

**DOCUMENTO INFORMATIVO SU OPERAZIONI SOCIETARIE
CON PARTI CORRLATE**
sull'operazione di finanziamento fruttifero infragruppo concesso alla
controllante Astrim S.p.A.

redatto ai sensi dell'art. 14 della
**PROCEDURA PER OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE
DELLA IMVEST S.p.A.**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede operativa di Invest S.p.A. e sul sito internet di Invest S.p.A. (<http://www.imvest.it>), in data 30 dicembre 2013

INDICE

PREMESSA.....	3
1. AVVERTENZE	4
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione con parte correlata	4
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	5
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	5
2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'operazione	5
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione per Invest.....	6
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari	6
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	7
2.6 Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	7
2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione	7
2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative	7

PREMESSA

Il presente documento informativo (di seguito “Documento Informativo”) è stato predisposto da Invest S.p.A. (di seguito “Invest”, l’“Emittente” o la “Società”) ai sensi dell’art. 5 del regolamento operazioni parti correlate Consob (di seguito “Regolamento Consob”), nonché dell’art. 14 della procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società del 2 agosto 2013 (di seguito “Procedura”).

Il presente Documento Informativo è stato predisposto con riferimento alla sottoscrizione, avvenuta il 23 dicembre 2013, con la controllante Astrim S.p.A. (di seguito “Astrim”), del contratto di finanziamento dell’importo capitale complessivo pari ad Euro 30.000.000,00 (trentamiloni/00) (di seguito l’“Operazione”). Il citato finanziamento è finalizzato all’acquisto, diretto o indiretto, di *asset* immobiliari, ha una durata di 18 mesi, è fruttifero di interessi nella misura del 7,5% su base annua e sarà assistito da adeguate garanzie costituite da pegno su quote/azioni di società ovvero da ipoteche su immobili che abbiano un valore, attestato da idonee relazioni di stima, almeno pari al 150% del controvalore del finanziamento stesso.

Il conferimento al Presidente o all’Amministratore Delegato di tutte le facoltà e ogni potere utile e necessario al fine di dare corretta esecuzione all’Operazione nel suo complesso, è stato deliberato in sede di riunione del Consiglio di Amministrazione del 23 dicembre 2013.

Il presente Documento Informativo, pubblicato in data 30 dicembre 2013, è a disposizione del pubblico presso la sede operativa della Società in Roma, Via della Croce 87, e sul sito internet della Società (<http://www.imvest.it>) nella sezione Investor Relations.

1. AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione con parte correlata

Alla data del presente Documento Informativo risulta che Astrim controlla l'Emittente detenendone una partecipazione pari all'62,73% del capitale ed esercita su quest'ultima attività di direzione e coordinamento secondo l'art. 2497 del codice civile e, quindi, ai sensi del Regolamento Consob è parte correlata dell'Emittente.

L'Operazione, considerandone anche il complessivo valore economico, si configura come operazione di maggiore rilevanza con parti correlate ai sensi del Regolamento Consob e dell'art. 2 della Procedura. La Società in quanto "società di minori dimensioni" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera f) Regolamento Consob, si avvale, in conformità dell'art. 10 del Regolamento Consob, della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di Minore Rilevanza.

In relazione all'Operazione non si segnalano particolari rischi relativi all'Operazione per la Società e le sue controllate. L'Operazione non espone Invest e le sue controllate a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni con parti correlate, né a rischi diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni di finanziamento.

Il Prof. Simone Manfredi, Consigliere Indipendente di Invest, in qualità di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società (di seguito il "Comitato"), così come definito dall'art. 2 della Procedura, è stato informato dei termini e delle condizioni dell'Operazione, è stato coinvolto nella fase istruttoria e nelle trattative attraverso la ricezione di un flusso di informazioni tempestivo ed adeguato ed ha rilasciato, in autonomia, il proprio parere favorevole in merito all'Operazione stessa, allegato sub. 1 al presente Documento Informativo.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

L'operazione è relativa alla concessione di un finanziamento fruttifero infragruppo alla controllante Astrim per un ammontare di euro 30.000.000,00 (trentamiloni/00) secondo i seguenti termini e condizioni:

- remunerazione con tasso fisso pari al 7,5% calcolato su base annua;
- obbligo di rimborso entro 18 mesi dalla data di erogazione;
- obbligo di destinazione finalizzata all'acquisto di partecipazioni di maggioranza in società immobiliari o beni immobili;
- obbligo di Astrim a concedere l'iscrizione in favore di Imvest del pegno sulle quote/azioni delle società immobiliari acquisite ovvero ipoteca sugli immobili acquisiti che dovranno avere un valore almeno pari al 150% del controvalore del finanziamento.

Parte rilevante, da intendersi come definito nel regolamento AIM Italia-MAC, è Astrim società controllante l'Emittente con una partecipazione pari all'62,73% e che esercita attività di direzione e coordinamento secondo l'art. 2497 del codice civile.

In merito alla tempistica di realizzazione dell'Operazione, si segnala che alla data del presente Documento Informativo si è già proceduto all'erogazione del finanziamento infragruppo oggetto dell'Operazione, avvenuta in data 24 dicembre 2013.

2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'operazione

Il soggetto che risulta essere Parte Correlata della Società è la Astrim S.p.A., società con sede a Roma in Via San Nicola De' Cesarini 3, con capitale sociale di Euro 37.440.000,00, interamente versato, suddiviso in 72.000.000 azioni ordinarie.

Astrim S.p.A. è controllante l'Emittente detenendone una partecipazione pari all'62,73% del capitale ed esercita su quest'ultima attività di direzione e coordinamento secondo l'art. 2497 del codice civile.

L'Operazione, considerandone il complessivo valore economico, si configura come operazione di maggiore rilevanza con parti correlate ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura adottata dalla Società.

Nella riunione del Consiglio di Amministrazione della Società tenutosi il 23 dicembre 2013 che ha attribuito i poteri al Presidente e all'Amministratore Delegato per il perfezionamento dell'Operazione, l'Amministratore Delegato Stefano Boidi, ai sensi dell'art 2391 cc., ha dato notizia agli altri amministratori e al collegio sindacale del fatto che egli si trova in una situazione di conflitto con gli interessi della Società in

quanto lo stesso ricopre la carica di Vice Presidente di Astrim, controparte dell'Operazione, e per tale motivo si è astenuto dal voto relativo alla relativa deliberazione.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione per Invest

In merito alle motivazioni economiche e alla convenienza dell'Operazione per la Società e per i suoi azionisti, il Consiglio di Amministrazione della Società ha rilevato che l'Operazione consente di impiegare proficuamente, quantomeno temporaneamente, le risorse derivanti dalla sottoscrizione dell'obbligazione "Invest 5% 2013-2018", perfezionata il 9 dicembre us, e soddisfare il primario interesse di Invest: assicurarsi quanto prima la copertura degli interessi passivi da corrispondere in relazione al citato prestito obbligazionario nonché la restituzione dello stesso.

Il prospettato finanziamento infragruppo in favore di Astrim garantisce, infatti, sugli importi finanziati, un rendimento più elevato rispetto al costo di approvvigionamento o dell'eventuale remunerazione della liquidità ottenibile sul mercato e tasso adeguato rispetto al rischio creditizio assunto.

Il Comitato ha rilevato come siano da ritenersi consistenti i vantaggi, le motivazioni e le convenienze economiche sopra evidenziate ed ha proceduto a rilasciare, in autonomia, il proprio parere favorevole in merito all'Operazione. In merito ai potenziali rischi derivanti dall'Operazione per la Società e per i suoi azionisti, il Comitato ha rilevato che l'Operazione non espone Invest e le sue controllate a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni con parti correlate, né a rischi diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni di finanziamento.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari

In merito alla determinazione del corrispettivo dell'Operazione, si fa riferimento alla remunerazione offerta dalla controllante per il finanziamento, pari al 7,5% calcolato su base annua. In proposito si rileva che la remunerazione concordata con la controparte risulta più elevata rispetto al costo di approvvigionamento o dell'eventuale remunerazione della liquidità ottenibile sul mercato e risulta quindi adeguata ed in linea con i tassi rilevati sul mercato. In particolare il rendimento pattuito con la controllante risulta coerente con i tassi di interesse effettivi globali medi rilevati dalla Banca d'Italia nel quarto trimestre 2013 e applicati dagli intermediari finanziari per l'erogazione di mutui con garanzia ipotecaria, categoria di finanziamenti più simile al finanziamento oggetto dell'Operazione in quanto quest'ultimo sarà assistito da pegno su quote/azioni delle società acquisite ovvero da ipoteche sugli immobili acquisiti che abbiano un valore, attestato da idonee relazioni di stima, almeno pari al 150% del controvalore del finanziamento stesso. Più precisamente i citati tassi medi sono pari al 5,11% su base annua ed implicano un tasso di soglia antiusura applicabile pari al 10,38%; il tasso pattuito del 7,5% è ampiamente compreso nel citato intervallo e, quindi, il corrispettivo dell'Operazione può essere definito congruo rispetto alle transazioni comparabili rilevate sul mercato.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

L'Operazione si configura quale operazione di maggiore rilevanza tra parti correlate ai sensi del Regolamento nonché della Procedura adottata dalla Società, in quanto l'indice di rilevanza del controvalore dell'Operazione risulta superiore alla soglia del 5% ed è pari al 117,20%.

Gli effetti economici dell'Operazione consistono in un incremento annuo dei proventi finanziari di Euro 2.250.000,00.

Gli effetti patrimoniali dell'Operazione consistono in un incremento delle immobilizzazioni finanziarie, per crediti verso controllanti, per Euro 30.000.000,00.

Dal punto di vista finanziario, l'Operazione non comporterà una variazione della posizione finanziaria netta.

2.6 Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Invest né di alcuna delle società dalla stessa controllate.

2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione

Nell'Operazione non sono coinvolti quali parti correlate, componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società.

2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative

Il Presidente e l'Amministratore Delegato della Società hanno partecipato alle trattative relative all'Operazione con il supporto delle strutture della Società.

L'art. 8.2 della Procedura adottata dalla Società prevede che le operazioni di maggiori rilevanza con parti correlate siano approvate dal Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere favorevole del Comitato, che deve esprimersi sull'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In data 23 dicembre 2013, il Comitato, in conformità alle previsioni di cui all'art. 7 della Procedura, ha rilasciato un parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Parimenti il 23 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, costituito dalla totalità dei Consiglieri e dalla maggioranza del Collegio Sindacale sulla base della documentazione istruttoria ricevuta e del parere favorevole rilasciato dal Comitato, rilevando l'interesse della Società al compimento

dell'Operazione nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni, ha approvato con il voto favorevole di tutti i convenuti e con l'astensione dell'Amministratore Delegato Stefano Boidi, in conseguenza del citato conflitto d'interessi portato all'attenzione del consiglio, l'attribuzione al Presidente all'Amministratore Delegato della Società, disgiuntamente tra loro e con facoltà di sub delega, di tutte le facoltà e di ogni potere utili e necessari al fine di dare corretta esecuzione all'Operazione.

* * * * *

Roma, li 30 dicembre 2013

ALLEGATO 1

PARERE DEL CONSIGLIERE INDIPENDENTE

IN QUALITÀ DI COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

sull'operazione di finanziamento infragruppo nei confronti della controllante Astrim S.p.A.

per un controvalore di Euro 30.000.000,00

ai sensi dell'art. 7 della PROCEDURA PER OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

DELLA IMVEST S.p.A.

PREMESSA

Il sottoscritto Prof. Simone Manfredi, Consigliere Indipendente della Invest S.p.A. (di seguito "Invest", "Società" o "Emittente"), in qualità di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società (di seguito il "Comitato"), così come definito all'art. 2 della Procedura con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Invest in data 2 agosto 2013, è incaricato di esprimere motivato parere non vincolante sull'operazione finanziamento fruttifero infragruppo, da erogare in favore della controllante Astrim S.p.A. (di seguito "Astrim"), per cassa, con durata fino a 18 (diciotto) mesi, fruttifero di interessi nella misura del 7,5% su base annua, posticipati e da liquidarsi semestralmente, dell'importo capitale complessivo pari ad Euro 30.000.000,00 (trentamiloni/00) da assistere con adeguate garanzie e finalizzato all'acquisto, diretto o indiretto, di asset immobiliari (di seguito il "Finanziamento" o l'"Operazione").

Astrim risulta essere parte correlata della Società in quanto è controllante l'Emittente secondo una percentuale pari all'62,73% del capitale ed esercita su quest'ultima attività di direzione e coordinamento secondo l'art. 2497 del codice civile. Il Finanziamento si configura, pertanto, come operazione di Maggiore Rilevanza con parti correlate ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate Consob e dell'art. 2 della Procedura per Operazioni con Parti Correlate di Invest. È utile rammentare che l'Emittente, in quanto "società di minori dimensioni" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera f) Regolamento Consob, si avvale, in conformità dell'art. 10 del Regolamento Consob, della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di Minore Rilevanza.

PANORAMA LEGISLATIVO

L'operazione sottoposta all'attenzione del Comitato richiede la preliminare analisi delle disposizioni interne ed esterne vigenti in materia di Operazioni con Parti Correlate, quali:

- Codice Civile, articolo 2391-bis;
- Regolamento CONSOB, recante disposizioni in materia di Operazioni con Parti Correlate adottato con delibera n. 17221 del 12/03/2010 e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23/06/2010;
- Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione di Invest, in vigore dal 2 agosto 2013.

1. ACQUISIZIONE DATI ED INFORMAZIONI

Il Comitato ha ricevuto in data 20 dicembre 2013 la comunicazione delle informazioni circa il finanziamento fruttifero infragruppo da erogare in favore della controllante Astrim (di seguito la "Comunicazione") ed ha avuto un colloquio telefonico con l'Amministratore Delegato della Società.

Dalla citata Comunicazione si evince che l'oggetto dell'Operazione è un finanziamento fruttifero infragruppo, da erogare in favore della controllante Astrim, per cassa, con durata fino a 18 (diciotto) mesi, fruttifero di interessi nella misura del 7,5% su base annua, posticipati e da liquidarsi semestralmente, dell'importo capitale complessivo pari ad Euro 30.000.000,00 (trentamiloni/00) da assistere con adeguate garanzie e finalizzato all'acquisto, diretto o indiretto, di asset immobiliari.

Il Comitato ha potuto, inoltre, visionare la richiesta di finanziamento infragruppo avanzata da Astrim e la bozza di contratto di finanziamento.

2. DECRIZIONE ANALITICA DELLE INFORMAZIONI

In merito alla convenienza dell'Operazione per Imvest e per i suoi azionisti il Comitato ha rilevato quale principale vantaggio il proficuo impiego, quantomeno temporaneo, delle risorse derivanti dalla sottoscrizione dell'obbligazione "Imvest 5% 2013-2018", perfezionata il 9 dicembre us, ed il soddisfo del primario interesse di Imvest di assicurarsi quanto prima la copertura degli interessi passivi da corrispondere in relazione al citato prestito obbligazionario nonché la restituzione dello stesso. Il finanziamento infragruppo in favore di Astrim garantisce, infatti, sugli importi finanziati, un rendimento più elevato rispetto al costo di approvvigionamento o all'eventuale remunerazione della liquidità ottenibile sul mercato e tasso adeguato rispetto al rischio creditizio assunto.

Il Comitato rileva come siano da ritenersi consistenti i vantaggi e le convenienze sopra evidenziati.

In relazione alla remunerazione offerta dalla controllante per il finanziamento, pari al 7,5% calcolato su base annua, il Comitato rileva che lo stesso risulta più elevato rispetto al costo di approvvigionamento o all'eventuale remunerazione della liquidità ottenibile sul mercato e risulta quindi adeguata ed in linea con i tassi rilevati sul mercato. In particolare si è comparato il rendimento pattuito con la controllante con i tassi di interesse effettivi globali medi rilevati dalla banca d'Italia nel quarto trimestre 2013 e applicati dagli intermediari finanziari per l'erogazione di mutui con garanzia ipotecaria, categoria di finanziamenti più simile in quanto il finanziamento infragruppo oggetto del presente Parere sarà assistito da pegno su quote/azioni delle società acquisite ovvero da ipoteche sugli immobili acquisiti che abbiano un valore, attestato da idonee relazioni di stima, almeno pari al 150% del controvalore del finanziamento stesso. Più precisamente i citati tassi medi sono pari al 5,11% su base annua ed implicano un tasso di soglia antiusura

applicabile pari al 10,38%; il tasso pattuito del 7,5% è ampiamente compreso nel citato intervallo e risulta congruo ed in linea con le condizioni rilevabili sul mercato per operazioni comparabili.

In ultima analisi non si identificano particolari rischi relativi all'Operazione per la Società e le sue controllate. L'Operazione non espone Invest e le sue controllate a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni con parti correlate, né a rischi diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni di finanziamento.

3. CONCLUSIONI E PARERE DEL COMITATO

È da affermare che per quanto concerne le condizioni generali dell'Operazione, sulla base dell'analisi della documentazione messa a disposizione del Comitato, sussistono sia l'interesse di Invest al compimento dell'Operazione come pure la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Pertanto il giudizio del Comitato è favorevole al compimento dell'Operazione.

Roma, lì 23 dicembre 2013

Il Consigliere Indipendente

Prof. Simone Manfredi
