

Oggetto: Parere motivato sulla prospettata operazione di aumento di capitale, a pagamento in via scindibile, per l'importo complessivo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 4.250.000,00, mediante emissione di complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione prive di indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, Codice Civile (l'"Aumento di Capitale Riservato")

Premesso che

- La Società ha avviato e sta proseguendo un processo di sviluppo strategico che mira ad attuare un'espansione delle attività *core* esercitate a livello di Gruppo, mediante l'allargamento delle attuali linee di business ed includendo altresì ulteriori attività, le quali, connesse ed accessorie alle prime, consentiranno di rendere sempre di più il Gruppo un operatore integrato di servizi immobiliari a 360° ad alto contenuto tecnologico, in grado di creare valore in ogni fase della gestione immobiliare;
- Nell'ambito di tale sviluppo la Società ha dato avvio alla deliberazione, rispettivamente in data 10 giugno 2022 e 28 dicembre 2022, di due operazioni di aumento di capitale sociale, entrambe perfezionate mediante la sottoscrizione e versamento del relativo importo da parte di terzi soggetti, ritenuti *partner* strategici per la Società, in virtù di accordi negoziali sottoscritti con la Società (cfr *Comunicato stampa del 30 maggio 2022, 8,9,10, 27 e 30 giugno 2022, 12 luglio 2022, 5 agosto 2022, 20, 23 e 27 dicembre 2022 e 3 gennaio 2023, 1° e 10 febbraio 2023*);
- In tale ottica, la Società ha avviato le negoziazioni finalizzate all'acquisizione dell'intero capitale sociale di Dismissioni Immobiliari S.r.l. ("**Dismissioni**" o "**DIRE**") mediante conferimento, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, delle relative quote di partecipazione (il "**Conferimento DIRE**"), come detenute da GBF Immobiliare S.r.l., Euro Invest S.r.l. e IPG S.r.l. (i "**Soci Dire**"), al controvalore convenzionale di Euro 3.500.000 (*tremilioni cinquecentomila virgola zero zero*) ("**Valore Convenzionale Conferimento**"). Tali negoziazioni sono sfociate nell'accordo

vincolante, la cui firma è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Invest in data 26 maggio 2023;

- Inoltre, si evidenzia che Consiglio di Amministrazione di Invest, in pari data 26 maggio 2023, ha altresì deliberato l'approvazione del nuovo piano industriale redatto per il triennio 2023-2025 basato sul nuovo modello di business di servizi integrati nel settore *real estate*, il quale prevede, una crescita per linee esterne, già ipotizzando, altresì, a partire dal secondo semestre 2023, l'eventuale integrazione, tra l'altro, di DIRE, sulla base dei termini essenziali negoziati con i Soci DIRE ed inseriti nel predetto accordo vincolante;
- Dismissioni Immobiliari S.r.l. è una società che opera nel settore dell'intermediazione immobiliare, gestendo patrimoni sia privati sia in portafoglio a enti istituzionali, su tutto il territorio nazionale, con particolare focus sulle città di Roma, Milano e Torino. In particolare, svolge la propria attività fornendo servizi di consulenza tecnico-commerciale per la valutazione degli immobili, consulenza in materia fiscale, nonché servizi di assistenza e consulenza per la vendita e la locazione degli immobili, anche nella fase successiva alla vendita e/o alla locazione stesse.
- A tale ultimo riguardo e, pertanto, nell'ottica di proseguimento dello sviluppo strategico, il Consiglio Amministrazione di Invest sempre in data 26 maggio 2023, ha altresì deliberato, previa modifica del calendario degli eventi societari, al fine di prevedere anche la convocazione in seduta straordinaria in pari data (27 giugno 2023) di quella prevista in seduta ordinaria, di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea in seduta straordinaria la deliberazione in merito ad all'aumento di capitale sociale, pagamento, in via scindibile, per l'importo complessivo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 4.250.000,00, mediante emissione di complessive n. 146.551.724 azioni ordinarie Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione prive di indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, Codice Civile, da offrire in sottoscrizione esclusivamente: **(a) in favore dei Soci DIRE, in proporzione alle rispettive quote di proprietà,**

per complessive n. 120.689.655 azioni ordinarie Invest al controvalore complessivo di Euro 3.500.000 (tremilioni cinquecentomila virgola zero zero), comprensivo di sovrapprezzo, pari al Valore Convenzionale del Conferimento, da liberarsi da parte dei Soci DIRE, per il medesimo controvalore, mediante il Conferimento DIRE, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, delle partecipazioni sociali detenute costituenti, alla data di sottoscrizione, complessivamente l'intero capitale sociale di DIRE), e (b) in favore di Lira Consulting S.r.l nella qualità di socio unico di Lira Advisory S.r.l., (rispettivamente "Socio LIRA Advisory" e "LIRA Advisory"), per complessive n. 25.862.069 azioni ordinarie Invest, al controvalore complessivo di Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero), comprensivo di sovrapprezzo, pari al valore convenzionale dell'intero capitale sociale di LIRA Advisory, da liberarsi da parte del Socio LIRA Advisory, per il medesimo controvalore, mediante il conferimento della partecipazione detenuta, costituente alla data di sottoscrizione, l'intero capitale sociale di Lira Advisory);

- L'operazione *de quo*, in particolare relativa la Conferimento DIRE, si configura per l'Emittente, tra l'altro, quale Operazione con Parte Correlata di maggiore rilevanza ai sensi della procedura per le operazioni con parti correlate (la "Procedura OPC") adottata dalla Società in conformità all'art. 13 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan ("Regolamento Emittenti EGM") e del Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche ("Regolamento Consob OPC"). Essa rappresenta una operazione con parte correlata anche ai sensi del principio contabile internazionale ISA 24 *pro tempore vigente*, applicabile, con specifico riferimento a IPG S.r.l., in ragione del fatto che il Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dell'Emittente dott. Raffaele Israilovici detiene, direttamente e indirettamente, l'intero capitale sociale della stessa, e ricopre altresì la carica di Amministratore Unico.
- il Collegio Sindacale ha espresso parere favorevole in merito all'operazione, fermo restando che rilascerà, in conformità alle disposizioni di legge, parere sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Riservato.

Ciò premesso, la scrivente, in qualità di Amministratore Indipendente, nonché Amministratore non correlato con specifico riferimento all'operazione di Aumento di Capitale Riservato, con particolare riguardo alla parte riservata al Conferimento DIRE, in virtù delle disposizioni applicabili di cui al paragrafo 4 e 5 della Procedura OPC **intende formulare il parere in merito all'interesse della Società al compimento dell'Aumento di Capitale Riservato con particolare riguardo alla parte riservata al medesimo Conferimento DIRE.**

Tale relazione verte essenzialmente sulla fondatezza delle ragioni che hanno determinato la proposta di delibera in merito all'Aumento di Capitale Riservato, con particolare riguardo alla parte riservata al medesimo Conferimento DIRE, tenuto conto della natura, tipologia e caratteristiche dello stesso, nonché sull'interesse e convenienza per la Società, stante le ragioni di esclusione del diritto di opzione.

A tal fine -ricorda- che l'avvio delle negoziazioni è stato oggetto di discussione consiliare, all'esito della quale l'Organo Collegiale, ritenuta l'opportunità per la Società e approvato l'adozione degli opportuni provvedimenti in merito alla riservatezza delle relative informazioni, ha conferito mandato al Presidente e Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici a proseguire le negoziazione conferendogli relativi poteri, poi confermati in successiva riunione, per negoziare i termini contrattuali , redigere le relative bozze degli accordi, e mandare e ricevere per accettazione i medesimi accordi, nonché eseguire ogni adempimento connesso e necessario al fine del perfezionamento dell'operazione.

La scrivente è stata costantemente aggiornata dall'Amministratore Delegato dott. Raffaele Israilovici, e osserva quanto segue:

- 1) L'Aumento di Capitale Riservato, come sopra premesso, si inserisce nel più ampio progetto di sviluppo che la Società ha avviato e sta proseguendo, e pertanto, in tale ottica, contribuirà al rafforzamento dei servizi immobiliari offerti dall'Emittente, in piena coerenza con il nuovo modello di business basato sull'erogazione di servizi integrati nel settore *real estate*,

permettendo, tra l'altro, con specifico riguardo per quanto di interesse ai fini espositivi della presente relazione, il rafforzamento dell'attuale linea di business dell'intermediazione immobiliare, potendo beneficiare *del know-how* apportato da DIRE, la quale vanta una forte *expertise* in tale settore.

Tale operazione, pertanto, sia complessivamente considerata, sia con specifico riferimento al Conferimento DIRE ai fini della presente relazione, rappresenta per l'Emittente una buona opportunità di accelerazione per la crescita e lo sviluppo del business della Società, potendo contare non solo -come detto- sull'*expertise* e il *know-how* apportato, ma anche sull'opportunità di cross selling sui rispettivi clienti. Ciò, pertanto, favorirà l'accelerazione e il proseguimento dello sviluppo strategico, limitando nell'immediato l'esborso per cassa.

- 2) L'Aumento del Capitale Sociale Riservato, che come detto si inserisce nell'ambito dello sviluppo strategico e dei relativi accordi negoziali, è previsto, come già detto, per la parte relativa al Conferimento DIRE, per l'importo complessivo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 3.500.000,00, pari al Valore Convenzionale del Conferimento, mediante emissione di complessive n. 120.689.656 azioni ordinarie Invest con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione prive di indicazione del valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 4, primo periodo, Codice Civile, al prezzo di sottoscrizione di Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo) e, dunque, per complessivi Euro 3.017.241,38 (*tremilioni diciassettemila virgola trentotto*) ad incremento del capitale sociale e per complessivi Euro 482.758,62 (*quattrocentottantadue mila settecentocinquantotto mila virgola sessantadue*) a titolo di sovrapprezzo, da offrire in sottoscrizione esclusivamente in favore dei Soci DIRE, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, e precisamente n. 30.172.414 azioni ordinarie Invest, ciascuno, in favore di GBF Immobiliare S.r.l. e Euro Invest S.r.l. e n. 60.344.828 azioni ordinarie Invest in favore di IPG S.r.l.

Si prevede che il Conferimento DIRE venga eseguito contestualmente alla data di delibera dell'Aumento di Capitale sociale riservato.

- 3) Pertanto, come meglio specificato nella reazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2441, co. 5 e 6 del Codice Civile, l'esclusione del diritto di opzione è condizione essenziale per il perfezionamento dell'Aumento di Capitale Riservato, quale funzionale all'adempimento delle previsioni pattuite tra la Società e i Soci DIRE e tra la Società e il Socio Lira Advisor, le quali si collocano nel più ampio progetto di espansione e sviluppo che la Società sta portando avanti, accelerando la realizzazione del nuovo modello di business basato su servizi integrati nel settore *real estate*.

Ciò osservato, tenuto conto della informazioni in possesso e della documentazione analizzata, per le ragioni sopra esposte e precisato che la relazione dell'Organo Amministrativo redatta ai sensi dell'articolo 2441 commi 5 e 6 del Codice Civile chiarisce pienamente la natura, le cause e la tipologia dell'Aumento di Capitale Riservato che si intende sottoporre ad approvazione assembleare, la scrivente evidenzia la coerenza del suddetto Aumento di Capitale Riservato rispetto agli scopi sociali, nonché in linea con le previsioni di cui alle disposizioni statutarie e di legge applicabili. Quanto al prezzo di emissione delle azioni ordinarie Invest da emettersi a valere sull'Aumento di Capitale Riservato stabilito Euro 0,029 (di cui euro 0,025 a titolo di capitale sociale e euro 0,004 a titolo di sovrapprezzo), come riportato nella suddetta relazione dell'Organo Amministrativo è stato ritenuto congruo in quanto superiore al valore del patrimonio netto per azione della Società, pari ad Euro 0,0073, aggiornato rispetto al dato risultante dal progetto di bilancio di esercizio al 31.12.2022 (approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 26.05.2023) per effetto dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 28 dicembre 2022 dal Consiglio di Amministrazione in parziale esecuzione della delega da esso conferita dall'Assemblea degli azionisti del 30 giugno 2021, e perfezionatosi in data 31 gennaio 2023, oltre a tenere conto della media aritmetica calcolata sul semestre antecedente la data di approvazione della relazione illustrativa redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi

dell'art. 2441, co. 5 e 6 C.C. 26 maggio 2023, considerando le oscillazioni di mercato, specie sul titolo Invest nell'ultimo periodo, ed inglobando positive aspettative future di crescita della Società. Il Consiglio ha altresì evidenziato nella predetta relazione illustrativa, che il prezzo unitario proposto di euro 0,029, risulta superiore altresì rispetto al prezzo recentemente proposto per la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 28 dicembre 2022.

Pertanto, la scrivente, con riguardo al prospettato Aumento di Capitale Sociale Riservato, rilascia parere positivo ritenendo la fondatezza dello stesso per le ragioni sopra illustrate, le quali evidenziano la tutela degli interessi della Società, ponendosi quale strumento funzionale allo sviluppo strategico che la stessa sta portando avanti, nonché la conformità alle disposizioni di Statuto e di Legge applicabili, con specifico riguardo ai criteri di determinazione del prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni ordinarie Invest a valere sull'Aumento di capitale Riservato.

Roma/Milano, 26 maggio 2023

L'Amministratore Indipendente
Dott.ssa Nicola Corvacchiola

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicola Corvacchiola', written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.