittorio Emanuele 188 | € 393.525 | € 147.543 | Unicredit Corporate Banking S.p.A. (Gruppo Unicredit) |
| Palermo (PA) | Via Thaon de Revel Paolo 18/20 | € 13.091.667 | € 4.794.460 | Locat S.p.A. (Gruppo Unicredit) |
| Acireale (CT) | Via Vittorio Emanuele I I 178/A | € 1.971.033 | € 1.234.558 | Locat S.p.A. (Gruppo Unicredit) |

(*) Valori al 30/09/2010 derivante dalle perizie di conferimento.

(**) Valori al 30/09/2010.

Il ramo d'azienda comprende anche otto dipendenti.

Il conferimento è stato effettuato per un importo complessivo pari ad Euro 7.410.000, di cui 741.000 a titolo di sovrapprezzo.

Per quanto riguarda il ramo di azienda di Isinvest 1 S.r.l., si evidenzia che - come risulta dalla perizia e dall'atto di conferimento - due immobili siti in Palermo aventi un valore complessivo pari a circa Euro 310.000, sono soggetti all'eventuale diritto di prelazione da parte della sovrintendenza dei beni culturali o altro organo equivalente (la "Sovrintendenza") e che nel caso in cui dovesse venir esercitata detta prelazione la Società viene surrogata in detto rapporto e quindi avrà diritto di ricevere il prezzo, pari al valore di conferimento, che sarà corrisposto da parte della Sovrintendenza.

Descrizione del ramo d'azienda conferito da San Genesio Immobiliare S.p.A.

Ramo d'azienda comprensivo dell'insieme delle attività e passività riferite alla locazione immobiliare, comprensiva, oltre che degli immobili ad essa destinati, dei dipendenti strumentali alla gestione del ramo d'azienda, nonché di tutti i rapporti giuridici, i beni, i diritti, le attività e le passività connesse. Il ramo d'azienda è stato oggetto di relazione realizzata dal dott. Giacomo Malquori asseverata con giuramento in data 26 novembre 2010.

Il ramo di azienda comprende le seguenti attività, passività, dipendenti e rapporti giuridici.

- immobile Peccioli, Loc. Celagio;
- immobile San Miniato, Via Catena;
- immobili Terricciola, Via Volterrana;
- immobili San Miniato Interporto;
- Immobili Montopoli, Via San Bartolomeo.

Nel ramo di azienda oggetto del conferimento risultano essere presenti, inoltre i seguenti crediti commerciali: credito vantato verso la società Immobiliare Santa Croce 2010 S.r.l.; crediti per fondi integrativi pensionistici e solidarietà; altri crediti che comprendono il credito verso l'erario per la rivalutazione del TFR dei dipendenti compresi nel ramo di azienda conferito. Vi sono, altresì, dei risconti attivi che comprendono i premi assicurativi relativi agli immobili e al personale dipendente oggetto del conferimento del ramo di azienda.

Nel ramo d'azienda oggetto del conferimento sono comprese altresì passività, rappresentate oltre da contratti di mutuo ipotecario inerenti tutti gli immobili sopra menzionati, da scoperti di conto corrente e altre passività inerenti il personale dipendente. Risultano altresì altri debiti di fornitura nei confronti della società Tecnovie S.p.A., debiti per fatture da ricevere nei confronti dell'Ing. Luca Battistini e debiti verso il comune di S. Miniato.

La tabella di seguito riporta sinteticamente i dati relativi gli immobili e alle annesse passività compresi nel ramo d'azienda conferito:

| Città | Indirizzo | Valore di mercato* | Debito residuo ** | Istituto finanziatore |
|------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------|--|
| Peccioli (PI) | Loc. Celagio - Celagino - Casuccia | € 2.100.000 | € 858.488 | Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. |
| San Miniato (PI) | Via Catena | € 3.500.000 | € 1.722.591 | Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. |
| Terricciola (PI) | Via Volterrana , 288 | € 2.510.000 | € 297.326 | Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. |
| San Miniato (PI) | Località San Donato | € 1.700.000 | € 195.742 | Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. |
| Montopoli (PI) | Via San Bartolomeo | € 1.200.000 | - | - |

(*) Valori al 30/09/2010 derivante dalle perizie di conferimento.

(**) Valori al 30/09/2010.

Sono riferibili al ramo di azienda oggetto del conferimento, oltre ai mutui ipotecari e lo scoperto di c/c sopra identificati, tutti i contratti di lavoro del personale dipendente (due dipendenti) e le relative polizze assicurative, nonché i contratti relativi alle utenze e alle polizze assicurative riguardanti gli immobili oggetto del conferimento.

Il conferimento è stato effettuato per un importo complessivo pari ad Euro 5.337.880, di cui 533.788 a titolo di sovrapprezzo.

Il valore totale dei conferimenti effettuati dai tre soci ammonta a Euro 17.007.880.

In data 16 dicembre 2010, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la relazione ex. Art. 2343 *quater* cc ai sensi della quale ha attestato, *inter alia*, che il valore dei conferimenti è almeno pari a quello loro attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e del sovrapprezzo e che non sono intervenuti fatti eccezionali o rilevanti che hanno inciso sulle valutazioni dei periti. Non si può tuttavia escludere che il valore e le tempistiche di realizzo degli attivi conferiti possano differire rispetto a quelli riportati nelle citate perizie con conseguenti effetti sui risultati economico/patrimoniali della Società.

In data 3 dicembre 2010, l'assemblea straordinaria della Società ha deliberato un aumento di capitale

sociale a pagamento in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 6 cod. civ., finalizzato all'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società sul MAC, per un importo massimo di Euro 4.500.000, con un sovrapprezzo complessivo di Euro 500.000, mediante emissione di nuove azioni ordinarie, senza espressione di valore nominale, nel numero massimo di 4.500.000 azioni, aventi il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle azioni in circolazione.

In caso di sua integrale sottoscrizione, il capitale sociale della Società sarà pari ad Euro 19.817.492 suddiviso in n. 19.817.492 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale.

Azionisti che detengono una quota del capitale o diritti di voto superiore al 2%

| Azionista | Tipologia investitore | Quota detenuta | “Beneficial owner ¹ ” |
|--------------------------------|-----------------------|----------------|---|
| Methorios Capital S.p.A. | Professionale* | 25,1% | Società quotata all'AIM Italia |
| Isinvest 1 S.r.l. | Professionale** | 43,5% | Giacomo Capizzi Gabriele Israilovici Raffaele Israilovici |
| San Genesio Immobiliare S.p.A. | Retail | 31,4% | Cassa di risparmio di San Miniato S.p.A. |

(*) Methorios Capital S.p.A. dichiara di possedere i requisiti di cui alla direttiva MiFID.

(**) in considerazione della partecipazione di maggioranza relativa detenuta da Isinvest 1 s.r.l. si ritiene che possa essere considerato Investitore Professionale ai sensi del Regolamento MAC.

Numero stimato degli azionisti quale risulta dalle evidenze del libro soci

| |
|---|
| Methorios Capital S.p.A. – Investitore Professionale (*) |
| Isinvest 1 S.r.l. – Investitore Professionale (*) |
| San Genesio Immobiliare S.p.A. – Investitore Retail (Gruppo bancario Cassa di Risparmio di San Miniato) (*) |

(*) Methorios Capital S.p.A., Isinvest 1 s.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A. hanno assunto l'impegno di *lock-up* - per 12 mesi - nei confronti dello Sponsor, avente ad oggetto l'80% delle azioni da esso detenute al momento della presentazione della domanda di ammissione sul MAC.

Partecipazioni detenute dall'azionista di maggioranza relativa

| |
|--|
| L'azionista di maggioranza relativa, Isinvest 1 S.r.l., detiene n. 6.669.000 azioni della Società, pari al |
|--|

¹ In caso di partecipazioni detenute tramite una catena di controllo indicare il soggetto persona fisica, qualificabile come socio ultimo di riferimento

43,5% del capitale sociale. L'azionista Isinvest 1 S.r.l., non detiene il controllo sulla Società ai sensi dell'articolo 2359cc, tuttavia si segnala che gli azionisti hanno stipulato un patto parasociale come indicato alla successiva sezione 8.

4. Informazioni finanziarie

| | Ultimo esercizio (sottoposto a revisione) 31/12/2009 | Ultimo esercizio (pro-forma) 31/12/2009 | Esercizio precedente 31/12/2008 |
|---|---|---|---------------------------------------|
| CONTO ECONOMICO | | | |
| Ricavi | | | |
| Da vendite/prestazioni | - | 643.207 | 25.256 |
| Altri ricavi | - | 118.633 | 4 |
| VALORE DELLA PRODUZIONE | - | 761.840 | 25.260 |
| Costi | | | |
| Acquisti materie prime e merci, variazione scorte | (1.942) | (76.680) | (18.735) |
| Personale | - | (288.723) | - |
| Ammortamenti | - | (451.881) | (713) |
| Accantonamenti | - | - | - |
| Altri costi (spese generali, ecc...) | (1.147) | (31.898) | (1.394) |
| COSTI DELLA PRODUZIONE | (3.089) | (849.182) | (20.842) |
| Differenza tra valore e costi della produzione | (3.089) | (87.342) | 4.418 |
| Oneri/proventi finanziari | (59) | (353.893) | (35) |
| Gestione straordinaria | - | - | - |
| Imposte sul reddito di esercizio | - | (74.098) | (1.141) |
| RISULTATO DI ESERCIZIO | (3.148) | (515.333) | 3.242 |

| | |
|------------------------------------|-----|
| FLUSSI DI CASSA NETTI ² | 103 |
|------------------------------------|-----|

| | Ultimo esercizio (sottoposto a revisione) 31/12/2009 | Ultimo esercizio (pro-forma) 31/12/2009 | Esercizio precedente 31/12/2008 |
|--|---|---|---------------------------------------|
| | | | |

² Flussi di cassa netti = utile/perdita + ammortamenti +/- variazione circolante (ultimo esercizio vs precedente) +/- variazione immobilizzazioni lorde (ultimo esercizio vs precedente) - variazioni fondi (ultimo esercizio vs precedente) +/- variazioni debito finanziario

| <i>STATO PATRIMONIALE</i> | | | |
|--|---------------|-------------------|---------------|
| Attività correnti | | | |
| Disponibilità liquide | 818 | 818 | 714 |
| Credit v/clienti | 3.017 | 1.203.017 | 8.251 |
| Magazzino | - | 12.629.707 | - |
| Altri crediti | 713 | 4.260.733 | 1.126 |
| Ratei e risconti attivi | - | 972 | - |
| Immobilizzazioni | | | |
| Immateriali | - | - | - |
| Materiali | 7.259 | 15.069.959 | 7.259 |
| Finanziarie | - | 37.252 | - |
| TOTALE ATTIVO | 11.807 | 33.202.459 | 17.350 |
| Passività correnti | | | |
| Debiti v/fornitori | 6.856 | 17.037 | 8.289 |
| Debiti finanziari entro 12 mesi | - | 2.985.606 | - |
| Debiti finanziari oltre 12 mesi | - | 9.572.749 | - |
| Accantonamenti pluriennali (TFR e altri fondi) | - | 3.532.542 | - |
| Altri debiti | 6.378 | 48.515 | 7.341 |
| Ratei e risconti passivi | - | 39.557 | - |
| Patrimonio netto | | | |
| Capitale – riserve | 10.400 | 17.018.281 | 10.400 |
| Utili/(Perdite) portati a nuovo | (8.680) | (8.680) | (11.922) |
| Utile/(Perdita) di esercizio | (3.148) | (3.148) | 3.242 |
| TOTALE PASSIVO | 11.807 | 33.202.459 | 17.350 |

Commento della variazione delle principali voci di bilancio

Non essendo significativa la variazione dei dati economico patrimoniali della D.R. s.r.l., la società dalla cui trasformazione è nata la Invest, si ritiene opportuno procedere con il commento delle principali voci del conto economico e dello stato patrimoniale pro-forma della Invest relativi all'esercizio chiuso precedentemente alla data di presentazione della Domanda di Ammissione, ovvero l'esercizio 2009, predisposti in conformità dell'art. 4 del Regolamento MAC e approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società.

CONTO ECONOMICO

Ricavi

Da vendite/prestazioni: i ricavi da vendite e prestazioni si riferiscono per Euro 508.807 ai canoni di locazione attivi relativi agli immobili a reddito, oggetto del conferimento effettuato da Isinvest 1 s.r.l., e per Euro 134.400 ai ricavi per i servizi di *facility management* prestati presso l'immobile sito in Palermo, Via Thaon de Revel, n 1820.

Altri ricavi: gli altri ricavi si riferiscono alle variazioni in incremento intervenute sul valore degli immobili oggetto di conferimento per i lavori realizzati nel corso dell'esercizio.

Costi:

Acquisti materie prime e merci, variazione scorte: tale voce di costo è costituita prevalentemente dai costi per servizi sostenuti per la gestione ordinaria degli immobili compresi nel ramo d'azienda conferito dalla San Genesis Immobiliare S.p.A..

Personale: i costi per il personale si riferiscono per Euro 275.224 ai due dipendenti compresi nel ramo d'azienda conferito dalla San Genesis Immobiliare S.p.A. e per Euro 88.237 agli 8 dipendenti, di cui 4 *part-time*, compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento effettuato da Isinvest 1 s.r.l..

Ammortamenti: l'importo di Euro 451.881 rappresenta la quota di ammortamento dell'esercizio per gli immobili detenuti in forza dei contratti di leasing, concessi in locazione a terzi ed oggetto del conferimento effettuato da Isinvest 1 s.r.l.. Su tali immobili è stato calcolato l'ammortamento in quanto i menzionati contratti di leasing sono stati per la redazione del bilancio pro-forma contabilizzati con il metodo finanziario (si segnala che per la redazione dei bilanci della Invest i citati contratti di leasing continueranno ad essere contabilizzati con il metodo finanziario). Secondo tale metodo, infatti, l'impresa utilizzatrice rileva il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcola su tale bene le relative quote di ammortamento. Contestualmente rileva un debito per la quota capitale dei canoni da pagare, che viene ridotto ogni qual volta si procede al pagamento dei canoni periodici per la quota capitale pagata. Nel conto economico, tra i componenti negativi di reddito, oltre all'ammortamento, viene rilevata la quota interessi e le spese dei canoni di competenza dell'esercizio.

Altri costi: costituiti prevalentemente dall'imposta comunale sugli immobili oggetto del conferimento, pari a Euro 30.751.

Oneri/proventi finanziari: gli oneri finanziari comprendono gli interessi passivi sui mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari oggetto del conferimento della San Genesis Immobiliare S.p.A. per l'importo di Euro 118.633 e gli interessi passivi sui contratti di leasing, per scoperto di conto corrente e sui mutui ipotecari oggetto del conferimento effettuato da Isinvest 1 S.r.l. per l'importo di Euro 235.200 (come anticipato, per la contabilizzazione con il metodo finanziario dei contratti di leasing in essere, sono stati scorporati dai canoni di leasing le quote di interessi di competenza dell'esercizio e ricomprese fra gli oneri finanziari).

Imposte sul reddito: l'importo di Euro 74.098 rappresenta l'effetto fiscale teorico delle rettifiche pro-forma applicando alle stesse il *tax rate* teorico coerente con la normativa vigente al 31 dicembre 2009

STATO PATRIMONIALE

Attivo

Crediti verso clienti: i crediti verso clienti sono costituiti prevalentemente dal credito di Euro 1.162.728 vantato nei confronti della società Immobiliare Santa Croce 2010 S.r.l., compreso nel ramo d'azienda conferito dalla San Genesis Immobiliare S.p.A..

Magazzino: tale voce comprende gli immobili in corso di costruzione e gli immobili non locati destinati alla compravendita. Più precisamente, l'importo di euro 11.010.000 è relativo agli immobili compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento effettuato da San Genesis Immobiliare s.r.l.

mentre l'importo di euro 1.619.707 è relativo agli immobili di proprietà non locati compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento effettuato dalla Isinvest 1 s.r.l..

Altri crediti: gli altri crediti sono composti prevalentemente dal credito vantato nei confronti della Operae S.p.A., per un importo di Euro 4.260.000, oggetto del conferimento effettuato dalla Methorios Capital S.p.A.. L'importo residuale di Euro 733 si riferisce a crediti tributari.

Immobilizzazioni materiali: le immobilizzazioni materiali comprendono per l'importo di Euro 15.062.700 il valore dagli immobili detenuti in forza dei contratti di leasing, concessi in locazione a terzi, compresi nel ramo d'azienda oggetto del conferimento effettuato da Isinvest 1 s.r.l. e contabilizzati con il metodo finanziario. Come detto, secondo tale metodo, l'impresa utilizzatrice rileva il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni.

Passivo

Debiti finanziari entro 12 mesi: i debiti finanziari a breve termine comprendono, per l'importo di Euro 150.729, i debiti per scoperto di conto corrente compresi nel ramo d'azienda conferito da Isinvest 1 s.r.l., per l'importo di €2.600.000 i debiti per scoperto di conto corrente compresi nel ramo d'azienda conferito da San Genesio immobiliare S.p.A. e per i restanti Euro 234.877 le quote con scadenza entro 12 mesi dei mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari comprese nel ramo d'azienda conferito da San Genesio Immobiliare S.p.A..

Debiti finanziari oltre 12 mesi: i debiti finanziari a medio/lungo termine comprendono, per l'importo di Euro 704.461, i mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari comprese nel ramo d'azienda conferito da Isinvest 1 s.r.l. e per Euro 6.029.018 il debito residuo sui contratti di leasing conferiti da Isinvest 1 S.r.l. e contabilizzati secondo il metodo finanziario. Tale voce comprende altresì, per l'importo di Euro 2.839.270, le quote con scadenza oltre i 12 mesi dei mutui ipotecari riferibili alle unità immobiliari comprese nel ramo d'azienda conferito dalla San Genesio Immobiliare S.p.A..

Accantonamenti pluriennali (TFR e altri fondi): tale voce comprende il Fondo TFR per un importo di Euro 56.067, di cui Euro 47.322 rappresentato dalle passività per diritti maturati alla data del 31 dicembre 2009 dai dipendenti addetti al ramo d'azienda conferito dalla San Genesio Immobiliare S.p.A. e di cui Euro 8.745,00 maturato dai dipendenti addetti al ramo d'azienda oggetto del conferimento effettuato dalla Isinvest 1 s.r.l..

Tale voce comprende altresì l'accantonamento al fondo imposte differite per il valore fiscale latente stimato dai periti sulla rivalutazione degli immobili conferiti nei rami d'azienda, per un importo di Euro 3.428.269. Di questi, Euro 2.379.454 sono relativi alle imposte differite calcolate sugli immobili compresi nel ramo d'azienda conferito da Isinvest 1 s.r.l. ed Euro 1.048.815 relativi alle imposte differite calcolate sugli immobili compresi nel ramo d'azienda conferito da San Genesio Immobiliare S.p.A..

L'importo residuo di Euro 48.206 si riferisce ad accantonamenti relativi a delle passività per diritti maturati dai dipendenti addetti al ramo d'azienda conferito da San Genesio Immobiliare S.p.A..

Capitale e riserve: l'ammontare del capitale e delle riserve è pari alla somma dei valori dei conferimenti effettuati dai soci. Più precisamente il 10% del valore dei conferimenti, pari a Euro 1.700.788, è stato imputato a riserva sovrapprezzo azioni e il restante 90%, pari a Euro 15.317.492, a capitale.

5. Personale ed organi di amministrazione, di direzione o di controllo

| Dipendenti | Ultimo esercizio* | Esercizio precedente |
|------------------|-------------------|----------------------|
| Numero dirigenti | Nessuno | Nessuno |
| Numero quadri | Nessuno | Nessuno |
| Numero Impiegati | Nessuno | Nessuno |
| Numero operai | Nessuno | Nessuno |

(*) La Società alla data della presente scheda informativa detiene 10 dipendenti, otto impiegati e due quadri, derivanti dai conferimenti dei rami d'azienda effettuati dai soci.

Azionista di maggioranza relativa

| |
|-------------------|
| Isinvest 1 s.r.l. |
|-------------------|

| | |
|---|---|
| Nome e cognome | Isinvest 1 S.r.l. |
| Ruolo nell'impresa | Nessuno |
| Eventuali conflitti di interesse | Nessuno |
| Incarichi in organi di amministrazione, direzione o controllo esercitati al di fuori dell'emittente | Nessuno |
| % azioni detenute ed eventuali diritti di opzione | 43,5% delle azioni Nessun diritto di opzione |
| Eventuali procedimenti pendenti | Nessuno |

Da compilare per ogni membro del management team

| | |
|---|---|
| Nome e cognome | Raffaele Israilovici |
| Ruolo nell'impresa | Presidente del Consiglio di Amministrazione |
| Eventuali conflitti di interesse | Nessuno |
| Incarichi in organi di amministrazione, direzione o controllo | Consigliere di IT Facility S.r.l. |

| | |
|---|--|
| controllo esercitati al di fuori dell'emittente | |
| % azioni detenute ed eventuali diritti di opzione | 10,9% tramite Isinvest 1 s.r.l. (socia di Invest al 43,5%), partecipata al 50% da G.P.A sas.di Gabriele e Raffaele, partecipata al 50% da Raffaele Israilovici. Nessun diritto di opzione |
| Eventuali procedimenti pendenti | Nessuno |

| | |
|---|---|
| Nome e cognome | Matteo Petti |
| Ruolo nell'impresa | Consigliere |
| Eventuali conflitti di interesse | Nessuno |
| Incarichi in organi di amministrazione, direzione o controllo esercitati al di fuori dell'emittente | Nessuno |
| % azioni detenute ed eventuali diritti di opzione | Nessuna azione Nessun diritto di opzione |
| Eventuali procedimenti pendenti | Nessuno |

| | |
|---|---|
| Nome e cognome | Giacomo Capizzi |
| Ruolo nell'impresa | Amministratore Delegato |
| Eventuali conflitti di interesse | Nessuno |
| Incarichi in organi di amministrazione, direzione o controllo esercitati al di fuori dell'emittente | Amministratore Unico di Immobiliare Belmonte S.r.l. Amministratore Unico di SER.TEC. S.r.l. Consigliere di IT Facility S.r.l Consigliere di Società Cooperativa Sociale Sud Ovest a.r.l.. Consigliere di Structura S.r.l. |
| % azioni detenute ed eventuali diritti di opzione | 21,8% tramite Isinvest 1 s.r.l. (socia di Invest al 43,5%), partecipata al 50% da Giacomo Capizzi Nessun diritto di opzione |
| Eventuali procedimenti pendenti | Nessuno |

| | |
|---|---|
| Nome e cognome | Luca Perconti |
| Ruolo nell'impresa | Consigliere |
| Eventuali conflitti di interesse | Nessuno |
| Incarichi in organi di amministrazione, direzione o controllo esercitati al di fuori dell'emittente | Nessuno |
| % azioni detenute ed eventuali diritti di opzione | Nessuna azione Nessun diritto di opzione |
| Eventuali procedimenti pendenti | Nessuno |

| | |
|---|---|
| Nome e cognome | Roberto Masoni |
| Ruolo nell'impresa | Consigliere |
| Eventuali conflitti di interesse | Nessuno |
| Incarichi in organi di amministrazione, direzione o controllo esercitati al di fuori dell'emittente | Amministratore Unico di Segit S.r.l. Socio accomandante di Cesma di Stefanelli Maria & C. s.a.s. Consigliere di Circolo Nautico S.p.A. Consigliere di Consorzio Area Industriale di Santa Croce sull'Arno Programma 1 S.r.l. |
| % azioni detenute ed eventuali diritti di opzione | Nessuna azione Nessun diritto di opzione |
| Eventuali procedimenti pendenti | Nessuno |

6. Procedimenti giudiziari e arbitrali

Indicazione, con riferimento all'emittente, di eventuali procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrali in corso (compresi eventuali procedimenti di questo tipo in corso o previsti di cui l'emittente sia a conoscenza)

| |
|---------|
| Nessuno |
|---------|

In mancanza di tali procedimenti, inserire un'idonea dichiarazione negativa

| |
|--|
| Per quanto a conoscenza dell'Emittente e fatto salvo quanto sopra indicato relativamente al credito nei confronti di Operae S.p.A. (paragrafo 2), alla data della presente Scheda Informativa, la Società non è parte di procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrali da cui possano derivare significative passività potenziali. |
|--|

7. Informazioni Riguardanti lo Sponsor

Informazioni riguardanti eventuali conflitti di interesse dello Sponsor, anche potenziali, con l'Emittente e derivanti da rapporti d'affari o partecipativi. Indicare la natura e l'entità degli stessi

| |
|---|
| Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla data della presente Scheda Informativa, non sussistono conflitti di interesse derivanti da rapporti d'affari o partecipativi, nemmeno potenziali, tra la Società e lo Sponsor. |
|---|

8. Capitale azionario

| Capitale sociale | Numero di azioni | Valore Nominale (se disponibile) |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|
| Euro 15.317.492,00 | 15.317.492 | senza indicazione del valore nominale |

Codice ISIN

| |
|--------------|
| IT0004670532 |
|--------------|

Obbligazioni

| | |
|--|-----------------|
| Tipo di obbligazione | Non applicabile |
| Importo delle obbligazioni | Non applicabile |
| Condizioni e modalità di conversione, scambio sottoscrizione | Non applicabile |

Diritti

Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi alle azioni e procedura per il loro esercizio.

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Diritto al dividendo | |
| Periodicità del dividendo | Annuale |
| Termine di prescrizione dei dividendi | ai sensi di legge |

| | |
|---|--|
| Indicazione della persona che trae vantaggio dal termine di prescrizione dei dividendi | Invest S.p.A. |
| Restrizioni sui dividendi | Nessuna |
| Procedure per i titolari del diritto non residenti | Nessuna |
| Importo del dividendo o metodo di calcolo dello stesso | Gli utili netti risultanti dal bilancio regolarmente approvato, al netto degli accantonamenti previsti dalla inderogabili norme di legge, vengono messi a disposizione dell'assemblea ordinaria per la destinazione che la medesima ritiene più opportuno adottare |
| Natura dei pagamenti | Cumulativa |
| Altri diritti | |
| Diritti di voto | Ogni azione da diritto ad un voto |
| Diritti di prelazione nelle offerte per la sottoscrizione di strumenti finanziari della stessa classe | Nessuno |
| Diritto alla partecipazione all'eventuale residuo attivo in caso di liquidazione | Ai sensi di legge |
| Disposizioni di rimborso | Ai sensi di legge |
| Disposizioni di conversione | Ai sensi di legge |

Informazioni riguardanti il cambio di controllo

Informazioni riguardanti eventuali impegni assunti dall'azionista/dagli azionisti di controllo o da terzi nel caso di cambio di controllo, risultanti dallo statuto o da altre pattuizioni, ove note all'emittente.

L'articolo 9 dello statuto sociale, la cui efficacia è condizionata alla delibera di ammissione di Borsa Italiana S.p.A. delle azioni della Società alle negoziazioni sul MAC, prevede l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto (OPA) da parte di chiunque, successivamente a detta ammissione, a seguito di acquisti anche di concerto, venga a detenere una partecipazione nel

capitale sociale di Invest pari alla maggioranza assoluta dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria.

In data 10 dicembre 2010, i soci Methorios Capital S.p.A., Isinvest 1 S.r.l. e San Genesio Immobiliare S.p.A., hanno stipulato un patto parasociale finalizzato a regolare la *governance* e le operazioni sul capitale sociale della Società. In particolare, è stato previsto che il Consiglio di Amministrazione sarà composto da 5 (cinque) membri nominati come segue: Methorios Capital S.p.A. ed Isinvest 1 S.r.l. avranno diritto a indicare 2 (due) membri ciascuno, mentre San Genesio Immobiliare S.p.A. avrà diritto a indicare 1 (un) membro. È stato previsto che Isinvest S.r.l. nomini il Presidente e l'Amministratore Delegato, mentre ciascun socio avrà il diritto di nominare un componente del Collegio Sindacale. Al fine di garantire il necessario coordinamento tra le varie attività ricomprese nei rami d'azienda conferiti, i pattisti faranno sì che il Consiglio di Amministrazione della Società si riunisca almeno una volta al mese, durante il primo anno di efficacia del patto; almeno una volta ogni due mesi, durante il secondo anno di efficacia del patto; almeno una volta ogni tre mesi, durante il terzo anno ed oltre di efficacia del patto. Sono state inoltre previste delle pattuizioni per la sostituzione degli amministratori e sindaci che dovessero dimettersi. È stato altresì previsto che l'Amministratore Delegato o eventuale Comitato Esecutivo abbiano autonomi poteri fino al raggiungimento di una soglia compresa tra Euro 50.000,00 e Euro 250.000,00 al di sopra della quale sarà l'intero Consiglio a dover assumere le relative deliberazioni. È stato altresì previsto un meccanismo per il superamento di eventuali situazioni di stallo, attraverso la nomina di un comitato tecnico, nonché l'impegno delle parti stesse a non deliberare ulteriori aumenti di capitale sociale mediante conferimento di beni in natura. Infine, sono state previste altre pattuizioni quale, ad esempio, quella che la diluizione degli azionisti per eventuali futuri aumenti di capitale dovrà essere proporzionale tra i soci stessi e non essere superiore al 50% delle partecipazioni risultanti in capo ai soci alla data della presente Scheda Informativa. In data 21 dicembre 2010 il Consiglio di Amministrazione della Società ha conferito mandato al Presidente affinché sottoponga ai soci la necessità di nominare un amministratore indipendente in conseguenza della ammissione delle azioni della Società alla negoziazione sul MAC, invitandoli ad adottare i relativi provvedimenti. I soci della Società hanno manifestato l'intenzione di provvedere alla nomina dell'amministratore indipendente entro la fine del mese di giugno del corrente anno.

PARTE 2
Informazioni relative al collocamento delle azioni

Ammontare del capitale

15.317.492,00

Collocamento

| | |
|--|----|
| Collocamento riservato a investitori professionali | SI |
|--|----|

Se sì:

| | | |
|--|--|------------------------------|
| Soggetto incaricato del collocamento | Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. | |
| Indicazione del tipo di offerta | Sottoscrizione | |
| Indicazione del mix di offerta | Vendita: 0% | Sottoscrizione: 100% |
| Specificare il quantitativo delle azioni offerte | Vendita: 0 | Sottoscrizione: 4.500.000 |

Breve descrizione della destinazione fondi da aumento di capitale

Il reperimento di nuove risorse derivanti dall'aumento di capitale consentirà di valorizzare il portafoglio di beni immobili detenuto dalla Società, nonché di cogliere eventuali opportunità di acquisto di ulteriori beni immobili.

Se l'impresa è a conoscenza del fatto che i proventi non saranno sufficienti per finanziare tutti gli impieghi previsti, indicare l'ammontare e le fonti di altri finanziamenti necessari.

| Fonte | Ammontare |
|-----------------|-----------|
| Non applicabile | |