

IMVEST S.P.A.

Sede legale in Roma, Via G. Pisanelli n. 4

Capitale Sociale euro 17.303.942,02

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 02989080169

R.E.A. di Roma n. 1286776

OSSEVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2446 CODICE CIVILE

All'Assemblea degli Azionisti della Società IMVEST S.p.A.

Signori Azionisti,

la situazione patrimoniale ed economica della Imvest S.p.A. (di seguito anche "la Società") rappresentata dal Bilancio di esercizio contenuto nella Relazione Finanziaria Annuale relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2023 evidenzia perdite cumulate a tutto il 31 dicembre 202 di € 17.760.464 delle quali € 1.225.237 di competenza dell'esercizio 2022 ed € 16.535.227 di competenza di esercizi precedenti. Per effetto di tali perdite il patrimonio si riduce di oltre un terzo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art 2446 codice civile.

Imvest S.p.A. ha perfezionato nei primi mesi dell'anno 2023 un aumento di capitale per cassa per circa 1,1 milioni di euro e sta perseguendo, anche per il tramite delle sue controllate, lo sviluppo basato su un nuovo modello di business di servizi integrati nel settore *real estate*, il quale prevede, altresì, una crescita per linee esterne, includendo nell'immediato l'integrazione, a partire dal secondo semestre 2023, di due primarie realtà operanti nel settore dell'intermediazione immobiliare e della consulenza e advisory mediante conferimento di partecipazioni.

A tale specifico riguardo il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data 26 maggio 2023 ha approvato sia il nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025 sia un aumento di capitale sociale a pagamento, mediante emissione di nuove azioni ordinarie con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, prive dell'indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quarto, secondo periodo Codice Civile, da liberarsi mediante conferimento di partecipazioni sociali.

Il piano industriale pluriennale, redatto sulla base di assunzioni realistiche e prudenziali, prevede di raggiungere, da parte del Gruppo, un *break even* nel 2023 e la registrazione di utili sempre più significativi negli esercizi 2024 e 2025.

Nella relazione illustrativa del Consiglio, è precisato che la fattispecie ex art. 2446 codice civile non costituisce elemento che possa influenzare negativamente la capacità della Società di operare come entità in funzionamento.

L'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, tenutasi in data 25 giugno 2021, su proposta del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato di differire l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del codice civile, in virtù del disposto dell'articolo 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23, convertito con modifiche dalla L. 5 giugno 2020 numero 40, come novellato dall'articolo 1, comma 266, della L. 30 dicembre 2020 n. 178, e dunque sino alla chiusura del quinto esercizio successivo, ovvero sino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

L'Assemblea, inoltre, non ha eccepito, secondo la proposta del Consiglio di Amministrazione e supportata dalla prevalente dottrina, la "sterilizzazione dell'intera perdita" emergente dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 e, quindi, sia per la perdita di esercizio al 31 dicembre 2020 di € 7.383.320, sia per le perdite di esercizio al 31 dicembre 2019 e pregresse di € 3.795.708 per un importo complessivo di € 11.179.028.

Sebbene in sede di conversione del decreto Milleproroghe n. 228/2021 la Legge 25 febbraio 2022 n. 15 ha esteso anche per l'esercizio 2021 la possibilità di "sterilizzare le perdite" emerse entro il 31.12.2021, l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 della Invest, su proposta del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato di riportare a nuovo la perdita registrata al 31 dicembre 2021 pari ad € -5.356.198, stante la "sterilizzazione" delle perdite pregresse pari a complessivi € 11.179.028, constatando che le stesse, non concorrendo alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della Società a tale data, non rilevava ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 Codice Civile.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'apposito prospetto, e gli effetti delle perdite sterilizzate:

IMVEST Bilancio 2022	Patrimonio Netto	Patrimonio Netto con "perdite sterilizzate"
Capitale sociale	17.869.436	17.869.436
Riserve da soprapprezzo delle azioni	281.290	281.290
Altre riserve		0
- di cui versamenti in conto capitale	375.000	375.000
- altre riserve	45.185	45.185
Perdite a nuovo		
- di cui perdita anno 2019 e pregresse	-3.795.708	"sterilizzate"
- di cui perdita anno 2020	-7.383.320	"sterilizzate"
- di cui perdita anno 2021	-5.356.198	-5.356.198
- di cui altre variazioni	-1	-1
Perdite dell'esercizio	-1.225.237	-1.225.237
Totale Patrimonio Netto	810.447	11.989.475

Pertanto, se non si tiene conto delle perdite pregresse sterilizzate pari a complessivi € 11.179.028, il patrimonio netto della Società si attesta in complessivi € 11.989.478 e non si riduce oltre il terzo per effetto delle perdite conseguite negli anni 2021 e 2022, facendo venire meno la necessità dell'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 codice civile.

Per quanto di competenza, il Collegio sindacale da atto che la situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2022 rappresentata dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risulta redatta nel rispetto della competenza ed in ottemperanza ai criteri di valutazione previsti dal Codice Civile.

Segnaliamo che i criteri di formazione e di valutazione adottati non hanno subito variazioni rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 e sono nell'ottica della continuazione dell'attività sociale.

Gli amministratori, ai sensi dell'art. 2446, primo comma, ultima parte, del Codice Civile saranno tenuti a dare conto in sede assembleare degli eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la redazione illustrativa.

Infine, il Collegio Sindacale ricorda che in data odierna la società incaricata della revisione dei conti Mazars Italia S.p.A. ha rilasciato la relazione di propria competenza ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 esprimendo un giudizio senza rilievi sul bilancio di esercizio e consolidato di Invest al 31 dicembre 2021 ma con un richiamo di informativa sul paragrafo "Continuità aziendale" delle note al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022.

* * * * *

Signori Azionisti,

siete stati convocati in assemblea per eventualmente deliberare anche in merito al ripianamento delle perdite e ai provvedimenti ai sensi dell'art. 2446, Codice Civile.

Il Collegio sindacale ha preso atto della proposta formulata dal Consiglio di amministrazione nella sua relazione illustrativa ai sensi dell'art. 2446 codice civile, di considerare le perdite cumulate al 31 dicembre 2020, alla luce del disposto degli artt. 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 (c.d Decreto Liquidità), convertito dalla Legge n. 40/2020, come sostituito, dall'art. 1, comma 266, legge 178/2020, "sterilizzate" e quindi non cumulabili con altre perdite.

Di conseguenza, il patrimonio netto della Società, ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 2446, commi 2 e 3 codice civile si attesta in complessivi € 11.989.478 e non risulta ridotto di oltre un terzo.

Roma, 9 giugno 2023

Il Collegio Sindacale



Dott. Matteo del Sette

Dott. Emiliano Marocco



Dott. Giorgio Di Stefano

