



Abitare In

Homes for passion

DOCUMENTO DI AMMISSIONE
RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU AIM ITALIA /
MERCATO ALTERNATIVO DEL CAPITALE, SISTEMA MULTILATERALE DI
NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA SPA
DELLE AZIONI ORDINARIE DI

ABITARE IN S.P.A.



NOMINATED ADVISER e GLOBAL COORDINATOR

ENVENT CAPITAL MARKETS
THE DISTINCTIVE INVESTMENT BANKING FIRM

CO-LEAD MANAGER

PAIRSTECH 
CAPITAL MANAGEMENT LLP

CO-LEAD MANAGER

 **ARIANNA SIM**

COLLOCATORE RETAIL ON LINE

 **directa**

FINANCIAL ADVISOR

 **EMINTAD**

AIM Italia è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con *business* consolidati.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

CONSOB e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.

Il presente documento e l'operazione descritta nel presente documento non costituiscono un'offerta al pubblico di strumenti finanziari così come definita dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato. Non è quindi necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Comunitario 809/2004/CE, come successivamente modificato e integrato.

INDICE

AVVERTENZA.....	14
DEFINIZIONI	16
GLOSSARIO.....	23
DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO	25
SEZIONE I.....	26
1. PERSONE RESPONSABILI	26
1.1. Persone responsabili del documento di ammissione	26
1.2. Dichiarazione di responsabilità	26
2. REVISORI LEGALI DEI CONTI	26
2.1. Revisori legali dell'Emittente	26
2.2. Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione	26
3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	27
3.1. Premesse.....	27
3.2. Informazioni selezionate relative alla situazione consolidata intermedia <i>pro-forma</i> al 30 giugno 2015	29
3.2.1. Prospetto della situazione patrimoniale consolidata <i>pro-forma</i> al 30 giugno 2015.....	30
3.2.2. Prospetto del conto economico consolidato <i>pro-forma</i> al 30 giugno 2015.....	33
3.2.3. Prospetto della situazione patrimoniale <i>consolidata riclassificata pro-forma al 30 giugno 2015</i>	34
3.2.4. Prospetto del Rendiconto Finanziario consolidato <i>pro-forma</i> al 30 giugno 2015	35
3.2.5. Prospetto della Posizione Finanziaria Netta consolidata <i>pro-forma</i> al 30 giugno 2015	36
3.3. Informazioni selezionate relative ai prospetti consolidati <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2014	37
3.3.1. Prospetto della situazione patrimoniale consolidata <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2014.....	38
3.3.2. Prospetto del conto economico consolidato <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2014.....	41

3.3.3.	Prospetto della situazione patrimoniale consolidata riclassificata <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2014	42
3.3.4.	Prospetto del Rendiconto Finanziario consolidato <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2014.....	43
3.3.5.	Prospetto della Posizione Finanziaria Netta consolidata <i>pro-forma</i> al 31 dicembre 2014	44
4.	FATTORI DI RISCHIO	45
4.1.	Fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo.....	45
4.1.1.	Rischi connessi all'attività dell'Emittente e del Gruppo.....	45
4.1.2.	Rischi connessi alla mancanza di storia operativa	47
4.1.3.	Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave	48
4.1.4.	Rischi connessi al pagamento degli oneri di urbanizzazione.....	49
4.1.5.	Rischi connessi alle fidejussioni rilasciate contestualmente ai contratti preliminari.....	51
4.1.6.	Rischi legati ai contratti di appalto.....	51
4.1.7.	Rischi legati all'inadempimento dei promissari acquirenti delle unità immobiliari	53
4.1.8.	Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo	54
4.1.9.	Rischi connessi al rispetto dei <i>covenants</i> del Contratto di Mutuo stipulato da Abitare in Poste	57
4.1.10.	Rischi connessi all'accesso al credito	61
4.1.11.	Rischi connessi alla fattibilità delle Iniziative Immobiliari	62
4.1.12.	Rischi connessi alla bassa diversificazione delle Iniziative Immobiliari.....	62
4.1.13.	Rischi legati all'inadempimento dei promittenti venditori delle aree edificabili	63
4.1.14.	Rischi connessi all'inadempimento dell'Emittente alla stipula del contratto definitivo di compravendita delle singole unità immobiliari derivante dal mancato acquisto dell'area edificabile.....	63
4.1.15.	Rischi connessi all'acquisto delle partecipazioni di un Veicolo Operativo pre-esistente	64
4.1.16.	Rischi connessi all'effettiva realizzazione degli obiettivi del piano industriale.....	64
4.1.17.	Rischi connessi a eventuali pretese di terzi relative alle aree edificabili, allo sviluppo e alle costruzioni degli immobili.....	65
4.1.18.	Rischi legati all'insolvenza degli appaltatori e dei fornitori.....	66
4.1.19.	Rischi connessi all'ubicazione delle Iniziative Immobiliari	66

4.1.20.	Rischi legati alla responsabilità dell’Emittente nella sua qualità di socio del Veicolo Operativo in liquidazione.....	67
4.1.21.	Rischi legati alla trasferibilità delle risorse dai Veicoli Operativi all’Emittente	68
4.1.22.	Rischi connessi alla non tutelabilità del modello operativo e dei segreti industriali del Gruppo	69
4.1.23.	Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate	69
4.1.24.	Rischi legati alla mancata adozione del modello di organizzazione e gestione di cui al D. Lgs. 231/2001	69
4.1.25.	Rischi connessi al sistema di <i>reporting</i>	70
4.1.26.	Rischi connessi alla oscillazione dei tassi di interesse.....	71
4.1.27.	Rischi connessi al governo societario	71
4.1.28.	Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza e stime	72
4.1.29.	Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali.....	72
4.1.30.	Rischi connessi all’inclusione di dati <i>pro-forma</i> nel Documento di Ammissione	73
4.1.31.	Rischi civilistici derivanti dalla scissione per effetto della quale è stata costituita Abitare In Poste	73
4.2.	Fattori di rischio relativi al mercato in cui la società opera	74
4.2.1.	Rischi connessi all’andamento del mercato immobiliare.....	74
4.2.2.	Rischi connessi alla competitività nel mercato immobiliare	76
4.2.3.	Rischi connessi al rispetto del regime autorizzativo e regolamentare vigente.....	76
4.2.4.	Rischi connessi all’ottenimento e al mantenimento dei permessi amministrativi	78
4.2.5.	Rischi connessi alla presentazione da parte di Abitare in Poste di una DIA	79
4.2.6.	Rischi legati alla presenza di unità immobiliari invendute	80
4.2.7.	Rischi connessi alla reperibilità di idonee aree edificabili.....	80
4.2.8.	Rischi connessi alla reperibilità della manodopera e dei materiali	81
4.2.9.	Rischi connessi al processo di costruzione	81
4.2.10.	Rischi connessi alla salute e alla sicurezza sul luogo di lavoro	82
4.2.11.	Rischi connessi alle questioni ambientali	83

4.2.12.	Rischi legati al ritrovamento di reperti archeologici	84
4.2.13.	Rischi legati alle calamità naturali	84
4.2.14.	Rischi legati a mutamenti nella tassazione.....	84
4.2.15.	Rischi legati all’ottenimento di finanziamenti da parte dei clienti	85
4.3.	Fattori di rischio relativi alla quotazione	86
4.3.1.	Rischi connessi alla negoziazione su AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni.....	86
4.3.2.	Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell’Emittente	86
4.3.3.	Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti	87
4.3.4.	Rischi connessi al limitato Flottante delle Azioni e alla limitata capitalizzazione.....	87
4.3.5.	Rischi connessi all’incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi...	87
4.3.6.	Rischio connesso ai conflitti di interesse.....	87
4.3.7.	Rischio relativo al conflitto di interessi tra Nomad e Global Coordinator	88
4.3.8.	Rischi connessi alla concentrazione dell’azionariato e alla non contendibilità dell’Emittente.....	88
5.	INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	89
5.1.	Storia ed evoluzione dell'Emittente	89
5.1.1.	Denominazione legale e commerciale dell'Emittente	89
5.1.2.	Domicilio e forma giuridica dell'Emittente	89
5.1.3.	Fatti importanti nell’evoluzione dell'attività dell'Emittente	89
5.2.	Investimenti.....	91
5.2.1.	Investimenti effettuati dall'Emittente in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie.....	91
5.2.2.	Investimenti dell’Emittente in corso di realizzazione	92
5.2.3.	Investimenti futuri dell'Emittente.....	92
6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	93
6.1.	Principali attività.....	93

6.1.1.	Il <i>Format</i> Abitare In.....	93
6.1.2.	Le fasi del <i>Format</i> Abitare In.....	95
6.1.3.	Elementi chiave del processo di sviluppo dell'Iniziativa Immobiliare.....	97
6.1.4.	Fattori critici di successo.....	99
6.1.5.	Principali elementi dell'attività di <i>marketing</i>	100
6.1.6.	Abitare In – Benchmark di <i>business</i>	101
6.2.	Attività svolta dalla società e prodotti realizzati.....	102
6.2.1.	Abitare in Poste	102
6.2.2.	Tecnologie.....	105
6.2.3.	Prodotti	105
6.2.4.	Polizze assicurative	106
6.3.	Programmi futuri e strategie del Gruppo.....	107
6.3.1.	Abitare in V1.....	108
6.3.2.	Abitare in V2.....	109
6.3.3.	Elementi quantitativi caratterizzanti le due nuove Iniziative Immobiliari	110
6.4.	Principali mercati.....	110
6.4.1.	Il mercato immobiliare residenziale italiano	110
6.4.2.	Il mercato immobiliare residenziale italiano – dati per città.....	113
6.4.3.	Il mercato immobiliare residenziale italiano – città di Milano	120
6.5.	Fattori eccezionali che hanno influenzato l'attività della Società o il settore in cui opera	122
6.6.	Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione	122
6.7.	Indicazione della base di qualsiasi dichiarazione formulata dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale.	123
6.8.	Quadro normativo di riferimento.	123
6.8.1.	Appalto Privato.....	123
6.8.2.	Normativa Edilizia.....	124

6.8.3.	Normativa in tema di Oneri di Urbanizzazione.....	124
6.8.4.	Compravendita immobiliare	126
6.8.5.	Locazione immobili ad uso diverso da quello abitativo	128
7.	STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	128
7.1.	Gruppo di appartenenza.....	128
7.2.	Società controllate e partecipate dall'Emittente.....	128
8.	PROBLEMATICHE AMBIENTALI.....	129
9.	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	129
9.1	Tendenze nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita.....	129
9.2.	Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso	129
10.	STIME DEGLI UTILI.....	129
10.1	Principali presupposti sui quali sono basati gli Obiettivi Stimati del Gruppo	129
10.2	Principali assunzioni e linee guida del Piano	130
10.3	Principali obiettivi del Piano Industriale	133
10.4	Dichiarazione degli amministratori e del Nomad ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia (Scheda due, Punto d) sugli Obiettivi Stimati 2015-2019	133
11	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI	134
11.1	Consiglio di Amministrazione.....	134
11.1.1	Composizione	134
11.1.2	Poteri del Consiglio di Amministrazione e degli amministratori delegati.....	135
11.1.3	Cariche ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione in società diverse dall'Emittente	136
11.1.4	Condanne dei membri del Consiglio di Amministrazione	137
11.2	Organo di controllo.....	137
11.2.1	Composizione	137
11.2.2	Cariche ricoperte dai membri del Collegio Sindacale in società diverse dall'Emittente	139

11.2.3	Condanne dei membri dell'organo di controllo.....	143
11.3	Figure chiave	143
11.4	Conflitti di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti 144	
11.4.1	Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione.....	144
11.4.2	Conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale	144
11.4.3	Conflitti di interessi delle figure chiave	145
12	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	145
12.1	Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica.....	145
12.2	Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'Emittente o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto 145	
12.3	Dichiarazione che attesti l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti nel paese di costituzione.....	145
13	DIPENDENTI	147
13.1	Numero di dipendenti	147
13.2	Partecipazioni azionarie e <i>stock option</i>	148
13.3	Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.	148
14	PRINCIPALI AZIONISTI.....	148
14.1	Principali azionisti diversi dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza 148	
14.2	Diritti di voto diversi dei principali azionisti.....	149
14.3	Soggetto controllante l'Emittente.....	149
14.4	Patti parasociali e accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	149
15	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	150
15.1	Operazioni infragruppo.....	150

15.2	Compensi ad amministratori, membri dell'organo di controllo e altre Parti Correlate	153
16.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	154
16.1	Capitale azionario	154
16.1.1.	Capitale emesso e per ogni classe di capitale azionario	154
16.1.2.	Azioni non rappresentative del capitale	154
16.1.3.	Azioni proprie	154
16.1.4.	Obbligazioni convertibili, scambiabili o con <i>warrant</i> , con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione	154
16.1.5.	Diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale.....	154
16.1.6.	Capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione	155
16.1.7.	Evoluzione del capitale azionario.....	155
16.2	Atto costitutivo e Statuto.....	158
16.2.1	Oggetto sociale e scopi dell'Emittente.....	158
16.2.2.	Sintesi delle disposizioni dello Statuto dell'Emittente riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza	160
16.2.2.1	Consiglio di Amministrazione.....	160
16.2.2.2.	Organo di controllo.....	162
16.2.3.	Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni esistenti	163
16.2.4.	Descrizione delle modalità di modifica dei diritti dei possessori delle Azioni, con indicazione dei casi in cui le condizioni sono più significative delle condizioni previste per legge.....	163
16.2.5.	Descrizione delle condizioni che disciplinano le modalità di convocazione delle assemblee generali annuali e delle assemblee generali straordinarie degli azionisti, ivi comprese le condizioni di ammissione	163
16.2.6.	Descrizione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	165
16.2.7.	Disposizioni dello Statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di Azioni posseduta.....	165

16.2.8. Descrizione delle condizioni previste dall'atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale	165
16.3 Politica dei dividendi	166
16.3.1. Descrizione delle clausole statutarie relative alla distribuzione di dividendi.....	166
16.3.2. Politica di distribuzione di dividendi adottata dall'Emittente.....	166
17. CONTRATTI IMPORTANTI.....	166
17.1. Il contratto preliminare per l'acquisto della partecipazione in Abitare in Poste.....	167
17.2. Il Contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit S.p.A. (già Banco di Sicilia S.p.A.).....	167
17.2.1 L'atto modificativo, non novativo del Contratto di Mutuo.....	170
17.3. Contratto di Appalto per la costruzione degli immobili di Abitare in Poste.....	172
17.4. Lettera di intenti in relazione all'Iniziativa Immobiliare Abitare in V2.....	175
17.5. Contratto di <i>Service</i> tra Emittente e Abitare in Poste.....	176
17.6. Contratto preliminare di acquisto inerente l'Iniziativa Immobiliare Abitare in V1.....	177
17.7. Contratti preliminari di compravendita con i clienti.....	181
18. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI.....	183
18.1. Pareri o relazioni scritti da esperti	183
18.2. Informazioni provenienti da terzi	183
19. INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI.....	183
<i>SEZIONE II NOTA INFORMATIVA</i>	184
1. PERSONE RESPONSABILI.....	184
1.1. Persone responsabili delle informazioni	184
1.2. Dichiarazione di responsabilità	184
2. FATTORI DI RISCHIO.....	184
3. INFORMAZIONI FONDAMENTALI.....	184
3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante	184
3.2. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi	184

4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	186
4.1.	Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari offerti al pubblico e/o ammessi alla negoziazione.....	186
4.2.	Legislazione in base alla quale le azioni sono state emesse.....	186
4.3.	Caratteristiche delle azioni	186
4.4.	Valuta di emissione delle azioni	186
4.5.	Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi alle Azioni e procedura per il loro esercizio	186
4.6.	Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari sono stati o saranno creati e/o emessi	187
4.7.	Data prevista di emissione delle Azioni	187
4.8.	Restrizioni alla libera trasferibilità delle Azioni.....	187
4.9.	Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione agli strumenti finanziari.....	187
4.10.	Precedenti offerte pubbliche di acquisto o scambio sulle Azioni.....	188
4.11.	Regime fiscale.....	188
4.11.1.1	Regime fiscale dei dividendi.....	189
4.11.1.2	Distribuzione di riserve di cui all'articolo 47 comma 5, TUIR.....	199
4.11.1.3	Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni.....	201
4.11.1.4	Imposta di registro	209
4.11.1.5	Tassa sulle transazioni finanziarie (cd. Tobin Tax)	209
4.11.1.6	Imposta sulle successioni e donazioni.....	213
5.	CONDIZIONI DELL'OFFERTA	215
5.1.	Condizioni, statistiche relative all'offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'offerta	215
5.1.1.	Ammontare dell'Offerta.....	215
5.1.2.	Periodo di validità dell'Offerta Retail.....	215

6.	POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....	216
6.1.	Possessori che offrono in vendita le azioni	216
6.2.	Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita.	216
6.3.	Accordi di <i>lock-up</i> :	216
6.4.	Accordi di <i>lock-in</i> per i nuovi <i>business</i>	218
7.	SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA.....	218
7.1.	Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'emissione/all'Offerta	218
8.	DILUIZIONE.....	218
8.1.	Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta	218
8.2.	Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti	218
9.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	218
9.1.	Informazioni sui consulenti.....	218
9.2.	Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali	219
9.3.	Pareri o relazioni attribuiti ad una persona in qualità di esperto.....	219
9.4.	Informazioni provenienti da terzi.....	219
9.5.	Luoghi ove è reperibile il documento di ammissione	219
9.6.	Documentazione incorporata mediante riferimento	219
9.7.	Appendice	219

AVVERTENZA

Il presente documento è un documento di ammissione su AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale, un sistema multilaterale di negoziazione gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A., ed è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti AIM Italia.

Il presente documento non costituisce un'offerta al pubblico di strumenti finanziari così come definita dal TUF e, pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento 809/2004/CE. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata da Consob ai sensi della Direttiva Comunitaria n. 2003/71/CE o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi ai sensi degli articoli 94 e 113 del TUF, ivi incluso il Regolamento 11971.

Si rammenta che responsabile nei confronti degli investitori in merito alla conformità dei fatti e circa l'assenza di omissioni tali da alterare il senso del presente documento è unicamente il soggetto indicato nella Sezione I, Capitolo 1, e nella Sezione II Capitolo 1.

L'offerta delle Azioni rinvenienti dagli Aumenti di Capitale costituisce un collocamento riservato, rientrando nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 100 del TUF e dall'articolo 34-ter del Regolamento 11971 e quindi senza offerta al pubblico delle Azioni.

Il presente Documento di Ammissione non è destinato ad essere diffuso, pubblicato o distribuito, né direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America o in qualsiasi altro Paese nel quale l'offerta dei titoli citati nel presente Documento di Ammissione non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti e/o comunicato ad investitori residenti in tali Paesi, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in altre giurisdizioni potrebbero essere soggette a restrizioni di legge o regolamentari. Ogni soggetto che entri in possesso del presente Documento di Ammissione dovrà preventivamente verificare l'esistenza di tali normative e restrizioni ed osservare tali restrizioni.

Le Azioni dell'Emittente non sono state e non saranno registrate - e pertanto non potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente - nei Paesi in cui sia richiesta una specifica autorizzazione in conformità alle leggi applicabili, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili.

Le Azioni non sono state e non saranno registrate ai sensi dello *United States Securities Act of 1933* e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti d'America o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada o Giappone. Le Azioni non potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America né potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone o Stati Uniti d'America, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili.

La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Il presente Documento di Ammissione è disponibile sul sito internet dell'Emittente www.abitareinspa.com. La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti AIM Italia.

DEFINIZIONI

Abitare in Poste	Abitare in Poste S.r.l., con sede in Via Degli Olivetani 10/12, Milano.
Abitare in V1	Iniziativa Immobiliare descritta alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.3.1.
Abitare in V2	Iniziativa Immobiliare descritta alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.3.2.
AIM Italia	Il sistema multilaterale di negoziazione denominato <i>AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale</i> organizzato e gestito da Borsa Italiana (come <i>infra</i> definita).
Assemblea	Indica l'assemblea dei soci dell'Emittente.
Azioni	Complessivamente, tutte le azioni dell'Emittente (come <i>infra</i> definito), prive di valore nominale, aventi godimento regolare.
Aumenti di Capitale	Il Primo Aumento di Capitale e il Secondo Aumento di Capitale.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Cambiamento Sostanziale	Il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 66,6%, 75%, 90% e 95% nonché la riduzione al di sotto delle soglie anzidette ai sensi della Disciplina sulla Trasparenza, così come richiamata dal Regolamento Emittenti AIM Italia.
Co – Lead Manager	Arianna Sim S.p.A., con sede legale in Via Sardegna 50, 00187 – Roma, Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Roma n. 04724751005 R.E.A. Roma n. 797734, Iscrizione all'Albo delle SIM n° 145 - Iscrizione al RUI n° D000197592 - Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia - Iscritta al Registro degli Intermediari assicurativi e Pairstech Capital Management LLP con sede legale in 26, Cadogan Square, SW1X 0JP, Londra, Regno Unito.

Collocamento Privato	Il collocamento privato finalizzato alla costituzione del Flottante minimo ai fini dell'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su AIM Italia, avente ad oggetto le Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale e dal Secondo Aumento di Capitale rivolti, rispettivamente, a: (i) investitori qualificati, come definiti dall'articolo 100, comma 1, lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento 11971 e 26, comma 1, lett. d) del Regolamento Intermediari; (ii) soggetti diversi dagli "investitori qualificati", in regime di esenzione ai sensi dell'articolo 34-ter, comma 1, lettera c) del Regolamento 11971; e (iii) investitori istituzionali esteri (con esclusione di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America).
Collocatore Retail Online	DIRECTA Società di Intermediazione Mobiliare p.A., con sede legale in Via Bruno Buozzi n. 5, 10121 – Torino, Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 06837440012, Albo S.I.M. n. 59.
Codice Civile	Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 e successive modificazioni ed integrazioni.
Collegio Sindacale	Il collegio sindacale dell'Emittente.
Consiglio di Amministrazione	Il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede legale in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Contratto di Mutuo	Contratto di mutuo stipulato in data 10 gennaio 2008 tra Abitare in Poste (già Immobiliare T5 S.r.l.) e l'istituto di credito Unicredit S.p.A. (già Banco di Sicilia S.p.A.) legato all'acquisto dell'area di cui all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste. In virtù del Contratto di Mutuo, Unicredit S.p.A. ha concesso a titolo di mutuo ex articolo 38 del T.U.B. ad Abitare in Poste una somma pari ad Euro 9.000.000.
Contratto di Service	Contratto per mezzo del quale l'Emittente fornisce il proprio know-how, personale e assistenza in favore dei Veicoli Operativi. Tale contratto è descritto alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.5.
Data del Documento di Ammissione	di La data di invio a Borsa Italiana del Documento di Ammissione almeno tre giorni di mercato aperto prima della prevista data di ammissione.
Data di Ammissione	La data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni su AIM Italia, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.

D.lgs. 39/2010	Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 attuativo della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.
Disciplina sulla Trasparenza	La normativa in tema di Trasparenza e di Informativa pubblicata nel TUF e nel Regolamento Emittenti CONSOB, nel Regolamento Intermediari CONSOB e nel regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina dei mercati (adottato dalla CONSOB con delibera n. 16191 del 29 ottobre 2007, come successivamente modificato e integrato), così come aggiornata. Ai fini del presente Regolamento, la normativa in tema di Trasparenza e di Informativa – che si applica alle sole società quotate, si considera applicabile anche agli emittenti AIM Italia.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione.
Emittente ovvero la Società ovvero Abitare In	Abitare In S.p.A., con sede in via degli Olivetani 10/12, 20123 – Milano, sede operativa in via Emilio de Marchi 3, 20125 – Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 009281610965, N. REA MI – 2080582.
ExtraMOT PRO	Segmento professionale del mercato ExtraMOT di Borsa Italiana S.p.A. dedicato ai soli investitori professionali.
Financial Advisor	Emintad Italy S.r.l., via della Moscova n. 18, 20121 – Milano, Codice Fiscale 06829320966, Numero CCIAA MI-1918375.
Flottante	La parte del capitale sociale dell’Emittente effettivamente in circolazione nel mercato azionario, con esclusione dal computo delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come clausole di <i>lock-up</i>) di durata superiore ai 6 mesi, nonché delle partecipazioni superiori al 5% calcolate secondo i criteri indicati nella Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti AIM. Rientrano invece nel computo per la determinazione del Flottante le azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali.
Format Abitare In	L’insieme di tutte le attività necessarie alla realizzazione degli interventi di costruzione immobiliare, dalla progettazione alla stipula dei definitivi di compravendita, che l’Emittente svolge, anche tramite la costituzione di Veicoli Operativi che detengono la proprietà dell’immobile in costruzione e sviluppano il relativo progetto in virtù del Contratto di Service per mezzo del quale l’Emittente fornisce il proprio know-how, personale e assistenza.

Global Coordinator	EnVent Capital Markets LTD, società registrata in Inghilterra e Galles con numero 9178742. EnVent Capital Markets Ltd (“EnVentCM”) è autorizzata e regolata dalla Financial Conduct Authority (“FCA”) al numero 651385, per le attività di advisory e arranging. La EnVentCM Italian branch è autorizzata con n° 132.
Gruppo Abitare In o Gruppo	L’Emittente e le società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate ai sensi dell’articolo 2359 Codice Civile.
Gruppo Immobiliare T	Gruppo di società fondato da Luigi Francesco Gozzini, del quale fanno parte, tra le altre, le seguenti società: Immobiliare T19 s.r.l. Immobiliare T51 s.r.l., Immobiliare T5 s.r.l., Isola Verde s.r.l., Immobiliare T1824 s.r.l., Amadeo 59 Immobiliare s.r.l. e T Property Management s.r.l..
Immobiliare T1824	Immobiliare T1824 S.r.l. con sede legale in Piazza Cavour n. 7 20121 – Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 04923490967 N. REA MI – 1782588.
Immobiliare T5	Immobiliare T5 S.r.l., con sede legale in via degli Olivetani 10/12, 20123 – Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 04582920965, N. REA MI – 1758492.
Info Point	Show-room commerciale di rappresentanza, all’interno del quale viene realizzata la ricostruzione di un appartamento campione. L’Info Point, che funge sia da ufficio commerciale che da sede per gli eventi promozionali, è uno spazio, tipicamente ad uso ufficio o commerciale, preso in locazione dal Gruppo in una zona nelle immediate vicinanze dell’area oggetto di nuova edificazione.
Iniziativa Immobiliare	Progetto immobiliare che l’Emittente, a seguito di un esame di fattibilità, può decidere di realizzare, attraverso l’implementazione del <i>Format</i> Abitare In, oppure di non realizzare.
ISIN	Acronimo di International Security Identification Number. Codice internazionale per identificare univocamente gli strumenti finanziari.
Management	Il consiglio di amministrazione e le figure chiave dell’Emittente.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Nominated Adviser o Nomad o EnVent	Indica EnVent Capital Markets LTD società registrata in Inghilterra e Galles con numero 9178742. EnVent Capital Markets Ltd (“EnVentCM”) è autorizzata e regolata dalla Financial Conduct Authority (“FCA”) al numero 651385, per le attività di advisory e arranging. La EnVentCM Italian branch è autorizzata con n° 132.

Offerta	L'Offerta Istituzionale e l'Offerta Retail.
Offerta Istituzionale	L'offerta che ha per oggetto massime 70.010 (settantamila) Azioni ordinarie rinvenienti dal Primo Aumento di Capitale, per complessivi massimi 7.500.000,00 (settemilioneicinquacentomila) comprensivi di sovrapprezzo.
Offerta Retail	L'offerta che ha per oggetto massime 4.667 (quattromilaseicentosessantasette) Azioni ordinarie rinvenienti dal Secondo Aumento di Capitale, per complessivi massimi Euro 500.000,00 (cinquecentomila), comprensivi di sovrapprezzo.
Parti Correlate	I soggetti ricompresi nella definizione del Regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni.
Piano Industriale	Il piano industriale 2015-2019 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Abitare In in data 19 gennaio 2016, contenente le linee guida strategiche e gli obiettivi economici, finanziari e patrimoniali della stessa per il periodo intercorrente.
Posizione Finanziaria Netta	Somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti) o ad esse assimilate.
Primo Aumento di Capitale	Aumento di capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più <i>tranches</i> , mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del Codice Civile), per massimi Euro 7.500.000,00 (settemilioneicinquacentomila), comprensivi di sovrapprezzo con emissione di massime n. 70.010 (settantamila) nuove azioni ordinarie prive di valore nominale e con godimento regolare, riservate al Collocamento Privato a servizio dell'offerta finalizzata all'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società su AIM Italia, ad un prezzo unitario di emissione non inferiore alla parità contabile implicita e stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione la data del 31 luglio 2016, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati, come definiti dall'articolo 100, comma 1, lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento 11971 e 26, comma 1, lett. d) del Regolamento Intermediari Consob.
Principi Contabili Nazionali	I principi contabili che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società non quotate sui mercati regolamentati, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Regolamento 809/2004/CE		Il Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004, come modificato ed integrato dal Regolamento Delegato (UE) 486/2012 della Commissione del 30 marzo 2012 e dal Regolamento Delegato (UE) 862/2012 della Commissione del 4 giugno 2012, recante le modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione di messaggi pubblicitari.
Regolamento 11971		Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, approvato da Consob con delibera n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento Italia	Emittenti AIM	Il Regolamento Emittenti AIM Italia approvato da Borsa Italiana e in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Consob	Intermediari	Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli intermediari, approvato da Consob con delibera n. 16190 in data 29 ottobre 2007 e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento Advisers o Regolamento Nomad	Nominated	Il regolamento <i>Nominated Advisers</i> dell'AIM Italia approvato da Borsa Italiana e in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Secondo Aumento di Capitale		Aumento di capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più <i>tranches</i> , mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 del Codice Civile), per massimi Euro 500.000,00 (cinquecentomila), comprensivi di sovrapprezzo con emissione di massime n. 4.667 (quattromilaseicentosessantasette) nuove azioni ordinarie prive di valore nominale e con godimento regolare, riservate al Collocamento Privato a servizio dell'offerta finalizzata all'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società su AIM Italia, ad un prezzo unitario di emissione non inferiore alla parità contabile implicita e stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione la data del 31 luglio 2016, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di soggetti diversi dagli investitori qualificati, in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera c) del Regolamento 11971.
Società di Revisione		BDO Italia S.p.A., BDO Italia S.p.A. è iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013 presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede legale in Viale Abruzzi n. 94 20131 - Milano, Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n° 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842.

Specialista	Nuovi Investimenti SIM S.p.A., con sede legale in Sandigliano (BI), via A. Gramsci n. 215.
Statuto	Lo statuto sociale dell'Emittente, incluso mediante riferimento al presente Documento di Ammissione e disponibile sul sito web www.abitareinspa.com .
TPM	T Property Management S.r.l., con sede legale in via degli Olivetani 10/12 20123 – Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 08179910966, N. REA MI – 2007807.
Testo Unico Bancario o TUB	D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 e successive modificazioni e integrazioni.
Testo Unico della Finanza o TUF	D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni e integrazioni.
Testo Unico dell'Edilizia o TUE	D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.
Testo Unico delle Imposte sui Redditi o TUIR	Il decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917, come successivamente modificato e integrato.
TH	TH S.r.l., con sede in via degli Olivetani 10/12, 20123 – Milano, Codice Fiscale e Partita IVA 07633130963, N. REA MI – 1972646.
Veicoli Operativi	Società costituite, o che verranno costituite nel corso dell'operatività dell'Emittente, e che faranno parte del Gruppo, quali società controllate, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile, dall'Emittente.

GLOSSARIO

<i>Affordable</i>	Fascia di mercato che, secondo le condizioni di mercato rilevabili alla Data del Documento di Ammissione, nell'area di Milano ricomprende le vendite di immobili ad un prezzo tra i 3 e i 5 mila Euro al metro-quadro.
<i>Automotive</i>	Branca del disegno industriale che si occupa della progettazione e sviluppo di automobili.
<i>Benchmark di business</i>	Parametro di riferimento per valutare l'andamento di un determinato settore di mercato.
<i>Building Information Modeling</i>	Processo di sviluppo, crescita e analisi di modelli multi-dimensionali virtuali generati in digitale per mezzo di programmi su computer.
<i>Business development e intelligence</i>	Insieme di molteplici tecniche pensate per accrescere un'impresa economica.
<i>Covenants</i>	Impegno assunto da una parte nei confronti della propria controparte contrattuale.
<i>Cluster</i>	Un cluster industriale è un insieme di imprese, fornitori e istituzioni strettamente interconnesse.
<i>Consumer goods</i>	Beni di consumo.
<i>Customer Relationship Management</i>	Strategia di business il cui scopo è la costruzione di relazioni personalizzate di lungo periodo con il cliente.
<i>Edificio su pilotis</i>	Edificio costruito su pilastri, per lo più di cemento armato, che lo sorreggono e isolano dal terreno.
<i>Edificio in cortina</i>	Fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzione di continuità e per lunghezza considerevole, lungo un asse viario urbano o altro simile elemento di allineamento.
<i>Google Adwords</i>	Piattaforma pubblicitaria di Google che permette la pubblicazione di annunci testuali, immagini e video sulle pagine dei risultati di ricerca e sui siti della rete di contenuti Google.
<i>High-tech</i>	Tipo di produzione che si avvale delle tecnologie più avanzate.
<i>Hinterland</i>	Territorio che economicamente, socialmente, culturalmente è collegato a una metropoli, a un centro di cui subisce l'influenza.
<i>Industry</i>	Settore dell'industria.

ISP aziendale	Internet Service Provider: struttura commerciale o un'organizzazione che offre agli utenti (residenziali o imprese), dietro la stipulazione di un contratto di fornitura, servizi inerenti a Internet, i principali dei quali sono l'accesso al World Wide Web e la posta elettronica.
IT security	Ramo dell'Informatica che si occupa dell'analisi delle vulnerabilità, del rischio, delle minacce o attacchi e quindi della protezione dell'integrità fisica (hardware) e logico-funzionale (software) di un sistema informatico e dei dati in esso contenuti o scambiati in una comunicazione con uno più utenti.
Key-men	Figure chiave dell'Emittente
Know-how	Complesso di conoscenze e attitudini, non divulgate, brevettabili o meno, che individuano un "saper fare" rivolto a un determinato ambito all'interno del quale il detentore di quel capitale umano opera e organizza la propria attività.
Lead generation	Azione di <i>marketing</i> che consente di generare una lista di possibili clienti interessati ai prodotti o servizi offerti da un'azienda.
Outsourcing	Processo che porta alla acquisizione da un fornitore esterno di prodotti o servizi attualmente risultanti dalla diretta attività produttiva e di gestione interna dell'azienda.
Overbooking	Eccedenza di prenotazioni rispetto alla disponibilità di un determinato bene.
Player	Attore nell'ambito di una determinata situazione o contesto.
Interior Design	Progettazione degli spazi e degli oggetti d'uso comune all'interno di un luogo chiuso, sia esso un'abitazione privata, un esercizio commerciale, uno spazio ricettivo, un ambiente di lavoro.
Stand alone	Autosufficiente, in grado di reggere senza supporti esterni.
Start-up	Le imprese (anche digitali e innovative) nelle prime fasi di sviluppo, ovvero il periodo nel quale un'organizzazione cerca di rendere redditizia un'idea attraverso processi ripetibili e scalabili.
Track record	Dato storico dei risultati professionali ottenuti in passato da un determinato soggetto.
Trend	Andamento generale, orientamento, tendenza, evoluzione di un determinato settore economico.

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 nonché sul sito Internet www.abitareinspa.com:

1. Documento di Ammissione;
2. Statuto dell'Emittente;
3. Prospetti consolidati *pro-forma* per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per il bilancio intermedio al 30 giugno 2015;
4. Relazione sui prospetti consolidati *pro-forma* per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per il bilancio intermedio al 30 giugno 2015;
5. Bilancio di Immobiliare T5 al 31 dicembre 2014 e relazione della società di revisione;
6. Bilancio intermedio di Immobiliare T5 al 30 giugno 2015 e relazione della società di revisione.

SEZIONE I

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabili del documento di ammissione

L'Emittente si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenuti nel Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione di responsabilità

L'Emittente dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto di propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

2. REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1. Revisori legali dell'Emittente

In data 17 dicembre 2015 l'Assemblea dell'Emittente ha conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta nell'albo speciale delle società di revisione di cui al Decreto Legislativo n. 39/2010, l'incarico di revisione legale per gli esercizi sociali chiusi al 31 dicembre 2015, 31 dicembre 2016 e 31 dicembre 2017 ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

Tale incarico prevede, altresì, il rilascio da parte della Società di Revisione di un "giudizio" su ciascun bilancio (esercizio e consolidato) della Società per ciascuno degli esercizi considerati, ai sensi dell'articolo 14 del D.lgs. 39/2010.

Inoltre, ai fini dell'Operazione, la Società ha conferito alla medesima Società di Revisione l'incarico di emettere una relazione sui prospetti consolidati *pro-forma* e al conto economico consolidato *pro-forma* per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per il bilancio intermedio al 30 giugno 2015. Le rispettive relazioni sono state emesse in data 20/01/2016 (allegate in Appendice al presente Documento di Ammissione).

2.2. Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

Alla Data del presente Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione, né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1. Premesse

Nel presente Capitolo vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate relative ai Prospetti consolidati *pro-forma* di Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Posizione Finanziaria Netta del Gruppo (di seguito anche “Prospetti *Pro-forma*”) per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e al bilancio intermedio al 30 giugno 2015.

Si segnala che tali dati consolidati *pro-forma* sono stati predisposti unicamente a fini informativi per la loro inclusione nel presente Documento di Ammissione.

I Prospetti *Pro-Forma* sono stati predisposti al fine di rappresentare i principali effetti in termini consolidati sullo stato patrimoniale, sul conto economico, sul rendiconto finanziario e sull’indebitamento finanziario netto del Gruppo Abitare In, in quanto il Gruppo Abitare In non ha ancora concluso nessun esercizio poiché Formatosi in data 19 novembre 2015 con la costituzione dell’Emittente (Abitare In S.p.A.), iscritta al Registro delle Imprese in data 30 Novembre 2015, e si è perfezionato in data 4 dicembre 2015 con l’aumento di capitale in natura mediante conferimento del 72,82% del capitale sociale di Abitare In Poste.

Il Veicolo Operativo Abitare In Poste è frutto di un’operazione nell’ambito della quale la società Immobiliare T5 ha deliberato di addivenire ad una scissione proporzionale della stessa, mediante l’approvazione del relativo progetto di scissione, avvenuta in data 12 novembre 2015, e quindi mediante il trasferimento di parte del proprio patrimonio (come indicato nel predetto progetto di scissione) alla società di nuova costituzione.

La costituzione di Abitare In Poste è avvenuta mediante il trasferimento, al valore netto contabile, di parte del patrimonio della scissa per un valore non inferiore a Euro 23.272,25 attribuito, per Euro 10.000 a titolo di capitale sociale e per la restante parte, a riserva da scissione. Tra gli elementi patrimoniali trasferiti alla beneficiaria Abitare in Poste è ricompreso l’immobile in fase di costruzione sito in Milano, via privata Marco Tullio Tirone n. 5, oggetto dell’Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste.

Ai fini del presente Documento di ammissione si è proceduto all’esposizione dei prospetti *pro-forma* al 31 dicembre 2014 accompagnati dalla relazione della Società di Revisione contenente il giudizio sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati *pro-forma*, sulla corretta applicazione della metodologia utilizzata, nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per

la redazione dei medesimi atti e i prospetti *pro-forma* relativi al bilancio intermedio al 30 giugno 2015 per la quale viene prodotta la relazione della Società di Revisione contenente il giudizio sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati *pro-forma*, sulla corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per la redazione dei medesimi atti.

I prospetti *pro-forma* sono stati predisposti in conformità alla Comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001 e in conformità ai Principi Contabili Italiani. I prospetti consentono di simulare gli effetti della creazione del Gruppo, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta alla data di riferimento dei bilanci *pro-forma*. Tali informazioni non sono tuttavia da ritenersi necessariamente rappresentative dei risultati che si sarebbero ottenuti qualora la stessa fosse realmente avvenuta nel periodo preso a riferimento.

Conseguentemente, in considerazione delle diverse finalità dei dati *pro-forma* rispetto a quelli di un normale bilancio consolidato e poiché gli effetti sono calcolati in modo diverso con riferimento allo stato patrimoniale ed al conto economico, i prospetti *pro-forma* devono essere letti ed interpretati separatamente senza cercare collegamenti o corrispondenze contabili tra i due documenti.

Le informazioni contenute nei prospetti *pro-forma* rappresentano il risultato dell'applicazione di specifiche ipotesi. Essi non intendono rappresentare in alcun modo una previsione sull'andamento della situazione patrimoniale ed economica futura del Gruppo.

Ai fini della redazione dei dati *pro-forma*, sono stati utilizzati appositi schemi economici e patrimoniali riclassificati.

I prospetti economici e patrimoniali *pro-forma* al 31 dicembre 2014 e al 30 giugno 2015 sono stati predisposti partendo dai seguenti dati storici:

- Immobiliare T5: bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 assoggettato a revisione contabile volontaria da parte di BDO Italia S.p.A. che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 30 settembre 2015;
- Immobiliare T5: bilancio intermedio chiuso al 30 giugno 2015 assoggettato a revisione contabile volontaria limitata da parte di BDO Italia S.p.A. che ha espresso un giudizio senza rilievi con relazione emessa in data 30 ottobre 2015;

- Progetto di scissione parziale proporzionale del 31 agosto 2015 di Immobiliare T5 S.r.l. con Socio Unico in favore di Abitare in Poste S.r.l. ai sensi dell'art. 2506-bis del Codice Civile;
- Atto di scissione del 12 novembre 2015 e contestuale costituzione di Abitare In Poste S.r.l. con atto a rogito del Dott. Filippo Salvo, Notaio in Buccinasco (rep. n. 45.134, racc. n. 23.762);
- Costituzione dell'Emittente avvenuta in data 19 novembre 2015 con atto a rogito del Dott. Filippo Salvo, Notaio in Buccinasco (rep. n. 45.167, racc. n. 23.781);
- Delibera di aumento di capitale dell'Emittente del 4 dicembre 2015 relativa al conferimento del 72,82% di Abitare In Poste S.r.l. in Abitare In S.p.A., corredata da perizia di stima redatta ai sensi dell'articolo 2343-ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile.

3.2. Informazioni selezionate relative alla situazione consolidata intermedia *pro-forma* al 30 giugno 2015

Nelle tabelle seguenti vengono presentati i prospetti dello stato patrimoniale, conto economico, stato patrimoniale rettificato, rendiconto finanziario e Posizione Finanziaria Netta consolidati *pro-forma* del Gruppo Abitare In al 30 giugno 2015.

In particolare i prospetti *pro-forma* sono stati predisposti in base ai seguenti criteri:

- decorrenza degli effetti patrimoniali al 30 giugno 2015 per quanto attiene alla redazione degli stati patrimoniali consolidati *pro-forma*; decorrenza degli effetti economici dal 1 gennaio 2015 per quanto attiene alla redazione dei conti economici consolidati *pro-forma*.

Tutto ciò premesso, gli Schemi Consolidati *Pro-forma* di seguito esposti presentano:

- nella prima colonna, le voci di bilancio maggiormente significative;
- nella seconda colonna, i dati consuntivi relativi al bilancio di esercizio di Immobiliare T5 s.r.l. al 31 dicembre 2014;
- nella terza colonna vengono riportati gli effetti *pro-forma*, della scissione di Immobiliare T5 S.r.l. nella società Abitare In Poste;
- nella quarta colonna vengono riportati gli effetti della costituzione dell'Emittente;
- nella quinta colonna si evidenziano le scritture relative al conferimento del 72,82% di Abitare in Poste in Abitare In;
- nella sesta colonna si evidenziano le scritture di consolidamento *pro-forma*;

- nella settima colonna si evidenziano i prospetti consolidati *pro-forma* del Gruppo Abitare In;
- nell’ottava colonna sono esposti i rimandi alle note esplicative di seguito riportate (non presente nel prospetto di Stato Patrimoniale riclassificato).

3.2.1. Prospetto della situazione patrimoniale consolidata *pro-forma* al 30 giugno 2015

BILANCIO PRO-FORMA 30/06/2015 STATO PATRIMONIALE valori in unità di Euro	Rettifiche <i>pro-forma</i>					Pro-forma consolidato Abitare In 30/06/2015	Note pro - forma
	Immobiliare TS Bilancio 30/06/2015	Scissione Immobiliare TS in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni		
Immobilizzazioni immateriali				25.000		25.000	(1)
Immobilizzazioni materiali	8.799					8.799	
Partecipazioni				1.207.500	(1.207.500)	-	(2)
Totale attivo immobilizzato	8.799	-	-	1.232.500	(1.207.500)	33.799	
Magazzino	9.391.792				1.190.553	10.582.345	(3)
Crediti verso clienti	42.740					42.740	
Crediti tributari	172.340			5.500		177.840	(1)
Altre attività correnti	190.493	(82.469)				108.024	(4)
Cassa e disponibilità liquide	65.722		50.000			115.722	(5)
Ratei e risconti attivi	200.414					200.414	
Totale attività correnti	10.063.501	(82.469)	50.000	5.500	1.190.553	11.227.085	
TOTALE ATTIVO	10.072.300	(82.469)	50.000	1.238.000	(16.947)	11.260.884	
Patrimonio Netto di Gruppo	35.485	(12.213)	50.000	1.207.500	(23.272)	1.257.500	(6)
Patrimonio Netto di terzi					6.325	6.325	(7)
Debiti finanziari a medio lungo	4.737.000					4.737.000	
Debiti verso soci	178.791					178.791	
Debiti verso altri finanziatori	74.460					74.460	
Fondo TFR	8.086	(2.196)				5.890	(4)
Totale passività non correnti	4.998.337	(2.196)	-	-	-	4.996.141	
Debiti commerciali	1.112.910			30.500		1.143.410	(1)
Acconti	2.425.346	(65.000)				2.360.346	(4)
Altri Debiti a breve	1.421.629	(3.060)				1.418.569	(4)
Debiti tributari	78.593					78.593	
Ratei e risconti passivi						-	
Totale passività correnti	5.038.478	(68.060)	0	30.500	0	5.000.918	
TOTALE PASSIVO + NETTO	10.072.300	(82.469)	50.000	1.238.000	(16.947)	11.260.884	

Le rettifiche *pro-forma* allo stato patrimoniale consolidato sono di seguito commentate:

- (1) capitalizzazione dei costi di impianto relativi alla costituzione dell’Emittente;
- (2) valutazione di Abitare In Poste fatta dagli amministratori ai fini del conferimento del 72,82% del capitale sociale della stessa in relazione all’aumento di capitale dell’Emittente sottoscritto in data 4 dicembre 2015; tale valore è inferiore a quanto periziato dagli esperti dott. Giorgio Guatri e dott. Marco Villani ai sensi dell’articolo 2343 – ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile;
- (3) imputazione a maggiore valore del magazzino della differenza positiva di consolidamento sorta in seguito al primo consolidamento della partecipazione di Abitare In Poste. Il valore della partecipazione è stato confrontato, ai fini della redazione del primo consolidamento *pro-forma*, con il valore delle attività e delle passività acquisite alla data più prossima a

quella di effettivo passaggio della proprietà e titolarità delle partecipazioni, ovvero al 30 giugno 2015;

- (4) retro-datazione delle poste patrimoniali rimaste in Immobiliare T5 in qualità di società scissa, come da progetto di scissione datato 31 agosto 2015 ai sensi dell'articolo 2506-bis del Codice Civile;
- (5) Costituzione dell'Emittente avvenuta in data 19 novembre 2015 con capitale sociale pari ad Euro 50.000, interamente versato;
- (6) somma algebrica delle rettifiche relative alla diminuzione del patrimonio netto rimasto in Immobiliare T5 post scissione, costituzione dell'Emittente con capitale sociale pari ad Euro 50.000, aumento di capitale al servizio del conferimento della partecipazione di Abitare In Poste in Abitare In da parte dei soci Luigi Gozzini e Marco Grillo;
- (7) evidenza del patrimonio netto di terzi riferibile alla partecipazione del 27,18% al capitale di Abitare In Poste detenuto dal socio Sergio Festini.

Riportiamo di seguito le informazioni relative alle principali voci dello stato patrimoniale.

ATTIVO

Le Immobilizzazioni immateriali sono interamente costituite dai costi di impianto e ampliamento sostenuti per la costituzione dell'emittente.

Le Rimanenze di magazzino al 30 giugno 2015 ammontano ad Euro 10.582.345 e sono costituite per Euro 9.391.792 dal valore dell'immobile sito in via Marco Tullio Tirone n. 5, Milano. Inoltre, in tale posta è stato allocato il valore della differenza da consolidamento per Euro 1.190.553, derivante dal consolidamento delle partecipazioni nella società controllata Abitare In Poste S.p.A.

La voce "Crediti verso clienti" è costituita da transazioni di natura commerciale.

La voce "Crediti tributari" è costituita principalmente dal credito IVA pari a Euro 172.340.

Le "Altre attività correnti" sono principalmente rappresentate da acconti a fornitori per Euro 44.139 e da crediti nei confronti di società correlate per la restante parte.

PASSIVO

La voce "Debiti finanziari a medio lungo" è interamente costituita dal tiraggio del finanziamento di Euro 4.737.000 concesso da Unicredit S.p.A., scadenza 30 giugno 2046, rimborso in n. 60 rate

semestrali a partire dal 31 dicembre 2016; il contratto di mutuo prevede erogazioni sulla base dell'avanzamento lavori fino ad una somma pari ad Euro 9.000.000.

La voce "Debiti verso soci" è interamente composta da finanziamenti infruttiferi erogati dal socio TH S.r.l., socio unico della società oggetto di scissione Immobiliare T5; alla data del presente documento Abitare In ha sottoscritto con la società TH Srl un accordo in virtù del quale tale debito dovrà essere estinto entro il 31/03/2017.

La voce "Debiti verso altri finanziatori " è composta da debiti verso la società Immobiliare T1824 S.r.l.; alla data del presente documento Abitare In ha sottoscritto con la società T1824 S.r.l. un accordo in virtù del quale tale debito dovrà essere estinto entro il 31/03/2017.

In ogni caso si rimanda alla Sezione I, Capitolo 15, Paragrafo 15.1, in tema di operazioni con parti correlate.

La voce "Acconti " è composta da acconti e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione.

La voce "Debiti tributari" è costituita principalmente da IMU e da ritenute su redditi di lavoro autonomo e dipendente da versare.

La voce "Altri debiti a breve" è costituita principalmente dagli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione all'operazione di sviluppo immobiliare in corso. Si segnala che alla data del Documento di Ammissione il debito relativo agli oneri di urbanizzazione risulta scaduto, per i relativi dettagli si rimanda alla Sezione I, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.4. del presente Documento.

3.2.2. Prospetto del conto economico consolidato *pro-forma* al 30 giugno 2015

BILANCIO PRO-FORMA 30/06/2015 CONTO ECONOMICO valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma					Pro-forma consolidato Abitare In 30/06/2015	Note pro - forma
	Immobiliare T5 Bilancio 30/06/2015	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni		
Valore della Produzione	24.556					24.556	
Variazione delle rimanenze	1.409.951					1.409.951	
Costi per materie prime, per servizi	(1.453.782)					(1.453.782)	
Costi per il godimento di beni di terzi	(22.080)					(22.080)	
Costo del personale	(60.921)	3.664				(57.257)	(1)
Oneri diversi di gestione	(41.145)					(41.145)	
EBITDA*	(143.421)	3.664	-	-	-	(139.757)	
Ammortamenti	(2.164)			(2.500)		(4.664)	(2)
EBIT**	(145.585)	3.664	-	(2.500)	-	(144.421)	
Oneri finanziari netti	(32.720)					(32.720)	
Oneri straordinari netti						-	
Risultato ante imposte	(178.305)	3.664	-	(2.500)	-	(177.141)	
Imposte						-	
Risultato Netto	(178.305)	3.664	-	(2.500)	-	(177.141)	
di cui di pertinenza del Gruppo	(129.842)	2.668		(2.500)		(129.674)	
di cui di pertinenza di Terzi	(48.463)	996				(47.467)	

(*) EBITDA indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e della svalutazione dei crediti. EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali. L'EBITDA così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori dell'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo dell'attività aziendale. Siccome l'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

(**) EBIT indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte dell'esercizio. EBIT rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori dell'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo dell'attività aziendale. Siccome l'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

Le rettifiche *pro-forma* iscritte nel prospetto di conto economico al 30 giugno 2015 sono di seguito commentate:

- (1) costo di periodo relativo ad una dipendente rimasta in carico alla società scissa (Immobiliare T5);
- (2) ammortamento quinquennale, per la quota di competenza del semestre, dei costi di impianto e ampliamento capitalizzati in seguito alla costituzione dell'Emittente.

Riportiamo di seguito le descrizioni relative alle principali voci del Conto Economico.

Variazione delle rimanenze: la voce è composta dai costi portati ad incremento delle rimanenze finali e relative all'immobile sito in via Marco Tullio Tirone n. 5, Milano. Costi per materie prime, per servizi: la voce è composta quasi esclusivamente da costi per servizi.

3.2.3. Prospetto della situazione patrimoniale consolidata riclassificata pro-forma al 30 giugno 2015

Di seguito si espone lo schema riclassificato per fonti ed impieghi dello stato patrimoniale pro-forma dell'Emittente al 30 giugno 2015.

BILANCIO PRO-FORMA 30/06/2015 STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma					Pro-forma consolidato Abitare In 30/06/2015
	Immobiliare T5 Bilancio 30/06/2015	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni	
Crediti commerciali	42.740					42.740
Rimanenze	9.391.792				1.190.553	10.582.345
Debiti commerciali	(1.112.910)			(30.500)		(1.143.410)
CCN Operativo	8.321.622	-	-	(30.500)	1.190.553	9.481.675
Altri crediti correnti	563.247	(82.469)		5.500		486.278
Altri debiti correnti	(2.456.006)	68.060				(2.387.946)
Debiti tributari	(78.593)					(78.593)
Capitale Circolante Netto *	(1.971.352)	(14.409)	-	5.500	-	(1.980.261)
Immobilitazioni materiali	8.799					8.799
Immobilitazioni immateriali				25.000		25.000
Partecipazioni				1.207.500	(1.207.500)	-
Altre attività non correnti						
Attivo immobilizzato	8.799	-	-	1.232.500	(1.207.500)	33.799
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	(8.086)	2.196				(5.890)
Accantonamenti						-
Altri debiti non correnti	(74.460)					(74.460)
Attività fiscali per imposte anticipate						-
Debiti vs controllanti e collegate non correnti	(178.791)					(178.791)
Passività fiscali per imposte differite						-
<i>Debiti per variazione pro-forma</i>						-
Passività nette non correnti	(261.337)	2.196	-	-	-	(259.141)
Capitale Investito Netto **	6.097.732	(12.213)	-	1.207.500	(16.947)	7.276.072
Patrimonio Netto di Gruppo	35.485	(12.213)	50.000	1.207.500	(23.272)	1.257.500
Patrimonio Netto di terzi	-	-	-	-	6.325	6.325
Disponibilità liquide	(65.722)		(50.000)			(115.722)
Passività finanziarie non correnti	4.737.000					4.737.000
Passività finanziarie correnti	1.390.969					1.390.969
Posizione Finanziaria Netta ***	6.062.247	-	(50.000)	-	-	6.012.247
Patrimonio Netto e Indebitamento Finanziario Netto	6.097.732	(12.213)	-	1.207.500	(16.947)	7.276.072

(*) Il Capitale Circolante Netto corrisponde alla differenza tra attività correnti e passività correnti con esclusione delle attività e passività finanziarie. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili di riferimento; si precisa che tale dato è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione CESR 05-054b del 10 febbraio 2005, rivista il 23 marzo 2011 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

(**) Il Capitale Investito Netto corrisponde alla sommatoria algebrica del Capitale Circolante Netto, delle attività immobilizzate e delle passività a lungo termine. Il Capitale Investito Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili di riferimento.

(***) Ai sensi di quanto stabilito nella Comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la ("Posizione Finanziaria Netta" o "PFN") è ottenuta come somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti). La PFN è stata determinata in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione CESR 05-054b del 10 febbraio 2005, rivista il 23 marzo 2011 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

3.2.4. Prospetto del Rendiconto Finanziario consolidato *pro-forma* al 30 giugno 2015

RENDICONTO FINANZIARIO PRO-FORMA 30/06/2015 valori in unità di Euro	Rettifiche <i>pro-forma</i>				Pro-forma consolidato Abitare In 30/06/2015	Note pro - forma
	Immobiliare T5 Bilancio 30/06/2015	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Contenerimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN		
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale						
Utile del periodo	(178.305)	3.664		(2.500)	(177.141)	
Imposte sul reddito						
Interessi passivi/(interessi attivi) (Plus)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	32.720				32.720	
1. Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(145.585)	3.664,00	-	(2.500)	(144.421)	
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto:</i>						
- Accantonamenti ai fondi	6.058	-	-	2.500	8.558	
- Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.894			2.500	6.394	
- Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.164				2.164	
- Altre rettifiche per elementi non monetari					-	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(139.527)	3.664,00	-	-	(135.863)	
<i>Variazioni del capitale circolante netto:</i>						
- Decremento (incremento) delle rimanenze	(641.074)	-	-	25.000	(616.074)	
- Decremento (incremento) dei crediti verso clienti	(1.409.951)				(1.409.951)	
- Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	70.218				70.218	
- Decremento (incremento) dei ratei e risconti attivi	504.424				504.424	
- Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi	(59.619)				(59.619)	
- Altre variazioni del capitale circolante netto	253.854			25.000	278.854	
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(780.601)	3.664,00	-	25.000	(751.937)	
<i>Altre rettifiche:</i>						
- Interessi incassati/(pagati)	(32.720)	-	-	-	(32.720)	
- (Imposte sul reddito pagate)	(32.720)				(32.720)	
- Dividendi incassati						
- (Utilizzo dei fondi)						
Flusso finanziario della gestione reddituale [A]	(813.321)	3.664,00	-	25.000	(784.657)	
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento						
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(2.322)				(2.322)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni materiali					-	
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali				(25.000)	(25.000)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni immateriali					-	
(Investimenti) in immobilizzazioni finanziarie					-	
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni finanziarie					-	
(Investimenti) in attività finanziarie non immobilizzate					-	
Prezzo di realizzo disinvestimenti attività finanziarie non imm.					-	
Flusso finanziario dell'attività di investimento [B]	(2.322)	-	-	-	25.000	(27.322)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento [C]						
<i>Mezzi di terzi</i>						
Incremento (decremento) dei debiti a breve verso banche					-	
Accensione finanziamenti	696.960				696.960	
Rimborso finanziamenti					-	
<i>Mezzi propri</i>						
Aumento di capitale a pagamento	122.000		50.000		172.000	
Cessione (acquisto) di azioni proprie					-	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		(3.664)			(3.664)	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento [C]	818.960	(3.664)	50.000	-	865.296	
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide [A]+[B]+[C]	3.317	-	50.000	-	53.317	
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	62.405				62.405	
Disponibilità liquide alla fine del periodo	65.722		50.000		115.722	

Le rettifiche *pro-forma* iscritte nel prospetto di rendiconto finanziario al 30 giugno 2015 sono di seguito commentate:

- (1) si è ipotizzato di imputare a dividendo pagato l'utile *pro-forma* in quanto, come già detto, i prospetti di stato patrimoniale e conto economico *pro-forma* sono da leggersi separatamente.

3.2.5. Prospetto della Posizione Finanziaria Netta consolidata *pro-forma* al 30 giugno 2015

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PRO-FORMA 30/06/2015 valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma					Elisioni	Pro-forma consolidato Abitare In 30/06/2015	Note pro - forma
	Immobiliare T5 Bilancio 30/06/2015	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN				
A. Cassa	(65.722)	-	(50.000)	-	-	-	(115.722)	
B. Altre disponibilità liquide							-	
C. Titoli detenuti per la negoziazione							-	
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(65.722)	-	(50.000)	-	-	-	(115.722)	
E. Crediti finanziari correnti	-	-	-	-	-	-	-	
F. Debiti bancari a breve termine							-	
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente							-	
H. Altri debiti finanziari correnti	1.390.969						1.390.969	(1)
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	1.390.969	-	-	-	-	-	1.390.969	(2)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	1.325.247	-	(50.000)	-	-	-	1.275.247	
K. Debiti bancari non correnti	4.737.000						4.737.000	
L. Obbligazioni emesse							-	
M. Altri debiti non correnti							-	
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	4.737.000	-	-	-	-	-	4.737.000	
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	6.062.247	-	(50.000)	-	-	-	6.012.247	

Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è ottenuta come somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti). La posizione finanziaria netta è stata determinata in conformità a quanto stabilito nel paragrafo 127 delle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 319 del 2013.

Le rettifiche *pro-forma* iscritte nel prospetto di Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2015 sono di seguito commentate:

- (1) ammontare del debito scaduto nei confronti del Comune di Milano dovuto da Abitare In Poste a titolo di oneri di urbanizzazione;
- (2) si evidenzia che l'indebitamento finanziario netto corrente non include i debiti derivanti dagli acconti incassati a titolo di caparra versati dai promissari acquirenti, pari ad Euro 2.425.346, in quanto, come stabilito nel documento ESMA già citato, tale indebitamento è soggetto a condizione; la stessa, nel caso di Abitare in Poste, si sostanzia nel mancato completamento e vendita degli immobili oggetto di contratto preliminare di compravendita.

Si precisa che l'indebitamento bancario non corrente è interamente costituito dal Contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit S.p.A. legato all'iniziativa immobiliare Abitare In Poste. Il Contratto di Mutuo prevede erogazioni sulla base dell'avanzamento lavori fino ad una somma pari ad Euro 9.000.000. Per maggiori dettagli sul contratto di finanziamento sottoscritto con UniCredit S.p.A., si rimanda alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.2 del presente Documento di Ammissione.

3.3. Informazioni selezionate relative ai prospetti consolidati *pro-forma* al 31 dicembre 2014

Nelle tabelle seguenti vengono presentati i prospetti dello stato patrimoniale, conto economico, stato patrimoniale riclassificato, rendiconto finanziario e posizione finanziaria netta consolidati *pro-forma* del Gruppo Abitare In al 31 dicembre 2014.

In particolare i prospetti *pro-forma* sono stati predisposti in base ai seguenti criteri:

- decorrenza degli effetti patrimoniali al 31 dicembre 2014 per quanto attiene alla redazione degli stati patrimoniali consolidati *pro-forma*;
- decorrenza degli effetti economici dal 1 gennaio 2014 per quanto attiene alla redazione dei conti economici consolidati *pro-forma*.

Tutto ciò premesso, gli Schemi Consolidati *Pro-forma* di seguito esposti presentano:

- nella prima colonna le voci di bilancio maggiormente significative;
- nella seconda colonna i dati consuntivi relativi al bilancio di esercizio di Immobiliare T5 s.r.l. al 31 dicembre 2014;
- nella terza colonna vengono riportati gli effetti *pro-forma*, della scissione di Immobiliare T5 S.r.l. nella società Abitare In Poste;
- nella quarta colonna vengono riportati gli effetti della costituzione dell'Emittente;
- nella quinta colonna si evidenziano le scritture relative al conferimento del 72,82% di Abitare in Poste in Abitare In;
- nella sesta colonna si evidenziano le scritture di consolidamento *pro-forma*;
- nella settima colonna si evidenziano i prospetti consolidati *pro-forma* del Gruppo Abitare In;
- nell'ottava colonna sono esposti i rimandi alle note esplicative di seguito riportate (non presente nel prospetto di Stato Patrimoniale riclassificato).

3.3.1. Prospetto della situazione patrimoniale consolidata *pro-forma* al 31 dicembre 2014

BILANCIO PRO-FORMA 31/12/2014 STATO PATRIMONIALE valori in unità di Euro	Rettifiche <i>pro-forma</i>					Pro-forma consolidato Abitare In 31/12/2014	Note pro - forma
	Immobiliare TS Bilancio 31/12/2014	Scissione Immobiliare TS in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni		
Immobilizzazioni immateriali				25.000		25.000	(1)
Immobilizzazioni materiali	8.602					8.602	
Partecipazioni				1.207.500	(1.207.500)	-	(2)
Totale attivo immobilizzato	8.602	-	-	1.232.500	(1.207.500)	33.602	
Magazzino	7.981.841				1.190.553	9.172.394	(3)
Crediti verso clienti	19.085					19.085	
Crediti tributari	193.423			5.500		198.923	(1)
Altre attività correnti	175.370	(78.809)				96.561	(4)
Cassa e disponibilità liquide	62.405		50.000			112.405	(5)
Ratei e risconti attivi	140.795					140.795	
Totale attività correnti	8.572.919	(78.809)	50.000	5.500	1.190.553	9.740.163	
TOTALE ATTIVO	8.581.521	(78.809)	50.000	1.238.000	(16.947)	9.773.765	
Patrimonio Netto di Gruppo	91.790	(31.591)	50.000	1.207.500	(23.272)	1.294.427	(6)
Patrimonio Netto di terzi					6.325	6.325	(7)
Debiti finanziari a medio lungo	3.870.000					3.870.000	
Debiti verso soci	320.792					320.792	
Debiti verso altri finanziatori	102.460					102.460	
Fondo TFR	4.192	(1.895)				2.297	(4)
Debiti per variazione <i>pro-forma</i>		22.349				22.349	(8)
Totale passività non correnti	4.297.444	20.454	-	-	-	4.317.898	
Debiti commerciali	608.486			30.500		638.986	(1)
Acconti	1.783.912	(65.000)				1.718.912	(4)
Altri Debiti a breve	1.650.096	(2.672)				1.647.424	(4)
Debiti tributari	149.793					149.793	
Ratei e risconti passivi	-					-	
Totale passività correnti	4.192.287	(67.672)	0	30.500	0	4.155.115	
TOTALE PASSIVO + NETTO	8.581.521	(78.809)	50.000	1.238.000	(16.947)	9.773.765	

Le rettifiche *pro-forma* allo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2014 sono di seguito commentate:

- (1) capitalizzazione dei costi di impianto relativi alla costituzione dell'Emittente;
- (2) valutazione di Abitare In Poste fatta dagli amministratori ai fini del conferimento del 72,82% del capitale sociale della stessa in relazione all'aumento di capitale dell'Emittente sottoscritto in data 4 dicembre 2015; tale valore è inferiore a quanto periziato dagli esperti dott. Giorgio Guatri e dott. Marco Villani ai sensi dell'articolo 2343 – ter, comma 2, lett. b) del Codice Civile;
- (3) imputazione a maggiore valore del magazzino della differenza positiva di consolidamento sorta in seguito al primo consolidamento della partecipazione di Abitare In Poste. Il valore della partecipazione è stato confrontato, ai fini della redazione del primo consolidamento *pro-forma*, con il valore delle attività e delle passività acquisite alla data più prossima a quella di effettivo passaggio della proprietà e titolarità delle partecipazioni, ovvero al 30 giugno 2015;

- (4) retrodatazione delle poste patrimoniali rimaste in Immobiliare T5 in qualità di società scissa, come da progetto di scissione datato 31 agosto 2015 ai sensi dell'articolo 2506-bis del Codice Civile;
- (5) costituzione dell'Emittente avvenuta in data 29 novembre 2015 con capitale sociale pari ad Euro 50.000, interamente versato;
- (6) somma algebrica delle rettifiche relative alla diminuzione del patrimonio netto rimasto in Immobiliare T5 post scissione, costituzione dell'Emittente con capitale sociale pari ad Euro 50.000, aumento di capitale al servizio del conferimento della partecipazione di Abitare In Poste in Abitare In da parte dei soci Luigi Gozzini e Marco Grillo;
- (7) evidenza del patrimonio netto di terzi riferibile alla partecipazione del 27,18% al capitale di Abitare In Poste detenuto dal socio Sergio Festini;
- (8) differenza tra il valore delle attività e passività acquisite retro-datate al 31 dicembre 2014 ed il valore di capitale sociale e riserve alla data del 30 giugno 2015 (data di riferimento della scissione di Immobiliare T5 in Abitare In Poste), in conformità alla Comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, pag. 18 par. 1.

Riportiamo di seguito le informazioni relative alle principali voci dello stato patrimoniale.

ATTIVO

La voce Immobilizzazioni immateriali è interamente costituita dai costi di impianto e ampliamento sostenuti per la costituzione dell'emittente.

Le rimanenze di magazzino al 31 dicembre 2014 ammontano ad Euro 9.172.394 e sono costituite per Euro 7.981.553 dal valore dell'immobile sito in via Marco Tullio Tirone n. 5, Milano. Inoltre, in tale posta è stato allocato il valore della differenza da consolidamento per Euro 1.190.553, derivante dal consolidamento delle partecipazioni nella società controllata Abitare In Poste S.p.A.

La voce "Crediti verso clienti" è costituita da transazioni di natura commerciale.

La voce "Crediti tributari" è costituita principalmente dal credito IVA pari a Euro 198.923.

I "Altre attività correnti" sono principalmente rappresentate da acconti a fornitori per Euro 44.139 e da crediti nei confronti di società correlate per la restata parte.

PASSIVO

La voce "Debiti finanziari a medio lungo" è interamente costituita dal tiraggio del finanziamento di Euro 3.870.000 concesso da Unicredit S.p.A., scadenza 30 giugno 2046, rimborso in n. 60 rate semestrali a partire dal 31 dicembre 2016; il contratto di mutuo prevede erogazioni sulla base dell'avanzamento lavori fino ad una somma pari ad Euro 9.000.000.

La voce "Debiti verso soci" è interamente composta da finanziamenti infruttiferi erogati dal socio TH S.r.l., socio unico della società oggetto di scissione Immobiliare T5; alla data del presente Documento di Ammissione Abitare In ha sottoscritto con la società TH Srl un accordo in virtù del quale tale debito dovrà essere estinto entro il 31 marzo 2017.

La voce "Debiti verso altri finanziatori" è composta da debiti verso la società Immobiliare T1824 S.r.l., alla data del presente Documento di Ammissione Abitare In Poste ha sottoscritto con la società T1824 S.r.l. un accordo in virtù del quale tale debito dovrà essere estinto entro il 31 marzo 2017.

In ogni caso si rimanda alla Sezione I, Capitolo 15, Paragrafo 15.1, in tema di operazioni con parti correlate.

La voce "Acconti" è composta da acconti e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione.

La voce "Debiti tributari" è costituita principalmente da IMU e da ritenute su redditi di lavoro autonomo e dipendente da versare.

La voce "Altri debiti a breve" è costituita principalmente dagli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione all'operazione di sviluppo immobiliare in corso. Si segnala che alla data del Documento di Ammissione il debito relativo agli oneri di urbanizzazione risulta scaduto, per i relativi dettagli si rimanda alla Sezione I, Capitolo 4, Paragrafo 4.1.4. del presente Documento.

3.3.2. Prospetto del conto economico consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2014

BILANCIO PRO-FORMA 31/12/2014 CONTO ECONOMICO valori in unità di Euro	Rettifiche <i>pro-forma</i>					Pro-forma consolidato Abitare In 31/12/2014	Note pro - forma
	Immobiliare T5 Bilancio 31/12/2014	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni		
Valore della Produzione	89.027	(33.933)				55.094	(1)
Variazione delle rimanenze	2.429.947					2.429.947	
Costi per materie prime e per servizi	(2.656.440)	33.933				(2.622.507)	(1)
Costi per il godimento di beni di terzi	(31.499)					(31.499)	
Costo del personale	(43.016)	7.328				(35.688)	(2)
Oneri diversi di gestione	(53.803)					(53.803)	
EBITDA*	(265.783)	7.328	-	-	-	(258.455)	
Ammortamenti	(4.662)			(5.000)		(9.662)	(3)
EBIT**	(270.445)	7.328	-	(5.000)	-	(268.117)	
Oneri finanziari netti	(66.189)					(66.189)	
Oneri straordinari netti						-	
Risultato ante imposte	(336.635)	7.328	-	(5.000)	-	(334.307)	
Imposte						-	
Risultato Netto	(336.635)	7.328	-	(5.000)	-	(334.307)	
<i>di cui di pertinenza del Gruppo</i>	<i>(245.138)</i>	<i>5.336</i>		<i>(5.000)</i>		<i>(244.801)</i>	
<i>di cui di pertinenza di Terzi</i>	<i>(91.497)</i>	<i>1.992</i>				<i>(89.506)</i>	

(*) EBITDA indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e della svalutazione dei crediti. EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali. L'EBITDA così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori dell'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo dell'attività aziendale. Siccome l'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

(**) EBIT indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte dell'esercizio. EBIT rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori dell'Emittente per monitorare e valutare l'andamento operativo dell'attività aziendale. Siccome l'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

Le rettifiche *pro-forma* iscritte nel prospetto di conto economico al 31 dicembre 2014 sono di seguito commentate:

- (1) ammontare dei ricavi e dei relativi costi relativi alle rifatturazioni di servizi che hanno generato crediti rimasti in capo alla società scissa (Immobiliare T5), pari ammontare è stato rettificato all'interno dei costi in quanto le rifatturazioni avvenivano senza applicazione di *mark-up*;
- (2) costo di periodo relativo ad una dipendente rimasta in carico alla società scissa (Immobiliare T5);
- (3) ammortamento quinquennale dei costi di impianto e ampliamento sorti in seguito alla costituzione dell'Emittente.

Riportiamo di seguito le descrizioni relative alle principali voci del Conto Economico.

Variazione delle rimanenze: la voce è composta dai costi portati ad incremento delle rimanenze finali e relative all'immobile sito in via Marco Tullio Tirone n. 5, Milano.

Costi per materie prime, per servizi: la voce è composta quasi esclusivamente da costi per servizi.

Costo del personale: al 31 dicembre 2014 il personale in essere presso la società era composto da 7 unità di cui 6 impiegati ed un operaio.

3.3.3. Prospetto della situazione patrimoniale consolidata riclassificata *pro-forma* al 31 dicembre 2014

BILANCIO PRO-FORMA 31/12/2014 STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma					Pro-forma consolidato Abitare In 31/12/2014
	Immobiliare T5 Bilancio 31/12/2014	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni	
Crediti commerciali	19.085					19.085
Rimanenze	7.981.841				1.190.553	9.172.394
Debiti commerciali	(608.486)			(30.500)		(638.986)
CCN Operativo	7.392.440	-	-	(30.500)	1.190.553	8.552.493
Altri crediti correnti	509.588	(78.809)		5.500		436.279
Altri debiti correnti	(1.811.318)	67.672				(1.743.646)
Debiti tributari	(149.793)					(149.793)
Capitale Circolante Netto *	(1.451.523)	(11.137)	-	5.500	-	(1.457.160)
Immobilizzazioni materiali	8.602					8.602
Immobilizzazioni immateriali				25.000		25.000
Partecipazioni				1.207.500	(1.207.500)	-
Altre attività non correnti						
Attivo immobilizzato	8.602	-	-	1.232.500	(1.207.500)	33.602
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	(4.192)	1.895				(2.297)
Accantonamenti						-
Altri debiti non correnti	(102.460)					(102.460)
Attività fiscali per imposte anticipate						-
Debiti vs controllanti e collegate non correnti	(320.792)					(320.792)
Passività fiscali per imposte differite						-
<i>Debiti per variazione pro-forma</i>		(22.349)				(22.349)
Passività nette non correnti	(427.444)	(20.454)	-	-	-	(447.898)
Capitale Investito Netto **	5.522.075	(31.591)	-	1.207.500	(16.947)	6.681.037
Patrimonio Netto di Gruppo	91.790	(31.591)	50.000	1.207.500	(23.272)	1.294.427
Patrimonio Netto di terzi	-	-	-	-	6.325	6.325
Disponibilità liquide	(62.405)		(50.000)			(112.405)
Passività finanziarie non correnti	3.870.000					3.870.000
Passività finanziarie correnti	1.622.690					1.622.690
Posizione Finanziaria Netta ***	5.430.285	-	(50.000)	-	-	5.380.285
Patrimonio Netto e Indebitamento Finanziario Netto	5.522.075	(31.591)	-	1.207.500	(16.947)	6.681.037

(*) Il Capitale Circolante Netto corrisponde alla differenza tra attività correnti e passività correnti con esclusione delle attività e passività finanziarie. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili di riferimento; si precisa che tale dato è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione CESR 05-054b del 10 febbraio 2005, rivista il 23 marzo 2011 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

(**) Il Capitale Investito Netto corrisponde alla sommatoria algebrica del Capitale Circolante Netto, delle attività immobilizzate e delle passività a lungo termine. Il Capitale Investito Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili di riferimento.

(***) Ai sensi di quanto stabilito nella Comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la ("Posizione Finanziaria Netta" o "PFN") è ottenuta come somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti). La PFN è stata determinata in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione CESR 05-054b del 10 febbraio 2005, rivista il 23 marzo 2011 "Raccomandazioni per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

3.3.4. Prospetto del Rendiconto Finanziario consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2014

RENDICONTO FINANZIARIO PRO-FORMA 31/12/2014 valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma				Pro-forma consolidato Abitare In 31/12/2014	Note pro - forma
	Immobiliare T5 Bilancio 31/12/2014	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN		
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale						
Utile del periodo	(336.635)	7.328,11		(5.000)	(334.307)	
Imposte sul reddito						
Interessi passivi/(interessi attivi)	66.189				66.189	
(Plus)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività						
1. Utile dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(270.445)	7.328,11	-	(5.000)	(268.117)	
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto:</i>						
- Accantonamenti ai fondi	7.143	-	-	5.000	12.143	
- Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.481			5.000	7.481	
- Svalutazioni per perdite durevoli di valore	4.662				4.662	
- Altre rettifiche per elementi non monetari					-	
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	(263.302)	7.328,11	-	-	(255.974)	
<i>Variazioni del capitale circolante netto:</i>						
- Decremento (incremento) delle rimanenze	(108.667)	-	-	25.000	(83.667)	
- Decremento (incremento) dei crediti verso clienti	(2.429.947)				(2.429.947)	
- Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	64.950				64.950	
- Incremento (decremento) dei debiti verso fornitori	434.833				434.833	
- Decremento (incremento) dei ratei e risconti attivi	(140.795)				(140.795)	
- Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi					-	
- Altre variazioni del capitale circolante netto	1.962.292			25.000	1.987.292	
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(371.969)	7.328,11	-	25.000	(339.641)	
<i>Altre rettifiche:</i>						
- Interessi incassati/(pagati)	(66.189)	-	-	-	(66.189)	
- (Imposte sul reddito pagate)	(66.189)				(66.189)	
- Dividendi incassati						
- (Utilizzo dei fondi)						
Flusso finanziario della gestione reddituale [A]	(438.159)	7.328,11	-	25.000	(405.831)	
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento						
(Investimenti) in immobilizzazioni materiali	(4.548)				(4.548)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni materiali					-	
(Investimenti) in immobilizzazioni immateriali				(25.000)	(25.000)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni immateriali					-	
(Investimenti) in immobilizzazioni finanziarie					-	
Prezzo di realizzo disinvestimenti immobilizzazioni finanziarie					-	
(Investimenti) in attività finanziarie non immobilizzate					-	
Prezzo di realizzo disinvestimenti attività finanziarie non imm.					-	
Flusso finanziario dell'attività di investimento [B]	(4.548)	-	-	25.000	(29.548)	
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento [C]						
<i>Mezzi di terzi</i>						
Incremento (decremento) dei debiti a breve verso banche					-	
Accensione finanziamenti	43.771				43.771	
Rimborso finanziamenti					-	
<i>Mezzi propri</i>						
Aumento di capitale a pagamento	400.000		50.000		450.000	
Cessione (acquisto) di azioni proprie					-	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		(7.328)			(7.328)	(1)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento [C]	443.771	(7.328)	50.000	-	486.443	
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide [A]+[B]+[C]	1.064	-	50.000	-	51.064	
Disponibilità liquide all'inizio del periodo	61.341				61.341	
Disponibilità liquide alla fine del periodo	62.405		50.000		112.405	

Le rettifiche *pro-forma* iscritte nel prospetto di rendiconto finanziario al 31 dicembre 2014 sono di seguito commentate:

(1) si è ipotizzato di imputare a dividendo pagato l'utile *pro-forma* in quanto, come già detto, i prospetti di stato patrimoniale e conto economico *pro-forma* sono da leggersi separatamente.

3.3.5. Prospetto della Posizione Finanziaria Netta consolidata *pro-forma* al 31 dicembre 2014

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PRO-FORMA 31/12/2014 valori in unità di Euro	Rettifiche <i>pro-forma</i>					Elisioni	Pro-forma consolidato Abitare In 31/12/2014	Note pro - forma
	Immobiliare T5 Bilancio 31/12/2014	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN				
A. Cassa	(62.405)	-	(50.000)	-	-	-	(112.405)	
B. Altre disponibilità liquide							-	
C. Titoli detenuti per la negoziazione							-	
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(62.405)	-	(50.000)	-	-	-	(112.405)	
E. Crediti finanziari correnti	-	-	-	-	-	-	-	
F. Debiti bancari a breve termine							-	
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente							-	
H. Altri debiti finanziari correnti	1.622.690						1.622.690	(1)
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	1.622.690	-	-	-	-	-	1.622.690	
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	1.560.285	-	(50.000)	-	-	-	1.510.285	
K. Debiti bancari non correnti	3.870.000						3.870.000	
L. Obbligazioni emesse							-	
M. Altri debiti non correnti							-	
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	3.870.000	-	-	-	-	-	3.870.000	
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	5.430.285	-	(50.000)	-	-	-	5.380.285	

Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è ottenuta come somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti). La posizione finanziaria netta è stata determinata in conformità a quanto stabilito nel paragrafo 127 delle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 319 del 2013.

Le rettifiche *pro-forma* iscritte nel prospetto di Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2014 sono di seguito commentate:

(1) ammontare del debito scaduto dovuto al Comune di Milano da Abitare In Poste a titolo di oneri di urbanizzazione.

Si evidenzia che l'indebitamento finanziario netto corrente non include i debiti derivanti dagli acconti incassati a titolo di caparra versati dai promissari acquirenti, pari ad Euro 1.718.912, in quanto, come stabilito nel documento ESMA già citato, tale indebitamento è soggetto a condizione; la stessa, nel caso di Abitare in Poste, si sostanzia nel mancato completamento e vendita degli immobili oggetto di contratto preliminare di compravendita.

Si precisa che l'indebitamento bancario non corrente è interamente costituito da un Contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit S.p.A. legato all'iniziativa immobiliare Abitare In Poste. Il Contratto di Mutuo prevede erogazioni sulla base dell'avanzamento lavori fino ad una somma pari ad Euro 9.000.000. Per maggiori dettagli sul Contratto di Mutuo sottoscritto con UniCredit S.p.A., si rimanda alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.2 del presente Documento di Ammissione.

4. FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel Documento di Ammissione presenta tutti gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari. Alla luce di ciò, al fine di poter correttamente ponderare il rischio connesso all'investimento, i soggetti investitori devono valutare attentamente tutti i rischi ad esso connessi. Tali rischi si dividono in tre categorie, in quanto occorre prendere visione (i) dei rischi specifici relativi all'Emittente ed al relativo Gruppo; (ii) dei rischi connessi al mercato in cui l'Emittente e il Gruppo operano; e (iii) i fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari offerti. I predetti fattori di rischio, così come meglio descritti di seguito nel presente Capitolo, devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione.

Qualora uno degli eventi descritti nei predetti fattori di rischio dovesse eventualmente realizzarsi, tale accadimento potrebbe incidere negativamente sull'attività dell'Emittente e del Gruppo, oltre che sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria degli stessi, determinando, altresì, variazioni sul prezzo delle Azioni dell'Emittente.

I predetti effetti negativi potrebbero, peraltro, verificarsi anche qualora sopraggiungessero eventi, ad oggi non prevedibili, idonei ad esporre l'Emittente a diversi rischi che al momento non sono stati preventivati o che al momento non appaiono significativi e che ciononostante, a causa del mutamento delle circostanze imprevedibili e sopravvenute, lo diventino.

Alla luce di quanto precede, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti e debbano essere evidenziati ai potenziali investitori.

4.1. Fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo

4.1.1. Rischi connessi all'attività dell'Emittente e del Gruppo

Il modello operativo dell'Emittente consiste in un'innovativa strategia industriale nel settore immobiliare che si prefigge di apportare trasformazioni e migliorie nei processi di svolgimento delle attività tradizionali, al fine di ideare, sviluppare e portare a termine iniziative di sviluppo immobiliare.

Nello specifico, il *Format* Abitare In prevede 4 distinte fasi per ogni Iniziativa Immobiliare: (i) fattibilità; (ii) pre-vendita; (iii) realizzazione/commercializzazione e (iv) chiusura. Ogni Iniziativa Immobiliare può essere implementata anche per mezzo di Veicoli Operativi i quali detengono la titolarità dell'immobile e sviluppano l'Iniziativa Immobiliare in virtù del *know-how*, del personale e

dell'assistenza fornitagli dall'Emittente sulla base del Contratto di *Service*. L'attribuzione di una singola Iniziativa Immobiliare ad ogni singolo Veicolo Operativo ha come obiettivo quello di mantenere distinte le attività svolte in relazione alle singole Iniziative Immobiliari, separando, così, anche le eventuali responsabilità legate ai diversi progetti.

Il *Format* Abitare In prevede, dunque, l'individuazione della aree edificabili, un'analisi di realizzabilità, la verifica della redditività potenziale e della rischiosità, la compravendita dell'area, l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione di ogni Iniziativa Immobiliare, la fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, convertirsi o ristrutturarsi nonché la successiva fase di promozione e vendita delle unità abitative e commerciali che risulteranno dalle diverse Iniziative Immobiliari.

Una volta che l'Emittente ha individuato l'area e svolto le prime due fasi del *Format* Abitare In, generalmente viene costituito il Veicolo Operativo - il cui capitale sociale resta integralmente di titolarità dell'Emittente - il quale procede poi con l'acquisto dell'area. In alternativa, qualora fosse ritenuto profittevole per il Gruppo, è anche possibile che l'Emittente acquisti direttamente l'intero capitale sociale della società titolare dell'area edificabile (tale società diventa, quindi, il Veicolo Operativo titolare dell'Iniziativa Immobiliare).

In questo senso, Abitare in Poste (Veicolo Operativo relativo all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste e meglio descritto al punto 6.2.1. che segue), costituisce una eccezione, in quanto una quota di minoranza è detenuta da un terzo, l'Arch. Sergio Festini, che ha contribuito allo sviluppo del progetto architettonico ma che non partecipa e non fa parte del *team* che guiderà Abitare In. Si segnala tuttavia che L'Arch. Sergio Festini e Abitare In hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la compravendita della quota detenuta da Festini. Per ulteriori informazioni sul predetto contratto si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1 del Documento di Ammissione.

Il Veicolo Operativo, sulla base del Contratto di *Service* che stipula con l'Emittente, provvede poi a stipulare i funzionali contratti di compravendita, finanziamento, appalto di costruzione ecc., necessari ai fini della realizzazione dell'Iniziativa Immobiliare che gli viene assegnata dall'Emittente.

La specifica attività posta in essere dai Veicoli Operativi non consente all'Emittente di determinare con sufficiente grado di certezza il successo e i tempi di realizzo delle Iniziative Immobiliari in fase di esecuzione e ciò a causa della presenza di fattori in parte non controllabili né influenzabili né

dall'Emittente né dai Veicoli Operativi quali, ad esempio, la presenza di offerte concorrenti per l'acquisizione di determinati lotti di terreno o immobili, i tempi e/o gli eventuali incidenti e contrattamenti legati alla fase di costruzione e di successiva rivendita degli stessi, i cambiamenti che possono interessare il contesto di mercato durante tali fasi.

Inoltre, in ragione del fatto che il modello di *business* e il *Format* Abitare In si sviluppano su un arco temporale a medio/lungo termine, è possibile che alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno nessuno dei Veicoli Operativi consegua ricavi o un utile (distribuibile all'Emittente) in quanto nessuno degli stessi si trova nella fase di chiusura dell'Iniziativa Immobiliare, con l'impossibilità per l'Emittente di coprire in tutto o in parte i costi di competenza dell'esercizio.

Infine, sempre in considerazione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo, potrebbe accadere che i risultati complessivi del Gruppo siano influenzati dalla differente redditività delle Iniziative Immobiliari gestite dai Veicoli Operativi; ulteriori fonti di condizionamento della redditività complessiva dell'Emittente derivano dagli oneri – tra cui spese per consulenti, costi di struttura, ecc. – che devono essere sostenuti indipendentemente dall'effettivo avvio dell'Iniziativa Immobiliare o, comunque, dalle variazioni dei costi per la realizzazione della stessa o dalla dilazione dei tempi di realizzazione.

Alla luce di quanto precede, è, quindi, possibile che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati dal *Management*, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

4.1.2. Rischi connessi alla mancanza di storia operativa

L'Emittente è stata costituita in data 19 novembre 2015 e non ha una storia operativa pregressa, fermo restando che le figure chiave della Società in relazione alle quali si rinvia alla Sezione I, Capitolo 11, Paragrafo 11.3 hanno un'esperienza professionale pluriennale nel campo immobiliare. L'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste, che l'Emittente giudica un *leading case* del proprio modello di *business* e operativo, non è ancora giunta alla fase di chiusura e, sebbene il Veicolo Operativo abbia già sottoscritto contratti preliminari di compravendita in relazione a tutte le relative unità immobiliari, non è da escludere che alcuni dei rischi elencati nel presente Documento di

Ammissione, tra cui ad esempio quelli inerenti l'inadempimento dei promissari acquirenti, possano ancora manifestarsi.

Non vi sono, quindi, garanzie che gli obiettivi di crescita futuri possano effettivamente essere conseguiti anche alla luce del fatto che l'Emittente dovrà affrontare i rischi, le spese e le difficoltà tipiche delle società con recente storia operativa, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

4.1.3. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

Il successo dell'Emittente dipende da alcune figure chiave, tra cui il sig. Luigi Francesco Gozzini e il sig. Marco Claudio Grillo, che contribuiscono in misura significativa alla gestione e all'impostazione delle operazioni di sviluppo immobiliare dell'Emittente e che hanno esperienza pluriennale nel settore immobiliare.

Sebbene la Società ritenga che il modello organizzativo sia idoneo ad assicurare la continuità dell'operatività, l'ipotetica perdita di tali figure potrebbe determinare una riduzione della qualità dell'attività dell'Emittente oltre che una diminuzione della capacità competitiva dell'Emittente stessa, condizionando, altresì, gli obiettivi di crescita previsti. Tali circostanze potrebbero incidere negativamente sui risultati economici dell'Emittente, con conseguenti possibili effetti negativi sui risultati stimati dall'Emittente.

Al riguardo si segnala, tuttavia, che l'Emittente ha sottoscritto con le figure chiave patti di non concorrenza, che impongono, per un periodo di 12 mesi successivi alla cessazione del rapporto con l'Emittente o il Gruppo, di non svolgere o comunque esercitare, in determinati territori tra cui l'Italia, in qualsivoglia modo, diretto o indiretto, sotto qualsiasi forma e a qualsivoglia titolo, anche per conto di terzi, alcun genere di attività assimilabile a quella svolta nel corso del rapporto con il Gruppo. Nell'ambito di tali accordi le figure chiave si sono, inoltre, impegnate a non recedere dai rapporti intrattenuti con il Gruppo e/o a non rassegnare le dimissioni fino alla data della naturale scadenza del loro mandato quali amministratori dell'Emittente, salvo giusta causa. La violazione di tali obblighi impone alle figure chiave il pagamento di penali e la risarcibilità del danno eventualmente subito dal Gruppo. Al contrario non sono previste penali a carico dell'Emittente qualora le figure chiave lascino il Gruppo per giustificati motivi.

Si precisa, infine, che tutte le Azioni detenute dalle figure chiave alla Data del Documento di Ammissione sono soggette a *lock-up* per il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione degli accordi di *lock-up* e lo scadere del diciottesimo mese successivo alla Data di Ammissione.

4.1.4. Rischi connessi al pagamento degli oneri di urbanizzazione

Abitare in Poste risulta debitrice nei confronti del Comune di Milano, a titolo di oneri di urbanizzazione in relazione all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste come emerge dalla seguente tabella:

ONERI URBANIZZAZIONE PIU' ACCANTONAMENTO SANZIONI

	DEBITO	SANZIONI	TOTALE DEBITO
31.12.14	1.517.987	104.703	1.622.690
31.06.15	1.286.266	104.703	1.390.969
31.12.15	901.482	157.440	1.058.922

Alla Data del Documento di Ammissione il predetto importo non risulta essere stato corrisposto; Abitare in Poste, infatti, sta provvedendo ad onorare il predetto debito sulla base dello stato di avanzamento dei lavori di realizzazione delle unità immobiliari oggetto dell'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste. Vi è pertanto la possibilità che Abitare in Poste venga intimata dal Comune di Milano al pagamento immediato dell'importo suddetto.

Consorzio Garanzia Fidi CONFIDI REALI ha rilasciato a favore di Abitare in Poste (già Immobiliare T5) ed a beneficio del Comune di Milano:

(i) una polizza fideiussoria a garanzia del regolare versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione con un capitale massimo garantito pari ad Euro 1.148.783,42;

(ii) una polizza fideiussoria a garanzia delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione con un capitale massimo garantito pari ad Euro 240.717,72.

Sebbene tali polizze fideiussorie siano state recepite ed accettate dal Comune di Milano, ed in forza delle stesse l'ente abbia rilasciato il relativo permesso di costruire, le stesse potrebbero non risultare adeguate, in quanto emesse da soggetto non autorizzato al rilascio di tali garanzie.

Fermo restando che il mancato versamento degli oneri di urbanizzazione e/o la produzione nell'ambito del processo istruttorio di una fideiussione non idonea non inficia il permesso a costruire, potendo unicamente determinare conseguenze di carattere sanzionatorio o pecuniario, i soci dell'Emittente hanno sottoscritto, in data 21 gennaio 2016, un impegno in forza del quale, qualora necessario, dovranno versare a semplice richiesta scritta dell'Emittente (o di Abitare in Poste), a titolo di finanziamento soci infruttifero, qualsiasi importo richiesto dall'Emittente e/o da Abitare in Poste, e quindi eventualmente anche in relazione al pagamento dei predetti oneri, sino a concorrenza dell'importo massimo di Euro 1.178.000,00.

Alla luce di quanto precede, non è possibile escludere, sebbene lo si ritenga inusuale e non imminente, considerata la prassi nella gestione di queste pratiche e il progressivo rientro dell'esposizione oltre che la mancata ricezione da parte della Abitare in Poste di atto di ingiunzione - quale atto prodromico e necessario per intraprendere l'esecuzione, ai sensi R.D. 14/04/1910 N. 639 -, che il Comune di Milano decida di avviare azioni esecutive (previa ingiunzione) per il pagamento dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione prima dell'effettivo pagamento da parte di Abitare in Poste oltre che degli interessi e delle eventuali sanzioni e che pertanto, nonostante l'esistenza delle garanzie rilasciate dai soci e delle fideiussioni rilasciate da Consorzio Garanzia Fidi Confidi Reali, l'attività del Gruppo possa subire, qualora i soci non mantengano fede all'impegno sottoscritto, un pregiudizio determinando effetti negativi anche sulla sua situazione finanziaria.

Infine, sempre con riferimento al mancato pagamento puntuale degli oneri di urbanizzazione, è possibile che vengano promulgate delle modifiche peggiorative alla disciplina sanzionatoria e che pertanto Abitare in Poste possa trovarsi obbligata a corrispondere sanzioni più alte rispetto a quelle preventivate ovvero sanzioni ulteriori rispetto a quelle oggi prevedibili (tra cui, ad esempio, eventuali sanzioni sulla monetizzazione *standard* che, ad oggi, non sono previste). Anche tale situazione determinerebbe effetti negativi sull'attività di Abitare in Poste, oltre che pregiudizi economici, finanziari e patrimoniali per l'intero Gruppo.

Fermo restando quanto precede, si segnala che in data 11 marzo 2016 Abitare in Poste ha provveduto a corrispondere alla Tesoreria del Comune di Milano l'importo di Euro 102.852,81 a titolo di oneri di urbanizzazione ed in base allo stato avanzamento lavori. Tale pagamento, in quanto successivo, non è evidenziato nei dati finanziari gestionali consolidati elaborati alla data del

29 febbraio 2016. Pertanto, alla Data del Documento di Ammissione, il debito maturato a titolo oneri di urbanizzazione è pari ad Euro 956.069,19.

4.1.5. Rischi connessi alle fideiussioni rilasciate contestualmente ai contratti preliminari

Ai sensi dell'articolo 3 del D.Lgs. 122/2005, i contratti preliminari di compravendita delle unità immobiliari relativi ad Abitare in Poste devono essere assistiti da una fideiussione che deve essere rilasciata alternativamente da banche, compagnie assicurative o da intermediari iscritti all'articolo 107 del TUB. Qualora la predetta fideiussione sia prestata da soggetti non espressamente indicati dal predetto articolo 3 del D.Lgs. 122/2005, resta in capo al promissario acquirente la facoltà di far valere la nullità del contratto preliminare (c.d. "nullità relativa").

Abitare in Poste, con la sottoscrizione dei contratti preliminari, ha rilasciato a beneficio dei promissari acquirenti le prescritte fideiussioni; tuttavia, a seguito di riscontrate irregolarità, la stessa ha provveduto a sostituirle integralmente con fideiussioni, valide ed efficaci, emesse da un soggetto appartenente alle categorie previste all'articolo 3 del D.Lgs. 122/2005, inoltre, si è impegnata a fare tutto il possibile affinché i promissari acquirenti sottoscrivano per accettazione le predette fideiussioni oltre che un apposito *addendum* a ciascun contratto preliminare di vendita degli immobili di Abitare in Poste.

Abitare in Poste, alla luce di quanto precede, ha già provveduto a raccogliere n. 44 sottoscrizioni degli *addendum* dei contratti preliminari.

Non è possibile escludere che i promissari acquirenti o alcuni di essi, in assenza della formalizzazione del predetto *addendum* del contratto preliminare, eccepiscano la nullità dello stesso con le conseguenze di legge tutte meglio rappresentante al successivo punto 6.8.4.

4.1.6. Rischi legati ai contratti di appalto

L'Emittente adotta una struttura a costi variabili per operare nel proprio settore di riferimento e per lo sviluppo delle Iniziative Immobiliari che verranno completate anche per mezzo dei Veicoli Operativi. L'Emittente si propone di essere parte attiva nelle fasi di ideazione e predisposizione delle Iniziative Immobiliari, gestendo direttamente l'individuazione delle aree edificabili, la loro compravendita, la fase amministrativa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per la realizzazione di ogni Iniziativa Immobiliare, nonché la successiva fase di promozione e vendita delle unità abitative e commerciali che risulteranno dall'operazione.

Il *Format* Abitare In prevede, inoltre, l'affidamento, in *outsourcing*, dell'esecuzione della fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, convertirsi o ristrutturarsi e della fase di costruzione dei diversi immobili che vengono realizzati.

In tali situazioni, quindi, l'Emittente o, più frequentemente, il Veicolo Operativo hanno il ruolo di committente che, per mezzo di precise e dettagliate istruzioni, segue e coordina il lavoro delle aziende che vengono selezionate per la realizzazione delle lavorazioni edili.

Tale aspetto esclude dall'ambito di operatività diretta dell'Emittente e del Veicolo Operativo i rischi che possono derivare dall'organizzazione e dall'attività di un'impresa dedicata alle lavorazioni edilizie ma, d'altro canto, espone gli stessi ai rischi tipici del contratto di appalto disciplinato dal Codice Civile agli articoli 1655 e seguenti, tra cui al rischio di non corretta esecuzione dei lavori di costruzione e al rischio di variazioni del costo della manodopera e dei materiali, tali da impattare sul prezzo complessivo dell'appalto.

In particolare, il committente è comunque esposto ai rischi legati alla sussistenza di eventuali difetti strutturali degli immobili, salva la facoltà dello stesso di agire nei confronti dell'appaltatore per difetti relativi alla costruzione degli immobili, per un periodo di dieci anni dal completamento della costruzione degli immobili stessi, ai sensi delle applicabili disposizioni legislative, il tutto con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del committente.

Inoltre, si sottolinea la sussistenza della responsabilità solidale del committente e dell'appaltatore sia in ragione dell'articolo 1676 del Codice Civile, il quale prevede la possibilità a favore dei dipendenti dell'appaltatore, di proporre azione diretta nei confronti del committente *"per conseguire quanto è loro dovuto fino alla concorrenza con il debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda"*, sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (*"Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30"*) (c.d. Legge Biagi), in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore, il quale prevede che, in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti

in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali, tuttavia l'eventuale esercizio del regresso potrebbe comunque risultare insufficiente a ristorare il danno subito dal committente, e più in generale dal Gruppo, con conseguenti effetti negativi sulla sua attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.7. Rischi legati all'inadempimento dei promissari acquirenti delle unità immobiliari

In considerazione del fatto che la fascia di clientela a cui si rivolge il Gruppo appartiene storicamente ad un livello medio e che, in ogni caso, l'Emittente effettua verifiche sulla solvibilità dei propri clienti, il rischio che, successivamente alla sottoscrizione del contratto preliminare, il promissario acquirente si renda inadempiente è, in base all'esperienza sin d'ora maturata dal *Management*, moderato. Non è possibile, tuttavia, escludere che si registrino delle situazioni in cui, al momento della stipula del contratto definitivo (il cd. rogito), il cliente decida, unilateralmente ed in violazione del contratto preliminare di compravendita, di non procedere con l'acquisto dell'unità immobiliare.

In tali ipotesi, sebbene il Veicolo Operativo abbia il diritto di esercitare il recesso trattenendo quanto versato dal promissario acquirente a titolo di caparra confirmatoria, oppure di risolvere il contratto chiedendo il risarcimento dei danni subiti per effetto del predetto inadempimento, è possibile che l'importo ottenuto non ristori a pieno il danno subito dal Veicolo Operativo, determinando così un effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Pertanto, il Gruppo, benché non ne sia obbligato contrattualmente, si riserva, qualora il promissario acquirente comunicasse di non procedere all'acquisto per giustificati e oggettivi motivi, di accordare a quest'ultimo la restituzione della caparra.

Infine, è possibile che il promissario acquirente non si trovi nella possibilità di procedere al rogito in virtù del fatto che l'istituto di credito con il quale il Veicolo Operativo ha stipulato il mutuo fondiario non accetti di aderire all'accollo con liberazione del Veicolo Operativo.

Qualora l'istituto di credito non intenda aderire all'accollo suddetto i promissari acquirenti, in forza del preliminare di acquisto sottoscritto, hanno la facoltà di scegliere se saldare la porzione residua

del prezzo al rogito, oppure recedere dagli impegni assunti con il contratto preliminare. In tale secondo caso, la Società è obbligata a restituire all'acquirente le somme dallo stesso versate.

Cionondimeno, sul punto, si precisa che, in base alla vigente normativa sui mutui fondiari, rimane facoltà del Veicolo Operativo accollare comunque detto mutuo in modo non liberatorio, rimanendone pur tuttavia garante.

Per tutto quanto sopra, non è possibile escludere che le predette ipotesi di inadempimento del promissario acquirente abbiano degli impatti negativi sull'attività del Veicolo Operativo e, più in generale, dell'Emittente, con conseguenti pregiudizi alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.1.8. Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

L'esposizione debitoria *pro-forma* consolidata, alla data del 30 giugno 2015, è illustrata nella tabella che segue:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PRO-FORMA 30/06/2015 valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma					Pro-forma consolidato Abitare In 30/06/2015
	Immobiliare T5 Bilancio 30/06/2015	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni	
A. Cassa	(65.722)	-	(50.000)	-	-	(115.722)
B. Altre disponibilità liquide						-
C. Titoli detenuti per la negoziazione						-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(65.722)	-	(50.000)	-	-	(115.722)
E. Crediti finanziari correnti	-	-	-	-	-	-
F. Debiti bancari a breve termine						-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente						-
H. Altri debiti finanziari correnti	1.390.969					1.390.969
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	1.390.969	-	-	-	-	1.390.969
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	1.325.247	-	(50.000)	-	-	1.275.247
K. Debiti bancari non correnti	4.737.000					4.737.000
L. Obbligazioni emesse						-
M. Altri debiti non correnti						-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	4.737.000	-	-	-	-	4.737.000
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	6.062.247	-	(50.000)	-	-	6.012.247

Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è ottenuta come somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti). La posizione finanziaria netta è stata determinata in conformità a quanto stabilito nel paragrafo 127 delle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 319 del 2013.

L'esposizione debitoria *pro-forma* consolidata, alla data del 31 dicembre 2014 è illustrata nella tabella che segue:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PRO-FORMA 31/12/2014 valori in unità di Euro	Rettifiche pro-forma					Pro-forma consolidato Abitare In 31/12/2014
	Immobiliare T5 Bilancio 31/12/2014	Scissione Immobiliare T5 in Abitare in Poste	Creazione Holding Abitare IN	Conferimento 72,82% di Abitare in Poste in Abitare IN	Elisioni	
A. Cassa	(62.405)	-	(50.000)	-	-	(112.405)
B. Altre disponibilità liquide						-
C. Titoli detenuti per la negoziazione						-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(62.405)	-	(50.000)	-	-	(112.405)
E. Crediti finanziari correnti	-	-	-	-	-	-
F. Debiti bancari a breve termine						-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente						-
H. Altri debiti finanziari correnti	1.622.690					1.622.690
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	1.622.690	-	-	-	-	1.622.690
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	1.560.285	-	(50.000)	-	-	1.510.285
K. Debiti bancari non correnti	3.870.000					3.870.000
L. Obbligazioni emesse						-
M. Altri debiti non correnti						-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	3.870.000	-	-	-	-	3.870.000
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	5.430.285	-	(50.000)	-	-	5.380.285

Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è ottenuta come somma algebrica delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle attività finanziarie correnti e delle passività finanziarie a breve e a lungo termine (passività correnti e non correnti). La posizione finanziaria netta è stata determinata in conformità a quanto stabilito nel paragrafo 127 delle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 319 del 2013.

L'indebitamento finanziario netto consolidato *pro-forma* del Gruppo, determinato conformemente a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 319 del 2013, era pari ad Euro 5.380.285 al 31 dicembre 2014 e ad Euro 6.012.247 al 30 giugno 2015.

L'indebitamento finanziario netto consolidato di Gruppo, in base ai dati gestionali provvisori al 31 dicembre 2015 forniti dal *Management*, risulta essere pari ad Euro 7.076.880. Tali dati non sono stati oggetto di revisione contabile.

L'esposizione debitoria al 29 febbraio 2016, in base ai dati gestionali, è illustrata nella tabella che segue:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA 29/02/2016 valori in unità di Euro	Abitare In 29/02/2016	Abitare in Poste 29/02/2016	Abitare In Consolidato 29/02/2016
A. Cassa e depositi bancari	(41.004)	(125.182)	(166.186)
B. Altre disponibilità liquide			-
C. Titoli detenuti per la negoziazione			-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	(41.004)	(125.182)	(166.186)
E. Crediti finanziari correnti	-		-
F. Debiti bancari a breve termine		186	186
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		85.678	85.678
H. Altri debiti finanziari correnti		1.075.886	1.075.886
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	-	1.161.750	1.161.750
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)	(41.004)	1.036.568	995.564
K. Debiti bancari non correnti		6.128.322	6.128.322
L. Obbligazioni emesse			-
M. Altri debiti non correnti			-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	-	6.128.322	6.128.322
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	(41.004)	7.164.890	7.123.886

Alla Data del Documento di Ammissione non risultano in essere ulteriori affidamenti bancari.

Nell'ambito della propria strategia e del proprio modello operativo di *business* ed in considerazione del tipo di attività *capital intensive* dallo stesso condotta, il Gruppo ricorre a fonti di finanziamento per l'acquisizione delle aree edificabili.

L'indebitamento finanziario netto risultante dai predetti documenti include, altresì, quanto dovuto al Comune di Milano a titolo di oneri di urbanizzazione in relazione all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste, che, alla data del 29 febbraio 2016, risulta essere pari ad Euro 1.059 migliaia. Tale debito risulta essere scaduto alla Data del Documento di Ammissione.

L'indebitamento finanziario netto non include, invece, i debiti derivanti dagli acconti incassati a titolo di caparra, versati dai promissari acquirenti, pari ad Euro 2.452 migliaia al 30 giugno 2015, in quanto, come stabilito nel documento ESMA già citato, tale indebitamento è soggetto a condizione. La stessa, nel caso di Abitare in Poste, si sostanzia nel mancato completamento e vendita degli immobili oggetto di contratto preliminare di compravendita.

L'Emittente ricorre in maniera sostanziale alla leva finanziaria, ad esempio, Abitare in Poste ha utilizzato una leva finanziaria (c.d. *leverage ratio*) che alla data del 30 giugno 2015 era pari a 17,17. L'indebitamento finanziario del Gruppo generalmente deriva, proprio in virtù del modello di *business*, dall'ottenimento di mutui fondiari concessi ratealmente in base allo stato di avanzamento lavori (i quali sono garantiti da ipoteche sugli immobili stessi), dall'incasso delle somme ricevute dai promissari acquirenti a titolo di caparra confirmatoria e anticipo sul prezzo di compravendita (sulla

base di quanto previsto dai contratti preliminari di compravendita) e dalle dilazioni di pagamento che vengono negoziate con i fornitori del Gruppo. In considerazione delle modalità operative previste dal *Format* Abitare In, tendenzialmente l'indebitamento è distribuito tra i Veicoli Operativi con riferimento alle rispettive Iniziative Immobiliari, mentre l'Emittente, da un punto di vista operativo, non ha generalmente alcun debito nei confronti di terzi.

Tuttavia, dal momento che in data 19 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha manifestato l'intenzione di approvare, in un arco temporale massimo di 6 mesi dalla Data del Documento di Ammissione, l'emissione di un prestito obbligazionario per un importo stimato in circa Euro 8.000.000,00 e del relativo regolamento con l'intento di quotare tali obbligazioni sul mercato ExtraMOT PRO (sul prestito obbligazionario ed i relativi dettagli cfr. Sezione I, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.4 del presente Documento di Ammissione), anche l'Emittente potrebbe trovarsi in una situazione di indebitamento nei confronti di terzi, con la conseguenza che, qualora la stessa non fosse in grado di fare fronte ai propri obblighi di rimborso degli obbligazionisti, tale situazione avrebbe impatti negativi su tutto il Gruppo.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte del Gruppo. Qualora tali circostanze dovessero verificarsi, il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Nell'ipotesi in cui l'Emittente o il Gruppo non fossero in grado di rispettare i parametri previsti nei contratti sottoscritti o che verranno sottoscritti con gli istituti di credito, ciò determinerebbe l'obbligo di rimborso immediato del relativo debito con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.9. Rischi connessi al rispetto dei *covenants* del Contratto di Mutuo stipulato da Abitare in Poste

In data 10 gennaio 2008, il Veicolo Operativo Abitare in Poste (già Immobiliare T5) ha sottoscritto il Contratto di Mutuo con l'istituto di credito Unicredit S.p.A. (già Banco di Sicilia S.p.A.) legato all'acquisto dell'area di cui all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste. In virtù del Contratto di Mutuo, Unicredit S.p.A. ha concesso a titolo di mutuo ex articolo 38 del TUB ad Abitare in Poste una somma pari ad Euro 9.000 migliaia. A garanzia del capitale mutuato e di tutte le obbligazioni

contrattuali, Abitare in Poste ha concesso a favore di Unicredit S.p.A. un'ipoteca di primo grado sull'immobile sito in Milano, via privata Marco Tullio Tirone n. 5, per un totale di Euro 13.500 migliaia. In aggiunta alla predetta garanzia reale, la restituzione del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto di Mutuo è altresì garantita dalle fideiussioni rilasciate, a titolo personale, dai signori Luigi Francesco Gozzini e Sergio Festini (soci originari di Abitare in Poste) e dalla Società TH s.r.l., ciascuna per tutto quanto dovuto dal debitore per capitale, interessi, anche se moratori, ed ogni altro accessorio.

Si precisa che in virtù di un contratto preliminare di compravendita di quota, sottoscritto in data 17 dicembre 2015 tra Sergio Festini e l'Emittente, quest'ultima si è impegnata ad acquistare la partecipazione attualmente detenuta da Sergio Festini in Abitare in Poste, pari al 27,18% del capitale sociale della stessa. A fronte del trasferimento della predetta partecipazione, l'Emittente si è impegnata, *inter alia*, a rimborsare Sergio Festini per gli importi che, in virtù della fideiussione dallo stesso rilasciata, fosse tenuto a corrispondere ad Unicredit S.p.A.. Per maggiori informazioni in relazione al contratto preliminare di compravendita della partecipazione di Abitare in Poste si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1 del Documento di Ammissione.

Pertanto, vi è il rischio che qualora Abitare in Poste non fosse in grado di onorare i propri impegni assunti nei confronti di Unicredit S.p.A. in ragione del Contratto di Mutuo e qualora quest'ultima escutesse la fideiussione prestata da Sergio Festini, l'Emittente sarebbe tenuta a ristorare Festini, con conseguente pregiudizio alla propria consistenza patrimoniale, economica e finanziaria.

In base alle condizioni generali relative ai mutui fondiari allegati al Contratto di Mutuo, Unicredit S.p.A. ha diritto a risolvere il Contratto di Mutuo, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, mediante semplice invio di lettera raccomandata ad Abitare in Poste, sia nel caso in cui Abitare in Poste non rispetti le condizioni necessarie all'ottenimento delle erogazioni, sia nei seguenti casi:

- mancato pagamento da parte di Abitare in Poste di una rata del mutuo, fermo restando quanto previsto dall'articolo 40, comma secondo, del D. Lgs. 385/93;
- Abitare in Poste non adempia alle condizioni o non produca i documenti previsti dal Contratto di Mutuo;
- la consistenza patrimoniale, finanziaria o economica di Abitare in Poste subisca diminuzioni ovvero Abitare in Poste sia assoggettata ad una procedura concorsuale;

- i beni ipotecati formino oggetto di formalità pregiudizievoli ovvero periscano o si deteriorino;
- la documentazione prodotta da Abitare in Poste e le comunicazioni inviate a Unicredit S.p.A. risultino non veritiere;
- emergano circostanze di fatto o vizi nei documenti che, se si fossero conosciuti o verificati prima avrebbero impedito, a giudizio di Unicredit S.p.A. la concessione del mutuo;
- risultino altri gravami sui beni concessi in garanzia ovvero risulti che Abitare in Poste o il terzo garante abbiano taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito di Unicredit S.p.A., ovvero su misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie o altro eseguite senza le prescritte autorizzazioni;
- Abitare in Poste non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie;
- Abitare in Poste e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi previsti dagli articoli 7 e 8 del capitolato delle condizioni generali (tra cui quelli relativi alle comunicazioni sulla variazione della consistenza patrimoniale, all'assunzione di altri finanziamenti, al coinvolgimento di operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento);
- nel caso di mutui agevolati non sia erogato il contributo regionale/statale o ne cessi l'erogazione.

Tutti i casi di risoluzione, ivi compreso il ricorrere di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di Abitare in Poste, determinano la decadenza dal beneficio del termine. Pertanto, in conseguenza del ricorrere di tali situazioni, Unicredit S.p.A. avrà il diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi ed accessori, agendo, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti di Abitare in Poste che dei fideiussori (sopra indicati) nel modo e con la procedura che riterrà più opportuni.

Ulteriori impegni, aventi le medesime conseguenze in caso di mancato rispetto, sono stati assunti da Abitare in Poste mediante la sottoscrizione, avvenuta in data 30 aprile 2015, dell'atto modificativo, non novativo del Contratto di Mutuo. In virtù di tale accordo, Abitare in Poste si è obbligata a:

- far sì che il credito vantato nei suoi confronti dal socio dell'epoca, TH, venisse subordinato e postergato al rimborso integrale di quanto dovuto all'istituto di credito ai sensi del Contratto di Mutuo;
- far sì che i crediti delle società controllate e collegate di Abitare in Poste fossero subordinati e postergati al rimborso integrale di quanto dovuto all'istituto di credito ai sensi del Contratto di Mutuo;
- non costituire pegni o ipoteche sui propri beni o qualsivoglia diritto di prelazione;
- non distribuire e/o deliberare la distribuzione di dividendi e/o riserve fino al completo rimborso di quanto dovuto all'istituto di credito ai sensi del Contratto di Mutuo;
- non assumere nuovo indebitamento di natura finanziaria;
- non concedere garanzie nell'interesse di società collegate, controllate o controllanti e a non concedere finanziamenti a società collegate, controllate o controllanti, senza che ricorra il preventivo consenso scritto da parte di Unicredit S.p.A.

Inoltre, è opportuno precisare che l'articolo 9 delle predette condizioni generali relative ai mutui fondiari prevede che Unicredit S.p.A. ha il diritto di chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero di altra idonea garanzia o, come anticipato, una parziale restituzione anticipata del finanziamento qualora (i) per qualsiasi causa si verificasse una diminuzione del valore dell'immobile o della rendita dello stesso tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del finanziamento; (ii) venisse accertato che Abitare in Poste ha taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito di Unicredit S.p.A.

Gli impegni suddetti sono stati confermati nel sesto atto di erogazione e quietanza del Contratto di Mutuo, stipulato in data 24 dicembre 2015. Nello stesso atto è altresì previsto che l'ipoteca gravante sull'immobile di Via Tirone e le garanzie personali rilasciate da Luigi Francesco Gozzini, Sergio Festini e TH in relazione al Contratto di Mutuo siano riconfermate e continuino ad essere pienamente operanti.

In data 11 marzo 2016 è stato stipulato il settimo atto di erogazione e quietanza, nel quale non sono previsti nuovi impegni e vengono confermati quelli precedentemente assunti. Si segnala che l'importo erogato con il settimo atto di erogazione, in quanto successivo, non è evidenziato nei dati finanziari gestionali consolidati elaborati alla data del 29 febbraio 2016.

Non è possibile escludere che, in futuro, il mancato rispetto dei predetti *covenant*, degli obblighi contrattuali e delle clausole previste dal Contratto di Mutuo faccia sorgere l'obbligo di rimborso anticipato delle somme erogate, con conseguenti effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società. Per maggiori informazioni in relazione agli ulteriori *covenants* e obblighi contrattuali previsti dal Contratto di Mutuo si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.2 del Documento di Ammissione.

4.1.10. Rischi connessi all'accesso al credito

L'attività del Gruppo è, nel suo complesso, un'attività *capital intensive* che impone al Gruppo di impegnare nelle fasi iniziali dell'Iniziativa Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo della stessa, e che, eccezion fatta per gli anticipi corrisposti dai clienti nella cosiddetta fase di pre-vendita, porta all'incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti delle unità immobiliari, solo alla fine dell'intero processo realizzativo e promozionale dell'Iniziativa Immobiliare.

In virtù di quanto precede è fondamentale per il Gruppo l'ottenimento di finanziamenti da parte degli istituti bancari, sotto forma di mutui fondiari, e il mantenimento di rapporti ottimali con gli stessi, così da poter sopperire alla eventuale mancanza di *equity* del Gruppo con i finanziamenti ottenuti dalle banche. Come visto, l'attività dell'Emittente viene svolta, con riferimento a ciascuna Iniziativa Immobiliare, attraverso un rilevante ricorso alla leva finanziaria in capo principalmente ai Veicoli Operativi.

Fermo restando che l'Emittente ritiene di poter continuare a utilizzare il suddetto modello anche in futuro, non si può escludere che un peggioramento delle condizioni macroeconomiche possa determinare situazioni di difficoltà nell'accesso al credito, non consentendo al Gruppo di avere accesso a nuove significative linee di finanziamento bancario con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

È altresì possibile che qualora il ricorso alla leva finanziaria in relazione alle Iniziative Immobiliari in corso fosse elevato rispetto all'*equity*, con un conseguente alteramento dell'equilibrio finanziario del Gruppo, gli istituti creditizi possano essere poco propensi a concedere ulteriori finanziamenti all'Emittente o ai Veicoli Operativi.

Per tali motivi e quindi, qualora le banche decidessero di non concedere ulteriori mutui o qualora i mutui fossero soggetti a interessi molto alti, sarebbe difficile per il Gruppo provvedere

autonomamente allo sviluppo di nuove Iniziative Immobiliari e alle esigenze di cassa e tale situazione avrebbe certamente effetti negativi sull'attività del Gruppo, sulla capacità dello stesso di fare fronte ai propri impegni e sulla replicabilità delle ulteriori Iniziative Immobiliari del Gruppo, con conseguente pregiudizio alla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.11. Rischi connessi alla fattibilità delle Iniziative Immobiliari

Il *Format* Abitare In prevede che nella prima fase, la c.d. fase di fattibilità, l'Emittente effettui una serie di verifiche tra cui quelle inerenti al possesso delle necessarie autorizzazioni, alle provenienze e alla proprietà, al possesso dei requisiti ambientali, allo stato di edificabilità e ad aspetti urbanistici rilevanti, all'esistenza di mutui e finanziamenti e altre verifiche elencate alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.

Al termine di tali verifiche, qualora le stesse non siano reputate soddisfacenti, o, comunque, gli esiti non siano coerenti con la strategia del *Management*, sia in termini di rischi legati allo sviluppo dell'Iniziativa Immobiliare sia in termini di potenziale ritorno economico della stessa, quest'ultima verrà abbandonata con la conseguenza che tutte le spese sino a quel momento sostenute resteranno a carico dell'Emittente con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

4.1.12. Rischi connessi alla bassa diversificazione delle Iniziative Immobiliari

L'Emittente, nell'ambito della propria attività nel settore immobiliare, acquista, direttamente o indirettamente tramite i Veicoli Operativi, beni immobili e/o terreni edificabili e ne dirige la costruzione, la conversione o la ristrutturazione, principalmente in progetti di natura residenziale, da rivendere successivamente sul mercato attraverso modalità di costruzione e vendita peculiari del proprio modello di *business* (il *Format* Abitare In).

Benché l'Emittente adotti delle modalità di selezione delle opportunità immobiliari diversificate, operando in aree del Comune di Milano il più possibile distanti e differenti per caratteristiche e metrature (si veda in ogni caso quanto disposto al punto 4.1.19. che segue), e sebbene il modello di *business* studiato permetta a giudizio dell'Emittente una certa mitigazione del rischio generale di impresa con riferimento al tipo di attività svolte, i mezzi patrimoniali a disposizione dell'Emittente, le opportunità presenti sul mercato ovvero le condizioni di mercato (sia con riferimento ai prezzi di acquisto dei terreni che ai prezzi di rivendita degli immobili) potrebbero essere tali da non

consentire all'Emittente di avere accesso e/o di effettuare un numero sufficiente di Iniziative Immobiliari e/o di operazioni in aree differenti tra loro per garantire una reale diversificazione.

Alla luce di quanto precede, nell'ipotesi in cui non fosse possibile effettuare e/o avere accesso ad un numero adeguato di Iniziative Immobiliari in aree diverse, la redditività complessiva dell'Emittente e del Gruppo potrebbe esserne condizionata, generando così, effetti negativi sull'attività del Gruppo nonché sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

4.1.13. Rischi legati all'inadempimento dei promittenti venditori delle aree edificabili

Nonostante l'Emittente, anche per il tramite della propria funzione interna di *business development* e *intelligence*, sia costantemente informata sulle aree edificabili e svolga approfondite ricerche sui relativi proprietari, non è possibile escludere che, dopo le fasi di individuazione, progettazione preliminare, pre-vendita delle future unità immobiliari e negoziazione per la compravendita dell'area edificabile con il proprietario della stessa, quest'ultimo abbandoni le trattative ovvero si renda inadempiente nei confronti dell'Emittente, la quale si troverebbe nella condizione di non poter adempiere ai contratti preliminari già stipulati (con le conseguenze di cui al successivo paragrafo "Rischi connessi all'inadempimento dell'Emittente alla stipula del contratto definitivo di compravendita delle singole unità immobiliari derivante dal mancato acquisto dell'area edificabile") e a dover comunque fare fronte a tutti i costi e le spese sostenute ai fini dell'esecuzione della fase di fattibilità con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.14. Rischi connessi all'inadempimento dell'Emittente alla stipula del contratto definitivo di compravendita delle singole unità immobiliari derivante dal mancato acquisto dell'area edificabile

Il *Format* Abitare In non esclude la possibilità per il Gruppo di sottoscrivere contratti preliminari di compravendita inerenti le singole unità immobiliari relative alle Iniziative Immobiliari prima che il Gruppo sia divenuto proprietario dell'area edificabile sulla quale verrà sviluppata l'Iniziativa Immobiliare. Il contratto preliminare *standard* sin d'ora utilizzato dal Gruppo prevede che, contestualmente alla sottoscrizione dello stesso, il promissario acquirente dell'unità immobiliare corrisponda un importo pari a circa il 20% del prezzo totale a titolo di caparra confirmatoria.

Sulla base di quanto precede, sussiste quindi il rischio che il Gruppo, dopo avere sottoscritto i contratti preliminari di compravendita ed avere incamerato le rispettive caparre confirmatorie, non intenda o non possa procedere all'acquisto dell'area edificabile su cui avrebbero dovuto sorgere le

unità immobiliari oggetto dei contratti preliminari di compravendita, risultando così inadempiente agli stessi.

Il contratto preliminare *standard* prevede che nel caso in cui il Gruppo dovesse rendersi inadempiente e non procedere alla sottoscrizione del contratto definitivo (situazione, quindi, che ricomprende l'ipotesi sopra menzionata), ciascun promissario acquirente abbia diritto di esigere il doppio della caparra confirmatoria versata, oltre al rimborso di qualsiasi altra somma versata al Gruppo (ivi inclusi eventuali importi già corrisposti a titolo di acconto sul prezzo). Per tutto quanto precede, è possibile che qualora ricorra una tale ipotesi, l'attività del Gruppo subisca effetti negativi con un conseguente pregiudizio alla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.15. Rischi connessi all'acquisto delle partecipazioni di un Veicolo Operativo pre-esistente

Non è da escludersi la possibilità che l'Emittente, individuata un'area edificabile di potenziale interesse ai fini dello sviluppo di un'Iniziativa Immobiliare, decida, qualora ciò fosse conveniente per la stessa, di acquistare l'intero capitale sociale della società titolare della predetta area edificabile anziché la sola area.

Tale soluzione, che potrebbe portare benefici per il Gruppo (in quanto potrebbe trovarsi con un contratto di mutuo già negoziato ed a condizioni vantaggiose, piuttosto che a beneficiare di detrazioni fiscali, ecc.), comporta, tuttavia, un rischio maggiore per l'Emittente, in quanto la società da acquistarsi, proprio perché già soggetto attivo e operativo, potrebbe registrare sopravvenienze passive che, sebbene coperte dalle garanzie prestate dai venditori in base al contratto e/o ai sensi di legge, potrebbero non essere sufficienti a tenere indenne l'Emittente, generando effetti negativi sull'attività del Gruppo nonché sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

4.1.16. Rischi connessi all'effettiva realizzazione degli obiettivi del piano industriale

La crescita del Gruppo e la capacità dello stesso di raggiungere gli obiettivi strategici in termini di redditività dipende tra l'altro anche dalla sua capacità di perseguire la propria strategia di crescita e di sviluppo.

In data 19 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il Piano Industriale, contenente le linee guida strategiche e gli obiettivi economici, finanziari e patrimoniali della stessa. Tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti.

Il Piano Industriale si basa, tra l'altro, su assunzioni di carattere generale formulate dal *Management* sulla base della specifica conoscenza del mercato immobiliare, dei dati disponibili e della propria esperienza ed in relazione a situazioni future per le quali non esiste certezza di realizzazione. Pertanto, qualora il Gruppo non fosse in grado di realizzare efficacemente la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi previsti e/o, anche in considerazione del carattere soggettivo delle assunzioni del Piano Industriale, qualora una o più delle assunzioni previste non dovessero risultare corrette e/o non dovessero verificarsi o dovessero verificarsi solo parzialmente, è possibile che le informazioni e le previsioni contenute nel Piano Industriale non si realizzino, determinando così un effetto negativo sull'attività, sulle prospettive di crescita nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.17. Rischi connessi a eventuali pretese di terzi relative alle aree edificabili, allo sviluppo e alle costruzione degli immobili

L'Emittente e/o i Veicoli Operativi potrebbero subire azioni, che ne rallenterebbero o addirittura bloccherebbero l'attività, fondate su diritti vantati da terzi sulle aree edificabili o difetti nello sviluppo e costruzione degli immobili.

Per quanto l'Emittente e ciascun Veicolo Operativo abbiano sin d'ora ottenuto e si propongano di ottenere sempre in futuro adeguate garanzie contrattuali da parte dei venditori delle aree edificabili e da parte degli appaltatori rispetto ai profili di responsabilità derivanti dalle predette pretese di terzi, è possibile che tali garanzie contrattuali non siano direttamente attivabili nei confronti dei terzi e che le stesse non siano sufficienti a tenere l'Emittente e i Veicoli Operativi indenni e manlevati; eventuali azioni di rivalsa da parte dell'Emittente e/o dei Veicoli Operativi nei confronti dei venditori delle aree edificabili o degli appaltatori potrebbero peraltro non essere accolte, per effetto dell'intervenuta scadenza del periodo di garanzia previsto nei rispettivi contratti o per effetto del decorso dei termini di prescrizione.

Le pretese dei terzi, così come le misure che l'Emittente e/o i Veicoli Operativi dovranno attuare, oltre che le spese per i consulenti ai quali l'Emittente chiederà assistenza, potrebbero avere un impatto negativo sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

4.1.18. Rischi legati all'insolvenza degli appaltatori e dei fornitori

L'attività del Gruppo si fonda sulla collaborazione, attuata per il tramite di contratti di appalto o di prestazione d'opera, tra il Gruppo e soggetti terzi, sui quali il Gruppo non ha alcun potere di controllo.

Nonostante l'Emittente abbia previsto nel proprio modello di *business* modalità altamente selettive per l'individuazione di *partner* affidabili e, sebbene prima di selezionare il *partner* a cui affidare l'appalto, venga effettuata una verifica di sostenibilità delle offerte ricevute dai vari appaltatori, la sottoscrizione dei contratti di appalto genera il rischio in capo al Gruppo di legarsi operativamente a soggetti terzi che potrebbero successivamente incorrere in una situazione di crisi finanziaria o di insolvenza che potrebbe anche sfociare in procedure concorsuali, le quali potrebbero rallentare, bloccare o rendere più onerose le attività legate alla realizzazione delle singole Iniziative Immobiliari dell'Emittente ed in generale del Gruppo.

L'insolvenza dei *partner* potrebbe inoltre avere delle conseguenze anche sulle garanzie dagli stessi prestate in virtù dei contratti stipulati con l'Emittente e le società del Gruppo; tali garanzie, infatti, potrebbero non poter essere escusse o comunque non essere capienti a sufficienza da ristorare l'Emittente e/o i Veicoli Operativi dagli eventuali danni sofferti in conseguenza dell'inadempimento dei *partner* ai contratti. Tutto ciò potrebbe comportare effetti negativi sull'attività, sulla stabilità economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

4.1.19. Rischi connessi all'ubicazione delle Iniziative Immobiliari

L'attività del Gruppo si sviluppa a Milano, privilegiando le zone semi-periferiche ed escludendo l'*hinterland* e le zone più centrali, e si rivolge ad una fascia di clientela di livello medio, nel segmento di mercato cosiddetto "*affordable*". L'attività del Gruppo potrebbe dunque essere influenzata dai mutamenti dello scenario macroeconomico domestico del nord Italia ed in particolare della città di Milano. Tale concentrazione territoriale dell'attività espone il Gruppo a rischi legati alle condizioni sociali, economiche e politiche della suddetta area geografica con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso.

Inoltre, la valorizzazione degli immobili nell'area su cui insiste un'Iniziativa Immobiliare potrebbe essere soggetta a riduzioni qualora, per effetto di circostanze sopravvenute successivamente all'acquisto della stessa, la zona limitrofa fosse interessata da un aumento della criminalità, da atti terroristici o da eventi negativi assimilabili, i quali comporterebbero la necessità di ridurre i prezzi di

vendita o comunque determinerebbero un calo della domanda, tutto ciò con effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.1.20. Rischi legati alla responsabilità dell'Emittente nella sua qualità di socio del Veicolo Operativo in liquidazione

In considerazione della struttura societaria del Gruppo, non è possibile escludere la sussistenza di rischi e di responsabilità in capo all'Emittente, nella sua qualità di socio unico del Veicolo Operativo, qualora, dopo la conclusione della procedura di liquidazione dei Veicoli Operativi, si presentassero eventuali creditori sociali non soddisfatti.

A tale proposito, in virtù delle norme del Codice Civile, ed in particolare del secondo comma dell'articolo 2495, ferma restando l'estinzione del Veicolo Operativo, dopo la cancellazione dello stesso dal Registro delle Imprese, i creditori sociali non soddisfatti possono far valere i loro crediti nei confronti del socio (e quindi dell'Emittente), fino alla concorrenza delle somme da questo riscosse in base al bilancio finale di liquidazione, e nei confronti dei liquidatori, se il mancato pagamento è dipeso da colpa di questi.

Tale limite di responsabilità si estende, inoltre, anche a quanto il socio abbia ottenuto come acconto sul risultato della liquidazione, nonché ai decimi del capitale sociale del Veicolo Operativo eventualmente non ancora versati.

Una norma analoga è quella di cui all'articolo 36, comma 3, DPR 602/1973, in relazione alla responsabilità degli amministratori, dei liquidatori e dei soci per il mancato pagamento dell'IRES. Tale norma prevede che: *"i soci o gli associati, che hanno ricevuto nel corso degli ultimi due periodi d'imposta precedenti alla messa in liquidazione denaro o altri beni in assegnazione dagli amministratori o hanno avuto in assegnazione beni sociali dai liquidatori durante il tempo della liquidazione, sono responsabili del pagamento delle imposte dovute dai soggetti di cui al primo comma [liquidatori o amministratori] nei limiti del valore dei beni stessi, salvo le maggiori responsabilità stabilite dal codice civile"*.

La regola sostanziale della responsabilità di cui all'articolo 36, comma 3, DPR 602/1973 appare in buona parte analoga a quella dell'articolo 2495 del Codice Civile, differenziandosi in particolare per il fatto che la norma fiscale amplia il periodo temporale di riferimento per valutare se il socio abbia goduto della distribuzione di somme o beni societari. Con riferimento al *quantum* della responsabilità del socio, si ritiene che essa debba estendersi fino a ricomprendere gli utili distribuiti,

il capitale rimborsato e i conferimenti eventualmente non eseguiti nei due periodi d'imposta precedenti alla messa in liquidazione.

Pertanto, qualora il fisco e/o terzi creditori del Veicolo Operativo vantassero dei crediti nei confronti dello stesso, è ben possibile che, qualora vi sia stata la distribuzione dell'attivo e una quota dell'attivo sia stata riscossa, ovvero vi siano state le assegnazioni di denaro o beni sanzionate dalla norma fiscale, l'Emittente sia tenuto a rispondere nei limiti di quanto ricevuto, con effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla consistenza economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Infine, l'articolo 10 della Legge Fallimentare (R.D. 16 marzo 1942, n. 267) sancisce l'assoggettabilità al fallimento di una società nonostante la cancellazione dal Registro delle Imprese e la successiva estinzione. La dichiarazione di fallimento può intervenire entro l'anno successivo all'iscrizione della cancellazione dal Registro delle Imprese. La procedura fallimentare, pur non modificando gli effetti sostanziali della cancellazione, dà spazio al curatore per l'esercizio delle azioni che spetterebbero ai creditori verso i soci della società fallita, anche in questo, pertanto l'Emittente potrebbe essere chiamato a rispondere, nei limiti sopra indicati, dei debiti lasciati dal Veicolo Operativo, con conseguente impatto negativo sulla propria attività nonché sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.21. Rischi legati alla trasferibilità delle risorse dai Veicoli Operativi all'Emittente

La capacità del Gruppo di operare e diversificare la propria attività dipende dalla distribuzione da parte dei Veicoli Operativi dei dividendi maturati per effetto dalla vendita delle unità immobiliari.

Sebbene le politiche in merito alla distribuzione dei dividendi adottate dalla Società non impediscano ai Veicoli Operativi di distribuire al socio gli utili maturati, è possibile che nonostante l'intensiva attività di *marketing* e in virtù di una negativa congiuntura economica, le unità immobiliari non vengano interamente vendute registrando pertanto minori utili e l'indisponibilità alla distribuzione dei relativi dividendi; è altresì possibile che per effetto di clausole o *covenants* contrattuali pattuiti con terzi contraenti o enti creditizi, i Veicoli Operativi non abbiano la facoltà di distribuire i dividendi fino al ricorrere di determinati eventi.

Infine, è possibile che per effetto di ordini giudiziari le unità immobiliari o i proventi derivanti dalla vendita delle stesse vengano sottoposti a misure conservative o cautelative che impediscano la distribuzione degli utili ovvero sospendano o impediscano la vendita delle unità immobiliari. In ragione di ciò, il Gruppo potrebbe subire pregiudizio per la propria attività anche in relazione ad

altre Iniziative Immobiliari con effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.1.22. Rischi connessi alla non tutelabilità del modello operativo e dei segreti industriali del Gruppo

Il modello operativo ed i segreti industriali del Gruppo non risultano, alla Data del Documento di Ammissione, suscettibili di tutela, non essendo possibile brevettare e/o registrare il *know-how* e le modalità operative e di conduzione dell'intero processo da parte del Gruppo.

Il Gruppo fonda la sua forza proprio sul *know-how* del *team* e pertanto è esposto senza alcuna tutela legale alla divulgazione e/o diffusione e/o utilizzo delle informazioni, dei segreti aziendali e commerciali e del *know-how* maturato nel corso dell'attività pluriennale da Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo, dei quali ben potrebbero trarre vantaggio gli altri operatori del mercato con un conseguente impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.23. Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate

L'Emittente ha intrattenuto, intrattiene e intratterrà rapporti di natura commerciale con Parti Correlate. La descrizione delle operazioni concluse dall'Emittente fino alla Data del Documento di Ammissione è riportata nella Sezione I, Capitolo 15, cui si rinvia. In particolare, si evidenzia che, in considerazione delle modalità operative adottate dal Gruppo, il *Format* Abitare In prevede che l'Emittente sottoscriva con ogni Veicolo Operativo il Contratto di *Service*, il cui contenuto *standard* è assimilabile al contenuto del Contratto di *Service* stipulato tra l'Emittente e Abitare in Poste illustrato alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.5 del presente Documento di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ritiene che le condizioni previste ed effettivamente praticate rispetto ai rapporti con Parti Correlate siano in linea con le normali condizioni di mercato. Tuttavia, non vi è garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato o stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni, agli stessi termini e condizioni.

4.1.24. Rischi legati alla mancata adozione del modello di organizzazione e gestione di cui al D. Lgs. 231/2001

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non ha adottato il modello di organizzazione e gestione previsto dal D.Lgs. 231/2001 al fine di creare regole idonee a prevenire l'adozione di

comportamenti illeciti da parte di soggetti apicali, dirigenti o comunque dotati di poteri decisionali. In merito si precisa che la citata normativa sancisce le responsabilità degli enti (tra cui le società di capitali) per gli illeciti amministrativi dipendenti da reato, salvo che l'ente si doti di un modello di organizzazione e gestione idoneo a prevenire tali reati.

La mancata adozione del modello potrebbe esporre l'Emittente, nel caso in cui si verificassero i presupposti indicati dal predetto D.Lgs 231/2001, al rischio di eventuali sanzioni pecuniarie e/o interdittive con possibili effetti negativi di carattere reputazionale oltre che economico, patrimoniale e finanziario.

Alla luce di quanto precede, l'Emittente si è proposta di adottare entro la fine del 2016, il modello di organizzazione e gestione previsto dal D.Lgs. 231/2001 con riferimento all'intero Gruppo.

Va tuttavia segnalato come non sia possibile assicurare che le procedure che saranno previste nel modello di organizzazione e gestione in corso di predisposizione siano idonee ad esonerare l'Emittente ed il Gruppo dalle responsabilità derivanti dal D.Lgs. 231/2001.

4.1.25. Rischi connessi al sistema di *reporting*

L'Emittente ha attuato un proprio sistema di *reporting* - caratterizzato, al momento, da processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati - che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita della stessa. L'Emittente ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare, entro i prossimi 12 mesi, una completa integrazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore e incrementando la tempestività del flusso delle informazioni.

Si segnala che fino al completamento del processo volto alla completa operatività del sistema di *reporting* e in caso di mancato completamento dello stesso, il sistema di *reporting* potrebbe essere soggetto al rischio di errori nell'inserimento dei dati, con la conseguente possibilità che il *Management* riceva un'errata informativa in merito a problematiche potenzialmente rilevanti o tali da richiedere interventi in tempi brevi.

L'Emittente ritiene, altresì, che, considerate le attuali dimensioni e attività aziendali dello stesso, il sistema di *reporting* sia adeguato affinché l'organo amministrativo possa formarsi un giudizio appropriato in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive del Gruppo e che le informazioni disponibili consentano all'organo amministrativo di monitorare in modo corretto i ricavi e le marginalità del Gruppo per linee di *business*.

4.1.26. Rischi connessi alla oscillazione dei tassi di interesse

Alla Data del Documento di Ammissione, al Veicolo Operativo Abitare in Poste viene applicato un tasso di interesse, in virtù del Contratto di Mutuo pari ad uno spread dell'1,25% con riferimento all'Euribor a 6 mesi.

In generale, l'Emittente potrebbe essere esposto a rischi di oscillazione dei tassi di interesse di riferimento ove dovesse stipulare contratti di finanziamento a tasso variabile. Ciò potrebbe comportare maggiori oneri in capo all'Emittente, quali ad esempio l'aumento del costo di approvvigionamento delle risorse facendo ricorso alla leva finanziaria, qualora l'Emittente stesso dovesse decidere di non dotarsi di una strategia di copertura del rischio derivante dall'oscillazione degli stessi tassi di interesse. Non si può escludere che fluttuazioni dei tassi di interesse di mercato possano avere, pertanto, effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Inoltre, a prescindere dagli effetti che potrebbero impattare sulla capacità finanziaria del Gruppo, occorre tenere in considerazione il fatto che un incremento dei tassi di interesse porterebbe inevitabilmente ad una diminuzione del rendimento degli investimenti nel mercato immobiliare, spostando così i capitali degli investitori verso altre forme di investimento in quel momento maggiormente profittevoli.

4.1.27. Rischi connessi al governo societario

Nonostante l'Emittente non sia obbligata a recepire le disposizioni in tema di *governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha introdotto nello Statuto alcune disposizioni volte a favorire la trasparenza e la tutela delle minoranze azionarie. Si evidenzia, nondimeno, che alcune disposizioni dello Statuto diverranno efficaci solo in seguito al rilascio del provvedimento di inizio delle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia da parte di Borsa Italiana e che gli attuali organi di amministrazione e controllo della Società non sono stati nominati sulla base del voto di lista previsto dallo Statuto, che entrerà in vigore alla data di rilascio del provvedimento di inizio delle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia da parte di Borsa Italiana. Pertanto, i meccanismi di nomina a garanzia delle minoranze troveranno applicazione solo alla data di cessazione dalla carica degli attuali organi sociali.

Per maggiori informazioni sullo Statuto si rinvia alla Sezione I, Capitolo 16, Paragrafo 16.2 del Documento di Ammissione.

4.1.28. Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza e stime

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sulla dimensione e sulle caratteristiche del mercato in cui opera il Gruppo e sul potenziale posizionamento competitivo dello stesso nonché una descrizione dei programmi futuri e delle strategie di sviluppo del Gruppo.

Tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti.

Tali stime, valutazioni e dichiarazioni sono state formulate, ove non diversamente specificato, dal Gruppo, sulla base dei dati disponibili (le cui fonti sono di volta in volta indicate nel presente Documento di Ammissione), della specifica conoscenza del settore di appartenenza e della propria esperienza e pertanto, anche a causa della carenza di dati certi e omogenei del settore di riferimento del Gruppo, costituiscono il risultato di elaborazioni effettuate dal Gruppo, con il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di incertezza che ne deriva.

Tuttavia, dette stime, valutazioni e dichiarazioni sono generalmente soggette a rischi, incertezze ed assunzioni e, pertanto, i risultati del Gruppo e l'andamento del settore in cui lo stesso opera potrebbero risultare differenti da quelli ipotizzati in tali dichiarazioni, stime e valutazioni a causa di rischi noti ed ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio e nel Documento di Ammissione.

4.1.29. Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo raccoglie, conserva e tratta dati personali di persone acquirenti o semplicemente interessate all'acquisto di unità immobiliari con l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

I dati personali di tali persone sono conservati e gestiti presso la sede dell'Emittente. Il Gruppo adotta procedure interne e misure volte a disciplinare l'accesso ai dati da parte del proprio personale e il loro trattamento al fine di prevenire accessi e trattamenti non autorizzati.

Nonostante quanto sopra, non è possibile escludere del tutto il rischio che i dati siano danneggiati o perduti, oppure sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle rese note ai rispettivi interessati o dagli stessi autorizzate. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe (i) avere un impatto negativo sull'attività del Gruppo, anche in termini reputazionali, nonché (ii) comportare l'irrogazione da parte dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali di sanzioni,

amministrative e penali, a carico del Gruppo, con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.1.30. Rischi connessi all'inclusione di dati *pro-forma* nel Documento di Ammissione

Il Documento di Ammissione contiene i prospetti economici e patrimoniali *pro-forma* consolidati e la posizione finanziaria netta consolidata *pro-forma* dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 30 giugno 2015. I dati *pro-forma* sono stati ottenuti apportando ai dati al 31 dicembre 2014 e 30 giugno 2015 le appropriate rettifiche per riflettere retroattivamente gli effetti dell'operazione di conferimento della partecipazione del Veicolo Operativo Abitare in Poste.

I dati *pro-forma* al 31 dicembre 2014 e 30 giugno 2015 sono stati predisposti sulla base dei Principi Contabili Nazionali, e sono stati elaborati unicamente a scopo illustrativo e riguardano una condizione puramente ipotetica.

Ai fini di una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai dati *pro-forma*, è necessario inoltre considerare che, poiché i dati *pro-forma* sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati *pro-forma*.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 3 del presente Documento di Ammissione.

4.1.31. Rischi civilistici derivanti dalla scissione per effetto della quale è stata costituita Abitare In Poste

Il Veicolo Operativo Abitare In Poste è frutto di un'operazione nell'ambito della quale la società Immobiliare T5 ha deliberato di addivenire ad una scissione proporzionale della stessa, mediante l'approvazione del relativo progetto di scissione, e quindi mediante il trasferimento di parte del proprio patrimonio (come indicato nel predetto progetto di scissione) alla società di nuova costituzione, avente il medesimo socio unico della scissa (TH), Abitare In Poste.

La costituzione di Abitare In Poste è avvenuta mediante il trasferimento, al valore netto contabile, di parte del patrimonio della scissa per un valore non inferiore a Euro 23.272,25 attribuito, per Euro 10.000,00 a titolo di capitale sociale e per la restante parte, a riserva da scissione. Tra gli elementi patrimoniali trasferiti alla beneficiaria Abitare in Poste è ricompreso l'immobile oggetto dell'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste.

Vi è da considerare che, per effetto del disposto di cui all'articolo 2506 *quater* del Codice Civile, ciascuna società coinvolta nell'operazione è solidalmente responsabile, nei limiti del valore effettivo del patrimonio netto ad essa assegnato, dei debiti della società scissa non soddisfatti. Pertanto, qualora la società Immobiliare T5 non dovesse essere in grado di soddisfare i propri debiti, Abitare In Poste, sebbene limitatamente al valore del patrimonio netto alla stessa assegnato, potrebbe essere obbligata a sostituirsi all'originaria debitrice senza avere, peraltro, la certezza di riuscire a rivalersi sulla stessa, con un rischio di diminuzione della redditività dell'Iniziativa Immobiliare e con conseguente impatto negativo sull'attività del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.2. Fattori di rischio relativi al mercato in cui la società opera

4.2.1. Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

L'andamento del mercato immobiliare è condizionato da una serie di fattori che determinano una più o meno accentuata propensione all'acquisto dei potenziali acquirenti delle unità immobiliari oltre che, più in generale, dalla congiuntura economica caratterizzante il periodo in cui viene iniziata da parte dei potenziali acquirenti sia la fase di ricerca dell'immobile sia quella successiva dell'acquisto.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare italiano è stato influenzato negativamente dalla difficile situazione dell'economia europea, registrando una riduzione della domanda, una flessione dei prezzi e un allungamento dei tempi di perfezionamento delle operazioni di vendita e di locazione. In particolare, gli investimenti rimangono deboli e risentono dei margini ancora ampi di capacità inutilizzata.

Le conseguenze operative si sono tradotte in una diminuzione del numero di transazioni, nell'aumento degli immobili sfitti, in una riduzione dei canoni di locazione, nonché in una riduzione del valore degli immobili e in un peggioramento delle condizioni del mercato degli investimenti immobiliari.

Secondo le previsioni formulate dall'ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili) l'anno 2015 segnerà anche una riduzione degli investimenti in costruzioni (-1,3% in termini reali) seppure sia stato registrato un miglioramento rispetto alle stime formulate a dicembre 2014 (-2,4%). Ad avviso dell'ANCE il calo degli investimenti in costruzioni nel 2015, più contenuto rispetto agli anni precedenti, è stato mitigato dalla proroga fino a dicembre 2015 del potenziamento degli incentivi

fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficiamento energetico (previsti dalla Legge di Stabilità per il 2015).

In particolare dagli studi dell'ANCE emerge che la flessione dei livelli produttivi della nuova edilizia residenziale (nel 2015 -8,8% rispetto al 2014) è legata al proseguimento del significativo calo dei permessi di costruire: secondo i dati Istat sull'attività edilizia il numero complessivo delle abitazioni per le quali è stato concesso il permesso di costruire evidenzia una progressiva e intensa caduta. Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, che rappresentano nel 2015 il 37% del valore degli investimenti in costruzioni, sono l'unico comparto che continua a mostrare una tenuta dei livelli produttivi, anche in questo caso si ritiene che ciò sia prevalentemente dovuto agli incentivi fiscali previsti dalla Legge di Stabilità per il 2015.

Sempre secondo l'Osservatorio Congiunturale dell'Industria delle Costruzioni, emanato nel luglio 2015 dall'ANCE, dopo sette anni consecutivi di riduzione del numero di abitazioni compravendute (-53,6% tra il 2007 ed il 2013), nel corso del 2014 si è registrata un'interruzione del trend negativo con una crescita del 3,6% rispetto al 2013. Il 2014 ha rappresentato, quindi, un anno di inversione di tendenza del ciclo negativo, con un recupero di vivacità nelle compravendite nel settore immobiliare residenziale che è stato riscontrato soprattutto nelle grandi città capoluogo. Secondo le previsioni di Nomisma la dinamica positiva del numero di abitazioni compravendute iniziata nel 2014 dovrebbe proseguire anche per il prossimo triennio (2015-2017).

Tuttavia, nel corso del primo trimestre del 2015 il numero di transazioni a livello nazionale si è ridotto del 3% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, ciò è dovuto presumibilmente al fatto che nel medesimo periodo del 2014 (in cui il numero di abitazioni compravendute era aumentato in modo significativo) entrava in vigore, dal 1 gennaio 2014, il nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che rendeva più conveniente l'acquisto delle abitazioni.

Per quanto concerne il mercato immobiliare residenziale di Milano, ovvero il mercato di riferimento per l'Emittente, esso è in ripresa sin dal terzo trimestre 2013 e ha registrato un aumento tendenziale del 18,2% nel terzo trimestre 2015, come attestato dalla nota trimestrale sull'andamento del mercato immobiliare nel terzo trimestre 2015 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rafforzando così il *trend* positivo che dura da 9 trimestri consecutivi.

Per tutto quanto precede, emerge chiaramente come il contesto condizioni sia la domanda che l'offerta di mercato, in particolare le condizioni generali dell'economia, le variazioni dei tassi di interesse, il regime fiscale, la disponibilità delle banche a concedere mutui e l'andamento dell'inflazione condizionano la domanda, mentre la scarsa propensione alla concessione dei permessi oltre che la crisi di molte imprese nel panorama immobiliare determinano una scarsità dell'offerta, ed in primis delle aree edificabili di interesse del Gruppo, ciò con possibili effetti negativi sull'attività dello stesso oltre che sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.2.2. Rischi connessi alla competitività nel mercato immobiliare

L'Emittente opera in un contesto competitivo caratterizzato da una forte presenza di altri operatori del mercato immobiliare sia italiani che stranieri i quali svolgono la propria attività sia in ambito domestico che internazionale.

Non è possibile escludere che in futuro possano affacciarsi sul mercato nuovi operatori che utilizzino un *format* simile al *Format* Abitare In o che quelli già presenti si evolvano adottando metodi similari, o più efficaci, rispetto a quello ideato dell'Emittente.

La presenza di una moltitudine di operatori nel medesimo mercato potrebbe portare ad un incremento dei prezzi, oltre che ad un maggior difficoltoso reperimento delle aree edificabili.

I concorrenti potrebbero disporre di maggiori risorse finanziarie, tecniche e/o di *marketing* rispetto a quelle di cui è dotata l'Emittente e, pertanto, potrebbero avere una maggior facilità nell'approvvigionamento delle aree edificabili potendo permettersi di acquistarle a prezzi più elevati o comunque a condizioni meno favorevoli rispetto a quelle che l'Emittente potrebbe accettare.

Qualora il Gruppo, a seguito dell'ampliamento del numero dei suoi diretti concorrenti e/o del rafforzamento di taluno di essi, non fosse in grado di mantenere la propria forza competitiva sul mercato ne potrebbero conseguire effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.2.3. Rischi connessi al rispetto del regime autorizzativo e regolamentare vigente

Il Gruppo opera in settori altamente regolamentati ed è tenuto al rispetto dei provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari.

In particolare la costruzione delle unità immobiliari deve avvenire in conformità e nei limiti delle autorizzazioni rilasciate a tal fine dalle competenti autorità amministrative e governative.

Affinché il Gruppo possa conseguire un titolo abilitativo idoneo alla realizzazione di un intervento edilizio, l'opera prevista deve risultare conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (articolo 12, comma 1, TUE).

Nel titolo abilitativo sono indicati *inter alia* i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (articolo 15, comma 1, TUE).

La normativa edilizia vigente prevede che il termine per l'inizio dei lavori, indicato nel titolo abilitativo, non possa essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; per quanto concerne, invece, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, si prevede che esso non possa avere una durata superiore a tre anni decorrenti dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini, e pertanto se l'opera non inizia entro il termine iniziale oppure non viene ultimata entro il termine finale, il permesso decade di diritto (integralmente o per la parte non eseguita). Resta tuttavia la possibilità per la parte richiedente di inoltrare, anteriormente alla scadenza, una richiesta di proroga (articolo 15, comma 2 e 2 *bis*, TUE), la proroga può essere accordata dalla PA, con provvedimento motivato, in caso di fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo o in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga è comunque accordata qualora i lavori non possano essere conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

Il titolo abilitativo decade, inoltre, con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (articolo 15, comma 2, TUE).

Pertanto, il mancato rispetto (da parte di una delle società del Gruppo) della normativa urbanistico-edilizia vigente, come pure l'entrata in vigore di eventuali modifiche o evoluzioni più restrittive o sfavorevoli della precitata normativa potrebbero avere effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.8.

4.2.4. Rischi connessi all'ottenimento e al mantenimento dei permessi amministrativi

La costruzione degli immobili sulle aree edificabili acquistate dai singoli Veicoli Operativi è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi.

In tale contesto l'Emittente, sebbene nella fase di individuazione selezioni solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni rilasciate in precedenza, potrebbe subire dei danni a causa di:

- ritardi nel disbrigo delle pratiche autorizzative, che si traducono, a loro volta, in un ritardo nelle successive fasi di commercializzazione e costruzione dell'immobile;
- modifiche nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'erigendo complesso immobiliare che ne riducono l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità per il Veicolo Operativo;
- in caso di operazioni che implicino il cambio di destinazione d'uso, variazioni in diminuzione della metratura trasformabile in residenziale soprattutto per le aree con superficie edificata superiore ai 5.000 mq.

Per ridurre tali rischi l'Emittente solitamente condiziona l'acquisto dell'area all'ottenimento del permesso a costruire o almeno del parere preventivo della commissione paesaggistica.

In linea con la strategia ed il modello operativo adottato dal Gruppo la fase di ricerca ed identificazione di aree edificabili e predisposizione delle richieste di ottenimento dei permessi di costruzione è un'attività che, oltre che essere dispendiosa in termini di tempo, coinvolge un'ampia schiera di professionisti e, pertanto, comporta dei costi significativi per l'Emittente, di conseguenza, in caso di serie problematiche nell'ottenimento dei permessi, tutti i predetti costi e tutto il tempo dedicato alla ricerca dell'area, non trovando riscontro nel successivo acquisto, determinerebbero una perdita secca a carico dell'Emittente.

Rimediare a tali ritardi potrebbe non essere possibile o, comunque, potrebbe comportare un dispendio di risorse economiche e di forza lavoro aggiuntive rispetto a quelle preventivate; per tali ragioni, il Gruppo potrebbe, anche solo momentaneamente, trovarsi a non avere la liquidità necessaria per fare fronte a tali costi sopravvenuti. L'accumulo dei ritardi potrebbe pertanto causare un impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'intero Gruppo con l'ulteriore rischio di limitare la possibilità per l'Emittente di realizzare o avviare ulteriori e differenti progetti immobiliari.

4.2.5. Rischi connessi alla presentazione da parte di Abitare in Poste di una DIA

In data 28 gennaio 2014 Abitare in Poste ha protocollato presso il Comune di Milano (in alternativa rispetto all'ottenimento del Permesso a Costruire) una Denuncia di Inizio Attività ("**DIA**") ai sensi del TUE e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 della Regione Lombardia; tale pratica non presenta particolari criticità sia in virtù delle dimensioni dell'area interessata sia in virtù dell'assenza di problematiche di vicinato, in relazione al quale, peraltro, sono già state ottenute le autorizzazioni/nulla-osta da Trenitalia (nella sua qualità di soggetto adiacente all'area edificabile).

In particolare - come previsto all'articolo 23, comma 6, del TUE - l'Amministrazione Pubblica (nella specie, il Comune di Milano), in caso di dichiarazione presentata in assenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti può esercitare il potere inibitorio nel termine di trenta giorni dalla presentazione della dichiarazione. Decorso senza esito il termine per l'esercizio del potere inibitorio, la pubblica amministrazione può fare unicamente ricorso al potere di autotutela in virtù degli articoli 21 *quinquies*, che prevede la possibilità di revoca dei provvedimenti amministrativi con diritto al risarcimento del danno in favore dei soggetti direttamente interessati e che hanno subito un pregiudizio, e 21 *nonies* della Legge n. 241/1990 che attribuisce all'amministrazione il potere di annullare "*d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge*".

Il potere di autotutela potrà essere esercitato oltre il predetto termine di 180 giorni limitatamente ai provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato.

Alla luce di quanto precede, v'è la possibilità da parte del Comune di Milano di intervenire, nei termini e con le limitazioni di cui sopra, sul predetto titolo abilitativo inibendo la prosecuzione dei lavori.

Un tale intervento da parte della Amministrazione Comunale comporterebbe l'annullamento dell'Iniziativa Immobiliare ed un sostanziale inadempimento da parte del Gruppo nei confronti dei promissari acquirenti, che - sebbene mitigato dal diritto per il Gruppo di ottenere un indennizzo a

carico del Comune di Milano per i casi di cui all'articolo 21 *quinquies* della Legge n. 241/1990 e, più in generale, in caso di provvedimento amministrativo illegittimo per violazione di legge, incompetenza o eccesso di potere – determinerebbe un danno economico, oltre che reputazionale, per l'attività dell'intero Gruppo nonché sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

4.2.6. Rischi legati alla presenza di unità immobiliari invendute

Il piano industriale e strategico su cui si fonda il modello operativo del Gruppo ha l'obiettivo di fare in modo che tutte le unità immobiliari realizzate dai Veicoli Operativi vengano vendute entro i primi 3 mesi decorrenti dalla data di ultimazione delle stesse; in relazione alla possibilità che alcune unità restino invendute anche dopo tale periodo, il modello di *business* del Gruppo prevede che il Veicolo Operativo riservi un *budget*, per un importo pari al 5% del fatturato previsto sull'intera operazione, destinato a fare fronte alle ulteriori spese di *marketing* e commercializzazione finalizzate a vendere tutte le unità immobiliari residue.

Non è tuttavia possibile escludere che in ragione del taglio, della collocazione o del piano in cui si trovano determinate unità immobiliari o di sopraggiunte sfavorevoli condizioni di mercato, il Veicolo Operativo non riesca a vendere una parte più o meno rilevante del totale delle unità abitative realizzate nell'ambito di un'Iniziativa Immobiliare; non è altresì possibile escludere che il *budget* riservato dal Veicolo Operativo per tali situazioni sia sufficiente ad evitare un impatto negativo sulla redditività dell'Iniziativa Immobiliare, tutto ciò con un effetto negativo sulla solvibilità del Veicolo Operativo e con impatti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

4.2.7. Rischi connessi alla reperibilità di idonee aree edificabili

L'attività ed il modello operativo del Gruppo richiedono che l'Emittente, nella fase di individuazione e selezione delle aree edificabili, sia messa nelle condizioni di poter selezionare quella più idonea a divenire fulcro dei progetti di volta in volta ideati dall'Emittente. Al fine di individuare l'area edificabile più consona alla propria attività, è molto importante per l'Emittente avere la possibilità di vagliare un elevato numero di proposte che, sia in termini dimensionali che qualitativi, siano potenzialmente idonee agli scopi del Gruppo e coerenti con il modello di *business*.

Per far questo il Gruppo, con riferimento ai progetti nel milanese, ha istituito un'apposita funzione interna di *business development* e *intelligence* che ha effettuato, e che mantiene costantemente

aggiornata, una mappatura delle circa 20 zone in cui è suddivisa la città di Milano e che consente all'Emittente di avere una pianificazione a medio/lungo termine delle aree edificabili in cui la stessa potrebbe essere interessata ad operare. Tale modello operativo potrà essere esteso ad altre aree di interesse a seconda delle strategie che potranno essere valutate in futuro dal *Management*.

Tuttavia, qualora la disponibilità del campione di aree edificabili sia ridotta e/o la qualità delle stesse aree non sia coerente con gli *standard* perseguiti dal Gruppo, l'Emittente potrebbe riscontrare difficoltà nello sviluppo della *pipeline* delle Iniziative Immobiliari con impatto sul *business* e sulla profittabilità e con conseguenti effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

4.2.8. Rischi connessi alla reperibilità della manodopera e dei materiali

Sebbene, soprattutto in considerazione della negativa congiuntura economica, sembri difficile ipotizzare una carenza o una difficoltà di reperimento di soggetti disposti a prestare le proprie prestazioni d'opera o di servizi, non è possibile escludere che il Gruppo si trovi in difficoltà nel reperimento di appaltatori o professionisti disposti a lavorare in favore dell'Emittente e dei propri Veicoli Operativi ovvero a fornire al Gruppo o ai propri appaltatori i materiali necessari ai fini dell'esecuzione dei lavori edili, con conseguenti potenziali ritardi nell'esecuzione dei lavori e con eventuali costi superiori rispetto a quelli stimati a causa dell'innalzamento della domanda e dell'inversa diminuzione dell'offerta da parte degli appaltatori. Tale situazione determinerebbe, altresì, una diminuzione del margine dell'Emittente tra costi e ricavi con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

4.2.9. Rischi connessi al processo di costruzione

L'attività di realizzazione di immobili, appaltata a *partner* costruttori, è molto rischiosa sia in termini di responsabilità solidali in capo al committente, sia in relazione al fatto che la qualità dei lavori e la puntualità nella consegna delle unità immobiliari, che per definizione dipendono dall'appaltatore, incidono direttamente sulla situazione economico-finanziaria del Veicolo Operativo e sulla reputazione dell'intero Gruppo, potendo addirittura andare ad impattare negativamente anche sul successo di Iniziative Immobiliari differenti da quella le cui unità immobiliari sono state consegnate in ritardo o non sono della qualità attesa dai clienti.

Questo contesto determina la necessità per il Gruppo di attuare politiche interne di verifica e sorveglianza dello stato di avanzamento dei lavori e della qualità degli stessi, oltre che la necessità

di inserire nei contratti di appalto clausole sempre più stringenti in tema di responsabilità e penali per ritardi.

Deve, tuttavia, considerarsi la possibilità che il potere negoziale del Gruppo non sia tale da imporre all'appaltatore l'accettazione delle suddette clausole, lasciando così, di fatto, il Gruppo privo delle predette tutele in tema di responsabilità e penali per ritardi; inoltre è ben possibile che l'accettazione da parte dell'appaltatore delle predette clausole, comporti un incremento del corrispettivo dallo stesso richiesto. In tale ipotesi, per evitare una diminuzione della redditività dell'Iniziativa Immobiliare, il Gruppo, salvo rinunciare alle predette tutele, dovrebbe alzare conseguentemente il prezzo di vendita delle unità immobiliari, con il conseguente rischio di diminuire il volume delle vendite.

Per tutto quanto sopra, non è possibile escludere che il processo di costruzione abbia implicitamente il rischio di procurare effetti negativi sull'attività del Gruppo, con pregiudizio per la sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.2.10. Rischi connessi alla salute e alla sicurezza sul luogo di lavoro

In considerazione dell'attività caratteristica del Gruppo, ed in virtù del fatto che le aree di cantiere sono, per definizione, luoghi pericolosi per l'incolumità di coloro che vi lavorano o che vi accedono, non è possibile escludere, nemmeno utilizzando le più efficaci e cautelative misure di sicurezza e prevenzione degli infortuni, che in tali aree si verifichino degli incidenti e che l'Emittente sia tenuto a risarcire i soggetti che hanno riportato lesioni con eventuali responsabilità anche di carattere penale.

Sebbene, infatti, l'Emittente affidi, in *outsourcing*, l'esecuzione della fase di costruzione degli immobili da realizzarsi sulle aree edificabili selezionate dal Gruppo e sebbene le imprese di costruzioni vengano selezionate con la massima cura ed attenzione dall'Emittente, il quale, per mezzo di precise e dettagliate istruzioni, ne segue e coordina il lavoro, deve essere rilevato che ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008, l'imprenditore committente, ossia il Veicolo Operativo sottoscrittore del contratto di appalto, risponde in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, per tutti i danni per i quali il lavoratore, dipendente dell'appaltatore o del subappaltatore, non risulti indennizzato ad opera dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL).

Tale disposizione tuttavia è mitigata, e pertanto anche il rischio di risarcimento in capo al Veicolo Operativo, dalla previsione secondo la quale la predetta responsabilità solidale non opera con riferimento ai danni cagionati in conseguenza dei rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o subappaltatrici.

In ogni caso si rimanda alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.2.4, in tema di coperture assicurative dell'Emittente e dei Veicoli Operativi ed alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.3 in tema di obblighi assicurativi dell'appaltatore con riferimento al progetto Abitare in Poste.

Per tutto quanto sopra, non è possibile escludere che eventuali infortuni nei cantieri dei Veicoli Operativi abbiano degli impatti negativi sull'attività del Veicolo Operativo e, più in generale dell'Emittente, con conseguenti pregiudizi alla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.2.11. Rischi connessi alle questioni ambientali

In considerazione del fatto che l'attività di ricerca dell'Emittente si focalizza principalmente su aree prive di problematiche ambientali, possibilmente già caratterizzate ed eventualmente già certificate in Tabella A (secondo quanto previsto nel D.L. 152/2006: valori limite di concentrazione nel suolo e nel sottosuolo), e anche alla luce del fatto che durante la fase di *due diligence* e ricerca delle aree, l'Emittente svolge, per il tramite di professionisti specializzati, esaustive indagini sullo stato di bonifica delle stesse, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di motivi per cui il Gruppo possa essere considerato inadempiente alla normativa vigente in materia ambientale.

Non è, tuttavia, possibile escludere che in futuro la stessa possa essere obbligata a sostenere spese di verifica, rimozione o bonifica di sostanze pericolose o tossiche situate nel sottosuolo o contenute nei materiali utilizzati per costruire gli immobili. Peraltro, il rilascio di sostanze tossiche potrebbe dare origine a responsabilità in capo ai Veicoli Operativi per lesioni personali nei confronti di terzi ovvero ad altro titolo.

Infine non è possibile escludere che eventuali future modifiche alla normativa vigente in materia ambientale possano fare sorgere in capo all'Emittente e/o ai Veicoli Operativi responsabilità ad oggi non prevedibili.

I costi per la verifica e la rimozione potrebbero essere consistenti e l'Emittente o i Veicoli Operativi potrebbero essere altresì soggetti a multe o sanzioni; peraltro, la presenza di tali sostanze potrebbe

influire negativamente, o addirittura impedire, ai Veicoli Operativi, di vendere gli immobili. Tutto quanto precede determinerebbe conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.2.12. Rischi legati al ritrovamento di reperti archeologici

Sebbene l'Emittente, nella fase di ricerca e selezione delle aree edificabili, si preoccupi di indagare che le stesse non si trovino in zone limitrofe o comunque all'interno di siti archeologici, non è possibile escludere che durante l'esecuzione dei lavori di costruzione degli immobili vengano ritrovati dei reperti archeologici. Il rinvenimento di tali reperti avrebbe la conseguenza di ritardare o sospendere i lavori di costruzione per un periodo di tempo indeterminato o addirittura impedirne l'esecuzione con conseguenti impatti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.2.13. Rischi legati alle calamità naturali

L'attività dell'Emittente nella fase di ricerca e selezione delle aree si focalizza su zone storicamente considerate a basso rischio di calamità naturali e già geologicamente soggette a verifica; tuttavia, nel corso degli ultimi anni si è registrato un aumento dei disastri naturali legati ad alluvioni, terremoti e, più in generale, ad agenti atmosferici o da cambiamenti climatici, i quali colpiscono anche fasce territoriali attualmente considerate a basso rischio, pertanto non è possibile escludere il rischio che gli immobili o le aree in cui opera il Gruppo siano colpiti da tali eventi. Il verificarsi di una calamità naturale potrebbe comportare danni alle aree edificabili o agli immobili in fase di costruzione oltre che ritardi nello sviluppo degli immobili e, di conseguenza, nelle vendite degli stessi con conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.2.14. Rischi legati a mutamenti nella tassazione

La propensione dei clienti all'acquisto delle unità immobiliari è influenzata, tra l'altro, dalla tassazione applicabile sia in fase di acquisto dell'immobile che connessa al mantenimento della proprietà dello stesso.

Per questo motivo, è possibile che l'incremento dell'IVA applicabile agli acquisti, l'aumento delle imposte catastali e ipotecarie o, ancora, una differente politica di tassazione sugli acquisti delle cd. prime case e/o seconde case, piuttosto che l'incertezza sull'obbligo di pagamento o comunque sull'importo delle imposte relative al possesso di immobili e quelle dedicate all'erogazione e alla

fruizione dei servizi comunali, abbiano l'effetto di diminuire o comunque rendere certamente più difficoltose le vendite degli appartamenti, allungando così la fase finale del processo operativo del Gruppo e determinando un ritardo rispetto al *business plan* dell'incasso dei relativi *proceeds*. Tutto ciò andrebbe ad impattare negativamente sull'attività del singolo Veicolo Operativo ma anche del Gruppo, oltre che sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

4.2.15. Rischi legati all'ottenimento di finanziamenti da parte dei clienti

La propensione dei clienti all'acquisto delle unità immobiliari è inoltre influenzata dalla facilità per gli stessi di approvvigionarsi delle risorse necessarie per il pagamento del relativo prezzo mediante ricorso a finanziamenti e prestiti che vengono offerti, secondo differenti termini e condizioni, dagli enti abilitati e dagli istituti di credito.

La decisione da parte degli istituti creditizi di erogare o meno un finanziamento e prevedere delle condizioni più o meno vantaggiose per il soggetto richiedente è, peraltro, influenzata dalla capacità da parte di quest'ultimo di dimostrare la propria solvibilità ed affidabilità.

Il successo delle Iniziative Immobiliari dell'Emittente è, quindi, fortemente influenzato dalla capacità dei potenziali acquirenti di ottenere i finanziamenti necessari per l'acquisto delle unità immobiliari, oltre che dall'affidabilità degli stessi nell'adempimento delle proprie obbligazioni nei confronti delle banche.

La propensione degli istituti creditizi nel concedere prestiti, potrebbe, peraltro, determinare un incremento dei tassi di interesse ed un generale inasprimento dei termini e delle condizioni (quali ad esempio (i) la richiesta di più ampie garanzie, (ii) i termini di restituzione più brevi, o (iii) la richiesta di acconti più alti rispetto a quelli attualmente richiesti per le operazioni di finanziamento in questo settore) dei contratti di mutuo dagli stessi offerti; ciò avrebbe l'ulteriore conseguenza di impedire che alcune categorie di soggetti (tra cui i giovani e coloro che non godono di salari elevati) possano ottenere prestiti e quindi possano acquistare immobili, escludendoli così, di fatto, dal mercato immobiliare.

Pertanto, l'eventuale scarsa propensione delle banche a concedere finanziamenti e/o la difficoltà dei potenziali clienti nell'ottenimento degli stessi determinerebbe un effetto negativo sull'attività del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.3. Fattori di rischio relativi alla quotazione

4.3.1. Rischi connessi alla negoziazione su AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni

Le Azioni non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiate su AIM Italia in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le Azioni che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia, il prezzo di mercato delle Azioni potrebbe fluttuare notevolmente in relazione ad una serie di fattori ed eventi alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi della Società. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, tra gli altri: liquidità del mercato, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e rilevanti oscillazioni del mercato.

4.3.2. Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente

Ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- entro due mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza del Nomad, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;
- gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;
- la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.

Nel caso in cui fosse disposta la revoca dalla negoziazione delle Azioni, l'investitore sarebbe titolare di Azioni non negoziate e pertanto di difficile liquidabilità.

4.3.3. Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti

Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo, in qualità di soci che rappresentano complessivamente il 84,45 % del capitale sociale dell'Emittente hanno assunto – ciascuno per quanto di propria competenza – nei confronti del Nomad impegni di *lock-up* riguardanti il 100% delle partecipazioni dagli stessi rispettivamente detenute nel capitale sociale della Società per 18 (diciotto) mesi a decorrere dalla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia.

A tal proposito si rappresenta che, allo scadere degli impegni di *lock-up*, la cessione di Azioni da parte degli aderenti all'accordo – non più sottoposta a vincoli – potrebbe comportare oscillazioni negative del valore di mercato delle Azioni dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni sugli accordi di lock-up si rinvia alla Sezione II, Capitolo 6, Paragrafo 6.3.

4.3.4. Rischi connessi al limitato Flottante delle Azioni e alla limitata capitalizzazione

Si segnala che la parte Flottante del capitale sociale della Società, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti AIM, sarà pari al 34,77% circa del capitale sociale dell'Emittente, assumendo l'integrale collocamento delle Azioni oggetto del Collocamento Privato. Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con Flottante più elevato o di più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

4.3.5. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi

L'ammontare dei dividendi che l'Emittente sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, fra l'altro, dai ricavi futuri, dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori.

Non è possibile escludere che l'Emittente possa, anche a fronte di utili di esercizio, nel rispetto della politica di distribuzione dei dividendi attuata dalla stessa, decidere in futuro di non procedere alla distribuzione di dividendi negli esercizi futuri.

4.3.6. Rischio connesso ai conflitti di interesse

Il presente fattore di rischio evidenzia i rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse in relazione al ruolo ricoperto e alle partecipazioni al capitale sociale dell'Emittente detenute da parte di alcuni

membri del Consiglio di Amministrazione. Non si può escludere che le decisioni all'interno del Gruppo possano riguardare interessi eventualmente con lo stesso confliggenti.

In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, Luigi Francesco Gozzini, che ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, detiene il 47,64% del capitale sociale della Società. In aggiunta a quanto precede, si segnala che Marco Claudio Grillo, che ricopre la carica di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, detiene il 36,81% del capitale sociale della Società.

4.3.7. Rischio relativo al conflitto di interessi tra Nomad e Global Coordinator

EnVent Capital Markets LTD, che ricopre il ruolo di *Nominated Adviser* ai sensi del Regolamento *Nominated Advisers* per l'ammissione alla negoziazione delle Azioni della Società su AIM Italia, potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi in quanto potrebbe in futuro prestare servizi di *advisory* e di *equity research* in via continuativa a favore dell'Emittente o delle altre società facenti parte del Gruppo della stessa.

EnVent Capital Markets LTD, che inoltre ricopre il ruolo di *Global Coordinator* per l'ammissione alle negoziazioni delle Azioni, si trova in una situazione di conflitto di interessi in quanto percepirà commissioni in relazione al suddetto ruolo assunto nell'ambito del collocamento delle Azioni.

4.3.8. Rischi connessi alla concentrazione dell'azionariato e alla non contendibilità dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione i soci dell'Emittente, Marco Claudio Grillo e Luigi Francesco Gozzini, detengono rispettivamente una partecipazione pari a 36,81% del capitale sociale il primo e pari al 47,64% del capitale sociale il secondo.

In caso di integrale sottoscrizione degli Aumenti di Capitale, Marco Claudio Grillo e Luigi Francesco Gozzini deterranno una partecipazione pari a circa il 65% del capitale sociale dell'Emittente.

Pertanto, anche a seguito dell'ammissione alle negoziazioni dell'Emittente sull'AIM Italia, Marco Claudio Grillo e Luigi Francesco Gozzini, sebbene in assenza di un formale patto parasociale potrebbero esercitare congiuntamente un controllo sulla Società, la quale non sarà pertanto contendibile.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione II del Documento di Ammissione.

5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1. Storia ed evoluzione dell'Emittente

5.1.1. Denominazione legale e commerciale dell'Emittente

Ai sensi dell'articolo 1 dello Statuto, la denominazione sociale dell'Emittente è "Abitare In S.p.A."

La Società è iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Milano al n. 09281610965.

La Società è stata costituita in data 19 novembre 2015 con atto a rogito del Dott. Filippo Salvo, Notaio in Buccinasco (rep. n. 45.167, racc. n. 23.781).

La durata della Società è statutariamente stabilita fino al 31 dicembre 2050 e può essere prorogata una o più volte con deliberazione dell'Assemblea.

5.1.2. Domicilio e forma giuridica dell'Emittente

La Società è costituita in Italia in forma di società per azioni ed è regolata e opera ai sensi del diritto italiano. La Società ha sede legale in Milano, 20123, via degli Olivetani 10/12, numero di telefono 02 783806, email info@abitareinspa.com, url <http://www.abitareinspa.com>. La Società ha altresì sede operativa in via Emilio de Marchi 3, 20125 – Milano.

5.1.3. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente

L'Emittente è un'azienda industriale nel settore *real-estate*, estremamente innovativa per il mercato Italiano, che realizza e vende unità immobiliari a Milano con l'obiettivo di soddisfare le aspirazioni abitative delle famiglie milanesi.

Il successo dell'Emittente, il suo carattere innovativo e l'elevata organizzazione aziendale rispecchiano il profilo manageriale e imprenditoriale dei suoi soci fondatori Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo.

Luigi Francesco Gozzini vanta una ventennale esperienza di altissimo livello nei settori: *high-tech*, consulenza strategica, trasporto aereo e, in particolar modo, immobiliare. Dopo la laurea in Scienze dell'Informazione e il Master in Business Administration in SDA Bocconi, lavora come ricercatore nel campo dei semiconduttori presso la Inmos International, poi acquisita dalla STMicroelectronics. Nel 1996 entra in Mc Kinsey occupandosi principalmente del mercato *finance*. Nel 1999, uscito da Mc Kinsey, fonda la compagnia aerea Gandalf, quotata al Numtel nel dicembre del 1999, da cui è

uscito nei primi mesi del 2001 per poi, come meglio descritto in seguito, dedicarsi al settore immobiliare.

Marco Claudio Grillo è un imprenditore e *manager* nel settore *high-tech* e, più recentemente, in quello immobiliare. Conosce Luigi Francesco Gozzini ai tempi dell'università, dove seguono insieme l'intero corso di laurea. Nel '93, in occasione della nascita di Internet in Italia, partecipa allo *start-up* di IUnet, il primo ISP aziendale in Italia. Nel '96 apre l'ufficio italiano dell'americana Ascend Communications, poi venduta a Lucent Technologies per la cifra *record* di 24 miliardi di Dollari. Dopo esser stato il responsabile di Dell in Italia, fonda FlowInspect - azienda pioniera nei sistemi di sicurezza su Internet. Nel 2009, dopo l'acquisizione di FlowInspect da parte di un noto fornitore USA, entra in Emaze Networks come CEO, azienda leader in Italia per *IT security*. Dopo aver contribuito alla vendita di Emaze Networks ad un Fondo di Private Equity tedesco si unisce a Luigi Francesco Gozzini per ideare, prima, e fondare, poi, il Gruppo Abitare In.

L'attività immobiliare dei soci fondatori dell'Emittente nasce nel 2002, quando Luigi Francesco Gozzini, dopo aver lasciato Gandalf, si occupa esclusivamente di sviluppo immobiliare ed in particolare del recupero di aree industriali dismesse fondando e operando tramite le varie società che compongono il Gruppo Immobiliare T, tra cui: Immobiliare T19 s.r.l., Immobiliare T51 s.r.l., Immobiliare T5 s.r.l., Isola Verde s.r.l., Immobiliare T1824 s.r.l., Amadeo 59 Immobiliare s.r.l. e T Property Management s.r.l.. Negli anni, attraverso dette società operative, il Gruppo Immobiliare T ha realizzato più di 50.000 mq di immobili ad uso misto terziario, commerciale e residenziale che ha poi venduto agli utenti finali o ceduto o affittato a primari gruppi a livello mondiale quali CBRE Global Investor e Virgin Active.

Dal 2012 il Gruppo Immobiliare T si è concentrato sullo sviluppo e la commercializzazione di immobili residenziali. Successivamente viene implementato quello che diverrà il *Format* Abitare In, con l'obiettivo di mettere a frutto le esperienze maturate da Luigi Francesco Gozzini per cogliere l'opportunità di una forte discontinuità del mercato innescata dalla crisi immobiliare e dal conseguente cambio sia delle esigenze di mercato sia dello scenario competitivo, e, nella seconda metà del 2013, viene data vita all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste. Quest'ultima è stata realizzata su un'area, acquisita da Immobiliare T5 da Poste Italiane nel 2008, inizialmente destinata ad un progetto di loft laboratori.

Abitare In Poste (<http://www.abitareinposte.it>) è stato un caso di successo che ha destato molto interesse nel mercato milanese. Nonostante, infatti, il progetto sia partito nel periodo corrispondente al minimo del numero di transazioni immobiliari degli ultimi 15 anni e da tutti definito come *annus horribilis* del mercato immobiliare, ha, cionondimeno, stipulato accordi preliminari di vendita di tutti gli appartamenti disponibili, quando la costruzione non aveva ancora raggiunto il 35% dello stato avanzamenti lavori, e ha registrato un informale *overbooking* di richiesta pari al 144% del totale delle unità.

Negli ultimi 2 anni è stato istituito un programma interno (affidato alla costituenda funzione *business intelligence e development*) che consentisse la ricerca di nuove aree per potenziali nuovi progetti residenziali su Milano che rispondessero agli stringenti requisiti definiti dall'Emittente nonché l'analisi socio-economica locale con particolare riferimento alla valutazione di dettaglio del mercato residenziale nella zona di afferenza. L'attività di *business development e intelligence* ha consentito all'Emittente di ricevere, alla data del Documento di Ammissione, segnalazioni per oltre 100 aree disponibili nel territorio urbano di Milano. Di queste, oltre 60 sono state censite e attentamente valutate.

Questa attività, che garantisce un modello strutturale di approvvigionamento futuro di nuove aree, ha consentito all'Emittente di individuare un insieme di aree particolarmente vantaggiose ad elevato potenziale. Per ulteriori informazioni sulle Iniziative Immobiliari in corso e su quelle future si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6.

5.2. Investimenti

5.2.1. Investimenti effettuati dall'Emittente in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie

Si riporta di seguito il dettaglio degli investimenti in attività immateriali, materiali e finanziarie effettuati da Immobiliare T5 nell'esercizio 2014 e nel primo semestre 2015 iscritti tra le immobilizzazioni secondo i Principi Contabili Nazionali.

Investimenti in Immobilizzazioni

Importi espressi in unità di Euro

INVESTIMENTI IN IMMOBILIZZAZIONI	30/06/2015	31/12/2014
Investimenti in attività immateriali	-	-
Macchine elettroniche d'ufficio	864	1.884
Altri beni	585	
Investimenti in attività materiali	1.449	1.884
Investimenti in attività finanziarie	-	-

5.2.2. Investimenti dell'Emittente in corso di realizzazione

Alla Data del Documento di Ammissione gli investimenti in corso di realizzazione sono rappresentati essenzialmente dall'acquisto delle partecipazioni della società proprietaria del complesso immobiliare presso il quale verrà sviluppata l'Iniziativa Immobiliare Abitare in V1. Alla Data del presente Documento di Ammissione, l'Emittente ha stipulato un contratto preliminare di compravendita a seguito del quale è stato previsto un esborso complessivo pari a Euro 1.500.000 a fronte del trasferimento dell'intero capitale sociale della società proprietaria del complesso immobiliare. Per maggiori dettagli si rimanda alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.6 del presente Documento di ammissione.

Si precisa, inoltre, che in data 17 dicembre 2015 Sergio Festini ha sottoscritto un contratto preliminare in forza del quale si è impegnato a cedere ad Abitare In una quota pari al 27,18% del capitale sociale di Abitare in Poste a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 450.698,37. Per maggiori dettagli si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1.

5.2.3. Investimenti futuri dell'Emittente

Alla data del Documento di Ammissione non vi sono nuovi investimenti futuri del Gruppo approvati dal Consiglio di Amministrazione.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1. Principali attività

6.1.1. Il *Format* Abitare In

La Società adotta una strategia industriale innovativa nel settore immobiliare residenziale che apporta fondamentali trasformazioni, innovazioni e migliorie nei processi più rilevanti, quali:

- la focalizzazione in termini di mercato *target*, modalità operative e geografia: opera su Milano, nelle zone semi-centrali e nel segmento cosiddetto *affordable*, realizzando progetti di riedificazione urbana che prevedono, cioè, la demolizione di immobili esistenti e conseguente ricostruzione;
- la modellizzazione dell'intero processo industriale in fasi, dove il passaggio da una fase all'altra è regolato da *policy* chiare e inderogabili, meglio descritte al paragrafo 6.1.2., legate agli obiettivi di vendita o di riduzione del rischio;
- una struttura societaria che, affidando ogni progetto a distinti Veicoli Operativi, si propone di offrire maggior trasparenza di risultati e tempi più rapidi per la conclusione delle Iniziative Immobiliari. Secondo tale schema, l'Emittente detiene il *know-how* e il personale istruito e adeguato a realizzare i progetti delle varie Iniziative Immobiliari e, per il tramite del Contratto di *Service*, fornisce ai Veicoli Operativi, i quali detengono gli immobili, la consulenza e i servizi necessari al fine di realizzare le rispettive Iniziative Immobiliari. Per la descrizione del Contratto di *Service* si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.5;
- un'attenta selezione dell'area e della zona su cui intervenire, con particolare analisi di dettaglio di tutti quegli aspetti volti alla valutazione del rischio commerciale, autorizzativo, ambientale e costruttivo; attività meglio descritta alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1;
- una definizione del progetto architettonico e delle specifiche di prodotto in funzione del mercato *target* di riferimento, con l'obiettivo di sviluppare un prodotto di qualità e sostenibile, pensato per le attuali esigenze delle famiglie;
- la definizione ed esecuzione di campagne di comunicazione e vendita secondo un innovativo ed efficace modello, mutuato anche da settori avanzati e molto competitivi (quali ad esempio l'industria del trasporto aereo, quella automobilistica e quella dell'*high-tech*), meglio descritto alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.4.;

- elevatissimi livelli di personalizzazione del prodotto in base alle esigenze del cliente (*casa su misura*) che consentono alla clientela non solo di scegliere le finiture in termini di pavimentazione, rivestimenti e impianti dell'unità immobiliare acquistata ma anche di modellarne gli spazi interni in funzione delle proprie esigenze abitative, il tutto limitatamente ai vincoli progettuali, urbanistici e/o normativi.
- l'informatizzazione di tutti i processi produttivi grazie all'impiego della piattaforma di *Building Information Modeling* (BIM), meglio descritta al paragrafo 6.2.2.
- avanzata gestione del cliente e sviluppo di una piattaforma di *Customer Relationship Management* (CRM) che tiene conto delle peculiarità e delle modalità operative di Abitare In.
- attenta gestione della relazione con la clientela anche mediante la creazione di *team* di supporto multi-disciplinari dedicati.

La strategia dell'Emittente si basa sulla vendita "sulla carta" di immobili residenziali che vengono progettati e continuamente modificati sulla base delle richieste del mercato e dei singoli acquirenti, al fine di assecondare, per quanto possibile, le esigenze di ciascun cliente. La commercializzazione avviene secondo schemi promozionali che, di volta in volta, mirano a soddisfare le aspirazioni abitative del mercato *target* prescelto. L'obiettivo ultimo del modello industriale di Abitare In è quello di vendere il 100% degli immobili prima della fine dei lavori.

Altri elementi innovativi e di differenziazione sono:

- innovazione tecnologica e metodologica nella costruzione, al fine di garantire il massimo risultato in termini di: risparmio energetico, salute e *comfort* (acustico, termico, qualità dell'aria, etc.), rispetto dell'ambiente, sicurezza, costi di gestione e spese condominiali, qualità e funzionalità dei materiali, classe energetica;
- pacchetti chiavi in mano per la finanziabilità dell'acquisto (mutuo in acollo);
- assistenza ai clienti nelle varie fasi di acquisto (problematiche fiscali e amministrative, allacciamenti, notaio, etc.);
- servizio di *Interior Design* dedicato per supportare il cliente nella personalizzazione e nella scelta delle soluzioni di capitolato;

- gestione dell'*overbooking* di proposte rispetto al numero di unità commercializzate sia per massimizzare l'apporto di anticipi sia per minimizzare possibili problematiche di accesso al credito o rinunce per gravi motivi.

6.1.2. Le fasi del *Format Abitare In*

Il *Format Abitare In* prevede, con riferimento ad ogni Iniziativa Immobiliare, 4 distinte fasi: (i) fattibilità, (ii) pre-vendita, (iii) realizzazione e commercializzazione e (iv) chiusura.

Fase 1: Fattibilità

La fase di fattibilità (la cui durata è stimabile in massimo 6 mesi) inizia quando, a valle dell'attività di prospezione (*scouting*), viene selezionata un'area edificabile potenzialmente idonea per la realizzazione di un'Iniziativa Immobiliare e viene, tipicamente, sottoscritta una lettera di intenti con un diritto di esclusiva in favore del Gruppo in relazione alla possibilità di acquistare l'area edificabile ovvero, in alternativa, qualora ciò sia favorevole per il Gruppo, l'acquisto dell'intero capitale sociale del veicolo titolare dell'immobile; durante tale fase viene effettuata l'analisi volta a verificare l'effettiva realizzabilità, la redditività potenziale, il rispetto dei tempi di esecuzione e, in ultima analisi, la rischiosità dell'ipotetica Iniziativa Immobiliare. La fase di fattibilità comprende, in particolare, le seguenti verifiche: possesso delle necessarie autorizzazioni, informazioni in merito alle provenienze e alla proprietà, possesso dei requisiti ambientali, stato di edificabilità e aspetti urbanistici rilevanti, esistenza di mutui e finanziamenti, valutazione rischi in relazione al vicinato, indagini di mercato e potenzialità della zona, verifica logistica per realizzazione di un idoneo ufficio vendite ("**Info Point**"). Una relazione finale ne attesta l'idoneità e la conformità alle strategie aziendali e al *Format Abitare In*, mentre un *business plan* inerente l'Iniziativa Immobiliare conclusivo e dettagliato ne determina, tra l'altro, il potenziale ritorno economico. Il *business plan* dell'Iniziativa Immobiliare costituisce un elemento di indirizzamento e monitoraggio delle fasi successive. Al termine di tali verifiche, qualora le stesse siano reputate soddisfacenti, il Gruppo procede alla stipula del contratto preliminare di compravendita dell'area edificabile. Non vengono, invece, presi in considerazione quei progetti che, a seguito dell'analisi di fattibilità, non siano coerenti con la strategia del *Management* sia in termini di rischi legati allo sviluppo del progetto che in termini di potenziale ritorno economico dello stesso.

Fase 2: Pre-vendita

Una volta esaurita la fase di fattibilità, sulla base di un progetto architettonico e in funzione della pianificazione delle risorse, ha inizio una prima fase di commercializzazione che ha l'obiettivo di determinare l'effettiva bontà commerciale dell'Iniziativa Immobiliare. In tale fase viene pertanto effettuata attività di *marketing* dell'Iniziativa Immobiliare e viene, altresì, allestito l'*Info Point* dove sono messe a disposizione tutte le informazioni utili ai potenziali clienti. Durante questa fase vengono, pertanto, raccolte le proposte di acquisto cauzionate dei clienti e, sebbene il Gruppo possa non essere ancora proprietario dell'area edificabile, è possibile che vengano sottoscritti i primi contratti preliminari di compravendita relativi alle future unità immobiliari da realizzarsi sull'area. Qualora, al termine di questa fase, l'Iniziativa Immobiliare raggiunga l'obiettivo minimo di vendite indicato nel *business plan* della specifica Iniziativa (che, generalmente, è rappresentato dalla presentazione da parte dei promissari acquirenti di proposte di acquisto rappresentati almeno il 50% delle future unità immobiliari e la conseguente stipula di contratti preliminari di compravendita rappresentanti almeno il 30% delle future unità immobiliari), il Gruppo procede all'acquisto dell'intera partecipazione al capitale sociale del veicolo titolare dell'area edificabile (che diverrà a tutti gli effetti un Veicolo Operativo del Gruppo) ovvero, qualora il Gruppo intenda acquistare direttamente l'area edificabile, alla costituzione del Veicolo Operativo (qualora lo stesso per esigenze operative non sia già stato creato). Tale Veicolo Operativo negozierà l'eventuale contratto di finanziamento per l'acquisto dell'area, sottoscriverà il Contratto di *Service* con l'Emittente, stipulerà il contratto definitivo di compravendita dell'area, qualora lo stesso non sia già stato sottoscritto, e i vari contratti per la realizzazione dell'immobile. In caso contrario, l'Iniziativa Immobiliare viene annullata, con la conseguenza che il Gruppo, oltre a non procedere all'accettazione delle eventuali proposte di acquisto dei clienti, e qualora dovessero essere già stati stipulati dei contratti preliminari di compravendita alla restituzione di quanto ricevuto dai promissari acquirenti in virtù di detti contratti, recede dal contratto di compravendita di acquisto dell'area con la conseguente possibile perdita della somma versata a titolo di caparra confirmatoria. Tali importi così come tutti i costi di comunicazione, *marketing* e commercializzazione e gli altri costi sostenuti anche durante la fase di fattibilità vengono messi a perdita.

Fase 3: Commercializzazione e produzione

È la fase centrale che prevede l'attività di piena commercializzazione e, in parallelo, la realizzazione di tutte le attività di demolizione e costruzione dell'immobile.

Come visto nel paragrafo precedente, durante tale fase il Veicolo Operativo procede alla stipula dell'eventuale contratto di finanziamento (mutuo), alla ricerca degli appaltatori ed alla negoziazione e sottoscrizione dei relativi contratti di appalto, di prestazione d'opera e di fornitura.

Contemporaneamente vengono effettuate generalmente 3 (tre) ulteriori campagne commerciali, aventi tempistiche e caratteristiche modulate a seconda dell'andamento delle vendite e degli obiettivi del *business plan* approvato, con lo scopo di procedere con la vendita di tutte le realizzande unità immobiliari attraverso la stipula dei contratti preliminari di compravendita con la clientela.

Il *Format* Abitare In prevede che la fase di realizzazione dell'immobile abbia una durata possibilmente non superiore a 24 mesi. Nel caso in cui, nel corso dell'ultima campagna commerciale e comunque prima che vengano ultimati i lavori edificatori, vi siano alcune unità immobiliari rimaste invendute, si procede ad una mirata attività promozionale per la vendita delle unità rimaste. Al fine di ridurre il rischio che al termine delle attività edificatorie vi possano essere delle unità immobiliari rimaste invendute, il *Format* Abitare In prevede che un importo pari al 5% dell'intero fatturato stimato per ogni Iniziativa Immobiliare venga stanziato per implementare eventuali attività promozionali, così da rendere particolarmente vantaggioso per la clientela l'acquisto delle unità.

Fase 4: Chiusura

Una volta ultimati i lavori, il Veicolo Operativo procede alla stipula di tutti gli atti definitivi di compravendita delle unità immobiliari (c.d. rogiti) relativi all'Iniziativa Immobiliare e successivamente ha inizio la procedura di liquidazione del rispettivo Veicolo Operativo, con la conseguente distribuzione dei dividendi all'Emittente, nella sua qualità di socio unico del Veicolo Operativo.

6.1.3. Elementi chiave del processo di sviluppo dell'Iniziativa Immobiliare

➤ *SELEZIONE DELL'AREA*

Come detto, l'attività del Gruppo si sviluppa a Milano ed in particolare in zone esterne al centro, accuratamente selezionate in funzione del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta. La decisione in merito all'area su cui operare è frutto di un'attenta attività di selezione all'interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna denominata *business development e intelligence*, a seguito di una prolungata attività di monitoraggio.

➤ *SOSTENIBILITÀ DELL'OPERAZIONE SUL PIANO AUTORIZZATIVO*

Il Gruppo realizza esclusivamente progetti di riedificazione urbana che prevedono, cioè, la demolizione, la conversione e la riedificazione a nuovo, con una conseguente limitata assunzione dei rischi autorizzativi e ambientali.

➤ *STRATEGIA COMMERCIALE*

Le strategie di commercializzazione determinate dalla Società spostano il *focus* strategico dal prezzo al metro-quadro, tipico del nostrano mercato immobiliare, alla sostenibilità e al valore funzionale delle unità (numero di vani). La società non prevede l'applicazione di sconti sul prezzo degli immobili ma, unicamente, l'attivazione di promozioni regolamentate e aperte a tutto il mercato (fatta eccezione della liquidazione delle rimanenze di fine cantiere che sono comunque gestite attraverso campagne promozionali). Le promozioni e le incentivazioni sono limitate nel tempo e legate esclusivamente agli eventi promossi nel corso dell'attività di sviluppo del progetto.

➤ *FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE*

La maggior parte dei costi legati all'attività di strutturazione dei progetti e di edificazione degli immobili sono tipicamente finanziati attraverso la stipula di un contratto di mutuo fondiario, la cui erogazione è proporzionale allo Stato Avanzamento dei Lavori (SAL) e grazie agli anticipi dei clienti versati sia alla data del preliminare di acquisto, nella misura di almeno il 20% (salvo specifiche promozioni) sia, laddove possibile, ad avanzamento lavori.

L'ammontare del mutuo è definito in previsione di una percentuale del valore che l'immobile assumerà a seguito del completamento delle opere; tuttavia, le somme vengono rilasciate in *tranche*, man mano che l'immobile acquista valore. Trattandosi di mutuo fondiario è giuridicamente previsto il frazionamento del debito, e della relativa ipoteca, e il successivo accollo ai clienti; di conseguenza, al momento del rogito è previsto che l'acquirente subentri, in modo frazionato, al posto della società nella posizione debitoria con la banca erogatrice del mutuo fondiario.

➤ *RAPPORTO CON L'IMPRESA COSTRUTTRICE*

L'opera di edificazione degli immobili è attuata dalla Società mediante la stipula di contratti di appalto con imprese di costruzione terze, selezionate sulla base di requisiti quali: a) referenze nel settore in progetti similari; b) sostenibilità finanziaria e, infine, c) garanzie di esecuzione. La circostanza legata all'affidamento ai terzi delle opere di costruzione comporta, tra gli altri vantaggi,

una sostanziale riduzione dei rischi operativi e pressoché totale variabilizzazione dei costi di realizzazione delle varie Iniziative Immobiliari. Le modalità di pagamento e le ritenute a garanzia tipicamente previste nel contratto di appalto consentono poi all'Emittente una gestione finanziaria ottimale e una sostanziale capacità di far fronte ad eventuali problematiche di continuità delle imprese di costruzione appaltate.

➤ *TARGET DI CLIENTELA*

Il Gruppo realizza soluzioni abitative rivolte principalmente alle famiglie, in senso ampio del termine, interessate all'acquisto della prima casa a Milano, nel segmento di mercato cosiddetto *affordable*, vale a dire in quella fascia di mercato che, secondo le condizioni di mercato rilevabili alla Data del Documento di Ammissione, ricomprende le vendite di immobili ad un prezzo tra i 3 e i 5 mila Euro al metro-quadro. L'obiettivo di Abitare In, nel delineare il *target* di clientela per ciascuna Iniziativa Immobiliare, è quello di incrociare il più possibile le abitudini di vita dei potenziali acquirenti con i *trend* socio-demografici della micro-zona in cui sorge l'area selezionata. Non a caso, il *Management* ha stabilito, nell'ambito del proprio *business model*, che il grosso delle attività di comunicazione e pubblicità (a titolo esemplificativo, volantini, cartellonistica, etc.) siano eseguite all'interno di un raggio d'azione non superiore a 1 km dall'area di sviluppo poiché le Iniziative Immobiliari sono principalmente rivolte agli abitanti dell'area in cui queste vengono sviluppate.

6.1.4. Fattori critici di successo

I fattori chiave di successo dell'attività dell'Emittente, a giudizio del *Management*, sono i seguenti:

- la focalizzazione in termini di mercato target: opera su Milano, nelle zone semi-centrali e nel segmento cosiddetto *affordable* (la fascia media di mercato oggi meno presidiata, che per le attuali condizioni di mercato del capoluogo lombardo è rappresentata da un prezzo di vendita indicativo tra i 3 e i 5 mila euro al mq);
- un'attenta selezione dell'area e della zona su cui intervenire, con particolare analisi di dettaglio di tutti quegli aspetti volti alla riduzione del rischio e alla determinazione delle opportunità di commercializzazione;
- una strategia di prodotto e una comprovata metodologia di *marketing* e commercializzazione ideata per massimizzare le opportunità di vendita delle unità immobiliari "sulla carta";

- capacità di offrire al cliente un prodotto fortemente personalizzabile anche in fasi avanzate dell'attività edificatoria grazie ad un'innovativa definizione delle specifiche di progettazione e all'adozione della piattaforma di *Building Information Modeling* (BIM);
- una forte attenzione al cliente e un servizio di supporto dedicato di eccellenza durante l'intero processo di acquisto, di personalizzazione, di consegna degli immobili e di assistenza post-vendita;
- massima trasparenza sia verso il mercato sia verso i soci dell'Emittente;
- solido *track record* del *Management* con elevata esperienza sia nel settore immobiliare a Milano sia in *industry* molto innovative e competitive.

6.1.5. Principali elementi dell'attività di *marketing*

La Società, nell'ambito della propria attività di commercializzazione, evidenzia una forte innovazione di *marketing* mutuando esperienze di player internazionali di successo quali Telford Homes, Nexity e Redrow e adottando strategie e metodologie di successo, consolidate in settori diversi da quello immobiliare, come quello dell'*Automotive*, del trasporto aereo e dell'*high-tech* in generale, grazie anche alle esperienze multi-disciplinari sviluppate dagli stessi *key man* nelle suddette *industry*.

➤ *CAMPAGNE PROMOZIONALI*

Come specificato in precedenza, il *Format* Abitare In prevede generalmente, per ogni Iniziativa Immobiliare, 4 (quattro) campagne commerciali che culminano in altrettanti eventi promozionali. Ogni campagna promozionale è prevalentemente orientata ad uno specifico *cluster* di mercato e le promozioni variano di campagna in campagna in funzione (i) dello stesso *cluster* a cui si rivolgono (a titolo esemplificativo, coppie in procinto di organizzare il matrimonio, amici di clienti già acquisiti, etc.), (ii) dell'andamento delle vendite e (iii) degli obiettivi di risultato, anche in base agli anticipi incassati a seguito dei compromessi già sottoscritti. La partecipazione dei clienti all'evento promozionale dà diritto ad accedere alla specifica promozione legata alla rispettiva campagna.

➤ *INFO POINT*

Per ogni Iniziativa Immobiliare, l'Emittente prevede l'allestimento di un adeguato *show-room* commerciale di "rappresentanza", ampio e accogliente: l'*Info Point*, all'interno del quale viene realizzata la ricostruzione di un appartamento campione. L'*Info Point*, che funge sia da ufficio commerciale che da sede per gli eventi promozionali, è uno spazio, tipicamente ad uso ufficio o

commerciale, preso in locazione in una zona nelle immediate vicinanze dell'area oggetto di nuova edificazione.

➤ *FIDELIZZAZIONE DEL CLIENTE*

La fidelizzazione del cliente, sin dalla fase di *screening* dei potenziali acquirenti, rappresenta una priorità strategica per l'Emittente. Si distinguono 4 principali attività di fidelizzazione del cliente: a) mediante l'invio di *newsletter* periodiche, con aggiornamento di progetto, nuove opportunità, informazioni e approfondimenti di varia natura; b) mediante campagne promozionali *ad hoc* che consentono ai clienti di ottenere vantaggi di natura promozionale in caso di segnalazione di un nuovo cliente; c) con inviti agli eventi promozionali e, infine, d) attraverso promozioni dedicate ai soli clienti già acquisiti.

6.1.6. Abitare In – Benchmark di *business*

Abitare In, oltre che mutuare esperienze di *marketing* tratte da altri settori legati al *consumer goods*, si ispira, tra gli altri, anche ai modelli operativi di importanti *player* del settore quali Telford Homes, Nexity e Redrow, *players* dei quali si evidenziano di seguito gli aspetti peculiari più rappresentativi¹:

➤ *TELFORD HOMES*

Telford Homes è uno sviluppatore di immobili residenziali operante nella realizzazione di nuove abitazioni in zone esterne al centro di Londra, operante principalmente nella zona cosiddetta East London. Telford Homes è responsabile per la progettazione e la realizzazione di molteplici sviluppi di qualità nella fascia di mercato cosiddetta *affordable*, focalizzandosi quindi su aree relativamente convenienti che, per le attuali condizioni di mercato a Londra, rappresentano un prezzo medio di acquisto in genere tra le 5 e 9 mila sterline per metro-quadro. Nel corso dei suoi 15 anni di storia, il management di Telford Homes ha potuto riscontrare che per questa fascia di mercato, la domanda da parte dei potenziali acquirenti continua ad essere forte, determinando una solida *pipeline* di sviluppo da parte della società.

➤ *NEXITY*

¹ Le informazioni trasmesse, inerenti i benchmark di *business* del Gruppo, rappresentano rielaborazioni del Management dai contenuti riportati dai siti commerciali di ciascuna rispettiva società.

Società francese leader del settore immobiliare che ha ottenuto negli ultimi anni un notevole successo, raggiungendo in Francia una quota di mercato del 12,5% nel settore delle nuove costruzioni. Nexity si occupa direttamente di ogni fase della progettazione, commercializzazione e gestione del cliente, grazie a competenze interne nell'acquisizione, nella gestione, nella progettazione e in tutti i servizi legati al prodotto immobiliare. L'attività di Nexity si concentra principalmente sullo sviluppo residenziale, ancorché include servizi immobiliari per la gestione del patrimonio e quelli per l'investimento locativo; il tutto con un nuovo approccio più snello, sostenibile e responsabile. Come detto la società si è concentrata quasi esclusivamente sul mercato francese e l'Italia rappresenta attualmente l'unica eccezione di sviluppi extra-territoriali. Nexity Residenziale Italia S.p.A. è la divisione italiana della società francese che dal 2007 è presente nel nostro Paese, realizzando 26 progetti immobiliari, per un totale di più di 1.000 appartamenti tra Piemonte, Lombardia, Liguria e Toscana. Tuttavia, recentemente l'azienda si è nuovamente concentrata sul mercato francese riducendo drasticamente il numero di nuove iniziative in Italia.

➤ *REDROW*

Redrow opera nello sviluppo di immobili ad uso residenziale in Inghilterra e Galles, con l'obiettivo di essere il *player* di riferimento per i clienti, proprietari terrieri, fornitori, subappaltatori e investitori, in ciascun progetto in cui opera la società, mediante la gestione del progetto di sviluppo in tutte le sue fasi di realizzazione. La solidità del modello di *business* di Redrow è comprovata da un *track record* costituito dalla striscia record di riconoscimenti di settore ottenuti. Redrow è quotata sulla Borsa di Londra, ed è presente nel paniere *Top Picks* di Barkleys.

6.2. Attività svolta dalla società e prodotti realizzati

6.2.1. Abitare in Poste

Abitare in Poste è il primo Veicolo Operativo di Abitare In e rappresenta la prima Iniziativa Immobiliare in cui il *Format* Abitare In, frutto di anni di sperimentazione e profonda trasformazione innovativa della proposta immobiliare residenziale a Milano, è stato applicato e testato nel suo complesso.

i) *AREA DI SVILUPPO*

Il progetto è in Via privata Marco Tullio Tirone 5, sito in una ex-area di Poste Italiane ormai dismessa, in una zona semiperiferica di Milano denominata Ortica. I soci e *manager* di Abitare In sono esperti della zona avendo questi curato, nel corso degli ultimi 10 anni, la riqualificazione

dell'area, realizzando immobili per oltre 50.000 mq., inclusa la realizzazione del villaggio *fitness Virgin Active*.

ii) PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE

L'Iniziativa Immobiliare è stata realizzata mediante la nuova costruzione di tre nuove palazzine residenziali più un piano seminterrato adibito a box auto e cantine, con la realizzazione di 81 unità abitative con metrature comprese tra i 40 e 140 mq per quasi 6.000 mq commerciali complessivi. I lavori hanno avuto inizio nel giugno 2014 e si prevede che terminino entro il mese di giugno 2016. A partire da tale data ed entro il mese di settembre 2016 verranno sottoscritti i contratti definitivi di vendita e le unità immobiliari saranno consegnate agli acquirenti. L'Iniziativa Immobiliare è stata realizzata tramite il Contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit S.p.A. a 30 anni, per un ammontare di complessivo di Euro 9 milioni. I ricavi, al netto di promozioni e offerte, previsti per l'esercizio 2016 ammontano a circa Euro 20 milioni. Si veda a tal proposito la Sezione I, Capitolo 10.

iii) RISULTATI RAGGIUNTI NEL CORSO DEL PROCESSO DI SVILUPPO DI ABITARE IN POSTE

Val la pena precisare che, a differenza del già descritto modello *standard* di Abitare In, l'acquisto dell'area su cui sorge Abitare in Poste (destinata precedentemente ad altro progetto) è avvenuto nel 2008 e quindi, antecedentemente all'inizio della cosiddetta fase di pre-vendita.

Di seguito, si ripercorrono in ordine cronologico le 4 fasi, con i relativi principali risultati, dell'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste:

FASI DI REALIZZAZIONE				
	Range temporale per compromessi	N. proposte ricevute	N. compromessi accettati	Controvalore anticipi (mln/€)
FATTIBILITA'	<i>maggio - settembre 2013</i>	<i>questa fase non prevede l'inizio della commercializzazione</i>		
PRE-VENDITA	<i>settembre 2013 - giugno 2014</i>	68	48	2,7
COMMERCIALIZZAZIONE E PRODUZIONE	<i>giugno 2014 - giugno 2016</i>	49	33	1,8
CHIUSURA	<i>fase prevista per la seconda metà del 2016</i>			

Fonte: Management

www.abitareinre.com

iv) CAMPAGNE PROMOZIONALI

Le attività commerciali del progetto Abitare in Poste sono iniziate con la fase di pre-vendita nel Settembre 2013 e il successo dell’Iniziativa Immobiliare ha consentito alla Società di poter fare a meno dell’impiego del *budget* promozionale a riserva del 5% dei ricavi (cfr. Paragrafo 6.1.2. Fase 3) avendo ottenuto nel corso delle 4 campagne commerciali compromessi tali da coprire la totalità delle unità immobiliari disponibili.

Di seguito, si ripercorrono in ordine cronologico le 4 fasi, con i relativi principali risultati, dell’Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste:

EVENTI PROMOZIONALI				
	Data Evento	Range temporale per compromessi	N. compromessi	N. proposte ricevute
I EVENTO	07-dic-13	7-14 dicembre	26	36
II EVENTO	07-giu-14	7-14 giugno	22	32
III EVENTO	06-dic-14	6-13 dicembre	11	16
IV EVENTO	06-giu-15	6-13 giugno	22	33

Fonte: Management

www.abitareinre.com

v) PRINCIPALI ATTIVITA' DI MARKETING E COMUNICAZIONE

Di seguito, si riportano le principali attività di comunicazione e *marketing* (oltre agli eventi promozionali) e i risultati a queste connessi:

- sono state effettuate 11 differenti campagne di volantinaggio con la distribuzione di un totale di circa 1,3 milioni volantini nella sola microzona Città Studi/Lambrate;
- sono state organizzate 4 Campagne Internet (con *Google Adwords*);

con i seguenti risultati in termini di contatti

- circa 35 mila accessi unici al sito;
- circa 1.300 contatti telefonici;
- circa 250 contatti email;
- circa 600 clienti hanno fissato almeno un appuntamento.

6.2.2. Tecnologie

L'Emittente, con un approccio all'avanguardia per il settore immobiliare in Italia, fa un uso pervasivo della tecnologia informatica, traendone un vantaggio competitivo diretto.

A tal riguardo, si ritiene opportuno sottolineare i seguenti elementi:

- l'attività di progettazione e di realizzazione degli immobili nel suo complesso è gestita con l'impiego di un software di *Building Information Modeling* (BIM). La piattaforma BIM vede come principali attori/fruitori il *Project Management*, i vari studi di progettazione, la direzione lavori, l'impresa di costruzione, l'architetto di interni e i clienti, e ha come ruolo quello di sostenere la comunicazione, la cooperazione, la simulazione e il miglioramento ottimale dei progetti durante l'intero ciclo di vita dell'immobile (incluso il post-vendita). Il ciclo di vita dell'opera costruita è definito nel BIM già dalla fase progettuale, attraverso la fase di realizzazione fino a quella di uso e manutenzione. Per quanto concerne l'Emittente, BIM è volto ad includere tutte le informazioni tecniche riguardanti l'edificio e le sue parti: la geometria di dettaglio, gli impianti, le proprietà dei materiali, dei componenti, dei sistemi e degli elementi tecnici, le fasi di realizzazione, le operazioni di manutenzione e lo smaltimento di fine ciclo;
- la gestione dei clienti, degli eventi e delle campagne commerciali è implementata con un sistema di *Customer Relationship Management* (CRM) realizzato su specifiche proprietarie di Abitare In. Il CRM supporta tutte le attività di vendita, dalla *lead generation* fino alla gestione dell'anagrafica cliente;
- la pianificazione delle attività aziendali è gestita in modo innovativo con un *software* di *activity management*, in modo da garantirne la gestione integrata tra le varie funzioni aziendali.

6.2.3. Prodotti

ABITARE IN POSTE – ESEMPI DI SOLUZIONI ABITATIVE IN COSTRUZIONE

Di seguito alcuni esempi di prodotti realizzati:



Immagine 1: Riproduzione digitale retro progetto Abitare in Poste



Immagine 2: Riproduzione digitale corte progetto Abitare in Poste



Immagine 3: Riproduzione digitale attico-terrazza progetto Abitare in Poste



Immagine 4: Riproduzione digitale attico-interno progetto Abitare in Poste

Le soluzioni proposte dall'Emittente si differenziano rispetto alla concorrenza soprattutto per l'alto livello di personalizzazione e di gestione degli spazi con conseguente ottimizzazione del numero di vani rispetto ai metri-quadri realizzati, oltre che, come visto, per l'innovativa modalità di commercializzazione e, con riferimento specifico al segmento di mercato in cui opera, per la qualità del materiale informativo e commerciale.

6.2.4. Polizze assicurative

Con riferimento all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste, il Veicolo Operativo ha stipulato le seguenti polizze assicurative:

- polizza n. F02/47/00511665 con Generali Italia S.p.a. per la copertura Incendio di rischi civili, agricoli, piccoli e medi rischi commerciali, piccole industrie e rischi vari con massimale pari ad Euro 7.000.000,00 per i danni al fabbricato ed Euro 250.000,00 per danni a terzi da incendio;

- polizza n. F02/14/00511666 con Generali Italia S.p.a. per la copertura Responsabilità Civile verso Terzi, con massimale pari ad Euro 1.000.000,00 per sinistro, Euro 1.000.000,00 per persona, Euro 1.000.000,00 per cose ed animali ed Euro 5.000.000,00 per ricostruzione a nuovo del fabbricato;

L'Assemblea dell'Emittente, in data 17 dicembre 2015, ha deliberato, quale *fringe benefit* in favore di tutti gli Amministratori, la sottoscrizione delle seguenti polizze assicurative: - polizza D&O; - polizza *key-man*; - polizza per infortuni professionali degli Amministratori; - polizza per una tutela legale, i cui testi sono al momento in corso di negoziazione.

6.3. Programmi futuri e strategie del Gruppo

Il Gruppo intende perseguire una strategia di crescita, coerente con l'attuale modello industriale e il peculiare posizionamento di mercato, mediante la realizzazione in modo seriale e continuativo di Iniziative Immobiliari. Obiettivo dell'Emittente è quello di guadagnare una riconosciuta posizione di *leadership* nel panorama immobiliare residenziale milanese consolidando il proprio *brand* sul mercato.

L'intensa attività di *intelligence* e *business development* per la selezione di nuove aree, così come meglio descritta alla Sezione I, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.3, permette all'Emittente di individuare opportunità di sviluppo particolarmente vantaggiose e ad elevato potenziale. Per due di esse (le c.d. "nuove iniziative in corso", di seguito indicate come Abitare in V1 e Abitare in V2) l'Emittente, dopo aver sottoscritto un preliminare di compravendita e un accordo di esclusiva, ha avviato l'attività di *marketing* e comunicazione e la predisposizione dei rispettivi *Info Point*. Come meglio rappresentato nella Sezione I, Capitolo 10 del presente Documento di Ammissione, la commercializzazione di dette iniziative è prevista già a partire dalla primavera del 2016 e per le stesse è atteso un fatturato complessivo superiore ai 70 milioni di Euro con una marginalità pre-tasse media intorno al 30%.

NUOVE INIZIATIVE IN CORSO

6.3.1. Abitare in V1

L’Iniziativa Immobiliare Abitare in V1 ha già avuto inizio. Si tratta di un’operazione che prevede la demolizione di un complesso immobiliare, industriale e uffici, sito in Milano e la realizzazione di più edifici residenziali.

Tale complesso immobiliare è di proprietà di una società il cui intero capitale sociale è stato oggetto di un contratto preliminare di compravendita stipulato dall’Emittente in data 14 dicembre 2015. Per ulteriori dettagli in merito al predetto contratto si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.6.

Principali elementi dell’ Iniziativa Immobiliare Abitare in V1:

➤ CONTESTO URBANO

Collocazione: Milano Zona 2 – Semicentrale.

Contesto: ad alta densità abitativa con forte prevalenza residenziale, caratterizzato da edifici signorili con alta incidenza di verde privato.

Offerta immobiliare locale: in loco vi sono prevalentemente edifici datati anni 60-80. Non risultano cantieri attivi o nuove iniziative immobiliari rilevanti in itinere.

➤ L’AREA SU CUI SORGE L’INIZIATIVA IMMOBILIARE

Stato: area industriale dismessa, costituita da più edifici fuori terra e un interrato di due piani che copre la maggior parte della superficie. Accesso diretto su tre lati con pubbliche vie.

Attuale destinazione: Uffici e laboratori.

Indice Edificatorio: Basso, che consente pertanto la massima flessibilità di progetto.

➤ IL PROGETTO

Tipologia: strutture su *pilotis*, immerse nel verde, con due piani interrati adibiti a box, cantine e locali tecnici.

Titolo edilizio: permesso di costruire convenzionato; demolizione e nuova costruzione.

La fase di fattibilità relativa all’Iniziativa Immobiliare Abitare in V1 è stata ultimata, è stato ottenuto un parere tecnico sintetico di verifica di attendibilità delle *assumptions* ed è stato redatto un approfondito studio con l’analisi locale del mercato. Alla Data del Documento di Ammissione sono in corso le attività di progettazione architettonica e quelle di *marketing* propedeutiche alla fase di

pre-vendita, inclusa la predisposizione dell'*Info Point*, in relazione al quale l'Emittente ha già preso in locazione gli spazi.

Qualora i requisiti previsti per la fase di pre-vendita fossero soddisfatti, l'Emittente procederà alla stipula del contratto definitivo e la società così acquistata diverrà il Veicolo Operativo attraverso il quale verrà realizzata l'Iniziativa Immobiliare Abitare In V1.

Si segnala peraltro che, dall'analisi del contratto preliminare, emerge che la società proprietaria dell'immobile ha in essere un contratto di mutuo fondiario con Banca Popolare di Milano propedeutico allo svolgimento della propria attività, contratto che, d'accordo con il predetto istituto di credito, potrà essere utilizzato ai fini della costruzione dell'immobile oggetto dell'Iniziativa Immobiliare Abitare In V1.

6.3.2. Abitare in V2

Anche l'Iniziativa Immobiliare Abitare in V2 ha già avuto inizio.

In data 2 dicembre 2015, è stata sottoscritta una lettera di intenti, successivamente emendata il 10 dicembre 2015, la quale riportava gli impegni delle parti e le tempistiche per la stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo aventi ad oggetto il trasferimento in capo all'Emittente dell'intero capitale sociale di una società a responsabilità limitata titolare di un'area sita a Milano.

Con riferimento alla sottoscrizione del contratto preliminare il *Management* ritiene, ragionevolmente e sulla base delle negoziazioni in corso, di poter procedere alla sottoscrizione dello stesso nel corso della prima metà del mese di aprile 2016.

Per ulteriori dettagli in merito alla lettera di intenti si rinvia alla Sezione I, capitolo 17 paragrafo 17.4.

I principali elementi dell'Iniziativa Immobiliare Abitare in V2, che prevede la demolizione di un edificio commerciale sito in prossimità di Corso Lodi a Milano e la realizzazione di due edifici residenziali, sono:

➤ CONTESTO URBANO

Collocazione: Milano Zona 4 – Semiperiferica – adiacente alla metropolitana.

Contesto: ad alta densità abitativa con forte prevalenza residenziale, caratterizzato da edifici alti costruiti in cortina, molti risalenti all'ultimo decennio.

Offerta immobiliare locale: buona offerta di usato seminuovo. Risultano pochi cantieri attivi o nuove iniziative immobiliari rilevanti in itinere.

➤ L'AREA SU CUI SORGE L'INIZIATIVA IMMOBILIARE

Stato: Immobile datato ma in uso, costituito da un unico edificio fronte strada.

Attuale destinazione: Commerciale.

Indice Edificatorio: Alto ma con la possibilità di realizzare un edificio a “torre”, circostanza che garantisce un'ottima flessibilità di progettazione.

➤ IL PROGETTO

Tipologia: Torre di 13 piani fuori terra su *pilotis* e un edificio in cortina, si prevede la costruzione fino a due piani interrati adibiti a box, cantine e locali tecnici.

Titolo edilizio: Permesso di costruire; demolizione e nuova costruzione.

La fase di fattibilità relativa all'Iniziativa Immobiliare Abitare in V2 è stata ultimata, è stato ottenuto un parere tecnico sintetico di verifica di attendibilità delle *assumptions* ed è stato redatto un approfondito studio con l'analisi locale del mercato. Alla Data del Documento di Ammissione sono in corso le attività di progettazione architettonica.

Qualora le attività di *due diligence* e le attività preliminari della fase di fattibilità mostrassero esiti soddisfacenti per l'Emittente, la stessa procederà alla stipula del contratto preliminare di acquisto del veicolo e darà inizio alle varie fasi del *Format* Abitare In così come sopra descritto.

6.3.3. Elementi quantitativi caratterizzanti le due nuove Iniziative Immobiliari

I principali elementi quantitativi caratterizzanti le sopracitate nuove Iniziative Immobiliari del Gruppo sono riassunti nella tabella riportata alla Sezione I, Capitolo 10, Paragrafo 10.2 del Documento di Ammissione.

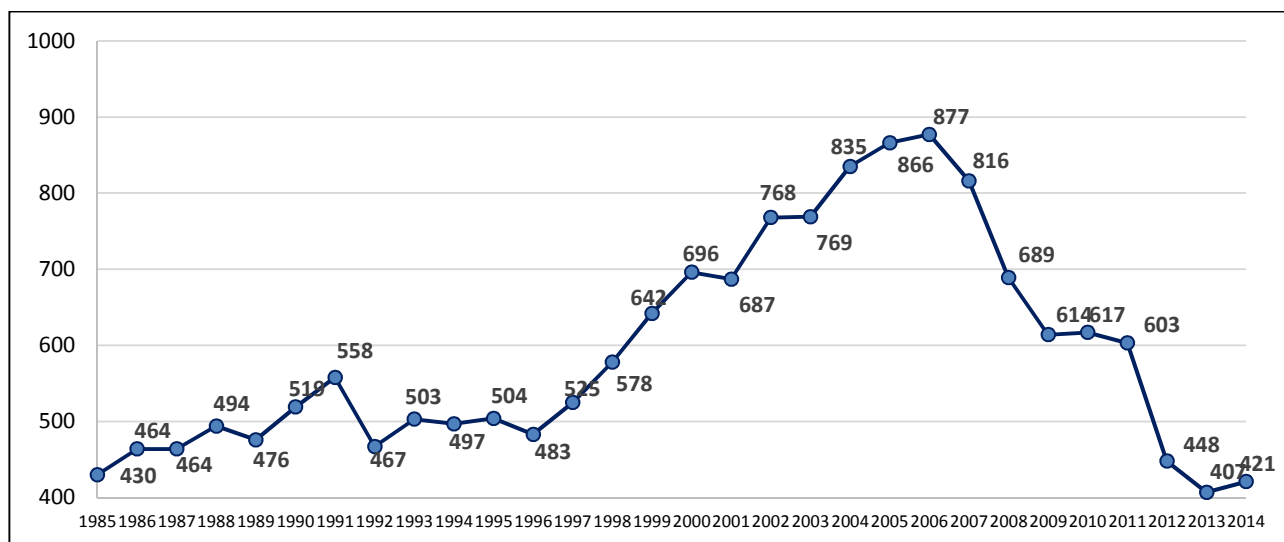
6.4. Principali mercati

6.4.1. Il mercato immobiliare residenziale italiano²

² Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, “Rapporto Immobiliare 2014: il settore residenziale”.

L’Emittente opera nel settore immobiliare residenziale, un contesto che in Italia, a partire dal 2007, ha subito una lunga e ripida discesa per poi tornare a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute.

Figura 1: Andamento del NTN³ (migliaia) nel mercato residenziale italiano 1985-2014:



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, “Rapporto immobiliare, il settore residenziale”, 2015.

Tuttavia, le prospettive delineate dall’“Osservatorio del Mercato Immobiliare” ipotizzano una nuova fase di ripresa del mercato, *in primis* proprio per il residenziale. Tali previsioni dipendono da tre fattori principali:

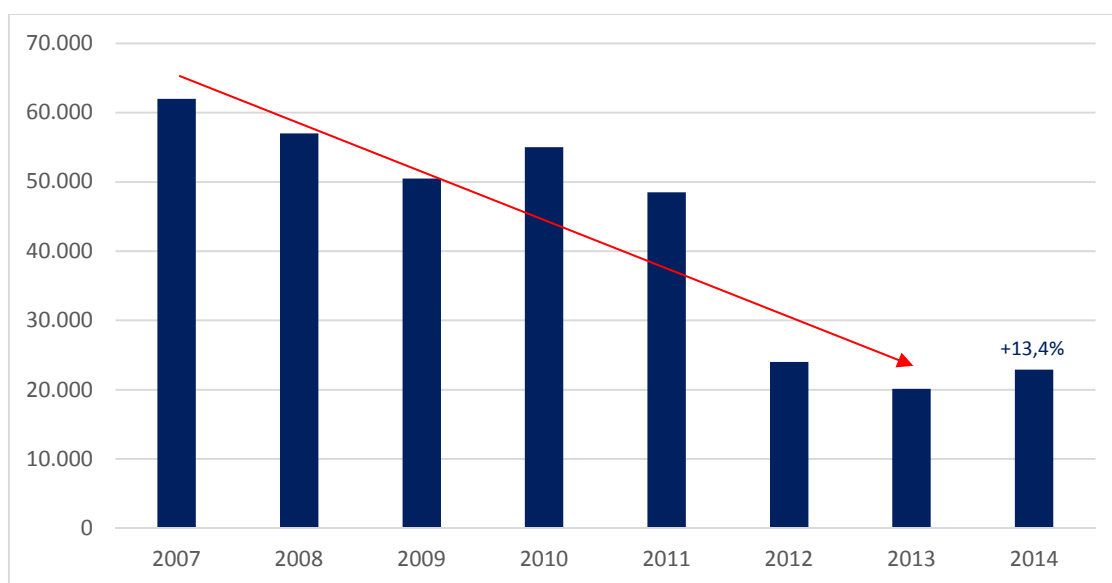
1. in primo luogo il livello delle unità abitative compravendute era giunto nel 2013 al di sotto dei livelli del 1985. Per un bene d’uso primario come l’abitazione è inevitabile che oltre certi livelli sia difficile scendere, nel senso che seppure l’acquisto possa essere rinviato, le necessità alla base dell’acquisto imporranno prima o poi la realizzazione della compravendita;
2. in secondo luogo, diversi indicatori mostrano un quadro di maggiore fiducia delle famiglie; per esempio l’indice relativo al clima futuro (molto utile per comprendere la propensione ad affrontare acquisti che richiedono una forte esposizione nel lungo periodo), è passato da una

³ NTN: Numero di transazioni normalizzate, ossia ponderate con la quota di proprietà effettivamente compravenduta.

media di 91,4 nel 2013, ad un 103,8 del 2014. Nei primi due mesi del 2015 è ulteriormente aumentato (107,4 a gennaio 2015 e 116,6 a febbraio 2015)⁴;

- in terzo luogo, i tassi di interessi sono ulteriormente diminuiti ed il credito delle banche (mutui) alle famiglie è aumentato, nonostante mantenga un carattere di maggiore selettività rispetto alle pratiche in uso prima della crisi del 2008-2009. I dati elaborati sempre dall'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” mostrano come nel 2014 gli acquisti effettuati con mutuo ipotecario (limitando l'osservazione a quegli acquisti effettuati con ipoteca iscritta sull'abitazione acquistata) siano incrementati del 12,7% ed il tasso di interesse medio (calcolato sulla prima rata) si è ridotto di 0,54 punti percentuali attestandosi al 3,4% in media nel 2014. Come mostra la figura seguente, l'erogazione di mutui è cresciuta del 13,4% nel 2014 rispetto all'anno precedente:

Figura 2: Flussi di nuovi mutui erogati (milioni di euro) per l'acquisto di nuove abitazioni da parte delle famiglie.



Fonte: Il Risveglio Del Mercato Residenziale, “Il ritorno all’investimento in abitazioni”, 2015.

Tali fattori hanno portato ad un lieve miglioramento degli andamenti delle compravendite nel 2014, trend che sembra essere confermato dai dati preliminari pubblicati dall’Agenzia delle Entrate per il

⁴ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, “Nota Trimestrale, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015”, 2015.

2015. Si ritiene opportuno concludere che l'intensità della crescita dipenderà dal rafforzarsi dei fattori sopracitati. Da segnalare, quale contrappeso di rilievo ai fattori di crescita, è, invece, la drastica riduzione dei tassi di risparmio cui si è assistito nell'ultimo decennio.

6.4.2. Il mercato immobiliare residenziale italiano – dati per città

Il mercato residenziale nelle otto principali città per numero di abitanti mostra, nel 2014, una ripresa più accentuata rispetto a quella riscontrata a livello nazionale e con 74.795 scambi di abitazioni l'aumento complessivo è del 9,2% (vedi Tabella 1). Tra le città, le *performance* migliori in termini di tassi di crescita si registrano per i mercati residenziali delle città di Bologna (+18,5%) e Genova (+15%). Roma, che da sola rappresenta il 36,3% del NTN delle grandi città (Figura 3), registra un aumento di compravendite intorno al 14%, mentre Milano che detiene anch'essa una quota elevata di NTN (21,3%) mostra un rialzo più contenuto (5%) in virtù della maggiore stabilità del numero di transazioni dimostrata dal capoluogo lombardo nel periodo di crisi e in virtù del fatto che la ripresa a Milano si è registrata già dal terzo trimestre 2013, prima rispetto al resto d'Italia⁵. In risalita è anche il mercato di Firenze che segna una crescita del 13,3%, mentre più lievi, seppur positivi, sono i tassi registrati nelle città di Torino e Palermo, +5,4% e +4,0% rispettivamente. La città di Napoli è l'unica con segno negativo, -3,7% dei volumi di abitazioni compravendute. Nei comuni delle province delle grandi città il mercato residenziale rileva complessivamente una crescita, seppure di minore intensità, del 3,3%. L'unica variazione a due cifre si osserva per i comuni dell'*hinterland* di Firenze che registrano una crescita del 12%.

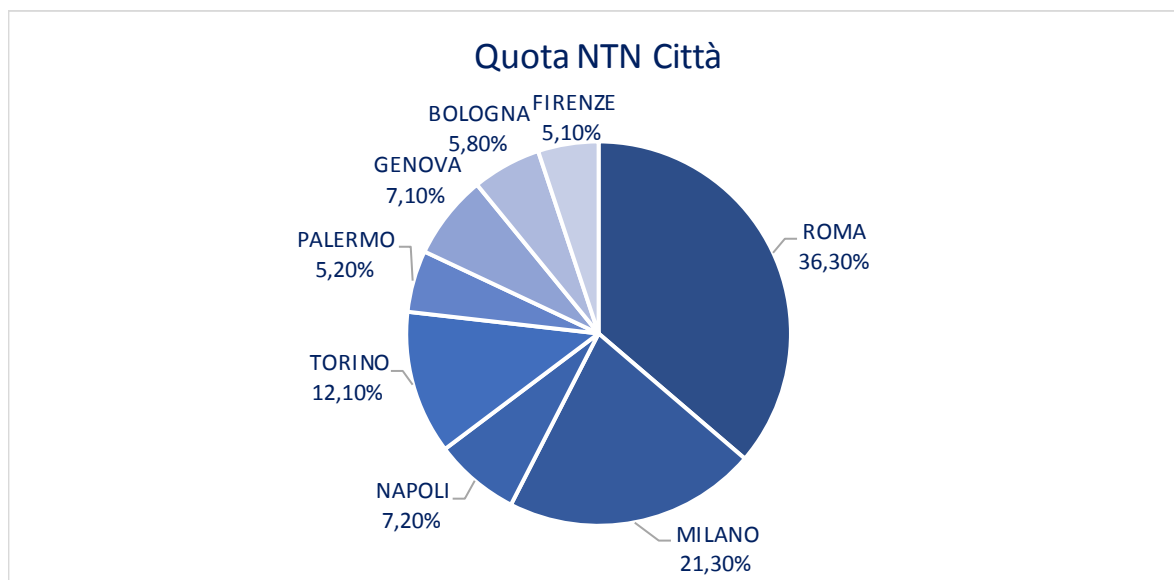
⁵ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Nota Trimestrale, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015", 2015.

Tabella 1: NTN ed IMI⁶ e variazione annua per le principali città e resto provincia:

Città	NTN 2014	Var. % NTN 2013/2014	Quota NTN	IMI 2014	Differenza IMI 2013/2014
ROMA	27.132	13,90%	36,30%	1,92%	0,27
MILANO	15.899	5,00%	21,30%	2,00%	0,09
NAPOLI	5.378	-3,70%	7,20%	1,23%	-0,05
TORINO	9.051	5,40%	12,10%	1,81%	0,09
PALERMO	3.886	4,00%	5,20%	1,21%	0,04
GENOVA	5.338	15,00%	7,10%	1,63%	0,21
BOLOGNA	4.321	18,50%	5,80%	1,94%	0,3
FIRENZE	3.789	13,30%	5,10%	1,88%	0,21
TOTALE	74.795	9,20%	100%	1,77%	0,16
Resto provincia	NTN 2014	Var. % NTN 2013/2014	Quota NTN	IMI 2014	Differenza IMI 2013/2014
ROMA	11.334	3,60%	16,30%	1,46%	-0,03
MILANO	23.264	2,10%	33,50%	1,74%	0,03
NAPOLI	8.009	5,20%	11,50%	0,87%	0,04
TORINO	11.818	2,60%	17,00%	1,42%	0,03
PALERMO	3.333	-0,20%	4,80%	0,83%	0
GENOVA	2.382	6,00%	3,40%	1,05%	0,06
BOLOGNA	5.088	0,90%	7,30%	1,50%	0,01
FIRENZE	4.309	12,00%	6,20%	1,39%	0,14
TOTALE	69.537	3,30%	100%	1,35%	0,03

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

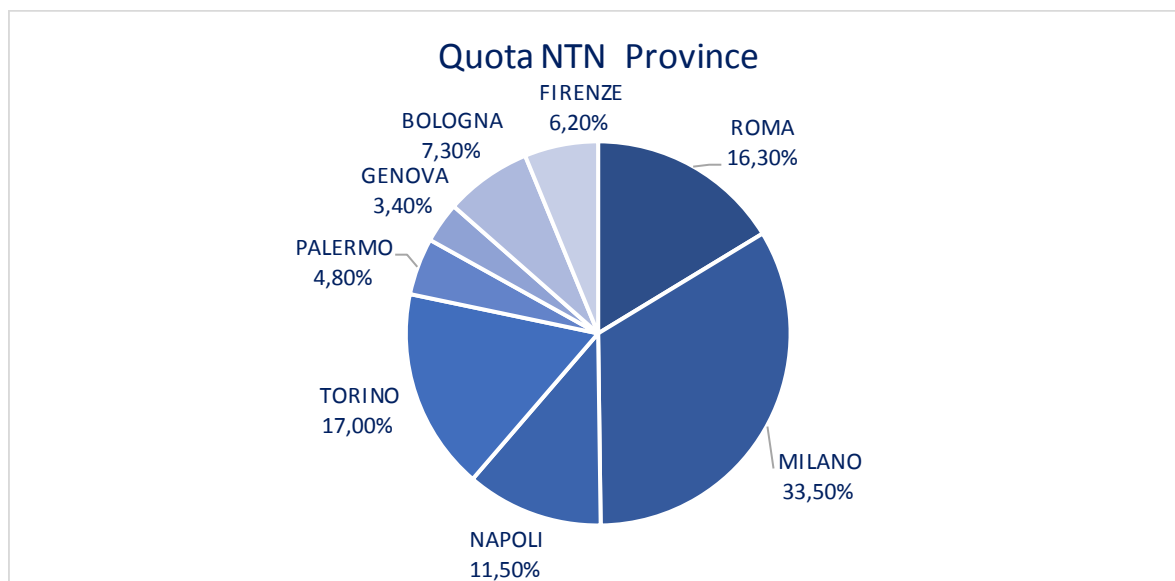
Figura 3: Quote NTN 2014 delle principali città (vedi dati Tabella 1):



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

⁶ IMI: Indice intensità di mercato.

Figura 4: Quote NTN 2014 delle principali province (vedi dati Tabella 1):



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

La superficie media delle unità abitative compravendute nelle maggiori città (vedi Tabella 2) è di circa 91,4 m². In dettaglio, nel 2014, la superficie media delle abitazioni scambiate, è particolarmente contenuta nelle città di Milano (83,9 m²) e di Torino (84,2 m²), mentre risulta più elevata a Palermo, 108 m². Nei comuni della provincia le superfici medie sono generalmente superiori, con il massimo osservato per i comuni della provincia di Napoli, 113,5 m² circa. L'unica eccezione è rappresentata da Genova, le cui superfici medie sono poco inferiori in provincia (89,7 m²) rispetto alla città.

Tabella 2: Superficie totale e media per abitazioni compravendute nel 2014 (stima):

Provincia	Città		Resto Provincia	
	Superficie Totale m ²	Superficie Media Unità m ²	Superficie Totale m ²	Superficie Media Unità m ²
ROMA	2.537.719	93,5	1.090.796	96,2
MILANO	1.334.197	83,9	2.238.266	96,2
NAPOLI	524.744	97,6	909.039	113,5
TORINO	762.536	84,2	1.249.776	105,8
PALERMO	418.892	107,8	363.069	108,9
GENOVA	496.134	92,9	213.724	89,7
BOLOGNA	388.091	89,8	543.283	105,5
FIRENZE	375.394	99,1	457.537	106,2
TOTALE	6.837.708	91,4	7.065.490	101,5

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

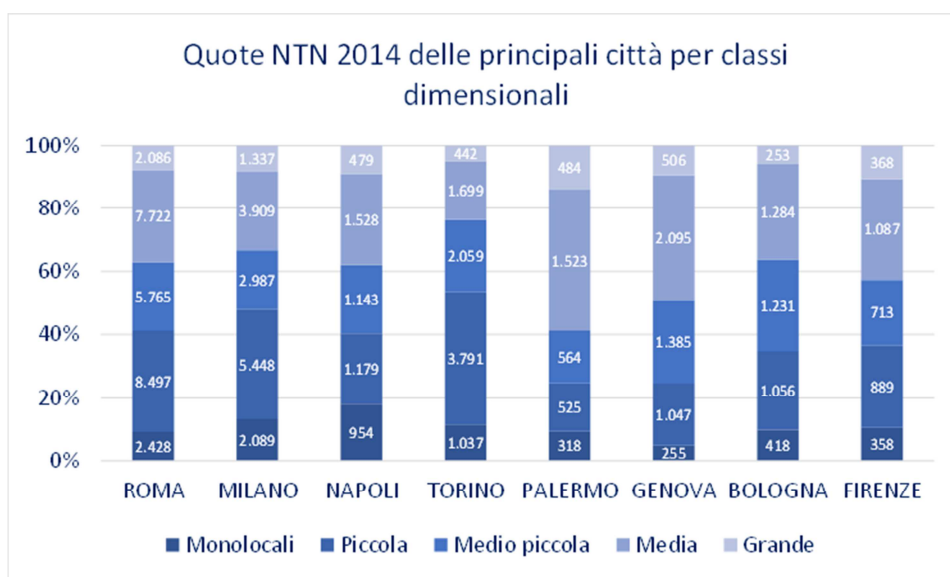
Con riferimento alle maggiori città e in termini di preferenze di acquisto, l'abitazione "piccola" è la tipologia più compravenduta a Roma, Milano e Torino. A Palermo, Genova, Bologna, Napoli e Firenze le tipologie più acquistate sono invece quelle 'medie'.

Tabella 3: NTN e variazione annua delle principali città per classi dimensionali delle abitazioni:

2014							
Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	totale
ROMA	2.428	8.497	5.765	7.722	2.086	633	27.132
MILANO	2.089	5.448	2.987	3.909	1.337	129	15.899
NAPOLI	954	1.179	1.143	1.528	479	96	5.378
TORINO	1.037	3.791	2.059	1.699	442	22	9.051
PALERMO	318	525	564	1.523	484	473	3.886
GENOVA	255	1.047	1.385	2.095	506	50	5.338
BOLOGNA	418	1.056	1.231	1.284	253	79	4.321
FIRENZE	358	889	713	1.087	368	374	3.789
TOTALE	7.856	22.432	15.848	20.847	5.955	1.856	74.795
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	totale
ROMA	1.165	3.685	2.501	2.661	776	545	11.334
MILANO	1.344	6.838	4.757	8.064	2.028	234	23.264
NAPOLI	1.078	1.548	1.707	2.759	650	269	8.009
TORINO	775	3.471	2.885	3.128	1.289	271	11.818
PALERMO	399	707	551	929	345	403	3.333
GENOVA	146	635	559	647	193	202	2.382
BOLOGNA	250	1.084	1.216	1.845	569	184	5.148
FIRENZE	198	925	864	1.307	514	500	4.309
TOTALE	5.353	18.894	15.040	21.340	6.363	2.608	69.598
Var. % 2013/14							
Città	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	totale
ROMA	-2,30%	10,60%	14,40%	24,00%	20,00%	-1,50%	13,90%
MILANO	-3,50%	5,40%	10,50%	3,10%	11,30%	16,60%	5,00%
NAPOLI	0,50%	-7,20%	-1,60%	-8,60%	8,20%	7,40%	-3,70%
TORINO	19,00%	3,00%	1,70%	8,20%	8,20%	-23,40%	5,40%
PALERMO	0,80%	2,90%	-2,70%	10,40%	3,80%	-2,70%	4,00%
GENOVA	22,30%	9,40%	11,10%	19,00%	13,60%	99,80%	15,00%
BOLOGNA	11,10%	8,20%	20,50%	29,90%	17,30%	16,70%	18,50%
FIRENZE	0,00%	7,60%	8,60%	15,80%	18,60%	47,40%	13,30%
TOTALE	1,60%	6,40%	9,80%	13,80%	13,90%	8,90%	9,20%
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	totale
ROMA	-3,90%	0,40%	9,50%	10,20%	9,70%	-16,50%	3,60%
MILANO	-1,10%	-3,20%	6,00%	1,90%	14,20%	28,70%	2,10%
NAPOLI	0,80%	-0,50%	9,40%	4,30%	11,00%	34,90%	5,20%
TORINO	-18,50%	-3,10%	7,60%	5,40%	13,10%	36,10%	2,60%
PALERMO	-13,00%	-4,40%	6,00%	-0,70%	15,90%	3,20%	-0,20%
GENOVA	-7,10%	8,50%	-3,40%	-0,50%	-0,60%	148,90%	6,00%
BOLOGNA	1,80%	-9,40%	6,30%	10,20%	-1,20%	-9,60%	2,10%
FIRENZE	-3,40%	6,90%	15,40%	7,20%	13,50%	41,30%	12,00%
TOTALE	-5,40%	-1,90%	7,40%	4,50%	11,10%	15,30%	3,40%

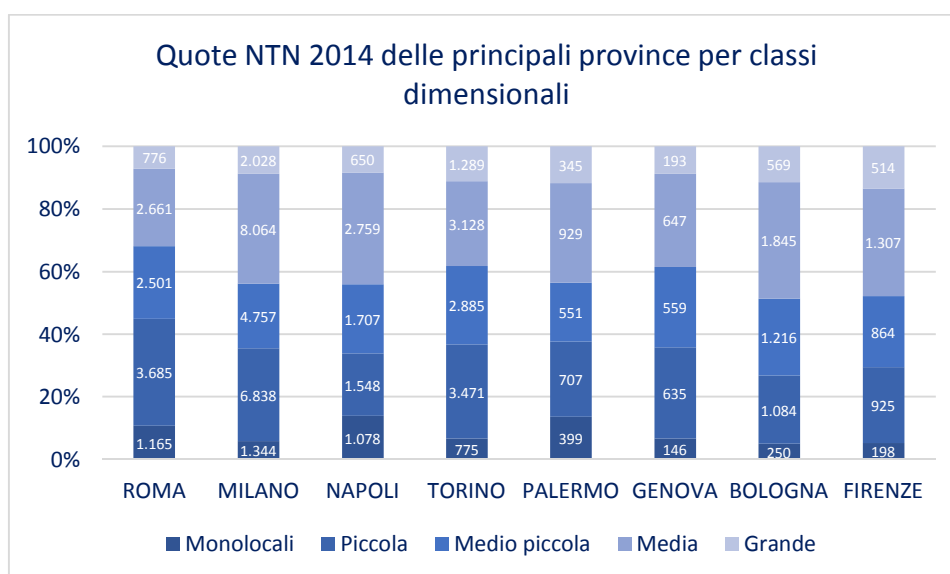
Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

Figura 5: Quote NTN 2014 delle principali città per classi dimensionali:



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

Figura 6: Quote NTN 2014 delle principali province per classi dimensionali



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

Nelle otto maggiori città si è realizzato oltre un quarto del valore del fatturato nazionale⁷. Il valore stimato delle abitazioni compravendute nelle otto maggiori città nel 2014, ammonta complessivamente a 20,6 miliardi di euro in aumento del 7,9%, ovvero 1,5 miliardi in più rispetto al

⁷ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto Immobiliare, Il settore residenziale", 2015.

2013 (Tabella 4). Con 320 mila euro circa, Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, segue Roma con un valore medio intorno a 310 mila euro.

Tabella 4: Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua principali città:

Città	Stima Fatturato 2014 milioni €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var % fatturato 2013/14	Differenza fatt. medio u.i. 2013/14 €
ROMA	8.421	310.400	40,90%	12,30%	-4.400
MILANO	5.085	319.800	24,70%	7,80%	8.300
NAPOLI	1.214	225.800	5,90%	-3,50%	500
TORINO	1.793	198.100	8,70%	-5,30%	-22.400
PALERMO	556	143.100	2,70%	-1,10%	-7.400
GENOVA	1.208	226.400	5,90%	11,00%	-8.100
BOLOGNA	1.146	265.200	5,60%	11,60%	-16.400
FIRENZE	1.143	301.700	5,60%	11,40%	-5.200
TOTALE	20.567	275.000	100,00%	7,90%	-3.400
Resto provincia	Stima Fatturato 2014 milioni €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato	Var % fatturato 2013/14	Differenza fatt. medio u.i. 2013/14 €
ROMA	2.012	177.500	17,30%	-0,50%	-7.400
MILANO	3.840	165.100	33,00%	4,10%	3.100
NAPOLI	1.352	168.900	11,60%	3,50%	-2.700
TORINO	1.686	142.600	14,50%	0,30%	-3.300
PALERMO	295	88.400	2,50%	-3,30%	-2.800
GENOVA	575	241.300	4,90%	5,90%	-200
BOLOGNA	911	179.000	7,80%	-2,90%	-7.000
FIRENZE	960	222.800	8,30%	13,00%	1.800
TOTALE	11.630	167.200	100,00%	2,60%	-1.100

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

6.4.3. Il mercato immobiliare residenziale italiano – città di Milano

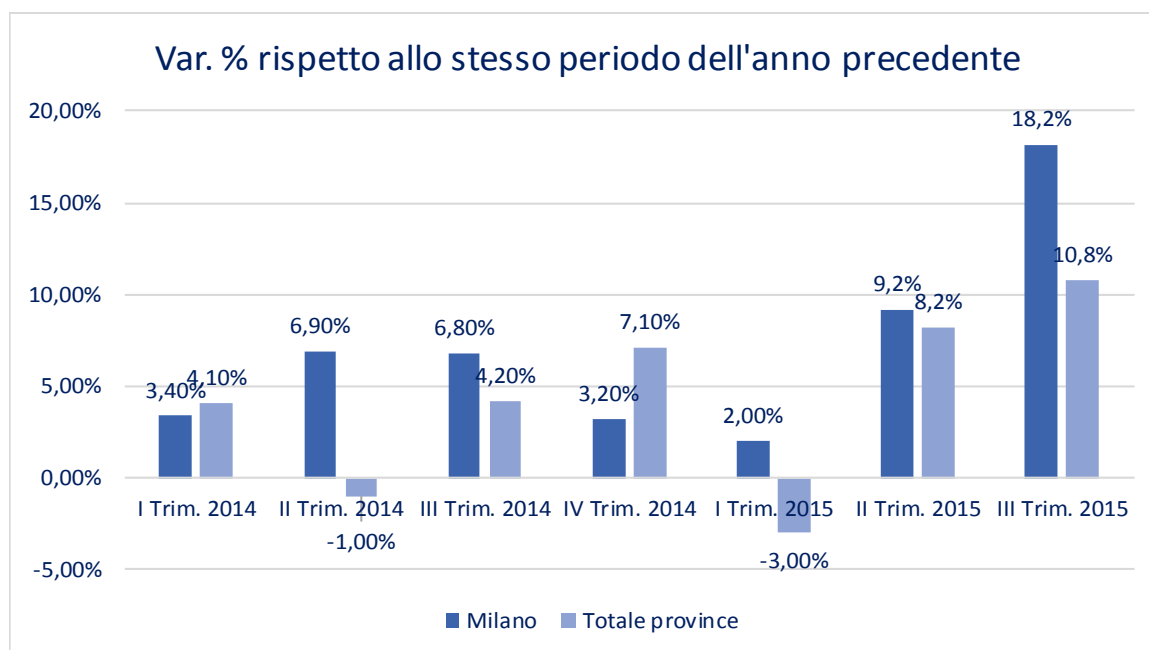
Come visto, nel 2014 si è rafforzata la crescita delle abitazioni compravendute nelle otto maggiori città italiane. In particolare, il mercato immobiliare residenziale di Milano, già in ripresa dal terzo trimestre 2013, registra un ulteriore aumento tendenziale del 3,2% nel quarto trimestre del 2014, del 2% nel primo trimestre 2015 e, in modo esponenziale, del 9,2% e del 18,2% rispettivamente nel secondo e terzo trimestre 2015, che rafforza il *trend* positivo in atto⁸.

Tabella 5: Variazione annua % del numero di unità compravendute:

Città	2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	I Trim. 2015	II Trim. 2015	III Trim. 2015
Milano	15.899	3,4%	5%	3,4%	6,9%	6,8%	3,2%	2,0%	9,2%	18,2%
Totale province	417.524	-9,2%	3,6%	4,1%	-1,0%	4,2%	7,1%	-3,0%	8,2%	10,8%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Nota Trimestrale, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015", 2015.

Figura 7: Variazione annua % del numero di unità compra-vendute:

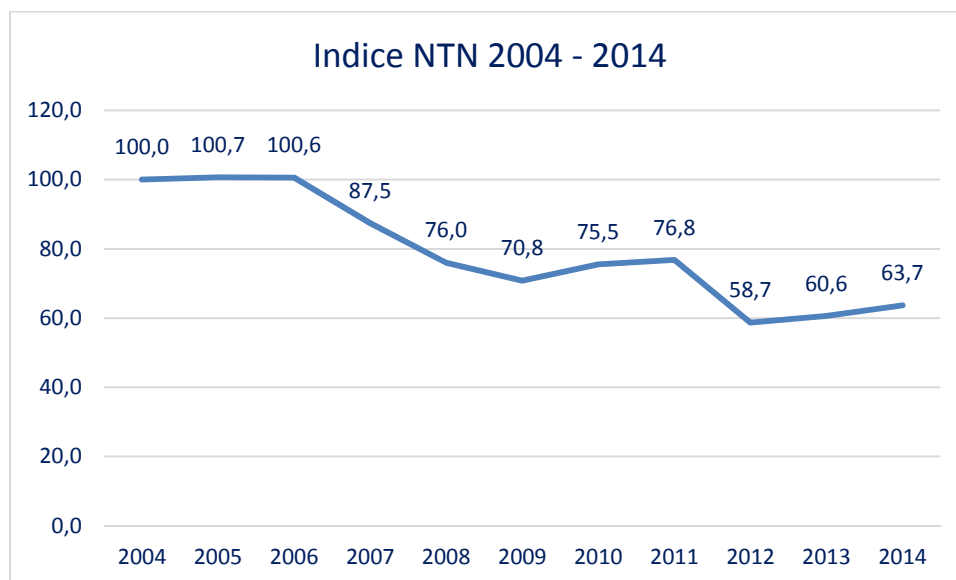


Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Nota Trimestrale, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015", 2015.
L'andamento degli scambi di abitazioni, per la città di Milano è mostrato in Figura 8 attraverso la serie dei numeri indice del NTN, dal 2004 al 2014. Si evidenzia come, dopo una fase di crescita tra il

⁸ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Nota Trimestrale, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015", 2015.

2004 e il 2006, si sia osservato dal 2007 un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite prosegue fino al 2009. Nel 2010 il *trend* negativo si inverte, ma nel 2012 si registra un nuovo crollo del mercato immobiliare. Primi segnali di ripresa nel biennio 2013-2014.

Figura 8: Indice NTN 2004 - 2014 per la città di Milano:



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Rapporto immobiliare, il settore residenziale", 2015.

In ripresa l'indicatore dell'intensità del mercato, IMI (Figura 9), sebbene ancora distante dai livelli pre-crisi.

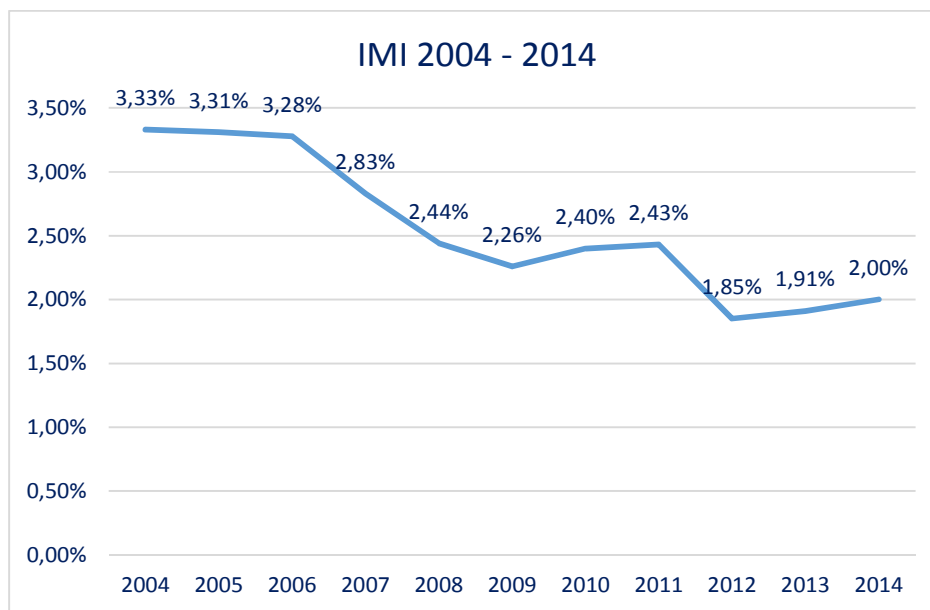
Il *Management* della Società ritiene di operare all'interno di un contesto competitivo estremamente frammentato, nel quale gli operatori immobiliari di medie – grandi dimensioni agiscono, in termini di business, in ottica "generalista".

Quest'ultimi, infatti, operano nell'ambito di una eterogeneità di progetti immobiliari (residenziale – commerciale – uffici) sia nel ruolo di sviluppatori che in quello di gestori.

Al contempo, il *Management* della Società considera gli effetti competitivi ulteriormente calmierati per via delle caratteristiche specifiche del Format "Abitare In", tra le quali riportiamo (come anticipato alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1):

- a) localizzazione geografica; la società opera su Milano, nelle zone semi-centrali;
- b) focalizzazione su un *target* di clientela; la società agisce nel segmento cosiddetto *affordable*;

Figura 9: IMI 2004 – 2014 per la città di Milano:



Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, "Nota territoriale, Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014"

Grazie a condizioni macroeconomiche timidamente positive e ai bassi tassi di interesse che stimolano la domanda e la sottoscrizione di mutui per l'acquisto della casa, il mercato immobiliare italiano, e in particolar modo la città di Milano, mostra i primi segnali di una ripresa che si stima possa perdurare nei prossimi anni. Inoltre, il ritorno al segno più per il PIL, seppur molto contenuto, dopo 14 trimestri negativi, sembrerebbe supportare la ripresa del mercato abitativo italiano, sul quale peraltro influisce la ritrovata fiducia nel Paese da parte dei grandi investitori esteri.

6.5. Fattori eccezionali che hanno influenzato l'attività della Società o il settore in cui opera

Fatto salvo quanto indicato negli altri Paragrafi del Documento di Ammissione, non si rilevano fattori straordinari che abbiano influenzato in misura rilevante l'attività dell'Emittente e del Gruppo. Anche per quanto concerne il settore in cui il Gruppo opera non si rilevano fattori straordinari che abbiano provocato ripercussioni di particolare rilievo sui medesimi.

6.6. Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione

In considerazione dell'attività svolta, l'Emittente ritiene di non dipendere da brevetti o licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione.

6.7. Indicazione della base di qualsiasi dichiarazione formulata dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale.

Il Documento di Ammissione contiene dichiarazioni di preminenza sul posizionamento dell'Emittente e del Gruppo, valutazioni di mercato e comparazioni con i concorrenti, formulate, ove non diversamente specificato, dalla stessa Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, della propria esperienza nonché di dati pubblici.

6.8. Quadro normativo di riferimento.

Dal punto di vista normativo, l'attività principale di Abitare In ricade nel settore immobiliare, e coinvolge diverse discipline.

Si indicano di seguito le principali disposizioni applicabili negli ambiti in cui l'Emittente svolgerà la propria attività, disposizioni che l'Emittente stessa ritiene di rispettare e alle quali ritiene sostanzialmente di conformarsi.

6.8.1. Appalto Privato

Operando l'Emittente nel campo della costruzione di immobili, deve essere presa in considerazione la normativa che disciplina l'appalto privato: tale normativa è dettata dall'articolo 1655 e seguenti del Codice Civile; tali norme del contratto in cui la gestione dell'attività è svolta a totale "rischio" dell'appaltatore, il quale deve provvedere all'organizzazione di tutti i mezzi necessari per la sua esecuzione. L'Emittente opera in tale settore configurandosi come committente, ossia come soggetto con potere decisionale di spesa per conto del quale vengono realizzati gli interventi edili da parte di una o più ditte e/o lavoratori autonomi.

Inoltre, in ambito di appalto privato deve essere presa in considerazione la disciplina dettata dal Decreto Legislativo 81/2008 e successive modifiche, che impone obblighi in capo al committente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, prevedendo un'ampia gamma di principi e misure cui il committente deve attenersi.

Il contratto di appalto è altresì trattato nell'ambito del Codice del Consumo (d.lgs 206/2005 e successive modifiche), che prevede particolari garanzie per il consumatore in tema di contratti di vendita, somministrazione e, appunto, appalto.

6.8.2. Normativa Edilizia

Sempre nell'ambito della costruzione di immobili, l'Emittente deve adeguarsi alla normativa edilizia vigente: *in primis* occorre segnalare la perdurante vigenza della Legge Urbanistica Fondamentale n. 1150 del 1942, ampiamente modificata, la quale disciplinò per la prima volta l'obbligo, per tutti i Comuni italiani, di dotarsi di un proprio strumento urbanistico.

Nell'ambito della normativa edilizia, l'Emittente è tenuta ad attenersi anche al TUE, notevolmente modificato dalla Legge di conversione del Decreto "Sblocca Italia" (L. 164/2014), che detta i principi generali e fondamentali per la disciplina dell'attività edilizia, nonché aspetti più di dettaglio quali il rilascio dei titoli abitativi e dei permessi di costruire.

Operando l'Emittente nel territorio del Comune di Milano, lo svolgimento dell'attività richiede il rispetto della Legge Regionale (della Regione Lombardia) n. 12 dell'11 Marzo 2005: "*Legge per il Governo del territorio*", la quale detta le norme di governo del territorio lombardo, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli Enti Locali, adeguandosi ai principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza.

In applicazione della suddetta Legge Regionale, il Comune di Milano ha emanato il "*Regolamento Edilizio del Comune di Milano*", adottato con Deliberazione n. 9 del 14 Aprile 2014 e approvato con Deliberazione n. 27 del 2 Ottobre 2014, il quale disciplina le "*modalità costruttive*" degli immobili, disponendo in ordine, ad esempio, alle altezze, alle distanze e all'aspetto dei fabbricati. È opportuno anticipare che, in attuazione dell'articolo 17 *bis* del Decreto "Sblocca Italia", dovrebbe essere di prossima emanazione un "*Regolamento Edilizio Unico*" che varrà per tutti i Comuni del territorio italiano.

6.8.3. Normativa in tema di Oneri di Urbanizzazione

Nell'ambito della costruzione di immobili, l'Emittente deve operare anche in ottemperanza alla disciplina legislativa degli oneri di urbanizzazione.

la normativa fondamentale dell'ordinamento italiano in materia di oneri di urbanizzazione è la Legge n. 10/1977 che ha prodotto un radicale mutamento di prospettiva nella gestione del territorio, passando da un sistema di comando-controllo ad un sistema basato su limitazioni ed incentivi all'edilizia, attraverso l'introduzione dell'onerosità del titolo abilitativo, basata su due parametri:

1) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, volti a contenere le esternalità negative sulla collettività;

2) costo della costruzione che costituisce il vero corrispettivo che la proprietà paga alla collettività per far proprio il valore aggiunto, che un determinato tipo di modificazione del territorio conferisce alla proprietà.

nella sostanza, gli oneri di urbanizzazione rappresentano un contributo che deve essere versato a titolo di partecipazione alle spese che il Comune affronta per fornire servizi alla città. Si tratta, come ribadito dalla pronuncia della Sez. IV Consiglio di Stato n.4320 del 2012, di un “contributo di diritto pubblico, di natura non tributaria”, consistente nel costo che l’amministrazione deve sostenere per dotare la nuova costruzione dei servizi essenziali all’effettiva fruibilità dell’intervento.

tali oneri risultano dall’applicazione di tabelle che richiedono l’indicazione dei costi di realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, che, moltiplicati per parametri previsti dalle tabelle stesse, determinano il “costo base”.

La normativa di riferimento è rappresentata, a livello nazionale, dal TUE, a livello regionale (della Regione Lombardia), dalla Legge Regionale 12/2005 e, a livello comunale, dalla “Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Milano n. 1008 del 24/05/2013”.

Quanto al TUE, è nello specifico l’articolo 16 a prevedere l’obbligo di corresponsione di tali oneri, definendone i modi, le tempistiche e i criteri fondamentali di determinazione, ivi compresa la possibilità di rateizzarne il versamento.

La Legge Regionale 12/2005 affida, all’articolo 44, ai Comuni il compito di determinare l’ammontare di tali oneri e l’obbligo di aggiornamento degli stessi ogni 3 anni.

A seguito dell’adozione (in data 21 novembre 2012) del P.G.T. da parte del Comune di Milano, il predetto ente ha adottato la deliberazione del 24/05/2013 al fine di definire, mediante il rinvio alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.73/2007, il regime transitorio per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione in attesa del complessivo aggiornamento da parte del Comune.

Quanto alle sanzioni previste in caso di mancato versamento del contributo in questione, l’articolo 42 del TUE prevede, in capo alle Regioni, la determinazione delle sanzioni sulla base di alcuni criteri previsti dallo stesso articolo 42.

6.8.4. Compravendita immobiliare

L'attività di compravendita immobiliare svolta dal Gruppo, è regolata dall'articolo 1537 e seguenti del Codice Civile, i quali disciplinano la vendita di beni immobili a misura, a corpo e cumulativa, nonché dall'articolo 1470 e seguenti del Codice Civile in tema di contratto di compravendita e dall'articolo 1350 del Codice Civile inerente i contratti preliminari.

In particolare, il Gruppo si occupa prevalentemente di vendite di immobili da costruire, disciplinate dal D. Lgs. 122/2005, il quale detta una serie di tutele a favore del promissario acquirente.

Tale normativa prevede che all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. La fideiussione in questione deve risultare rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del TUB; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui all'articolo 3, comma 2, D. Lgs n. 122/2005, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

L'Acquirente ha il diritto di fare valere la nullità del contratto dallo stesso stipulato sia in caso di mancato rilascio della fideiussione sia nel caso in cui la garanzia fideiussoria prestata dal costruttore non presenti tutte le caratteristiche prescritte dalla legge; ad esempio:

- nel caso di garanzia prestata solo per parte delle somme da garantire;
- nel caso di garanzia prestata da soggetto diverso da quelli indicati dalla legge;
- nel caso di polizza rilasciata senza la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Nel caso in cui gli acquirenti eccepiscano la nullità, gli stessi avrebbero diritto a richiedere il rimborso delle somme versate oltre che dei danni dagli stessi subiti nell'ipotesi di cui all'art. 1338 c.c. a norma del quale *“La parte che, conoscendo o dovendo conoscere l'esistenza di una causa di*

invalidità del contratto, non ne ha dato notizia all'altra parte è tenuta a risarcire il danno da questa risentito per avere confidato, senza sua colpa, nella validità del contratto”.

Il pacchetto di misure previste in favore degli acquirenti di immobili in corso di costruzione comprende altresì:

- i) l'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria di durata decennale a garanzia dell'obbligo posto a carico dello stesso di risarcire gli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi (articolo 4, D.Lgs n. 122/2005);
- ii) l'obbligo di conformare il contratto preliminare, nonché qualsiasi altro contratto comunque diretto al successivo trasferimento della proprietà o di diverso diritto reale di godimento, ad un contenuto "minimo" fissato dal legislatore (con previsione di specifiche allegazioni) (articolo 6, D.Lgs n. 122/2005);
- iii) l'ampliamento dei soggetti legittimati a richiedere la suddivisione del mutuo fondiario in quote ed il corrispondente frazionamento della garanzia ipotecaria e la previsione, nel caso di inerzia della Banca, di un procedimento sostitutivo con l'intervento del notaio (articolo 7, D.Lgs n. 122/2005);
- iv) l'impedimento posto a carico del notaio di procedere alla stipula degli atti di compravendita, se prima o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca o del pignoramento (articolo 8, D.Lgs n. 122/2005);
- v) il diritto di prelazione a favore dell'acquirente, privato dell'immobile dallo stesso già adibito ad abitazione principale per sé o per parente di primo grado, nel caso di vendita all'incanto dell'immobile stesso nell'ambito di procedura esecutiva (articolo 9, D.Lgs n. 122/2005);
- vi) l'esclusione dalla revocatoria fallimentare per immobili che l'acquirente (per sé ovvero per suoi parenti ed affini entro il terzo grado) si sia impegnato ad abitare, se trasferiti a "giusto prezzo" (articolo 10, D.Lgs n. 122/2005);
- vii) la possibilità per l'acquirente di escutere la garanzia fideiussoria prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto (articolo 11, D.Lgs n. 122/2005).

Riflessi sulla circolazione immobiliare si manifestano anche in applicazione del D.L. 78/2010, “Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica”, che ha introdotto la corretta intestazione catastale dei fabbricati e il loro corretto accatastamento all’atto di rogito.

6.8.5. Locazione immobili ad uso diverso da quello abitativo

L’Emittente, nell’ambito della propria attività, deve adeguarsi anche alla disciplina relativa alla locazione di immobili ad uso non abitativo. Essa è principalmente disciplinata dall’articolo 1571 e seguenti del Codice Civile, nonché dalla Legge 392/1978 ed in particolare agli articoli 27 e seguenti.

La disciplina in esame si applica agli immobili adibiti all’esercizio di determinate attività, quali l’attività industriale, commerciale o di lavoro autonomo e prevede una durata minima di tali contratti, nonché la libertà nella determinazione del canone di locazione.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1. Gruppo di appartenenza

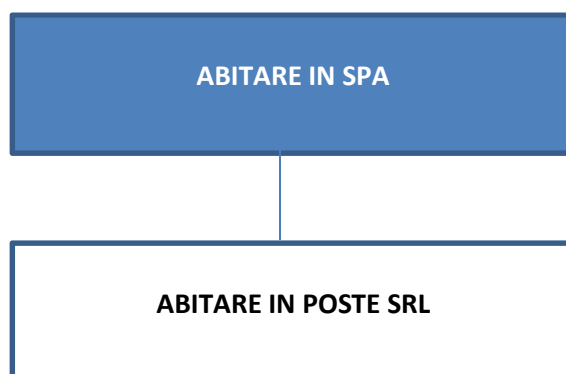
Alla Data del Documento di Ammissione, l’Emittente non appartiene ad alcun gruppo. Per maggiori informazioni sui principali azionisti dell’Emittente si rinvia alla Sezione I, Capitolo 14.

Per informazioni dettagliate sulle società che costituiscono il Gruppo si rinvia al successivo Paragrafo 7.2.

7.2. Società controllate e partecipate dall’Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l’Emittente detiene il 72,82% del capitale sociale di Abitare in Poste, soggetta a direzione e coordinamento ai sensi dell’articolo 2497 e seguenti del Codice Civile, Veicolo Operativo titolare dell’Iniziativa Immobiliare descritta alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.2.1.

Il seguente grafico illustra la struttura del Gruppo Abitare In.



8. PROBLEMATICHE AMBIENTALI

In considerazione della tipologia di attività svolta dall'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, la Società non è a conoscenza di alcun problema ambientale inerente allo svolgimento della propria attività.

9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 Tendenze nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita.

Alla Data del Documento di Ammissione non si sono manifestate tendenze particolarmente significative che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative, sia in positivo sia in negativo, sull'attività dell'Emittente, salvo quanto descritto alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.4.

9.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso, salvo quanto descritto alla Sezione I, Capitolo 4 e alla Sezione I, Capitolo 10.

10. STIME DEGLI UTILI

10.1 Principali presupposti sui quali sono basati gli Obiettivi Stimati del Gruppo

Al fine di elaborare il Piano Industriale 2015-2019 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Abitare In in data 20 gennaio 2016, l'Emittente ha redatto il prospetto consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2014 (ai fini del presente Capitolo "*Dati Previsionali 2014*") e al 30 giugno 2015.

Il Piano Industriale è stato predisposto in accordo con i Principi Contabili Nazionali, omogenei a quelli utilizzati dall'Emittente per la redazione dei bilanci di consolidato *pro-forma* al 31 dicembre 2014, nonché per la redazione del bilancio semestrale *pro-forma* al 30 giugno 2015, documenti da cui sono tratte le informazioni finanziarie selezionate contenute nella Sezione I, Capitolo 3, del presente Documento di Ammissione.

Il perimetro di consolidamento considerato nella redazione del Piano Industriale è omogeneo a quello utilizzato dalla Società per la redazione del bilancio consolidato *pro-forma* al 31 dicembre

2014 e, nel corso dell'arco temporale considerato, si modifica in funzione delle Iniziative Immobiliari alla base del piano.

Il Piano Industriale, che è stato redatto in ottica *stand alone* e senza considerare i proventi derivanti dagli Aumenti di Capitale, è basato su ipotesi concernenti eventi futuri, soggetti ad incertezze; talune assunzioni, ad eccezione di alcune variabili controllabili e influenzabili da parte del *Management* come ad esempio l'incremento ipotizzato dei costi, sono infatti esogene e legate a variabili non controllabili dal *Management* stesso.

Gli obiettivi stimati per il 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 inseriti nel Piano Industriale (gli "**Obiettivi Stimati 2015-2019**") sono inoltre basati su un insieme di azioni già intraprese i cui effetti però si devono manifestare nel futuro e su un insieme di stime ed ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte del *Management* dell'Emittente.

Tali stime e ipotesi includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche, soggette ai rischi e alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico, relative ad eventi futuri ed azioni degli amministratori che non necessariamente si verificheranno, ed eventi e azioni sui quali il *Management* non può, o può solo in parte, influire circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione. Va tuttavia evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche effettivamente si verificassero.

10.2 Principali assunzioni e linee guida del Piano

Le principali ipotesi su cui si basa il Piano Industriale sono le seguenti:

- **Veicoli:** l'attività operativa sarà svolta dai Veicoli Operativi, costituiti o acquisiti, ai quali farà capo una singola Iniziativa Immobiliare. La Società, nell'arco di Piano Industriale, prevede di continuare ad effettuare dei progetti di sviluppo immobiliare. A tal fine, dopo aver "mappato" tutte le zone di Milano, la Società ha individuato le aree più interessanti, preso contatti con i proprietari e, infine, nel caso in cui tali aree fossero state ritenute idonee, bloccato l'acquisto tramite la sottoscrizione di un contratto preliminare o di una lettera d'intenti. Gli investimenti previsti dal Piano Industriale sono costituiti dalle nuove iniziative

Abitare in V1 e Abitare in V2 per i cui dettagli si rimanda alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.3 in tema di programmi futuri e strategie del Gruppo. In riferimento all'esborso previsto per l'iniziativa immobiliare Abitare in V1 si rimanda alla sezione I, Capitolo 5, Paragrafo 2. In riferimento all'iniziativa immobiliare Abitare in V2 nel Piano Industriale è stato previsto un esborso tra 3 milioni e 3,3 milioni di Euro per l'acquisto dell'intero capitale sociale della società proprietaria del complesso immobiliare;

- **Vendite nette:** a seguito dell'individuazione dell'area sulla quale realizzare la nuova Iniziativa Immobiliare, la Società, conoscendone la metratura edificabile, definisce un prezzo medio di vendita al mq commerciale, utilizzando il valore medio del mercato per la zona asseverandolo tramite confronto con un *database* dell'agenzia del territorio. Prudenzialmente l'Emittente netta i ricavi del *business plan* di ogni Iniziativa Immobiliare (riducendone quindi la marginalità) per una quota pari al 5% degli stessi, al fine di garantire la completa vendita delle unità immobiliari;
- **Vendite:** terminati i lavori presso i cantieri, il Veicolo Operativo provvede alla stipula di tutti gli atti definitivi di compravendita e di conseguenza alla registrazione dei ricavi di vendita. A tale riguardo si precisa che il Piano Industriale prevede per Abitare in Poste la maturazione dei ricavi nel secondo semestre 2016, per il veicolo Abitare in V1 nel 2018 e per il veicolo Abitare in V2 nel 2019. Di seguito vengono rappresentati i principali elementi quantitativi caratterizzanti le sopracitate due nuove Iniziative Immobiliari del Gruppo (Abitare in V1 e Abitare in V2);
- **Fonti di finanziamento:** nel piano industriale sopra richiamato la società prevede l'accensione di mutui per complessivi Euro 15 mln relativamente all'iniziativa V1 ed Euro 7,2 mln relativamente all'iniziativa V2, erogati in base allo stato di avanzamento dei lavori. Si rileva che l'acquisenda società relativa al progetto V1 ha, alla data della sottoscrizione del contratto preliminare debito per un mutuo fondiario pari ad Euro 5,7 mln.

	Abitare in V1	Abitare in V2
Numero unità immobiliari	150	90
Prezzo al mq atteso	3.315 €	3.200 €
Costo di costruzione atteso	16,2 mln €	8,9 mln €
Costo di acquisto dell'Area	8 mln €	4,2 mln €
Mq commerciali equivalenti	13.945	6.474
Ricavi attesi	48,2 mln €	22,7 mln €
Utile pre-tasse atteso	13,9 mln €	5,5 mln €
Return on Sales (ROS) atteso	32%	28%

Dal lato dei costi, il Piano Industriale prevede:

- **Costi di acquisto dell'area:** tale costo può manifestarsi in due modi: tramite (i) l'inserimento diretto del costo dell'acquisto del terreno nel piano del singolo progetto (a seconda della zona, dello stato dell'area ed di altri parametri viene stimato in maniera prudentiale sulla base dei prezzi di mercato un costo di acquisto al mq di SLP – Superficie Lorda di Pavimento) o in alternativa (ii) l'inserimento nel *business plan* dell'Emittente tramite l'acquisto della partecipazione al netto delle attività e passività (nel caso in cui tale valore sia conosciuto).
- **Costo di costruzione:** analogamente alla stima dei ricavi, i costi di costruzione sono stati stimati utilizzando la metratura (SLP) espressa dell'area e un costo medio di costruzione stimato in base alla tipologia di intervento pianificato. Si precisa che per finanziare tali costi l'Emittente ricorre in maniera sostanziale alla leva finanziaria.
- **Costo di *service e marketing*:** calcolati in relazione ai ricavi attesi, gli stessi si riferiscono ai riaddebiti effettuati dall'Emittente ai Veicoli Operativi principalmente per le spese relative al personale e alle campagne commerciali.
- **Costi per provvigioni:** vengono calcolati in proporzione ai ricavi.
- **Costi per oneri di urbanizzazione:** tale voce di costo viene determinata sulla base delle tabelle vigenti del regolamento edilizio del Comune di Milano e sulla metratura (SLP) espressa dall'area.
- **Costi per progettazione e Direzione Lavori:** vengono calcolati in percentuale sulla base dei costi di costruzione utilizzando le predette tabelle.

10.3 Principali obiettivi del Piano Industriale

Sulla base delle ipotesi descritte nel precedente Paragrafo 10.2, i principali dati economici per il periodo di Piano Industriale 2015-2019 sono i seguenti:

Conto economico €/000	FY15e	FY16e	FY17e	FY18e	FY19e
Ricavi	55	19.947	0	48.277	22.711
EBITDA*	75	3.397	636	14.354	10.110
Utile (Perdita)	(11)	2.015	(246)	9.752	7.115

(*) EBITDA o Margine Operativo Lordo indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e della svalutazione dei crediti. EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali. L'EBITDA così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo dell'attività aziendale. Siccome l'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili Internazionali, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi della Società. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e quindi non risultare con esse comparabile.

Nell'arco temporale previsto dal Piano Industriale si prevede la maturazione dei ricavi relativi all'Iniziativa Immobiliare Abitare In Poste nel 2016.

10.4 Dichiarazione degli amministratori e del Nomad ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia (Scheda due, Punto d) sugli Obiettivi Stimati 2015-2019

Tenuto conto delle assunzioni esposte nei Paragrafi 10.1 e 10.2, gli amministratori dell'Emittente dichiarano che gli Obiettivi Stimati 2015 - 2019 illustrati al Paragrafo 10.3 che precede sono stati formulati dopo avere svolto le necessarie ed approfondite indagini.

A tal riguardo si segnala che, ai fini di quanto previsto nella Scheda due, lett. d) punto (iii) del Regolamento Emittenti AIM Italia, il Nomad ha confermato, mediante dichiarazione inviata alla Società, di essere è ragionevolmente convinto che gli Obiettivi Stimati 2015 - 2019 sono stati formulati dopo attento ed approfondito esame da parte del Consiglio di Amministrazione della Società stessa, delle prospettive economiche e finanziarie.

Fermo restando quanto sopra, in ogni caso, in considerazione dell'incertezza che caratterizza qualunque dato previsionale, gli investitori sono, nelle proprie decisioni di investimento, tenuti a non fare indebito affidamento sugli stessi (si veda anche Sezione I, Capitolo 4 "Fattori di Rischio" del Documento di Ammissione per un'illustrazione dei rischi all'avverarsi dei quali gli Obiettivi Stimati 2015 - 2019 potrebbero non realizzarsi).

11 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

11.1 Consiglio di Amministrazione

11.1.1 Composizione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è composto da 3 membri, è stato nominato dall'Assemblea del 17 dicembre 2015, e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono indicati nella tabella che segue.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Luigi Francesco Gozzini	Presidente e Amministratore Delegato	Bergamo, 28 gennaio 1967
Marco Claudio Grillo	Vicepresidente e Amministratore Delegato	Savona, 4 settembre 1968
Mario Benito Mazzoleni	Amministratore	Milano, 24 gennaio 1957

Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo dell'Emittente che risulta dal Registro delle Imprese di Milano.

A giudizio della Società, i componenti del Consiglio di Amministrazione che rivestono cariche operative hanno maturato un'adeguata professionalità e vantano un'esperienza significativa in relazione al settore in cui opera il Gruppo. Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione della Società.

Luigi Francesco Gozzini - nato il 28 gennaio 1967 a Bergamo, dopo la laurea in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano e il *Master in Business Administration* all'Università Bocconi è stato *Associate Consultant* in Mc Kinsey. Ha operato nel settore finanziario lavorando per il Ministero delle Finanze, Unicredito, San Paolo di Brescia e Banca Popolare di Brescia. Ha partecipato alla fusione Cariplo- Banco Ambrosiano Veneto che ha dato vita a Banca Intesa. Dal '93 al '95 ha lavorato in SGS in Thomson a Bristol e Grenoble per tornare infine in Italia, a Catania, come *Project Manager*. È stato socio fondatore della compagnia aerea Gandalf Airline per poi concentrare la propria attività nel settore immobiliare fondando il Gruppo Immobiliare T e, da ultimo, Abitare In.

Marco Claudio Grillo – nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano. Dopo un'esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la *start up* di IUnet, il primo ISP italiano per il mondo *business*, acquistato da Olivetti Telemedia. Negli anni successivi ha prestato la propria attività presso multinazionali USA nel settore IT e *networking* (tra cui DELL) con ruoli di *Country Manager* relativamente al territorio italiano, sud-europeo e medio-orientale. Nel 2005 ha fondato la società Flowinspect, di cui è stato, altresì, amministratore delegato, una *start-up* dedicata alle soluzioni di *networking* e sicurezza che nel 2008 è stata acquisita da un importante fornitore di prodotti di sicurezza statunitense. A seguito dell'acquisizione di Flowinspect, è stato nominato amministratore delegato della società Emaze Networks S.p.a., azienda *leader* in Italia nel settore IT Security che, in seguito, è stata acquisita da un fondo di *private equity* tedesco. Dopo avere seguito, come consulente incaricato dal consiglio di amministrazione, la vendita della società Matrix S.p.A. (facente parte del gruppo Telecom Italia) a Libero, si dedica al settore immobiliare e fonda con il socio Luigi la società Abitare In.

Mario Benito Mazzoleni – nato il 24 gennaio 1957 a Milano, si è laureato in Economia Aziendale con specializzazione in Economia delle Amministrazioni Pubbliche presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi. È professore associato di Economia Aziendale e dal 1992 al 2004 è stato direttore del *Master in Business Administration* della SDA Bocconi. Dal 2010 è responsabile del corso di strategia e coordinatore del percorso didattico del *Master PMI* di "Università & Impresa" presso l'Università degli studi di Brescia. Dal 2015 è direttore del *Master in Management* e Innovazione dell'Impresa presso l'Università degli studi di Brescia e dell'Associazione Industriali di Brescia. È membro del comitato scientifico della rivista di *management* "Sviluppo & Organizzazione", dal 2010 è altresì membro del comitato scientifico della rivista di *management* "l'impresa" del Il Sole 24 Ore e "azienda Pubblica" di Giuffrè.

11.1.2 Poteri del Consiglio di Amministrazione e degli amministratori delegati

Il Consiglio di Amministrazione della Società in data 19 gennaio 2016 ha attribuito al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Luigi Francesco Gozzini e al Vicepresidente e Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, in via tra loro disgiunta la legale rappresentanza della Società e tutti i poteri di amministrazione, da esercitarsi con firma singola e disgiunta, con facoltà di sub-delega (che dovrà essere comunicata ai componenti tutti del Consiglio di Amministrazione), non riservati per legge o in base allo Statuto al Consiglio di Amministrazione o

all'Assemblea, finalizzati al compimento di tutti gli atti utili e/o necessari per il conseguimento dell'oggetto sociale e degli obiettivi aziendali nei limiti del *business plan* e del *budget* approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Si precisa che i predetti membri del Consiglio di Amministrazione Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo ricoprono in via disgiunta tra loro la carica di CFO dell'Emittente.

11.1.3 Cariche ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione in società diverse dall'Emittente

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone, diverse dalle società controllate e consolidate del Gruppo, in cui i componenti del Consiglio di Amministrazione siano e/o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni dalla Data del Documento di Ammissione.

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
Luigi Francesco Gozzini	TH S.r.l.	Socio 50,5%	in essere
	Immobiliare T1824 S.r.l.	Socio 50%	in essere
	FH S.r.l.	Socio 46,5%	in essere
	Immobiliare T51 S.r.l.	Socio 49,75%	ceduta
	Immobiliare T57 S.r.l.	Socio 50%	ceduta
	Immobiliare T5 S.r.l.	Socio 50%	ceduta
	Ambrosiana Calchetto S.r.l.	Socio 32,13%	ceduta
	TH S.r.l.	Amministratore Unico	in essere
	TPM S.r.l.	Amministratore Unico	in essere
	Immobiliare T5 S.r.l.	Presidente CDA	in essere
	Ambrosiana Calchetto S.r.l.	Amministratore Unico	in essere
	Immobiliare T51 S.r.l.	Amministratore Unico	cessata
	Immobiliare T1824 S.r.l.	Amministratore Unico	cessata
	Marco Claudio Grillo	Emaze Networks S.p.A.	Amministratore Delegato
Mario Benito Mazzoleni	Giuseppe Saleri Sapa	Socio Accomandatario (3000 azioni)	in essere
	Geas A.. Dilettantistica	Presidente CDA	in essere
	BPM Assicurazioni	Amministratore	in essere
	Socialis (centro studi)	Amministratore	in essere
	CIS Centro Int. Servizi S.p.A.	Amministratore	cessata
	BPM Private Banking	Presidente CDA	cessata

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
	Selma BPM	Amministratore	cessata
	BPM Gestioni (anima)	Amministratore	cessata
	Coop Lombardia	Amministratore	cessata
	Ente Fiera Brescia S.p.A.	Amministratore	cessata
	Birdie S.r.l.	Amministratore	cessata
	Banca Popolare di Milano	Consigliere di sorveglianza	cessata
	Labser S.r.l.	Presidente	cessata
	Geas Donne&Basket S.r.l. noprofit	Presidente	cessata

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice Civile con gli altri componenti del Consiglio di Amministrazione. Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha vincoli di parentela con i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente.

11.1.4 Condanne dei membri del Consiglio di Amministrazione

Per quanto a conoscenza della Società negli ultimi cinque anni, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione *(i)* ha riportato condanne in relazione a reati di frode e/o bancarotta nei cinque anni precedenti alla Data del Documento di Ammissione; *(ii)* è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o procedura di liquidazione; *(iii)* è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o è stato destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) nello svolgimento dei propri incarichi, né interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro di organi di amministrazione, direzione o vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi società.

11.2 Organo di controllo

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione, composto da 5 membri di cui 3 effettivi e 2 supplenti, è stato nominato dall'Assemblea del 17 dicembre 2015, e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

11.2.1 Composizione

Alla Data del Documento di Ammissione il Collegio Sindacale risulta composto come indicato nella tabella che segue.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Ivano Passoni	Presidente del Collegio Sindacale	Monza (MB), 27 giugno 1966
Marco Dorizzi	Sindaco Effettivo	Milano, 20 gennaio 1961
Matteo Alfonso Ceravolo	Sindaco Effettivo	Città di Castello (PG), 11 maggio 1974
Daniela Nespoli	Sindaco Supplente	Cantù (CO), 16 gennaio 1984
Eleonora Gorla	Sindaco Supplente	Milano, 30 luglio 1984

Il dott. Ivano Passoni risulta domiciliato in Monza (MB), via Cernuschi, 6;

Il dott. Marco Dorizzi risulta domiciliato in Milano (MI), Via Lodovico Settala, 10;

Il dott. Matteo Alfonso Ceravolo risulta domiciliato in Milano (MI), Via Gustavo Modena n.26;

La dott.ssa Daniela Nespoli risulta domiciliata in Carugo (CO), Via per Gattedo 19/5;

La dott.ssa Eleonora Gorla risulta domiciliata in Paderno Dugnano (MI), Via Monte Santo 21.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei membri del Collegio Sindacale della Società.

Ivano Passoni – Nato a Monza (MB) il 27 giugno 1966, si è laureato in economia e commercio. Dottore Commercialista e Revisore Contabile, ha esercitato la propria professione in Milano e Monza dal 1991, maturando significative esperienze in materia societaria, fiscale, interna e internazionale, controllo di gestione e valutazione di azienda. Ha partecipato e partecipa a consigli di amministrazione, collegi sindacali e organismi di vigilanza di società ed enti sia privati sia a pubblico controllo. Svolge attività di convegnistica ed è docente al corso di formazione dell’Ordine dei Dottori Commercialisti di appartenenza.

Marco Dorizzi – Nato a Milano il 20 gennaio 1961, si è laureato in economia aziendale, indirizzo “libera professione” presso l’Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Dottore Commercialista dal 1988, ha svolto la propria attività nell’ambito della valutazione d’azienda e della consulenza tributaria, fallimentare e societaria, con particolare riferimento alle operazioni straordinarie di fusione, scissione e di conferimento. Ha maturato una significativa esperienza in ambito concorsuale e nelle procedure esecutive immobiliari avendo svolto dal 1991 incarichi di curatore e dal 2007 incarichi di delegato alla vendita per il Tribunale di Milano. È componente della Commissione Nazionale dei Dottori Commercialisti per lo studio dell’arbitrato svolgendo attività di relatore a diversi convegni in tema di arbitrato internazionale.

Matteo Alfonso Ceravolo – Nato a Città di Castello (PG) in data 11 maggio 1974, si è laureato in economia aziendale presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1998. Matteo ha prestato, tra il 1999 e il 2001 la propria attività presso KPMG in qualità di *Senior Auditor* nel dipartimento di *Audit e Transaction Service*. Nel 2001 ha vinto la borsa di studio nell'ambito del *MBA Corporate Finance* tenuto dall'istituto SDA Bocconi. Dottore Commercialista e Revisore Contabile dal 2002, ha lavorato fino al 2004 presso Banca Intesa Sanpaolo - Merchant Banking – come *private equity associate*. Dal 2004 è *investment manager* in AVM Italia, la *management company* italiana del fondo di *private equity* Absolute Ventures. Matteo è altresì *senior investment manager* di Pegasus Finance, la *management company* italiana del fondo di *private equity* Abacus Invest e, dal 2004, è partner di Pigreco Corporate Finance S.r.l..

Daniela Nespoli – Nata a Cantù (CO) il 16 gennaio 1984, si è laureata in economia e legislazione di impresa nel 2009. Dottore Commercialista e Revisore Legale, esercita la propria professione a Monza e Milano dal 2009 ed ha conseguito la qualifica di professionista abilitato nel 2015. Ha maturato esperienze in materia societaria, fiscale e di valutazione di azienda e ha collaborato nell'attività di controllo legale di società private.

Eleonora Gorla – Nata a Milano il 30 luglio 1984, si è laureata in economia e legislazione di impresa nel 2008. Dottore Commercialista e Revisore Legale, esercita la propria professione a Monza e Milano dal 2008 ed ha conseguito la qualifica di professionista abilitato nel 2013. Ha maturato esperienze in materia societaria, fiscale e di valutazione di azienda.

11.2.2 Cariche ricoperte dai membri del Collegio Sindacale in società diverse dall'Emittente

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone, diverse dalle società controllate e consolidate del Gruppo, in cui i componenti del Collegio Sindacale siano e/o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni dalla Data del Documento di Ammissione.

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
Ivano Passoni	Bb3 Srl In Liq.	33,33%	in essere
	Compagnia Dei Beni Stabili Srl	33,33%	in essere
	Consulting Team Srl	8,75%	in essere
	Omnia Consulting Srl	26,1%	in essere
	Dott. Ing. Giuseppe Torno & C. Spa	8,33%	in essere

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
	Amsterville Srl	Amministratore	in essere
	International Real Estate S.R.L.	Amministratore	In essere
	Compagnia Dei Beni Stabili Srl	Amministratore	in essere
	Fondazione Rodolfo Viola	Amministratore	in essere
	Pascarosa Società' Semplice	Socio Amministratore	in essere
	Ambrogio Moro Spa	Sindaco	in essere
	Bessel Spa	Sindaco	in essere
	Candy Hoover Group Srl	Sindaco	in essere
	Candy Spa	Sindaco	in essere
	Domea S.P.A.	Presidente Del Collegio Sindacale	in essere
	Due Lune Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Epipoli Spa	Sindaco	in essere
	Gias Srl	Sindaco	in essere
	I.P.A. Industrie Porcellane Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Kpnqwest Italia Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Immobiliare Falco Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Motta Alfredo Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Zerowatt Hoover Spa	Sindaco	in essere
	Ulisse Due Srl	Revisore Legale	in essere
	T.L.T. – Tempo Libero Turismo Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Corte Logistica Srl	Sindaco	cessata
	Donora Elettrodomestici Spa In Liquidazione	Sindaco	cessata
	Elit Elettronica Italiana Spa	Sindaco Supplente	cessata
	Gasfie Srl In Liquidazione	Sindaco	cessata
	La Stazione – Società' Di Trasformazione Urbana Spa	Sindaco	cessata
	Agp & Partners Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Blu Service Srl	Sindaco	cessata
	Bonetti Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Comsa Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Farma.Co.M. Spa	Sindaco	cessata
	Flen Srl	Sindaco	cessata
	Fratelli Pedretti Srl	Sindaco	cessata
	Garò Dott. Ing. Roberto Gabbioneta Spa	Sindaco Supplente	cessata
	Lidia Società' Cooperativa	Sindaco	cessata

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
	Monza Mobilita'	Sindaco Supplente	cessata
	San Martino Del Basto Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Tre O Societa' Cooperativa	Sindaco	cessata
	Crema Sud Srl In Liq.	Liquidatore	cessata
	Delta Imballaggi Srl In Liq.	Sindaco	cessata
	Airone Societa' Cooperativa In Liq.	Sindaco	cessata
	Andromeda Societa' Cooperativa	Sindaco	cessata
	Consorzio L'albero Societa' Consortile	Consigliere	cessata
	P.S.M. Celada Fasteners Srl	Sindaco Supplente	in essere
	Bunzel Raccolta Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Servoalve Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Taf Abrasivi Spa	Sindaco Supplente	in essere
Marco Dorizzi	Compagnia Dei Beni Stabili	33,33%	in essere
	Omnia Consulting Srl	26,1%	in essere
	Compagnia Dei Beni Stabili Srl	Amministratore	in essere
	Immobiliare Di Valle Artogna Srl	Amministratore	in essere
	Mael S.S.	Socio Amministratore	in essere
	Nede Sas	Socio Accomandatario	in essere
	Salfo Costruzioni Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Lem Art Group Spa	Curatore Fallimentare	in essere
	Ut Startcom Italy Srl In Liquidazione	Liquidatore	cessata
	Altea Srl	Sindaco Supplente	in essere
	Bessel Spa	Sindaco	in essere
	Candy Hoover Group Srl	Sindaco	in essere
	Candy Spa	Sindaco	in essere
	Domea Spa	Sindaco	in essere
	Emaze Networks Spa	Sindaco	in essere
	Gias Srl	Sindaco	in essere
	I.M.V. Presse Srl	Sindaco Supplente	in essere
	Ipa Industrie Porcellane Spa	Sindaco	in essere
	Immobiliare Falco Spa	Sindaco Supplente	in essere
	Kpnqwest Italia Spa	Sindaco	in essere
	Lidia Societa' Cooperativa	Sindaco	in essere
	Motta Alfredo Spa	Sindaco	in essere
	Tlt – Tempo Libero E Turismo	Sindaco	in essere

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
	Zerowatt Hoover Spa	Sindaco	in essere
	Corte Logistica Srl	Sindaco	cessata
	Donora Elettrodomestici Spa In Liquidazione	Sindaco	cessata
	Gasfire Srl In Liquidazione	Sindaco	cessata
	Sangabriele Srl	Sindaco	cessata
	Automarketing Italia Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Bonetti Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Elabora Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Faitecna Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Fratelli Pedretti Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Ibiesse Import Export Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	San Martino Del Basto Srl	Sindaco Supplente	cessata
	Sisa Modul System Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Società Agricola Ermanno Sas Di Giuseppe Carlo Tagliabue & C	Sindaco	cessata
	Tre O Cooperativa Edilizia Società Cooperativa A Responsabilità Limitata	Sindaco	cessata
	Vetreria F.Lli Paci	Sindaco Supplente	cessata
	Eredi Di Bonanno Vittorio Srl In Liquidazione	Curatore Fallimentare	cessata
	Manifattura Lodovici & C Srl In Liquidazione	Sindaco Supplente	cessata
	Video Metro Srl In Liquidazione	Curatore Fallimentare	cessata
	Wimer Srl In Liquidazione	Sindaco	cessata
	Airone Società Cooperativa In Liquidazione	Sindaco	cessata
	Andromeda Società Cooperativa In Liquidazione	Sindaco	cessata
	Isei Srl In Liquidazione	Curatore Fallimentare	cessata
	Pag-Gomma Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Tecnosub Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	La Fortezza Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Sd Trading Srl	Curatore Fallimentare	cessata
	Pag-Gomma Srl	Curatore Fallimentare	cessata
Matteo Alfonso Ceravolo	Pgreco Corporate Finance S.r.l.	Amministratore	in essere
	Dynamic Technologies S.p.A.	Sindaco Effettivo	in essere
	Friulpress - Samp S.p.A.	Sindaco Effettivo	in essere

Nome e cognome	Società	Carica o partecipazione	Status
	Cogeme Set S.r.l. in liquidazione	Sindaco Effettivo	in essere
	Controls S.p.A.	Sindaco Effettivo	in essere
	Alba S.r.l.	Sindaco Effettivo	in essere
	Strumenti S.r.l.	Sindaco Effettivo	in essere
	Magistris&Wetzel S.p.A.	Sindaco Effettivo	in essere
	Consonni International Construct srl	Sindaco Effettivo	in essere
Daniela Nespoli	Due Lune S.r.l.	Sindaco Effettivo	cessata
Eleonora Gorla	Due Lune S.r.l.	Sindaco Effettivo	cessata

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice Civile con gli altri componenti del Collegio Sindacale. Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha vincoli di parentela con i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

11.2.3 Condanne dei membri dell'organo di controllo

Per quanto a conoscenza della Società negli ultimi cinque anni precedenti alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale (i) ha riportato condanne in relazione a reati di frode e/o bancarotta; (ii) è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o procedura di liquidazione; (iii) è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o è stato destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) nello svolgimento dei propri incarichi, né interdizioni da parte di un Tribunale dalla carica di membro di organi di amministrazione, direzione o vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi società.

11.3 Figure chiave

In aggiunta ai membri del Consiglio di Amministrazione, alla Data del Documento di Ammissione, i seguenti soggetti ricoprono incarichi rilevanti nell'Emittente.

Nome e cognome	Incarico	Luogo e data di nascita
Alessandro Peveraro	Responsabile Pianificazione e Controllo	Torino, 17 maggio 1985

Alessandro Peveraro svolge le sue funzioni in forza di un contratto di assunzione a tempo indeterminato.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae*:

Alessandro Peveraro – Nato a Torino il 17 maggio 1985, ha conseguito la Laurea in Economia dei Mercati e delle Istituzioni Finanziarie e la laurea specialistica in *Management* presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Prima di passare in Abitare In Alessandro ha prestato la propria attività presso Deloitte *Financial Advisory Services* e presso Deloitte & Touche S.p.A. in qualità di *senior auditor*.

Per quanto a conoscenza della Società negli ultimi cinque anni precedenti alla Data del Documento di Ammissione, Alessandro Peveraro (i) non ha riportato condanne in relazione a reati di frode e/o bancarotta; (ii) non è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o procedura di liquidazione; (iii) non è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o è stato destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) nello svolgimento dei propri incarichi, né interdizioni da parte di un Tribunale dalla carica di membro di organi di amministrazione, direzione o vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi società.

11.4 Conflitti di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti

11.4.1 Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Documento di Ammissione, Luigi Francesco Gozzini, che ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, detiene n. 61.350 Azioni, pari al 47,64% del capitale sociale della Società post Aumenti di Capitale. In aggiunta a quanto precede, si segnala che Marco Claudio Grillo, che ricopre la carica di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, detiene n. 47.400 Azioni, pari al 36,81% del capitale sociale della Società post Aumenti di Capitale.

11.4.2 Conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione nessun membro del Collegio Sindacale dell'Emittente è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica ricoperta all'interno dell'Emittente.

11.4.3 Conflitti di interessi delle figure chiave

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione nessuna delle figure chiave dell'Emittente è portatrice di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica ricoperta all'interno dell'Emittente.

12 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

12.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è composto da 3 membri, è stato nominato dall'Assemblea del 17 dicembre 2015, e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017.

12.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'Emittente o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Documento di Ammissione non sono stati stipulati contratti di lavoro tra l'Emittente e i membri del Consiglio di Amministrazione, di direzione o di vigilanza della stessa che prevedano indennità di fine rapporto.

12.3 Dichiarazione che attesti l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti nel paese di costituzione

In data 17 dicembre 2015, l'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato un testo di Statuto le cui disposizioni avranno una entrata in vigore differita, ed in particolare avranno efficacia a partire dalla Data di Ammissione.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, l'Emittente ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha modificato il proprio Statuto al fine di prevedere le seguenti disposizioni relative alla *corporate governance*:

- la possibilità per i soci che rappresentano almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto in Assemblea di richiedere l'integrazione delle materie da trattare, come previsto all'articolo 126-bis del TUF;

- il diritto di porre domande prima dell'Assemblea, ai sensi dell'articolo 127-ter del TUF;
- il meccanismo del voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, come stabilito agli articoli 147-ter e 148 del TUF, prevedendo, altresì, il diritto di presentazione delle liste esclusivamente per gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale;
- l'obbligo della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, terzo comma, del TUF;
- che a partire dal momento in cui le azioni emesse dall'Emittente saranno ammesse alle negoziazioni su di un sistema multilaterale di negoziazione, si renderanno applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti CONSOB di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente agli articoli 106, 107, 108, 109, 111 del TUF);
- un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al superamento, in aumento o diminuzione, di una partecipazione della soglia del 5% del capitale sociale dell'Emittente ovvero il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 66,6%, 75%, 90% e 95% del capitale sociale dell'Emittente, ovvero le riduzioni al di sotto di tali soglie, e una correlativa sospensione del diritto di voto sulle Azioni e sugli strumenti finanziari per i quali la comunicazione è stata omessa in caso di mancata comunicazione al Consiglio di Amministrazione di variazione delle partecipazioni rilevanti come sopra individuate;
- l'adozione di una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal dealing*;
- l'approvazione di un regolamento di comunicazioni obbligatorie al Nomad;
- l'approvazione di una procedura per la gestione delle operazioni con le parti correlate;
- l'istituzione di un sistema di *reporting* adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale al fine di permettere agli amministratori di formarsi un giudizio appropriato in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive dell'Emittente;

- l'obbligo di comunicare all'Emittente i patti parasociali, in qualunque forma stipulati, (i) aventi ad oggetto l'esercizio del diritto di voto nell'Emittente; (ii) istituenti obblighi di preventiva consultazione per l'esercizio del diritto di voto; (iii) con previsione di limiti al trasferimento delle Azioni dell'Emittente o di strumenti finanziari che attribuiscono diritti di acquisto o di sottoscrizione delle stesse; (iv) che prevedono l'acquisto delle Azioni o degli strumenti finanziari di cui al precedente punto (iii); (v) aventi ad oggetto o per effetto l'esercizio anche congiunto di un'influenza dominante sull'Emittente; (vi) volti a favorire o a contrastare il conseguimento degli obiettivi di un'offerta pubblica di acquisto o di scambio, ivi inclusi gli impegni di non aderire ad un'offerta;
- l'obbligo di preventiva autorizzazione da parte dell'Assemblea, a partire dal momento in cui le Azioni saranno quotate sull'AIM Italia, nell'ipotesi di (i) acquisizione di partecipazioni o imprese o altri *assets* che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia, (ii) cessioni di partecipazioni o imprese o altri *assets* che realizzino un "cambiamento sostanziale del *business*" ai sensi del Regolamento AIM Italia, e (iii) richiesta di revoca dalle negoziazioni sull'AIM Italia, fermo restando che in tal caso sarà necessario il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti in Assemblea.

La Società, inoltre, ha approvato in data 31 marzo 2016: (i) la procedura in materia di operazioni con Parti Correlate, in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 del Regolamento Emittenti AIM; (ii) la procedura in materia di *internal dealing*; (iii) la procedura per la comunicazione delle Informazioni Privilegiate; e (iv) la procedura sugli obblighi di comunicazione con il Nomad.

Per ulteriori informazioni circa lo Statuto dell'Emittente si rinvia alla Sezione I, Capitolo 16, Paragrafo 16.2, del Documento di Ammissione.

13 DIPENDENTI

13.1 Numero di dipendenti

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva sul personale del Gruppo alla data del Documento di Ammissione:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altro (*)
Pro forma al 31.12.2014	//	//	5	1	//
Pro forma al	//	//	5	1	//

30.06.2015					
Alla Data del Documento di Ammissione	//	//	6	1	1 (stage)

* stagisti e co.pro

13.2 Partecipazioni azionarie e stock option

Alla Data del Documento di Ammissione non sono stati deliberati dall'Emittente piani di *stock option*, accordi a beneficio dei dipendenti, né sono stati assunti dall'Emittente altri impegni a favore dei dipendenti che consentano agli stessi di acquisire partecipazioni azionarie dell'Emittente.

13.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi contrattuali o norme statutarie che prevedano forme di partecipazione dei dipendenti al capitale sociale e/o agli utili dell'Emittente.

14 PRINCIPALI AZIONISTI

14.1 Principali azionisti diversi dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza

Alla Data del Documento di Ammissione gli azionisti dell'Emittente, signori Marco Claudio Grillo e Luigi Francesco Gozzini, sono anche membri del Consiglio di Amministrazione.

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione e quale risultante ad esito degli Aumenti di Capitale, assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni dagli stessi derivanti ed emesse a seguito delle delibere del Consiglio di Amministrazione in data 31 marzo 2016 e 5 aprile 2016.

Azionista	Situazione pre-Aumenti di Capitale		Aumenti di Capitale	Situazione post Aumenti di Capitale	
	n. az.	% c.s.	n. az.	n. az.	% c.s.
Luigi Francesco Gozzini	61.350	56,41%	/	61.350	47,64%
Marco Claudio Grillo	47.400	43,59%	/	47.400	36,81%
Mercato	/	/%	20.034	20.034	15,55%

Totale	108.750	100%	20.034	128.784	100%
---------------	---------	------	--------	---------	------

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente quale risultante ad esito degli Aumenti di Capitale assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni dagli stessi derivanti.

Azionista	Situazione pre-Aumenti di Capitale		Aumenti di Capitale	Situazione post Aumenti di Capitale	
	n. az.	% c.s.	n. az.	n. az.	% c.s.
Luigi Francesco Gozzini	61.350	56,41%	/	61.350	36,80%
Marco Claudio Grillo	47.400	43,59%	/	47.400	28,43%
Mercato	/	/%	57.971	57.971	34,77%
Totale	108.750	100%	57.971	166.721	100%

14.2 Diritti di voto diversi dei principali azionisti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha emesso solamente azioni ordinarie; non esistono azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle Azioni ordinarie.

14.3 Soggetto controllante l'Emittente

Nessun soggetto esercita da solo il controllo dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2359 del Codice Civile alla Data del Documento di Ammissione né lo eserciterà in caso di integrale collocamento delle Azioni oggetto dell'offerta.

14.4 Patti parasociali e accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

L'Emittente non è a conoscenza di patti parasociali né accordi dalla cui attuazione possa scaturire ad una data successiva dalla Data del Documento di Ammissione una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente stessa.

15 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**15.1 Operazioni infragruppo**

Le tabelle riportano le transazioni patrimoniali ed economiche realizzate con Parti Correlate negli esercizi 2014 e per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 (esprese migliaia di Euro) desunte dal bilancio d'esercizio di Immobiliare T5, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali.

L'Emittente ritiene che le condizioni previste ed effettivamente praticate nei rapporti con Parti Correlate siano in linea con le normali condizioni di mercato, cioè alle condizioni che si sarebbero applicate fra due parti indipendenti.

Operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con Parti Correlate al 31 dicembre 2014.

Controparte	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
T PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.	24.674	-	6.000	6.000
TH S.R.L.	13.367	320.792	6.000	6.000
IMMOBILIARE T 1824 S.R.L.	-	102.460	-	-
Luigi Gozzini	-	7.440	-	-
Sergio Festini	-	5.795	-	-
Totale	38.041	436.487	12.000	12.000

Operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con Parti Correlate al 30 giugno 2015.

Controparte	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
T PROPERTY MANAGEMENT S.R.L.	91.536	-	-	-
TH S.R.L.	13.367	178.792	-	-
IMMOBILIARE T 1824 S.R.L.	-	74.460	-	-
Luigi Gozzini	-	12.584	-	-
Sergio Festini	-	-	-	-
Totale	104.903	265.836	-	-

Le Parti Correlate con le quali il Gruppo ha intrattenuto rapporti nel corso dei due precedenti periodi, sono:

T Property Management S.r.l. (già definita TPM): nei confronti della quale Abitare in Poste vanta un credito originariamente derivante da riaddebiti ed incrementatosi nel corso del tempo, per effetto di un contratto preliminare di compravendita di due unità immobiliari, sottoscritto tra le parti in data 28 aprile 2015, ai sensi del quale Abitare in Poste ha provveduto a corrispondere anticipi sul prezzo ivi pattuito (come di seguito spiegato).

TH S.r.l.: TH vanta un credito verso Abitare in Poste derivante da un finanziamento soci che, successivamente, per effetto di rinunce da parte di TH, è progressivamente diminuito e, per effetto delle cessioni di quote descritte nella Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1, è divenuto un finanziamento da parte di terzi avendo TH cessato di essere socio di Abitare in Poste. Con atto del 18 gennaio 2016 la società TH ha comunicato ad Abitare In Poste di stabilire il termine per il pagamento del debito al 31 marzo 2107.

Immobiliare T 1824 S.r.l. (già definita T1824): T1824 vanta un credito verso Abitare in Poste derivante da finanziamenti che, per effetto di restituzioni effettuate da Abitare in Poste nel corso del primo semestre 2015, è progressivamente diminuito. Con atto del 18 gennaio 2016 la società T1824 ha comunicato ad Abitare In Poste di stabilire il termine per il pagamento del debito al 31 marzo 2107.

Sergio Festini e Luigi Francesco Gozzini: vantano rispettivamente un credito verso Abitare in Posta a titolo di rimborso in ragione delle spese da loro sostenute in qualità di amministratori rispettivamente di Immobiliare T5 e Abitare in Poste.

Si segnala che, successivamente al 30 giugno 2015:

in data 14 dicembre 2015:

- 1) è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita descritto nella Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.6 del Documento di Ammissione, in virtù del quale l'Emittente si è impegnata ad acquistare il 100% di una società a responsabilità limitata ed ha corrisposto al terzo venditore (di seguito ai fini del presente Paragrafo "**Soggetto Terzo**") la caparra confirmatoria che ne ha rilasciato quietanza per un valore di Euro 300.000,00 con le modalità di cui al successivo punto 4);
- 2) il Soggetto Terzo ha sottoscritto con TPM un contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto un immobile di proprietà di TPM per un prezzo pari ad Euro 300.000 da pagarsi entro il 31 gennaio 2016;
- 3) TPM, con atto avente data certa, ha trasferito ad Abitare In il proprio credito nei confronti del Soggetto Terzo (derivante dalla vendita di cui al punto che precede); la cessione del suddetto credito è avvenuta a titolo oneroso ed il pagamento è avvenuto con le modalità descritte al successivo punto 7);

4) Abitare In, con atto avente data certa, ha compensato il proprio debito nei confronti del Soggetto Terzo (a titolo di caparra confirmatoria) con il credito, trasferitole da TPM, derivante dalla vendita dell'immobile;

in data 28 dicembre 2015

5) TPM e Abitare in Poste hanno sottoscritto una scrittura privata avente ad oggetto la risoluzione parziale di un contratto preliminare di compravendita inerente il trasferimento della proprietà di due immobili da TPM ad Abitare in Poste (già Immobiliare T5), sottoscritto in data 28 aprile 2015, in virtù del quale Abitare in Poste aveva versato a favore di TPM un importo pari ad Euro 300.000,00 a titolo di caparra confirmatoria; a seguito e per effetto della risoluzione parziale (avente ad oggetto la rinuncia alla compravendita di uno dei due immobili), TPM si è impegnata a restituire ad Abitare in Poste quanto dalla stessa corrisposto a titolo di caparra confirmatoria;

6) Abitare in Poste ha ceduto, a titolo oneroso, il proprio credito pari ad Euro 300.000,00 (derivante dalla restituzione della caparra confirmatoria) ad Abitare In e tale cessione è stata notificata a TPM;

7) Abitare In ha provveduto a regolare il debito dalla stessa maturato nei confronti di TPM in virtù della cessione di cui alla precedente punto 3) mediante la compensazione con il credito alla stessa trasferito e descritto al precedente punto 6).

8) Abitare In è debitrice di Abitare in Poste per un importo pari ad Euro 300.000 – in relazione a tale debito è stato previsto un termine di pagamento al 31 ottobre 2016.

Inoltre, si segnala che, successivamente al 30 giugno 2015, sono stati intrattenuti ulteriori rapporti tra l'Emittente e Abitare in Poste di natura commerciale, e relativi all'attività ordinaria dell'Emittente, per effetto dei quali l'Emittente ha maturato un debito nei confronti di Abitare in Poste pari ad Euro 200.000,00 che andranno rimborsati entro il 31 ottobre 2016. Tale debito costituisce il corrispettivo per gli studi di fattibilità, relativi alle nuove Iniziative Immobiliari, eseguiti da Abitare In Poste, che l'Emittente provvederà, a sua volta, a fatturare, nell'ambito dei Contratti di Service, ai Veicoli Operativi qualora le due Iniziative Immobiliari avessero luogo.

[Si segnala, infine, che il Consiglio di Amministrazione ha approvato – con efficacia a decorrere dalla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia – la procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate sulla base di quanto disposto dall'articolo 13 del Regolamento Emittenti AIM, dall'articolo 10 del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con

parti correlate, adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 come successivamente modificato, e dalle Disposizioni in tema di Parti correlate emanate da Borsa Italiana nel maggio 2012 e applicabili alle società emittenti azioni negoziate sull'AIM Italia.]

15.2 Compensi ad amministratori, membri dell'organo di controllo e altre Parti Correlate

I compensi complessivi spettanti al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale dell'Emittente relativi agli esercizi fiscali 2015, 2016 e 2017, sono stati deliberati dall'Assemblea dell'Emittente in data 17 dicembre 2015.

Il compenso annuale fisso stabilito per gli Amministratori ammonta ad Euro 12.000,00 a favore di ciascuno.

Inoltre a ciascuno degli amministratori delegati spetterà: i) un compenso variabile, che verrà corrisposto solo a decorrere dall'esercizio fiscale 2016, pari ad Euro 48.000,00 per ciascuno dei due; ii) un trattamento di fine mandato non superiore (per ogni anno) al 20% del compenso lordo corrisposto; iii) il rimborso delle spese sostenute nell'esercizio della loro funzione, con l'espressa autorizzazione ad utilizzare un veicolo di loro proprietà per le trasferte; iv) l'uso di un'abitazione (con modalità da concordarsi) situata in Milano ed avente ubicazione e dimensioni tali per cui un ipotetico canone di locazione non superi un importo annuo di Euro 36.000,00 e v) il rimborso del premio assicurativo relativo ad una polizza inerente la copertura del rischio di infortuni e morte extraprofessionali.

Infine, l'Emittente, quale *fringe benefit* in favore di tutti gli Amministratori, ha deliberato di sottoscrivere le seguenti polizze assicurative: - polizza D&O; - polizza *keyman*; - polizza per infortuni professionali degli Amministratori; - polizza per una tutela legale.

Per il Collegio Sindacale è stato deliberato un compenso collettivo annuo pari ad Euro 21.000,00, così ripartito: Euro 9.000,00 in favore del Presidente del Collegio Sindacale ed Euro 6.000 in favore di ciascun Sindaco Effettivo.

L'Emittente non ha adottato specifiche politiche per la remunerazione degli organi amministrativi e, qualora necessari, di controllo relativamente ai Veicoli Operativi: tali organi percepiranno un compenso parametrato alle dimensioni dell'Iniziativa Immobiliare ed agli oneri e responsabilità dalla stessa derivanti.

16. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

16.1 Capitale azionario

16.1.1. Capitale emesso e per ogni classe di capitale azionario

Alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari a 64.392,00 Euro, suddiviso in n. 128.784 Azioni ordinarie prive del valore nominale.

16.1.2. Azioni non rappresentative del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi non rappresentativi del capitale sociale.

16.1.3. Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non detiene Azioni proprie.

16.1.4. Obbligazioni convertibili, scambiabili o con *warrant*, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non detiene obbligazioni convertibili, scambiabili o con *warrant*, tuttavia in data 19 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha manifestato l'intenzione di approvare, in un arco temporale massimo di 6 mesi dalla Data del Documento di Ammissione, l'emissione di un prestito obbligazionario per un importo stimato in circa Euro 8.000.000,00 a condizioni di mercato che verranno definite al momento del collocamento, con l'intento di quotare tali obbligazioni sul mercato ExtraMOT PRO.

16.1.5. Diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

In data 17 dicembre 2015, l'Assemblea della Società ha deliberato gli Aumenti di Capitale, per la descrizione dei quali si rinvia al successivo Paragrafo 16.1.7 del presente Capitolo.

Ad eccezione di quanto precede, alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati concessi diritti di opzione su Azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente né sono stati deliberati aumenti di capitale.

16.1.6. Capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di ulteriori operazioni riguardanti il capitale sociale dei membri del Gruppo offerto in opzione o che sia stato deciso di offrire in opzione.

Si precisa che, per effetto del contratto preliminare sottoscritto in data 17 dicembre 2015 tra Sergio Festini e l'Emittente, la quota pari al 27,18% del capitale sociale di Abitare in Poste è stata promessa in vendita all'Emittente a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 450.698,37. Per maggiori dettagli si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1.

16.1.7. Evoluzione del capitale azionario

L'Emittente è stata costituita in data 19 novembre 2015 in forma di società per azioni, con la denominazione "Abitare In S.p.A.". Alla data di costituzione, il capitale sociale dell'Emittente era pari ad Euro 50.000,00.

Di seguito sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente dalla data di costituzione sino alla Data del Documento di Ammissione ed in particolare le vicende relative al capitale sociale del Veicolo Operativo Abitare In Poste.

In data 12 novembre 2015, per effetto dell'atto di scissione stipulato dal notaio Avv. Filippo Salvo, n. rep. 45134/23762, è stata costituita la società Abitare in Poste, alla quale sono stati attribuiti, in virtù della predetta scissione, tutti i contratti, gli *assets* e le passività inerenti l'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste.

Con atto di cessione di quote, in data 30 novembre 2015, TH S.r.l., titolare di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di Abitare in Poste, ha trasferito, a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 1.205.825,70 la suddetta partecipazione ed in particolare, una quota pari al 61,23% del capitale sociale a Luigi Francesco Gozzini e una quota pari al 11,59% a Marco Claudio Grillo.

Successivamente, in data 4 dicembre 2015, l'Assemblea di Abitare In ha deliberato di aumentare il capitale sociale dell'Emittente da euro 50.000,00 a euro 54.375,00 e con un sovrapprezzo, da imputarsi a riserva per sovrapprezzo, pari ad Euro 275 per ogni Euro di capitale sottoscritto, il quale è stato, in pari data, sottoscritto per mezzo del conferimento da parte dei due soci, della partecipazione che ciascuno degli stessi deteneva in Abitare in Poste.

Per effetto del conferimento suddetto, alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari a Euro 54.375,00, suddiviso in n. 108.750 Azioni ordinarie prive del valore nominale, mentre l'Emittente detiene una partecipazione pari al 72,82% di Abitare in Poste.

Al contempo, in data 17 Dicembre 2015, l'Emittente ha stipulato un contratto preliminare con il restante socio di Abitare in Poste, Sergio Festini, in virtù del quale l'Emittente si è impegnata a comprare e Festini si è impegnato a vendere, per un prezzo pari ad Euro 450.698,37 (quattrocentocinquantamilaseicentonovantotto/37), la partecipazione da quest'ultimo detenuta in Abitare in Poste (acquistata a sua volta dalla società TH in data 14 gennaio 2016). Il suddetto contratto preliminare, così come emendato in data 29 febbraio 2016, è sospensivamente condizionato alla circostanza che l'Emittente addivenga alla quotazione su AIM Italia entro e non oltre la data del 15 aprile 2016. Il trasferimento delle quote si perfezionerà con la sottoscrizione di un contratto definitivo di cessione quote e, unitamente al pagamento del corrispettivo, dovrà avvenire entro 30 giorni dall'avveramento della condizione. Per maggiori dettagli si rinvia alla Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1.

In data 17 dicembre 2015, l'Assemblea dell'Emittente ha deliberato il Primo Aumento di Capitale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più *tranches*, mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile), per massimi Euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila) comprensivi di sovrapprezzo a cui corrisponderà l'emissione di massime numero 70.010 (settantamiladieci) Azioni ordinarie, prive di valore nominale e con godimento regolare, riservate al Collocamento Privato a servizio dell'offerta finalizzata all'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società su AIM Italia, ad un prezzo unitario di emissione non inferiore alla parità contabile implicita e stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione la data del 31 luglio 2016, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di investitori qualificati, come definiti dall'articolo 100, comma 1, lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento 11971 e 26, comma 1, lett. d) del Regolamento Intermediari Consob.

Sempre in data 17 dicembre 2015, l'Assemblea dell'Emittente ha deliberato il Secondo Aumento di Capitale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più *tranches*, mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile), per massimi Euro 500.000,00 (cinquecentomila), comprensivi di sovrapprezzo a cui corrisponderà

l'emissione di massime numero 4.667 (quattromilaseicentosessantasette) Azioni ordinarie prive di valore nominale e con godimento regolare, riservate al Collocamento Privato a servizio dell'offerta finalizzata all'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società su AIM Italia, ad un prezzo unitario di emissione non inferiore alla parità contabile implicita e stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione la data del 31 luglio 2016, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di soggetti diversi dagli investitori qualificati, in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera c) del Regolamento 11971.

Con riferimento agli Aumenti di Capitale, l'Assemblea ha espressamente delegato al Consiglio di Amministrazione tutti i poteri necessari o opportuni per darne materiale esecuzione, ivi compreso il potere di determinare i tempi, le modalità, i termini e le condizioni del Collocamento Privato - fermo restando che l'offerta di sottoscrizione delle azioni non dovrà in alcun caso costituire una offerta al pubblico di cui agli articoli 93-bis e ss. e 100 del TUF e dovrà beneficiare, con riferimento all'offerta ai soggetti non qualificati, del regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera c) del Regolamento 11971 del 1999 - nonché il lotto minimo di adesione, il numero definitivo delle Azioni da emettere in funzione delle risultanze del Collocamento Privato, i criteri di riparto delle Azioni nell'ambito di ciascuno dei due Aumenti di Capitale, qualora le richieste di sottoscrizione eccedessero il valore massimo previsto (fermo restando che in nessun caso Azioni rinvenienti da uno dei due Aumenti di Capitale potranno essere offerte in sottoscrizione ai destinatari dell'altro Aumento di Capitale) e di fissare - fermo restando il prezzo minimo - il prezzo definitivo di emissione delle Azioni, tenendo conto delle condizioni dei mercati finanziari nazionali ed esteri al momento dell'effettuazione dell'offerta, della quantità e della qualità delle manifestazioni di interesse ricevute dagli investitori, dei risultati raggiunti dalla Società e delle prospettive di sviluppo della stessa, delle indicazioni e raccomandazioni delle istituzioni finanziarie incaricate del collocamento e dei consulenti della Società, e di quant'altro necessario per il buon fine dell'operazione.

In data 30 Dicembre 2015 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in virtù del disposto di cui all'articolo 2343 *quater* del Codice Civile, si è riunito per dare atto del fatto che, successivamente al conferimento della partecipazione di Abitare in Poste in Abitare In, non sono intervenuti fatti eccezionali che abbiano inciso sul valore della partecipazione in modo tale da modificare sensibilmente il valore che alla stessa è stato attribuito alla data del conferimento. Gli

amministratori hanno, altresì, verificato i requisiti di professionalità ed indipendenza dell'esperto che ha reso la valutazione di cui all'articolo 2343 *ter*, comma 2, lett. b) del Codice Civile.

In data 19 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato, d'intesa con il Nomad e Global Coordinator e tenuto conto delle condizioni dei mercati finanziari nazionali ed esteri, della quantità e della qualità delle manifestazioni di interesse già ricevute da potenziali investitori, dei risultati raggiunti dalla Società e delle prospettive di sviluppo della stessa, di fissare un intervallo di prezzo entro il quale dovrà collocarsi il prezzo di sottoscrizione delle Azioni della Società, il quale non sarà, pertanto, inferiore ad Euro 107 e superiore ad Euro 175, comprensivo di sovrapprezzo.

In esecuzione della delibera assembleare del 17 dicembre 2015 ed in considerazione della delibera consiliare del 19 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 31 marzo 2016 ha deliberato, *inter alia*, che il prezzo unitario di sottoscrizione delle Azioni rivenienti dal Primo Aumento di Capitale e dal Secondo Aumento di Capitale è pari ad Euro 138, comprensivo di sovrapprezzo.

Il capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione risulta suddiviso come indicato nella tabella di cui al punto 14.1.

16.2 Atto costitutivo e Statuto

16.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente

Ai sensi dell'articolo 3 dello Statuto, l'Emittente ha per oggetto:

- la ricerca, l'individuazione, lo sviluppo, la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, la trasformazione, la gestione, la manutenzione di immobili in genere, situati sia in Italia sia all'estero, per conto proprio e/o per conto di terzi;
- l'acquisizione e la cessione a qualunque titolo, inclusi l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la locazione, la sub-locazione di immobili in genere, situati sia in Italia che all'estero, con particolare riferimento ad aree di terreno edificabili;
- la prestazione di servizi di consulenza e assistenza tecnico professionale, l'organizzazione di eventi e la realizzazione di campagne pubblicitarie in merito ad attività di sviluppo immobiliare per conto proprio e/o per conto di terzi e l'esercizio di studi di mercato e sondaggi d'opinione;

- il commercio al dettaglio di mobili, di articoli per l'illuminazione e altri articoli per la casa (quali, a titolo meramente esemplificativo, impianti *hi-fi* ed elettrodomestici).

La Società può compiere tutte le operazioni commerciali immobiliari e finanziarie che saranno ritenute utili dagli amministratori per il conseguimento dell'oggetto sociale, con esclusione di attività finanziarie riservate, e in particolare la Società potrà:

- compiere operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari e immobiliari ritenute dall'organo amministrativo necessarie o utili al conseguimento dell'oggetto sociale;
- costituire nuove società veicolo ove conferire i vari progetti immobiliari e/o per la gestione degli stessi e/o per il conseguimento dell'oggetto sociale;
- assumere, sia direttamente sia indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società, enti, consorzi o imprese aventi oggetto analogo, affine, complementare o connesso al proprio, nel rispetto del disposto dell'articolo 2361 del Codice Civile e con esclusione del collocamento delle stesse, nonché assumere la veste di associante o di associata, consorziarsi con altri enti e società e partecipare a raggruppamenti temporanei di imprese;
- stipulare contratti di leasing e locazione finanziaria e di noleggio dal lato passivo; acquisire finanziamenti e provviste finanziarie in genere da privati, società, banche e altre strutture che esercitano il credito, contrarre mutui passivi (ipotecari e non);
- prestare avalli, fidejussioni, cauzioni e altre garanzie reali e/o personali, anche a favore di terzi, se nell'interesse della Società, e potrà compiere, in sintesi e senza alcuna restrizione, tutte le operazioni atte a favorire il conseguimento dell'oggetto sociale. Restano, in ogni caso, escluse dall'oggetto sociale tutte le attività protette, per le quali la legge richiede requisiti ed autorizzazioni particolari oppure iscrizioni in albi speciali.

Il tutto con esclusione delle attività per le quali la vigente normativa vieta l'esercizio in forma societaria, e con esclusione delle attività riservate alle società di mediazione mobiliare, nonché nel rispetto del D.P.R. 1.9.1993 n.385, della Delibera del C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e della Legge 3 febbraio 1989 n.39.

16.2.2. Sintesi delle disposizioni dello Statuto dell'Emittente riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza

16.2.2.1 Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a 3 (tre) e non superiore a 7 (sette). In base alle previsioni dello Statuto che entreranno in vigore a partire dalla Data di Ammissione, i membri del Consiglio di Amministrazione sono eletti sulla base di liste presentate dagli azionisti. Hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che, da soli o unitamente ad altri soci, possiedano una percentuale di capitale sociale con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria pari al 10%.

Almeno 1 (un) candidato deve possedere i requisiti di indipendenza di cui all'articolo 148, comma 3, del TUF.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procede traendo dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere. Nel caso di parità di voti tra più liste si procede ad una votazione di ballottaggio. Nel caso di presentazione di un'unica lista, il Consiglio di Amministrazione è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'Assemblea ordinaria.

Il meccanismo del voto di lista si applica unicamente nel caso di rinnovo dell'intero organo amministrativo. Nel caso in cui, nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, mediante il sistema di cooptazione di soggetti iscritti nella medesima lista che aveva ottenuto il maggior numero di voti o, qualora ciò non sia possibile, con soggetti non appartenenti alla predetta lista e purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'Assemblea.

Al Consiglio di Amministrazione è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis Codice Civile, l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società, la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'articolo 2365, comma 2, Codice Civile.

Sono di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione e, pertanto, non possono formare oggetto di delega, le seguenti materie:

- a) approvazione e modifica del *business plan* e del *budget*;
- b) trasferimento, sottoscrizione, acquisto o cessione, a qualsiasi titolo, di partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo superiore ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- c) sottoscrizione di contratti di affitto d'azienda e/o rami d'azienda per importi superiori ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- d) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipula di contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- e) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi superiori ad Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- f) stipulazione o modifica di contratti di finanziamento per importi pari o superiori ad Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero);
- g) richiesta di emissione di fidejussioni, per importi superiori per ogni singola operazione ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) e per un importo complessivo per anno solare superiore ad Euro 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila virgola zero zero);
- h) costituzione di depositi cauzionali per importi superiori ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- i) compimento di operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto g) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi superiori ad Euro 1.000.000,00 (un milione virgola zero zero) per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;

- j) approvazione di piani di incentivazione annuali destinati ai dipendenti aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari partecipativi emessi dalla Società;
- k) operazioni con Parti Correlate non esenti ai sensi del regolamento operazioni parti correlate;
- l) proposte da sottoporre all'Assemblea dei soci nelle materie per le quali lo Statuto prevede delle maggioranze assembleari qualificate, nonché ogni proposta da sottoporre all'Assemblea in relazione ad operazioni sul capitale;
- m) decisioni in merito alla partecipazione e all'esercizio del diritto di voto negli organi delle controllate e collegate in relazione ad eventuali operazioni di natura straordinaria o aventi ad oggetto una delle operazioni di cui ai precedenti punti da d) a j).

16.2.2.2. Organo di controllo

Il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) membri effettivi e 2 (due) membri supplenti; i sindaci restano in carica per 3 (tre) esercizi con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica e sono rieleggibili.

La nomina dei sindaci avviene sulla base del meccanismo del voto di lista. Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto in Assemblea ordinaria.

Risulteranno eletti sindaci effettivi i primi 3 (tre) candidati dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti e il candidato che avrà ottenuto il maggior numero di voti sarà anche nominato quale presidente del Collegio Sindacale. Risulteranno eletti, invece, sindaci supplenti il terzo e il quarto candidato della lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti. Nel caso di parità di voti tra più liste si procede ad una votazione a ballottaggio.

La procedura del voto di lista si applica unicamente nell'ipotesi di rinnovo dell'intero Collegio Sindacale.

16.2.3. Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni esistenti

Le Azioni sono nominative, liberamente trasferibili e indivisibili. Ogni Azione dà diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente e agli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e Statuto applicabili.

16.2.4. Descrizione delle modalità di modifica dei diritti dei possessori delle Azioni, con indicazione dei casi in cui le condizioni sono più significative delle condizioni previste per legge

Non applicabile.

16.2.5. Descrizione delle condizioni che disciplinano le modalità di convocazione delle assemblee generali annuali e delle assemblee generali straordinarie degli azionisti, ivi comprese le condizioni di ammissione

Ai sensi dello Statuto dell'Emittente, l'Assemblea ordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo Statuto. Sono di competenza dell'Assemblea straordinaria: a) le modifiche dello Statuto, salvo quanto eventualmente previsto dallo Statuto con riferimento alla competenza dell'organo amministrativo; b) la nomina, la sostituzione e la determinazione dei poteri dei liquidatori; c) le altre materie ad essa attribuite dalla legge e dallo Statuto.

L'Assemblea è convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica o in almeno uno dei seguenti quotidiani: "Italia Oggi" oppure "MF – Milano Finanza", almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in prima convocazione. L'Assemblea dei soci può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia. L'Assemblea è convocata ogniqualvolta l'organo amministrativo lo ritenga necessario od opportuno oppure quando all'organo amministrativo ne sia fatta richiesta, con l'indicazione degli argomenti da trattare, dai soci che rappresentino almeno il 5% (cinque) del capitale sociale.

I soci che rappresentano almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea ordinaria possono richiedere, entro 5 (cinque) giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea, l'integrazione delle materie da trattare, indicando, nella domanda, gli ulteriori argomenti proposti.

I soci possono altresì porre domande sulle materie all'ordine del giorno prima dell'Assemblea. Alle domande pervenute prima dell'Assemblea è data risposta al più tardi durante l'Assemblea. La Società può fornire una risposta unitaria alle domande aventi lo stesso contenuto.

E' richiesta la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria, ai sensi dell'articolo 2364, primo comma, numero 5, del Codice Civile, oltre che nei casi disposti dalla legge, nelle seguenti ipotesi: a) acquisizione di partecipazioni o imprese o altri *assets* che realizzino un "*reverse take over*" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; b) cessione di partecipazioni o imprese o altri *assets* che realizzino un "*cambiamento sostanziale del business*" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; c) revoca dell'ammissione a quotazione sull'AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale delle azioni della Società in conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti AIM Italia. Resta inteso che la revoca dell'ammissione alle negoziazioni non dovrà essere preventivamente approvata dall'Assemblea ordinaria in caso di ammissione alle negoziazioni in un mercato regolamentato.

L'Assemblea ordinaria e straordinaria sia in prima convocazione sia in seconda convocazione ovvero in successive convocazioni è regolarmente costituita ai sensi di legge.

L'Assemblea ordinaria e straordinaria, in prima e seconda convocazione o in successive convocazioni, delibera con le maggioranze di legge, tranne quanto di seguito indicato con riferimento all'Assemblea straordinaria. L'Assemblea straordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentano i 2/3 (due terzi) del capitale sociale sulle seguenti materie: a) materie indicate all'articolo 2369, comma 5, del Codice Civile; b) modifiche alle previsioni statutarie in tema di *quorum* rafforzati per le delibere del consiglio di amministrazione di cui all'articolo 22.4 dello Statuto; c) aumenti di capitale c.d. riservati, con esclusione del diritto di opzione ad eccezione degli aumenti di capitale di cui all'articolo 2441, comma 4, 1° periodo, del Codice Civile, o destinati a piani di incentivazione rivolti ai dipendenti e agli amministratori della Società e delle società controllate dalla Società ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, numero 1, del Codice Civile.

La revoca dell'ammissione a quotazione all'AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale delle azioni della Società dovrà essere approvata da non meno del 90% (novanta per cento) dei voti degli azionisti riuniti in Assemblea ordinaria ovvero della diversa percentuale stabilita dal Regolamento Emittenti AIM Italia come di volta in volta integrato e modificato.

In tutti gli altri casi l'Assemblea delibera secondo le maggioranze di legge.

16.2.6. Descrizione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto non contiene previsioni volte a ritardare, rinviare o impedire una modifica del controllo sull'Emittente.

16.2.7. Disposizioni dello Statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di Azioni posseduta

In conformità a quanto previsto dal Regolamenti Emittenti, lo Statuto prevede un obbligo da parte degli azionisti di comunicare alla Società, con le modalità individuate nei relativi regolamenti di volta in volta applicabili, il raggiungimento o il superamento di una partecipazione al capitale sociale con diritto di voto pari al 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 35%, 40%, 45%, 50%, 66,6%, 75%, 90% o 95% ovvero le riduzioni al di sotto di tali soglie. Il Consiglio di Amministrazione può richiedere agli azionisti informazioni sulle proprie partecipazioni al capitale sociale. Qualora un azionista non fornisca alla società le informazioni previste ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione potrà privare il titolare della partecipazione in causa del diritto di voto e del diritto di ricevere gli utili derivanti dal numero di Azioni specificato nelle notifiche comunicate al titolare allo stesso, per un periodo massimo di un anno dalla data di notifica della richiesta di informazioni. Il divieto sopra menzionato potrà essere rinnovato dal Consiglio di Amministrazione qualora l'interessato continui a non adempiere ai propri obblighi informativi. Lo Statuto prevede anche obblighi di comunicazione delle partecipazioni potenziali ai sensi dell'articolo 120 del TUF.

16.2.8. Descrizione delle condizioni previste dall'atto costitutivo e dallo Statuto per la modifica del capitale

Lo Statuto della Società prevede che gli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione, a eccezione degli aumenti di capitale di cui all'articolo 2441, quarto comma, primo periodo del Codice Civile, o destinati a piani di incentivazione rivolti ai dipendenti e agli amministratori dell'Emittente e delle società controllate dall'Emittente ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, del Codice Civile per la modifica del capitale sociale condizioni più restrittive delle disposizioni di legge, potranno essere approvati con il voto favorevole di tanti soci che rappresentano almeno i 2/3 (due terzi) del capitale sociale.

Lo Statuto della Società non prevede ulteriori condizioni più restrittive delle disposizioni di legge in merito alla modifica del capitale sociale.

16.3 Politica dei dividendi

16.3.1. Descrizione delle clausole statutarie relative alla distribuzione di dividendi

Lo statuto non prevede disposizioni relative alla distribuzione degli utili che deroghino alle norme di legge.

16.3.2. Politica di distribuzione di dividendi adottata dall'Emittente

L'Emittente, in considerazione delle positive prospettive di utili attese sull'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste per il 2016 e delle previsioni di utili delle Iniziative Immobiliari previste sino al 2019, a partire dall'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016, e per gli esercizi sociali successivi sino al 2019, intende adottare una politica di remunerazione per gli azionisti con lo scopo di offrire loro un ritorno dell'investimento compatibilmente con le esigenze di cassa e con lo sviluppo delle ulteriori Iniziative Immobiliari che l'Emittente riterrà di realizzare.

A tal fine l'Emittente intende adottare una politica di distribuzione dei dividendi per la quale si impegna a proporre ai propri azionisti di distribuire, a titolo di dividendo, fino al 50% degli eventuali utili distribuibili nell'esercizio di riferimento e comunque sino alla concorrenza annuale massima del 20% del capitale apportato dagli azionisti in sede di Collocamento Privato.

Qualora nell'esercizio di riferimento non sia distribuibile una percentuale fino al 50% degli utili, ai soci sarà esclusivamente proposto di attribuire la porzione di dividendi fino a concorrenza degli utili distribuibili (e compatibilmente con le esigenze di cassa e con lo sviluppo delle ulteriori Iniziative Immobiliari), senza dare diritto al cumulo, negli anni successivi, per la parte di percentuale non attribuita.

17. CONTRATTI IMPORTANTI

Il presente Capitolo riporta una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, cui partecipa l'Emittente e/o Abitare in Poste, per i due anni immediatamente precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione, nonché i contratti, non conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, stipulati dall'Emittente e/o da Abitare in Poste, contenenti disposizioni in base a cui l'Emittente ha un'obbligazione o un diritto rilevante per lo stesso.

17.1. Il contratto preliminare per l'acquisto della partecipazione in Abitare in Poste

In data 17 dicembre 2015 Sergio Festini ha sottoscritto un contratto preliminare in forza del quale si è impegnato a cedere all'Emittente una quota pari al 27,18% del capitale sociale di Abitare in Poste a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 450.698,37.

L'efficacia del predetto contratto preliminare, così come emendato in data 29 febbraio 2016, è sospensivamente condizionata alla circostanza che, entro il 15 aprile 2016, le Azioni di Abitare In siano ammesse alle negoziazioni sul mercato AIM Italia. Nel contratto preliminare si prevede che il contratto definitivo di cessione di quote venga stipulato entro e non oltre 30 giorni dall'avveramento della condizione sospensiva di cui sopra. Si veda anche la Sezione II, Capitolo 3, Paragrafo 3.2.

Nel contratto preliminare è altresì previsto che l'Emittente si impegni, in caso di sottoscrizione del contratto definitivo di cessione, a rimborsare a Sergio Festini le somme che quest'ultimo si veda eventualmente costretto a versare in favore di Unicredit S.p.a., nel caso in cui quest'ultima esca la fideiussione prestata da Festini a garanzia del puntuale adempimento da parte di Abitare in Poste del Contratto di Mutuo.

Si precisa che la predetta partecipazione detenuta da Sergio Festini in Abitare in Poste, è stata a quest'ultimo trasferita, in data 14 gennaio 2016, dalla società TH mediante atto di trasferimento di quote registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 14 gennaio 2016.

17.2. Il Contratto di Mutuo sottoscritto con Unicredit S.p.A. (già Banco di Sicilia S.p.A.)

In data 10 gennaio 2008, il Veicolo Operativo Abitare in Poste (già Immobiliare T5) ha sottoscritto il Contratto di Mutuo con l'istituto di credito Unicredit S.p.A. (già Banco di Sicilia S.p.A.) legato all'acquisto dell'area di cui all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste. In virtù del Contratto di Mutuo, Unicredit S.p.A. ha concesso a titolo di mutuo ex articolo 38 del TUB ad Abitare in Poste una somma pari ad Euro 9.000.000,00. A garanzia del capitale mutuato e di tutte le obbligazioni contrattuali, Abitare in Poste ha concesso a favore di Unicredit S.p.A. un'ipoteca di primo grado sull'immobile sito in Milano, via privata Marco Tullio Tirone n. 5, per un totale di Euro 13.500.000,00. In aggiunta alla predetta garanzia reale, la restituzione del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto di Mutuo è altresì garantita dalle fideiussioni rilasciate, a titolo personale, dai signori Luigi Francesco Gozzini e Sergio Festini e dalla società TH s.r.l. (soci originari di Abitare in Poste).

Il Contratto di Mutuo prevede che il capitale mutuato sia rimborsato da Abitare in Poste mediante il pagamento di 60 (sessanta) rate semestrali posticipate di ammortamento, ciascuna da pagarsi puntualmente e senza interruzioni fino alla completa estinzione del capitale mutuato. Il tasso di interesse è definito negli atti di erogazione e quietanza ed è calcolato in misura variabile. In base all'atto di erogazione del sesto SAL, avvenuto in data 24 dicembre 2015, il tasso di interesse sulle somministrazioni è pari al 1,30%. È prevista l'applicazione di interessi di mora in caso di ritardato pagamento delle rate pattuite.

In virtù del disposto dell'articolo 39, comma 6, del TUB Abitare in Poste ha richiesto, sin dalla data della stipulazione del Contratto di Mutuo, il frazionamento del contratto stesso e dell'ipoteca concessa in relazione al valore delle singole porzioni immobiliari che verranno realizzate e vendute da Abitare in Poste.

In base alle condizioni generali relative ai mutui fondiari allegato al Contratto di Mutuo, Unicredit S.p.A. ha diritto a risolvere il Contratto di Mutuo, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, mediante semplice invio di lettera raccomandata ad Abitare in Poste, sia nel caso in cui Abitare in Poste non rispetti le condizioni necessarie all'ottenimento delle erogazioni sia nei seguenti casi:

- mancato pagamento da parte di Abitare in Poste di una rata del mutuo, fermo restando quanto previsto dall'articolo 40, comma secondo, del D. Lgs. 385/93;
- Abitare in Poste non adempia alle condizioni o non produca i documenti previsti dal Contratto di Mutuo;
- la consistenza patrimoniale, finanziaria o economica di Abitare in Poste subisca diminuzioni ovvero Abitare in Poste sia assoggettata ad una procedura concorsuale;
- i beni ipotecati formino oggetto di formalità pregiudizievoli ovvero periscano o si deteriorino;
- la documentazione prodotta da Abitare in Poste e le comunicazioni inviate a Unicredit S.p.A. risultino non veritiere;
- emergano circostanze di fatto o vizi nei documenti che, se si fossero conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito, a giudizio di Unicredit S.p.A., la concessione del mutuo;
- risultino altri gravami sui beni concessi in garanzia ovvero risulti che Abitare in Poste o il terzo garante abbiano taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito di Unicredit S.p.A., ovvero su misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie o altro eseguite senza le prescritte autorizzazioni;

- Abitare in Poste non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie;
- Abitare in Poste e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi previsti dagli articoli 7 e 8 del capitolato delle condizioni generali (tra cui quelli relativi alle comunicazioni sulla variazione della consistenza patrimoniale, all'assunzione di altri finanziamenti, al coinvolgimento di operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento);
- nel caso di mutui agevolati non sia erogato il contributo regionale/statale o ne cessi l'erogazione.

Tutti i casi di risoluzione, ivi compreso il ricorrere di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di Abitare in Poste, determinano la decadenza dal beneficio del termine. Pertanto, in conseguenza del ricorrere di tali situazioni, Unicredit S.p.A. ha il diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi ed accessori, agendo, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti di Abitare in Poste che dei fideiussori (sopra indicati) nel modo e con la procedura che riterrà più opportuni.

Inoltre, è opportuno precisare che l'articolo 9 delle predette condizioni generali prevede che Unicredit S.p.A. abbia il diritto di chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero di altra idonea garanzia o, come anticipato, una parziale restituzione anticipata del finanziamento qualora ad esempio: (i) per qualsiasi causa si verificasse una diminuzione del valore dell'immobile o della rendita dello stesso tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del finanziamento; o (ii) venisse accertato che Abitare in Poste ha taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito di Unicredit S.p.A.

A fronte della possibilità in capo ad Abitare in Poste di trasferire a terzi la proprietà di porzioni dell'immobile soggetto ad ipoteca in favore di Unicredit S.p.A., l'articolo 15 delle condizioni generali relative ai mutui fondiari allegato al Contratto di Mutuo prevede che Abitare in Poste sia tenuta a comunicare a Unicredit S.p.A., entro 60 giorni dalla data dell'atto, l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà delle predette parti dell'immobile con accollo da parte di questi ultimi della quota di finanziamento attribuibile alla porzione immobiliare dagli stessi acquistata. Resta comunque ferma e impregiudicata la facoltà di Unicredit S.p.A. di decidere se aderire o non aderire all'accollo. Inoltre, salva specifica dichiarazione scritta di Unicredit S.p.A., l'accollo non produce liberazione di Abitare in Poste.

17.2.1 L'atto modificativo, non novativo del Contratto di Mutuo

In data 30 aprile 2015, Abitare in Poste, Unicredit S.p.A. e i due fideiussori, Gozzini e Festini, hanno sottoscritto un atto modificativo, non novativo del Contratto di Mutuo in virtù del quale le parti hanno pattuito, tra l'altro:

(i) un termine del periodo di preammortamento del mutuo al 30 giugno 2016 con conseguente pari determinazione del termine ultimo del 30 giugno 2016 entro cui il mutuo potrà essere erogato, ferma restando la durata complessiva dell'ammortamento del mutuo in anni 30; qualora entro tale termine il mutuo non sia stato integralmente erogato, Unicredit S.p.A. potrà convocare Abitare in Poste e i garanti di fronte al notaio al fine di concordare la riduzione del mutuo all'importo del capitale fino a quel momento erogato e la sua messa in ammortamento. Qualora Abitare in Poste e i garanti non si presentino dal notaio entro 30 giorni dalla suddetta convocazione, Unicredit S.p.A. potrà risolvere il Contratto di Mutuo ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oppure, in alternativa, dare inizio all'ammortamento della minore somma erogata dando comunicazione ad Abitare in Poste e ai fideiussori dell'avvenuta riduzione del mutuo. In relazione a tale pattuizione, è stato, altresì, previsto che la restituzione da parte di Abitare in Poste delle somme erogate avvenga a partire dal 1 luglio 2016 con rate semestrali posticipate da pagarsi alla fine di ogni semestre;

(ii) la modifica delle condizioni e/o modalità di erogazione: le erogazioni, successive alla terza (rilasciata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto modificativo, non novativo del Contratto di Mutuo) devono essere destinate esclusivamente a finanziare i costi di costruzione ed i relativi oneri di concessione/urbanizzazione con un importo massimo erogabile pari al 65% dei costi sostenuti e dei relativi oneri di concessione/urbanizzazione di volta in volta accertati da parte di un perito di fiducia della banca e debitamente approvati dalla banca stessa;

(iii) la sottoscrizione dei seguenti ulteriori impegni contrattuali in virtù dei quali Abitare in Poste si è obbligata a:

- far sì che il credito vantato nei suoi confronti dal socio dell'epoca, TH, venisse subordinato e postergato al rimborso integrale di quanto dovuto all'istituto di credito ai sensi del Contratto di Mutuo;
- far sì che i crediti delle società controllate e collegate di Abitare in Poste fossero subordinati e postergati al rimborso integrale di quanto dovuto all'istituto di credito ai sensi del Contratto di Mutuo;

- non costituire pegni o ipoteche sui propri beni o qualsivoglia diritto di prelazione;
- non distribuire e/o deliberare la distribuzione di dividendi e/o riserve fino al completo rimborso di quanto dovuto all'istituto di credito ai sensi del Contratto di Mutuo;
- non assumere nuovo indebitamento di natura finanziaria;
- non concedere garanzie nell'interesse di società collegate, controllate o controllanti e a non concedere finanziamenti a società collegate, controllate o controllanti, senza che ricorra il preventivo consenso scritto da parte di Unicredit S.p.A.;
- canalizzare gli acconti e le caparre versate dai promissari acquirenti nonché gli incassi percepiti in sede di atti di compravendita su un conto corrente intestato ad Abitare in Poste vincolato a favore di Unicredit S.p.A.;
- incassare importi a titolo di anticipi, caparre o acconti per un importo non superiore al 25% del prezzo finale di vendita delle singole unità immobiliari in relazione ai compromessi stipulati successivamente alla data dell'atto modificativo, non novativo del Contratto di Mutuo;
- produrre a Unicredit S.p.A. l'impegno da parte di TH (all'epoca socio unico di Abitare in Poste) a non compiere una serie di azioni ivi elencate.

La violazione dei predetti ulteriori impegni determina il diritto in capo a Unicredit S.p.A. di risolvere il Contratto di Mutuo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del Codice Civile oltre che, in alcuni casi, la decadenza dal beneficio del termine.

Gli impegni suddetti sono stati confermati nel sesto atto di erogazione e quietanza del Contratto di Mutuo, stipulato in data 24 dicembre 2015. Nello stesso atto è altresì previsto che l'ipoteca gravante sull'immobile di Via privata Marco Tullio Tirone e le garanzie personali rilasciate da Luigi Francesco Gozzini, Sergio Festini e TH in relazione al Contratto di Mutuo siano riconfermate e continuino ad essere pienamente operanti.

In data 11 marzo 2016 è stato stipulato il settimo atto di erogazione e quietanza, nel quale non sono previsti nuovi impegni e vengono confermati quelli precedentemente assunti. Si segnala che l'importo erogato con il settimo atto di erogazione, in quanto successivo, non è evidenziato nei dati finanziari gestionali consolidati elaborati alla data del 29 febbraio 2016.

17.3. Contratto di Appalto per la costruzione degli immobili di Abitare in Poste

Con riferimento all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste, Abitare in Poste (già Immobiliare T5), ha sottoscritto, in qualità di committente, in data 8 ottobre 2014, un contratto di appalto con una società edile (ai fini del presente Paragrafo l'"**Appaltatore**") per la realizzazione in Milano, Via privata Marco Tullio Tirone 5, di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati residenziali in classe energetica A, un piano interrato comune e aree esterne.

L'Appaltatore si è impegnato a svolgere ed a portare a termine, entro il 15 febbraio 2016, le seguenti attività:

- a) realizzazione dei progetti costruttivi e dei disegni di dettaglio;
- b) costruzione delle opere;
- c) redazione di tutta la documentazione ed esecuzione di tutto quanto necessario all'esecuzione di quanto riportato ai punti a) e b) che precedono, ivi incluso il piano operativo di sicurezza ed l'ottenimento di tutte le autorizzazioni.

Il contratto di appalto prevede l'onere per l'Appaltatore di accettare l'esecuzione di varianti alle opere anche laddove esse eccedano, per quantità o qualità, uno o più dei limiti di cui agli articoli 1660 e 1661 del Codice Civile, restando altresì esclusa l'applicazione delle indennità ivi previste e con la rinuncia da parte dell'Appaltatore alle facoltà ivi concesse a proprio favore. Gli eventuali costi aggiuntivi relativi alle varianti restano a carico di Abitare in Poste o dell'Appaltatore a seconda che le stesse siano necessarie oppure siano richieste discrezionalmente da Abitare in Poste.

Quale corrispettivo per l'esecuzione delle opere, Abitare in Poste si è impegnata a corrispondere all'Appaltatore l'importo a *forfait*. Il predetto corrispettivo si intende fisso e invariabile, anche in deroga al disposto di cui agli articoli 1664 comma 1 e 2 e 1467 del Codice Civile e comprende ogni costo, onere e/o spesa sostenuti dall'Appaltatore.

Il predetto corrispettivo deve essere versato all'Appaltatore con le seguenti modalità:

- a) acconti, sulla base degli stati di avanzamento lavori (previa deduzione di una somma pari al 10% dell'importo in pagamento), da corrispondersi entro 90 giorni decorrenti dal primo giorno del mese successivo a quello di approvazione dello stato avanzamento lavori;

- b) ritenute del 10%, unitamente all'ultimo stato di avanzamento lavori, da corrispondersi, previa sottoscrizione del verbale di collaudo positivo da parte di Abitare in Poste, come segue:
- 1) con riferimento ad una quota pari al 30% del predetto importo: entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di collaudo positivo;
 - 2) con riferimento alla quota rappresentante il restante 70%: entro 18 mesi dalla data di collaudo positivo.

A seguito della comunicazione inviata dall'Appaltatore al committente relativa al completamento delle opere nella loro interezza e alla data della sottoscrizione del verbale di collaudo positivo delle opere (anche, se del caso, a seguito dello svolgimento da parte dell'appaltatore dei lavori di rimedio resisi necessari a sanare eventuali vizi rilevati in fase di collaudo) il committente:

- 1) entro 60 (sessanta) giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di collaudo positivo delle opere, svincolerà il pagamento di una quota pari al 30% delle ritenute del 10% eseguite a ciascuno stato avanzamento lavori e dell'ultimo stato di avanzamento lavori, a patto che l'appaltatore consegni gli originali della polizza assicurativa per i vizi occulti delle opere e della polizza decennale postuma;
- 2) il pagamento del successivo 70% avrà luogo entro 18 mesi dalla data di collaudo positivo. Tuttavia, qualora l'Appaltatore consegni al committente una fideiussione bancaria, a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione della durata di 12 (dodici) mesi, che manlevi la committente dalle conseguenze derivanti dalla non corretta esecuzione delle opere, per un importo pari a detto 70%, la committente provvederà al pagamento entro 6 (sei) mesi dalla data di collaudo positivo.

In caso di ritardo dell'Appaltatore rispetto al completamento della realizzazione del complesso residenziale entro la data indicata nel programma lavori allegato al contratto di appalto, quest'ultimo prevede l'applicazione di una penale, fino ad un valore massimo del 10% dell'appalto, di Euro 1.000,00 per ogni giorno solare di ritardo. L'importo giornaliero della predetta penale può essere incrementato ad Euro 2.000,00 per ogni giorno di ritardo successivo al quarantacinquesimo. In ogni caso è fatto salvo il maggior danno.

Il contratto di appalto prevede che l'Appaltatore rilasci ad Abitare in Poste le garanzie afferenti le opere previste dagli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile, i cui termini iniziano a decorrere dalla

data di sottoscrizione del verbale di collaudo positivo. A tale data l'Appaltatore è tenuto a consegnare ad Abitare in Poste una polizza assicurativa emessa da primaria compagnia assicurativa a copertura degli eventi di cui all'articolo 1669 del Codice Civile avente una durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di collaudo positivo, con un massimale pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo delle opere; l'Appaltatore dovrà altresì consegnare ad Abitare in Poste la documentazione attestante il pagamento del premio per l'intero periodo assicurato.

Il contratto di appalto prevede la risoluzione di diritto, a seguito di comunicazione scritta da parte del committente, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, nelle seguenti ipotesi:

- accumulo di penali superiori ad un importo complessivo di Euro 60.000,00;
- interruzione delle attività per oltre 15 giorni lavorativi, non dovuta a causa di forza maggiore;
- significative e/o reiterate violazioni delle norme di sicurezza da osservare sul cantiere;
- in caso di mancata consegna delle polizze nei termini previsti;
- in caso di subappalto non autorizzato da Abitare in Poste;
- in caso di ammissione dell'Appaltatore a qualsivoglia procedura concorsuale.

Il contratto di appalto prevede, inoltre, il diritto per Abitare in Poste di recedere in ogni momento con comunicazione scritta all'Appaltatore con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni lavorativi, corrispondendo all'Appaltatore gli importi relativi alle opere già eseguite, ai materiali già ordinati di cui non sia più possibile annullare l'ordine, dedotte le penali maturate oltre al mancato guadagno da riconoscersi nella misura pari al 15% della parte di corrispettivo contrattuale relativo alle opere ancora da realizzare.

In virtù del contratto di appalto, l'Appaltatore si è impegnato a stipulare e a mantenere operanti per tutto il periodo di validità dello stesso, determinate polizze assicurative tra cui (i) una a copertura degli infortuni dei propri dipendenti e/o di eventuali collaboratori non dipendenti (RCO); (ii) una a copertura della responsabilità civile verso i terzi (RCT); e (iii) una "*construction all risks*" (CAR), quest'ultima con durata fino a due anni successivi al collaudo positivo dell'immobile.

17.4. Lettera di intenti in relazione all’Iniziativa Immobiliare Abitare in V2

In data 2 dicembre 2015, è stata sottoscritta una lettera di intenti, successivamente emendata il 10 dicembre 2015, la quale riportava gli impegni delle parti e le tempistiche per la stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo aventi ad oggetto il trasferimento in capo all’Emittente dell’intero capitale sociale di una società a responsabilità limitata titolare di un’area sita a Milano, meglio descritta nella Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.3.2. del Documento di Ammissione.

Tale lettera di intenti, come previsto all’articolo 3 della stessa, non determinava alcuna obbligazione a carico delle parti sottoscrittrici, salvo l’impegno a proseguire in buona fede nelle trattative e salvi gli obblighi di riservatezza e confidenzialità.

La lettera di intenti prevedeva inoltre il diritto in capo al Gruppo di effettuare una *due diligence* ambientale sull’area oltre che una due diligence legale, fiscale e amministrativa sul veicolo proprietario della stessa ed oggetto di compravendita.

La lettera di intenti ha cessato di avere efficacia in data 1 febbraio 2016, ad ogni modo le parti hanno implicitamente prorogato l’efficacia di tale documento, proseguendo le negoziazioni.

Sulla base dello stato delle negoziazioni il *Management* ritiene ragionevolmente di poter procedere alla sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto nel corso della prima metà del mese di aprile 2016.

È bene precisare che la lettera di intenti prevedeva che alla sottoscrizione del contratto preliminare il promissario acquirente corrispondesse al promittente venditore un importo a titolo di caparra confirmatoria da considerarsi come acconto sul prezzo in caso di sottoscrizione del contratto definitivo, pertanto qualora tale pattuizione venisse confermata, il promissario acquirente dovrà provvedere al pagamento dell’importo che verrà pattuito con il venditore.

Il prezzo per l’acquisto dell’intero capitale sociale della società è stato stimato dal *Management* tra i 3 milioni e i 3,3 milioni, come riportato nella Sezione I, Capitolo 10, Paragrafo 10.2.

Con riferimento al predetto obbligo di pagamento, si segnala che, in virtù di un impegno assunto dai soci dell’Emittente in data 22 dicembre 2015, qualora all’atto di sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto e di corresponsione della caparra confirmatoria, l’Emittente non abbia la liquidità sufficiente per effettuare tale pagamento, i soci della stessa, in solido tra loro, faranno in modo di dotarla degli importi necessari ai fini di adempiere al predetto obbligo.

17.5. Contratto di Service tra Emittente e Abitare in Poste

In data 20 gennaio 2016, l'Emittente e Abitare in Poste hanno sottoscritto il contratto di *Service* in virtù del quale l'Emittente si è impegnata a fornire, continuativamente ad Abitare in Poste, tutte le attività necessarie per la pianificazione, progettazione, coordinamento e commercializzazione dell'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste, nonché per la gestione amministrativa della stessa società. A titolo di esempio, il contratto prevede che l'Emittente presti le seguenti attività:

- assistenza amministrativa in campo contabile;
- aggiornamento delle analisi di mercato e delle specifiche di prodotto;
- aggiornamento del *business plan*;
- assistenza nella gestione dei rapporti tra il fruitore e l'impresa di costruzioni a cui risulta affidato l'appalto per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste;
- definizione delle gare d'appalto per la eventuale selezione di nuovi fornitori;
- individuazione, progettazione, organizzazione, allestimento e conduzione dell'*Info Point*;
- attività di *marketing* e comunicazione;
- coordinamento e gestione della struttura commerciale esistente;
- manutenzione del sito internet relativo all'Iniziativa Immobiliare Abitare in Poste;
- svolgimento di attività eterogenee quali i lavori di piccola manutenzione, piccoli traslochi e mansioni assimilabili.

Sono di competenza di Abitare in Poste – e quindi non rientrano nel corrispettivo pattuito – i costi relativi a:

- le provvigioni per l'intermediazione nella compravendita delle unità immobiliari;
- la progettazione del progetto Immobiliare;
- la costruzione dell'immobile, ivi compresi gli oneri di costruzione dovuti in favore del comune di Milano per la realizzazione del complesso immobiliare e gli oneri amministrativi connessi al cantiere edile ad esso relativo nonché la gestione dell'immobile;
- le utenze del complesso immobiliare e del cantiere edile;

- l'eventuale assistenza legale resa da parte di professionisti salvo per quanto concerne la predisposizione a carico del fornitore della contrattualistica relativa alla commercializzazione degli immobili;
- l'assistenza contabile e fiscale;
- tutte le imposte.

L'Emittente, che presta i servizi per il tramite sia del proprio personale interno sia di eventuali consulenti esterni, si è impegnato a (i) garantire la continuità del servizio; (ii) garantire l'esecuzione dei servizi secondo i tempi e le esigenze di Abitare in Poste; (iii) produrre e consegnare, senza costi aggiuntivi per Abitare in Poste, tutti i documenti connessi allo svolgimento del *Contratto di Service*.

A fronte della prestazione dei servizi, il Contratto di *Service* prevede l'obbligo di Abitare in Poste di corrispondere all'Emittente un importo complessivo pari ad Euro 160.000,00 comprensivo anche di quanto dovuto per le attività svolte dall'Emittente a favore di Abitare in Poste precedentemente alla sottoscrizione del Contratto di *Service*. Le parti hanno dato atto del fatto che il corrispettivo complessivo è stato determinato anche in funzione del complessivo ammontare dei contratti definitivi di compravendita immobiliare che saranno stipulati da Abitare in Poste.

Il Contratto di *Service* prevede che il corrispettivo sia pagato come segue:

- a) Euro 40.000,00 contestualmente alla sottoscrizione del contratto di service;
- b) Euro 120.000,00 alla scadenza del contratto di service.

Il Contratto di *Service* ha durata fino al 30 giugno 2016.

Contratti simili a quello ivi descritto verranno stipulati dall'Emittente con ciascuno dei Veicoli Operativi, tali contratti potranno, tuttavia, subire variazioni in considerazione delle peculiarità delle singole Iniziative Immobiliari che verranno realizzate dai rispettivi Veicoli Operativi.

17.6. Contratto preliminare di acquisto inerente l'Iniziativa Immobiliare Abitare in V1

In data 14 dicembre 2015 è stato stipulato un contratto preliminare di compravendita di quote in forza del quale il promittente venditore si è impegnato a cedere all'Emittente, che si è impegnata ad acquistare, la piena ed esclusiva proprietà del 100% del capitale sociale di una società proprietaria di un complesso immobiliare situato a Milano (ai fini del presente Paragrafo la "*Target*").

Nella determinazione del corrispettivo, pari ad Euro 1.500.000,00, è stato tenuto in considerazione anche l'importo del capitale residuo che Target deve rimborsare a Banca Popolare di Milano in forza del contratto di mutuo fondiario pari ad Euro 5.700.000,00 (cinque milioni settecentomila). Qualora alla data di sottoscrizione del contratto definitivo, l'importo del capitale residuo che Target deve rimborsare a Banca Popolare di Milano risultasse inferiore ad Euro 5.700.000,00 (cinque milioni settecentomila), il corrispettivo sarà incrementato della differenza tra l'importo di Euro 5.700.000,00 (cinque milioni settecentomila) e l'importo effettivo del capitale residuo da rimborsare a Banca Popolare di Milano.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, l'Emittente ha provveduto a corrispondere alla promittente venditrice, che ne ha rilasciata ampia quietanza, l'importo pattuito a titolo di caparra confirmatoria (Euro 300.000,00) mediante compensazione con un pregresso credito vantato dall'Emittente nei confronti della promittente venditrice, cedute in precedenza e a titolo oneroso dalla società collegata TPM.

La porzione residua del prezzo deve invece essere corrisposta mediante assegno circolare contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo.

L'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo di trasferimento delle quote è sospensivamente condizionato al verificarsi dei seguenti eventi:

- a) consenso, da parte di Banca Popolare di Milano, alla liberazione, con efficacia dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo stesso, del soggetto che ha prestato, a garanzia del rispetto da parte di Target delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario, apposita fideiussione personale *omnibus*;
- b) rilascio a favore di Target del provvedimento preliminare, ai sensi degli articoli 40 e 55 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, che consenta alla stessa di realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione. Le parti hanno convenuto che tale condizione si intenderà non averata qualora il provvedimento del Comune consenta la realizzazione di una superficie lorda di pavimento residenziale inferiore a 8.000 (ottomila) metri quadrati.

Il contratto preliminare prevede, comunque, che le predette condizioni sospensive si debbano verificare entro il 31 luglio 2016, termine decorso il quale lo stesso perderà definitivamente ogni effetto.

In caso di mancato avveramento di una delle condizioni sospensive e di conseguente risoluzione del contratto preliminare, il promittente venditore sarà tenuto a restituire ad Abitare In la caparra ricevuta, senza aggravio di interessi, oppure potrà, a propria discrezione, trasferire ad Abitare In la proprietà dell'immobile che lo stesso promittente venditore ha acquistato dalla società TPM in data 14 dicembre 2015 per un analogo importo.

Con la sottoscrizione del contratto preliminare, il promittente venditore ha prestato in favore dell'Emittente e si è impegnato a confermare ed a mantenere in essere alla data di sottoscrizione del contratto definitivo, oltre alle garanzie di legge, una serie di altre dichiarazioni e garanzie di natura contrattuale, tra le quali:

- (i) di essere la legittima proprietaria delle quote costituenti il 100% del capitale sociale di Target;
- (ii) di poter liberamente disporre delle quote suddette le quali risultano libere da ogni e qualsivoglia peso, onere o gravame;
- (iii) che non sono in corso sottoscrizione, opzioni, diritti che prevedano o comportino l'acquisto, l'emissione, la vendita o la cessione di una qualsiasi quota del capitale sociale di Target;
- (iv) che non esistono patti parasociali, sindacati di voto o di blocco, mandati fiduciari o altri accordi concernenti le quote di Target;
- (v) che Target è stata regolarmente costituita, non è mai stata coinvolta in procedure concorsuali e non si trova in stato di insolvenza;
- (vi) che i libri sociali e i registri relativi a Target sono completi e corretti, il bilancio è stato predisposto nel rispetto dei principi contabili e rappresenta in modo fedele, veritiero e corretto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Target;
- (vii) che i debiti e le passività relativi a Target sono quelli indicati nel bilancio e non sussistono alla data del contratto preliminare debiti o passività ulteriori ad eccezione di un debito per IMU e TASI dovute al Comune di Milano per Euro 76.779,00 (settantasettemilasettecentosettantanove) (che il promittente venditore si è impegnato a pagare prima della stipula del contratto definitivo);
- (viii) che non esistono né sono minacciate cause civili, amministrative, rivendicazioni, azioni, pronunce, procedimenti penali o indagini che possano coinvolgere Target;

(ix) che Target non ha in essere alcun contratto di lavoro né subordinato né autonomo.

Il contratto preliminare prevede, inoltre la facoltà per Abitare In di condurre, a propria cura e spese, sulla contabilità, i libri sociali e i documenti relativi a Target una attività di *due diligence*.

In relazione alle dichiarazioni e garanzie sopra elencate, il promittente venditore si è impegnato a rimborsare ad Abitare In le sopravvenienze che possano derivare da eventuali insussistenze dell'attivo o sopravvenienze del passivo che emergano rispetto alla situazione patrimoniale risultante dall'ultimo bilancio di Target, ad esclusione delle differenze di valutazione delle rimanenze finali riferite all'area di titolarità di Target.

Il promittente venditore si è altresì impegnato, ai sensi e per gli effetti del contratto preliminare, a (a) porre in essere ogni atto che consenta la presentazione, entro il 15 marzo 2016, della documentazione finalizzata all'ottenimento di un provvedimento preliminare, ai sensi degli articoli 40 e 55 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, che consenta a Target di realizzare un compendio immobiliare a destinazione residenziale in edilizia non convenzionata o non sociale; e (b) concedere ad Abitare In di accedere all'area di proprietà Target, al fine di (i) compiere gli accertamenti necessari ed acquisire le informazioni necessarie alla predisposizione delle indagini e dei piani ambientali e della documentazione architettonico-progettuale relativi al progetto che Abitare In intende sviluppare sulla stessa area e (ii) realizzare eventi promozionali tesi a pubblicizzare la futura commercializzazione delle unità abitative che verranno realizzate sull'area.

Il contratto preliminare prevede inoltre che le spese per eventuali opere di bonifica e/o rimozione delle passività ambientali del complesso immobiliare siano sostenute da Target fino all'importo di Euro 150.000,00 (centocinquantomila), mentre, oltre tale somma, le spese di bonifica saranno sostenute, per la differenza, dal promittente venditore.

È previsto, tuttavia, che, nel caso in cui le spese di bonifica dovessero superare l'importo di Euro 300.000,00 (trecentomila), il promittente venditore abbia, alternativamente:

- 1) nel caso in cui tali spese siano accertate prima della sottoscrizione del contratto definitivo:
 - (i) il diritto di recedere dal contratto preliminare restituendo ad Abitare In la caparra ricevuta senza aggravio di interessi; oppure
 - (ii) il diritto di recedere dal contratto preliminare trasferendo ad Abitare In la proprietà dell'immobile che lo stesso ha acquistato da TPM in data 14 dicembre 2015.

Il contratto preliminare, tuttavia, esclude il diritto di recesso a favore del promittente venditore qualora Abitare In dichiari di farsi carico delle spese di bonifica per la somma eccedente l'importo di Euro 300.000,00 (trecentomila).

- 2) Nel caso in cui, invece, tali maggiori spese siano accertate successivamente alla sottoscrizione del contratto definitivo, il promittente venditore avrà diritto di esimersi dal pagamento delle spese di bonifica per il solo importo eccedente la somma di Euro 300.000,00 (trecentomila).

In ogni caso nessun importo relativo ad opere di bonifica potrà essere richiesto al promittente venditore decorsi 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del contratto definitivo.

Infine, il contratto preliminare prevede che, al momento della sottoscrizione del contratto definitivo, il promittente venditore rinunci ad ogni diritto di credito verso Target e garantisca la rinuncia ad ogni eventuale diritto di credito da parte dei propri soci e di qualsiasi altro soggetto e/o società ad essa collegata o da essa partecipata nei confronti di Target.

17.7. Contratti preliminari di compravendita con i clienti

L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, ha stipulato 74 (settantaquattro) contratti preliminari di compravendita relativi alla vendita delle unità immobiliari facenti parte dell'immobile situato in Milano, Via Privata Marco Tullio Tirone n. 5 e di proprietà del Veicolo Operativo Abitare in Poste.

Il testo del contratto preliminare, che viene utilizzato come *standard* per questo tipo di operazioni, prevede che la Società si impegni a vendere ai promissari acquirenti i quali, a loro volta, si impegnano ad acquistare, le predette unità immobiliari oltre ad una quota in comproprietà delle parti comuni dell'immobile ed in particolare prevede che:

- Abitare in Poste si impegna ad ultimare per la consegna le unità immobiliari entro una determinata data, come previsto nella tabella che segue:

n. Promissari Acquirenti	Termine ultimazione per consegna
21	31 dicembre 2015
17	31 marzo 2016
12	30 aprile 2016

1	31 maggio 2016
20	30 giugno 2016
3	30 settembre 2016

- il mancato rispetto del termine di ultimazione determina l'obbligo in capo ad Abitare in Poste di corrispondere ai promissari acquirenti, a titolo di penale onnicomprensiva e a partire generalmente dal terzo mese successivo al termine di ultimazione e consegna, l'importo di massimi Euro 25,00 giornalieri fino al giorno precedente alla data di effettiva ultimazione dei lavori;
- il prezzo è pattuito a corpo e non a misura e viene corrisposto:
 - o per una percentuale pari al 20%, salve particolari promozioni, a titolo di caparra confirmatoria, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare;
 - o possono essere pattuiti eventuali acconti sul prezzo per importi in media pari al 10% del prezzo stesso;
 - o la porzione residua del prezzo, dovrà essere corrisposta alla data del rogito mediante accollo (liberatorio) da parte dei promissari acquirenti della quota parte del mutuo a tasso variabile concesso da Unicredit S.p.A. ad Abitare in Poste in data 10 gennaio 2008, quale risulterà gravare sull'immobile oggetto di compravendita a seguito del frazionamento del mutuo stesso, salva approvazione dell'istituto di credito;
- tuttavia, qualora l'istituto di credito non intenda aderire all'accollo suddetto, i promissari acquirenti hanno la facoltà di scegliere se versare la porzione residua del prezzo al rogito mediante assegno circolare oppure se recedere dagli impegni assunti con il contratto preliminare. In tale secondo caso, Abitare in Poste dovrà, entro 30 giorni dall'esercizio del diritto di recesso, restituire al promissario acquirente le somme dallo stesso versate, con espressa rinuncia da parte del promissario acquirente stesso a pretendere il pagamento di danni, interessi e/o penalità, con espressa esclusione dell'importo corrispondente al valore delle eventuali dotazioni e/o finiture extra-capitolato realizzate e/o fornite da Abitare in Poste a richiesta dei promissari acquirenti e di quanto versato a titolo di IVA;
- le unità immobiliari sono gravate da ipoteca, iscritta a garanzia del Contratto di Mutuo. Tale ipoteca è previsto che venga cancellata a fronte del perfezionamento del contratto di compravendita, salvo il caso in cui i promissari acquirenti decidano di accollarsi una quota parte del mutuo contratto da Abitare in Poste;

- in caso di mancato pagamento da parte dei promissari acquirenti di una delle rate pattuite e decorsi 15 giorni da ciascuna rispettiva scadenza, il contratto preliminare si risolverà ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile dal momento in cui Abitare in Poste dichiarerà, tramite forma scritta, di avvalersi di tale facoltà. Abitare in Poste potrà in tal caso trattenere la caparra confirmatoria percepita.

Dopo aver ottenuto il rilascio di nuove fideiussioni a beneficio dei promissari acquirenti ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2, D.lgs. 122/2005, l'Emittente sta altresì raccogliendo le sottoscrizioni da parte dei promissari acquirenti di un *addendum* al contratto preliminare a conferma dell'assunzione, da parte degli stessi, di tutti gli impegni e gli obblighi assunti per effetto della sottoscrizione dei contratti preliminari.

Infine, si precisa che, con riferimento a due unità immobiliari, sono tuttora in corso di validità n. 2 (due) proposte di acquisto che risultano essere state accettate da Abitare in Poste e che prevedono l'obbligo di sottoscrizione del contratto definitivo entro e non oltre la data del 30 dicembre 2015 in un caso, e 30 giugno 2016, nell'altro.

18. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI

18.1. Pareri o relazioni scritti da esperti

Ai fini del presente Documento di Ammissione, non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

18.2. Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da terzi. L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza, o sia stato in grado di accertare, sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

19. INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI

Per informazioni sulla struttura organizzativa dell'Emittente e delle società controllate e partecipate si rinvia alla Sezione I, Capitolo 7, Paragrafi 7.1 e 7.2 del Documento di Ammissione.

SEZIONE II NOTA INFORMATIVA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabili delle informazioni

Per le informazioni relative alle persone responsabili, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione di responsabilità

Per le informazioni relative alle dichiarazioni di responsabilità, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dettagliata dei fattori di rischio relativi all'Emittente ed al Gruppo nonché al settore in cui l'Emittente ed il Gruppo operano ed alla quotazione su AIM delle Azioni dell'Emittente, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante

I membri del Consiglio di Amministrazione, dopo avere svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, ritengono, che, a loro giudizio, il capitale circolante a disposizione della Società e del gruppo ad essa facente capo sarà sufficiente per le sue esigenze attuali, intendendosi per tali quelle relative ad almeno 12 mesi a decorrere dalla Data di Ammissione.

3.2. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi

L'Emittente ritiene che la quotazione delle Azioni su AIM Italia le consentirà di ottenere visibilità sul mercato nazionale. Con riferimento all'impiego dei proventi, l'Offerta è realizzata esclusivamente mediante una sottoscrizione di azioni rivenienti dagli Aumenti di Capitale; pertanto, essa consentirà alla Società di ottenere nuove risorse finanziarie per il perseguimento delle proprie strategie di crescita sia per linee interne sia eventualmente per linee esterne.

I proventi saranno prevalentemente utilizzati per sviluppare e replicare il *Format* Abitare In e le sue innumerevoli possibilità di applicazione nell'ambito dell'immobiliare residenziale, attraverso l'implementazione di nuove/ulteriori Iniziative Immobiliari. In relazione a queste ultime, si riportano

a titolo di esempio alcuni *dossier* in corso di analisi, che il *Management* sta valutando e che potrebbero fare parte dei futuri progetti di Abitare In, a seguito della quotazione:

INIZIATIVA IMMOBILIARE V3		INIZIATIVA IMMOBILIARE V4		INIZIATIVA IMMOBILIARE V5	
Periodo di costruzione	2016 – 2019	Periodo di costruzione	2017 – 2020	Periodo di costruzione	2018 – 2021
Numero di appartamenti	75	Numero di appartamenti	155	Numero di appartamenti	165
Ricavo previsto	€ 27.6 M	Ricavo previsto	€ 61 M	Ricavo previsto	€ 64.9 M
Profitto prima delle tasse	€ 7.9 M	Profitto prima delle tasse	€ 19.1 M	Profitto prima delle tasse	€ 19.9 M
<p>Iniziativa Immobiliare localizzata nella Zona 3 di Milano, in un quartiere altamente popolato. Abitare In ha intenzione di costruire un immobile di 5 piani, con un ampio cortile, box auto e cantine interrato. Il progetto prevede la realizzazione di un immobile per SLP di 4.000 metri quadri.</p>		<p>Iniziativa Immobiliare situata nella Zona 4 di Milano, in un quartiere residenziale e commerciale con molti immobili di recente costruzione. Nell'area attualmente vi sono numerosi immobili, sia vecchi che nuovi, con prezzi elevati. Nell'area di interesse si trovavano fino a poco fa degli uffici.</p> <p>Abitare In intende costruire un immobile di massimo 10 piani per una SLP di 10.300 metri quadri.</p>		<p>Iniziativa Immobiliare che si sviluppa nella Zona 2 di Milano, a pochi passi dal centro storico, un'area in cui si trovano immobili eleganti e di fascia alta. Attualmente si trovano in quest'area appartamenti usati, alcuni di recente costruzione.</p> <p>Abitare In vorrebbe demolire l'immobile di uffici esistente e costruirne uno nuovo con un ampio cortile interno. Il numero di appartamenti è 165 per una SLP di 11.200 metri quadri.</p>	

I progetti sopraindicati costituiscono solo esempi concreti di progetti che il *Management* sta prendendo in considerazione e attraverso i quali si potrà perseguire *post-money* lo sviluppo del *Format* Abitare In secondo quelle che saranno le scelte gestionali da intraprendere, le reali capacità operative dell'Emittente e le condizioni di mercato. Il punto focale resta quindi il *Format* Abitare In e le sue reali possibilità di applicazione nell'ambito dell'immobiliare residenziale.

Una parte minoritaria dei proventi derivanti dagli Aumenti di Capitale a servizio della quotazione delle Azioni dell'Emittente potrà eventualmente essere utilizzata dall'Emittente al fine di supportare

l'efficientamento della gestione del capitale circolante, nonché per l'acquisto (per un importo pari ad euro 450.698,37) della partecipazione in Abitare in Poste attualmente detenuta da Sergio Festini (come meglio descritto nella Sezione I, Capitolo 17, Paragrafo 17.1) restando inteso che la maggior parte dei proventi sarà utilizzata a supporto delle nuove Iniziative Immobiliari che verranno in futuro sviluppate e realizzate dall'Emittente.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1. Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari offerti al pubblico e/o ammessi alla negoziazione

Gli strumenti finanziari di cui è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni sull'AIM sono le Azioni dell'Emittente.

Le Azioni sono state emesse in virtù e per effetto degli Aumenti di Capitale deliberati dall'Assemblea straordinaria della Società in data 17 dicembre 2015.

Alle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005160996.

4.2. Legislazione in base alla quale le azioni sono state emesse

Le Azioni sono state emesse ai sensi della legislazione italiana.

4.3. Caratteristiche delle azioni

Le Azioni della Società sono nominative, prive del valore nominale, indivisibili, liberamente trasferibili e in forma dematerializzata ai sensi degli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

4.4. Valuta di emissione delle azioni

Le Azioni sono denominate in Euro.

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

Tutte le Azioni hanno tra loro le stesse caratteristiche e attribuiscono i medesimi diritti. Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le Assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

4.6. Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari sono stati o saranno creati e/o emessi

In data 17 dicembre 2015 l'Assemblea straordinaria della Società ha deliberato di approvare gli Aumenti di Capitale a servizio dell'Offerta.

In data 31 marzo 2016 e 5 aprile 2016 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha dato esecuzione agli Aumenti di Capitale a servizio dell'Offerta, ed in particolare, con riferimento al Primo Aumento di Capitale: mediante l'emissione di n. 20.020 Azioni ordinarie prive di valore nominale ad un prezzo di sottoscrizione unitario pari a 138 Euro, di cui 137,5 Euro a titolo di sovrapprezzo; mentre, con riferimento al Secondo Aumento di Capitale: mediante l'emissione di n. 14 Azioni ordinarie prive di valore nominale ad un prezzo di sottoscrizione unitario pari a 138 Euro, di cui 137,5 Euro a titolo di sovrapprezzo.

Per i dettagli sull'evoluzione del capitale sociale si rinvia alla Sezione I, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.7 del Documento di Ammissione.

4.7. Data prevista di emissione delle Azioni

Contestualmente al pagamento del prezzo le Azioni assegnate nell'ambito degli Aumenti di Capitale verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti deposito.

4.8. Restrizioni alla libera trasferibilità delle Azioni

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni, le quali sono state emesse in forma dematerializzata ai sensi degli articoli 83-bis e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

4.9. Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione agli strumenti finanziari

In conformità al Regolamento Emittenti, l'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su di un sistema multilaterale di negoziazione e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria, norme analoghe si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti CONSOB di

attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente agli articoli 106, 107, 108, 109, 111 del TUF).

4.10. Precedenti offerte pubbliche di acquisto o scambio sulle Azioni

Le Azioni dell'Emittente non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio, né alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio è stata effettuata dalla Società su azioni o quote rappresentative di capitale di altre società o enti.

4.11. Regime fiscale

Ai fini della presente analisi, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato:

"Cessione di Partecipazioni Qualificate": cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che eccedano, nell'arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per la qualifica di Partecipazione Qualificata (come di seguito definita). Il termine di dodici mesi decorre dal momento in cui i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore ai limiti predetti. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle partecipazioni.

"Partecipazioni Non Qualificate": le partecipazioni sociali in società quotate in mercati regolamentati diverse dalle Partecipazioni Qualificate.

"Partecipazioni Qualificate": le partecipazioni sociali in società quotate in mercati regolamentati costituite dal possesso di partecipazioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli, attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5%.

Le informazioni riportate qui di seguito sintetizzano il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni della Società ai sensi della vigente legislazione tributaria italiana e relativamente a specifiche categorie di investitori.

Quanto segue non intende essere un'esauriente analisi delle conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione di Azioni dell'Emittente.

Il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni, qui di seguito riportato, rappresenta una mera introduzione alla materia e si basa sulla legislazione italiana

vigente, oltre che sulla prassi esistente alla Data del Documento di Ammissione, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi.

In futuro potrebbero intervenire dei provvedimenti aventi ad oggetto, ad esempio, la revisione delle aliquote delle ritenute applicabili sui redditi di capitale e sui redditi diversi di natura finanziaria o delle misure delle imposte sostitutive relative ai medesimi redditi⁹. L'approvazione di tali provvedimenti legislativi modificativi della disciplina attualmente in vigore potrebbe, pertanto, incidere sul regime fiscale delle azioni della Società quale descritto nei seguenti paragrafi.

Gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni ed a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle azioni della Società (utili o riserve).

4.11.1.1 Regime fiscale dei dividendi

I dividendi attribuiti alle Azioni della Società sono soggetti al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia. Il regime fiscale applicabile alla distribuzione di dividendi dipende dalla natura del soggetto percettore degli stessi come di seguito descritto.

1. Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d'impresa

A) Partecipazioni Non Qualificate

Ai sensi dell'articolo 27 del D.P.R. n. 600 del 19 settembre 1973, i dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, sono soggetti ad una ritenuta a titolo d'imposta nella misura del 26%. Come ricordato, l'aliquota della ritenuta è stata elevata dal 20% al 26% a decorrere dal 1° luglio 2014 ai sensi dell'articolo 3 del D.L. 66/2014 convertito, con modificazioni, dalla L. 89/2014.

⁹ Le informazioni riportate qui di seguito tengono conto dell'aumento delle aliquote delle ritenute disposte dal D.L. n. 138/2011, convertito nella Legge n. 148/2011 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 216 del 16 settembre 2011, nonché del recente ulteriore aumento previsto dall'articolo 3 del Decreto Legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito nella Legge n. 89/2014 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 143 del 23 giugno 2014. L'aumento previsto da quest'ultimo Decreto Legge ha effetto a decorrere dal 1° luglio 2014. (si veda infra). Detto Decreto è in attesa di conversione secondo i termini previsti dalla legge.

I dividendi percepiti dai medesimi soggetti derivanti da azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, sono soggetti ad un'imposta sostitutiva del 26% (a decorrere dal 1° luglio 2014) con obbligo di rivalsa ai sensi dell'articolo 27-ter del D.P.R. n. 600/1973.

In entrambi i casi non sussiste l'obbligo da parte dei soci di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi.

L'imposta sostitutiva è applicata e versata direttamente dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare una banca o una SIM residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'articolo 80 TUF), dagli intermediari non residenti che aderiscono al sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli.

L'imposta sostitutiva non è operata nel caso in cui l'azionista persona fisica residente conferisca in gestione patrimoniale le azioni ad un intermediario autorizzato (cosiddetto "regime del risparmio gestito" di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 21 novembre 1997 n. 461 (il "**D.lgs. 461/1997**")); in questo caso, i dividendi concorrono a formare il risultato annuo maturato dalla gestione individuale di portafoglio, soggetto alla suddetta imposta sostitutiva del 26% (applicata dal gestore). Si ricorda che l'opzione per il regime del risparmio gestito non è ammessa per le Partecipazioni Qualificate.

B) Partecipazioni Qualificate

I dividendi corrisposti da società italiane a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia in relazione a Partecipazioni Qualificate possedute al di fuori dell'esercizio di impresa non sono soggetti ad alcun prelievo alla fonte, a condizione che, all'atto della percezione, i beneficiari dichiarino che i dividendi sono relativi a Partecipazioni Qualificate.

Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile del percipiente, assoggettato all'imposta sul reddito delle persone fisiche ("**IRPEF**") secondo le aliquote progressive previste per tale imposta.

Il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 2 aprile 2008 (il "**DM 2 aprile 2008**") – in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge 24 dicembre 2007 n. 244 (la "**Legge Finanziaria 2008**") – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72% . Tale percentuale si applica ai dividendi Formati con utili prodotti dalla società a partire

dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente Formati con utili prodotti dalla società fino a tale esercizio.

2. Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività d'impresa che detengono le partecipazioni relative all'impresa

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia in relazione ad azioni, relative all'impresa, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti l'attività d'impresa. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio.

Il DM 2 aprile 2008 – in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica ai dividendi Formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente Formati con utili prodotti dalla società fino a tale esercizio.

3. Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR (comprese associazioni senza personalità giuridica costituite tra persone fisiche per l'esercizio in forma associata di arti e professioni), società di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b) del TUIR fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR nonché da società ed enti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b) del TUIR, ovvero da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati e *trust* che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività

commerciali, fiscalmente residenti in Italia, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte od imposta sostitutiva in Italia. Tali dividendi concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente, da assoggettare a tassazione secondo le regole ordinarie, con le seguenti modalità:

(1) i dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR concorrono parzialmente a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente. Il DM 2 aprile 2008 – in attuazione dell'articolo 1, comma 38 della Legge Finanziaria 2008 – ha rideterminato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 49,72% . Tale percentuale si applica ai dividendi Formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente Formati con utili prodotti dalla società fino a tale esercizio.

(2) le distribuzioni a favore di soggetti IRES (*e.g.*, società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata nonché enti pubblici e privati e *trust* che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali) concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente, soggetto ad aliquota ordinaria (attualmente pari al 27,5% salvo eventuali maggiorazioni applicabili) limitatamente al 5% del loro ammontare. Per i soggetti che redigono il bilancio in base agli IAS/IFRS gli utili distribuiti relativi ad azioni detenute per la negoziazione concorrono per il loro intero ammontare alla formazione del reddito imponibile, nell'esercizio in cui sono percepiti.

Per taluni tipi di società ed a certe condizioni, i dividendi conseguiti concorrono, in tutto o in parte, a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

4. Enti di cui all'articolo 73, comma 1, lett. c) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti dagli enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia, diversi dalle società e dagli organismi di investimento collettivo di risparmio (gli "*OICR*"), non aventi oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o

imposta sostitutiva e concorrono a formare il reddito complessivo da assoggettare ad IRES limitatamente per il 77,74% del loro ammontare (per effetto della modifica di percentuale apportata dalla Legge 23 dicembre 2014, n. 190, c.d. Legge di Stabilità 2015).

5. Soggetti esenti ed esclusi dall'imposta sul reddito delle società (IRES)

Per le azioni, quali le Azioni emesse dalla Società, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, i dividendi percepiti da soggetti residenti esenti dall'imposta sul reddito delle società (IRES) sono soggetti ad un'imposta sostitutiva con aliquota del 26% applicata dal soggetto residente (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le Azioni sono depositate ovvero mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia dal soggetto (depositario) non residente che aderisca al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

I dividendi percepiti da soggetti esclusi dall'IRES ai sensi dell'articolo 74 del TUIR (*i.e.*, organi e amministrazioni dello Stato, compresi quelli ad ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica, comuni, consorzi tra enti locali, le associazioni e gli enti gestori di demanio collettivo, le comunità montane, le province e le regioni) non sono soggetti a ritenuta o imposta sostitutiva.

6. Fondi pensione italiani ed O.I.C.R. di diritto italiano (diversi dagli O.I.C.R. immobiliari)

Gli utili percepiti da fondi pensione italiani di cui al Decreto 252 non sono soggetti a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva. Questi concorrono alla formazione del risultato complessivo annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20% (per effetto della modifica di aliquota apportata dalla Legge 23 dicembre 2014, n. 190, c.d. Legge di Stabilità 2015).

Gli utili percepiti dagli O.I.C.R. italiani, diversi dai fondi comuni di investimento immobiliare e dalle società di investimento a capitale fisso che investono in immobili (le "**SICAF Immobiliari**" e, insieme ai fondi comuni di investimento immobiliare, gli "**O.I.C.R. Immobiliari**") non sono soggetti a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva.

Con riferimento, invece, alla tassazione applicabile agli investitori degli organismi in argomento, i proventi derivanti dalla partecipazione ai suddetti O.I.C.R. realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni sono soggetti ad una ritenuta del 26% applicata a titolo di acconto o imposta a seconda della tipologia di partecipante. Sui proventi

realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 e riferibili ad importi maturati al 30 giugno 2014 si applica l'aliquota in vigore fino al 30 giugno 2014 (articolo 3, comma 12, D.L. n. 66/2014).

7. O.I.C.R. Immobiliari italiani

Ai sensi del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 ("**D.L. 351/2001**"), convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410, ed a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 41-*bis* del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326, e dell'articolo 9 del Decreto Legislativo 4 marzo 2014, n. 44 ("**D.lgs. 44/2014**"), le distribuzioni di utili percepite dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia ai sensi dell'articolo 37 del TUF ovvero dell'articolo 14 *bis* della Legge 25 gennaio 1984 n. 86 e dalle SICAF Immobiliari, non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento. Si ricorda che alle SICAF Immobiliari si applicano le disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 44/2014.

Tali fondi non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'IRAP.

I proventi derivanti dalla partecipazione ad O.I.C.R. immobiliari- realizzati dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote/azioni sono soggetti ad una ritenuta del 26% applicata a titolo di acconto o imposta a seconda della tipologia di partecipanti ⁽¹⁰⁾.

In alcuni casi, i redditi conseguiti da un O.I.C.R. Immobiliare italiano potrebbero essere imputati per trasparenza e così concorrere alla formazione del reddito complessivo dei partecipanti diversi dagli investitori istituzionali (articolo 32, comma 3, del D.L. n. 78/2010) che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dell'organismo di investimento.

8. Fondi pensione e O.I.C.R. esteri

La predetta ritenuta non si applica sui proventi percepiti da fondi pensione e O.I.C.R. esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al Decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR, nonché su quelli percepiti da enti od organismi internazionali

¹⁰ In caso di investitori istituzionali, o investitori che detengono quote in misura inferiore al 5% del patrimonio del fondo, i proventi sono assoggettati ad una ritenuta del 20% (26% a decorrere dal 1° luglio 2014) in sede di distribuzione ai partecipanti. La ritenuta è applicata: (i) a titolo d'acconto, nei confronti di imprenditori individuali (se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale), società di persone, società di capitali, stabili organizzazioni in Italia di società estere; (ii) a titolo d'imposta, in tutti gli altri casi.

costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Per i proventi spettanti a soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito, ai fini dell'applicazione dell'eventuale (minore) ritenuta prevista dalla convenzione, i sostituti d'imposta di cui ai commi precedenti acquisiscono, prima di effettuare il pagamento:

a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale, e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;

b) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. L'attestazione ha validità a decorrere dalla data di rilascio fino al termine del periodo d'imposta, sempre che le condizioni ivi dichiarate permangano per la durata del medesimo periodo.

Le disposizioni sopra citate con riferimento a fondi pensione e OICR esteri, nonché beneficiari residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni contro le doppie imposizioni, hanno effetto per i proventi riferiti a periodi di attività dei fondi che hanno inizio successivamente al 31 dicembre 2009. Per i proventi riferiti a periodi antecedenti alla predetta data, si applicano le disposizioni dell'articolo 7 del D.L. n. 351/2001, nel testo allora vigente.

9. Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

I dividendi percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui le Azioni (immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli S.p.A.) siano riferibili sono soggetti ad un'imposta sostitutiva del 26%.

Ai sensi dell'articolo 27, comma 3, del D.P.R. n. 600/73, gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia (diversi dagli azionisti di risparmio, dai fondi pensione e dalla società ed enti rispettivamente istituiti e residenti in Stati membri dell'Unione Europea ovvero in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo) hanno diritto, a fronte di istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso fino a concorrenza dei undici ventiseiesimi (dal 1° luglio 2014) dell'imposta sostitutiva subita in Italia, dell'imposta che dimostrino di aver pagato

all'estero in via definitiva sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Resta comunque ferma, in alternativa e sempreché venga tempestivamente attivata adeguata procedura, l'applicazione delle aliquote ridotte previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni, di volta in volta eventualmente applicabili. A tale fine, l'articolo 27-ter del D.P.R. 600/1973, prevede che i soggetti presso cui sono depositati le azioni (aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli S.p.A.) possono applicare direttamente l'aliquota convenzionale qualora abbiano acquisito:

- una dichiarazione del socio non residente effettivo beneficiario da cui risulti il soddisfacimento di tutte le condizioni previste dalla convenzione internazionale;
- una attestazione dell'autorità fiscale dello Stato di residenza del beneficiario degli utili dalla quale risulti la residenza fiscale nello stesso Stato ai fini della convenzione. Questa attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

L'Amministrazione finanziaria italiana ha, peraltro, concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso o esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia. Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 10 luglio 2013, sono stati poi approvati i modelli di domanda per il rimborso, l'esonero dall'imposta italiana o l'applicazione dell'aliquota ridotta sui redditi corrisposti a soggetti non residenti in forza delle convenzioni internazionali stipulate dall'Italia. Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario precedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 26%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra l'imposta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano (i) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo inclusi nella lista da predisporre con apposito Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR al fine di individuare gli Stati che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con l'Italia, ed (ii) ivi soggetti ad

un'imposta sul reddito delle società, i dividendi sono soggetti ad un'imposta sostitutiva nella misura ridotta dell'1,375% del loro ammontare. Fino all'emanazione del sopra citato Decreto, gli Stati membri dell'Unione Europea e gli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che rilevano ai fini dell'applicazione dell'imposta nella citata misura dell'1,375% sono quelli inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche. L'imposta sostitutiva del 1,375% si applica ai soli dividendi derivanti da utili Formatasi a partire dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Agli utili distribuiti alle società non residenti beneficiarie della ritenuta ridotta non si applica la presunzione secondo cui, a partire delle delibere di distribuzione dei dividendi successive a quelle aventi ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del soggetto partecipante, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente Formati con utili prodotti dalla società o ente partecipato fine a tale esercizio. Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva della misura dell'1,375%, i beneficiari non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea certificazione di residenza e di status fiscale rilasciata dalle competenti autorità dello Stato di appartenenza.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano fondi pensione istituiti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella lista da predisporre con apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di una imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'11% del relativo ammontare. Fino all'emanazione del suddetto Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanza, gli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che rilevano ai fini dell'applicazione dell'imposta nella citata misura dell'11% sono quelli inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche. Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva della misura dell'11%, i fondi pensione non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea documentazione. Ai sensi dell'articolo 27-*bis* del D.P.R. 600/1973, approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE, poi trasfusa nella Direttiva n. 96/2011 del 30 novembre 2011, nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società: (i) fiscalmente residente in uno Stato Membro dell'Unione Europea; (ii) che riveste una

delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva; (iii) che è soggetta nello Stato di residenza, senza possibilità di fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, ad una delle imposte previste nell'allegato alla predetta Direttiva; e (iv) che detiene una partecipazione diretta nella Società non inferiore al 10% del capitale sociale, per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere il rimborso integrale dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti. A tal fine, la società non residente deve produrre:

- una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero di residenza, che attesti che la stessa integra tutti i predetti requisiti; nonché
- la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni precedentemente indicate.

In alternativa, al verificarsi delle predette condizioni, la società non residente può richiedere, in sede di distribuzione, (anzichè anteriormente al pagamento), la non applicazione del prelievo alla fonte presentando all'intermediario depositario delle azioni la documentazione sopra evidenziata. Il predetto diritto al rimborso o di non applicazione dell'imposta sostitutiva trova applicazione in relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione Europea, soltanto a condizione che le medesime società dimostrino di non detenere la partecipazione nella Società allo scopo esclusivo o principale di beneficiare di tale regime.

10. Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le Azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

I dividendi percepiti da soggetti non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione localizzata nel territorio dello Stato a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, non sono soggetti ad alcuna ritenuta in Italia né ad imposta sostitutiva e concorrono alla formazione del reddito complessivo della stabile organizzazione da assoggettare ad imposizione secondo le regole ordinarie nella misura del 5% del loro ammontare ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Per alcuni tipi di stabile organizzazione ed a certe condizioni, i dividendi conseguiti dai suddetti soggetti concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad IRAP.

Qualora i dividendi derivino da una partecipazione non connessa alla stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento al regime fiscale descritto al paragrafo precedente.

4.11.1.2 Distribuzione di riserve di cui all'articolo 47 comma 5, TUIR

Le informazioni qui di seguito fornite sintetizzano il regime fiscale applicabile alla distribuzione da parte della Società – in occasione diversa dal caso di riduzione del capitale esuberante, di recesso, di esclusione, di riscatto o di liquidazione – delle Riserve di Capitale di cui all'articolo 47, comma cinque, del TUIR, overosia, tra l'altro, delle riserve od altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta (di seguito anche "Riserve di Capitale").

1. Persone fisiche non esercenti attività d'impresa fiscalmente residenti in Italia (o Azioni non relative all'impresa eventualmente esercitata)

Indipendentemente dalla delibera assembleare, le somme percepite da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d'impresa a titolo di distribuzione delle riserve di capitali costituiscono utili per i percettori nei limiti e nella misura in cui sussistano, in capo alla società distributrice, utili di esercizio e riserve di utili (fatta salva la quota di essi accantonata in sospensione di imposta). Le somme qualificate come utili sono soggette, a seconda che si tratti o meno di Partecipazioni Non Qualificate e/o non relative all'impresa, al medesimo regime sopra riportato per i dividendi. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto, sulla base di quanto testé indicato, dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Ne consegue che, in sede di successiva cessione, la plusvalenza imponibile è calcolata per differenza fra il prezzo di vendita ed il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione ridotto di un ammontare pari alle somme percepite a titolo di distribuzione delle riserve di capitali (al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile). Secondo l'interpretazione fatta propria dall'Amministrazione finanziaria le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione costituiscono utili, da assoggettare al regime descritto sopra per i dividendi. Regole particolari potrebbero applicarsi in relazione alle partecipazioni per cui la persona

fisica abbia optato per il regime cosiddetto del “risparmio gestito” di cui all’articolo 7 del D.Lgs. 461/1997.

2. Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all’articolo 5 del TUIR, società di persone, società ed enti di cui all’articolo 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR e Azioni relative all’impresa di persone fisiche esercenti attività d’impresa, fiscalmente residenti in Italia

In capo alle persone fisiche che detengono Azioni nell'esercizio di attività d'impresa, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate (escluse le società semplici) di cui all’articolo 5 del TUIR, alle società ed enti di cui all’articolo 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili nei limiti e nella misura in cui sussistano utili di esercizio e riserve di utili (fatte salve le quote di essi accantonate in sospensione di imposta) in capo alla società che provvede all'erogazione. Le somme qualificate come utili dovrebbero essere soggette al medesimo regime sopra riportato per i dividendi. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono plusvalenze (e, come tali, sono assoggettate al regime evidenziato al successivo paragrafo).

3. Fondi pensione italiani e O.I.C.R. italiani (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari)

Le somme percepite da fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all’articolo 17 del Decreto 252, a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, concorrono a formare il risultato netto di gestione maturato relativo al periodo d’imposta in cui è avvenuta la distribuzione, soggetto ad un’imposta sostitutiva dell’20% (per effetto della modifica di aliquota apportata dalla Legge 23 dicembre 2014, n. 190, c.d. Legge di Stabilità 2015) . Anche il valore delle partecipazioni alla fine dello stesso periodo d’imposta è incluso nel calcolo del risultato annuo di gestione dei suddetti fondi pensione.

Le somme percepite da O.I.C.R. costituiti in Italia soggetti a vigilanza (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari) a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento.

4. Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

In capo ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia (siano essi persone fisiche o società di capitali), privi di stabile organizzazione in Italia cui la partecipazione sia riferibile, la natura fiscale delle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale è la medesima di quella evidenziata per le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia. Al pari di quanto evidenziato per le persone fisiche e per le società di capitali fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare.

5. Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale sono assoggettate in capo alla stabile organizzazione al medesimo regime impositivo previsto per le società ed enti di cui all'articolo 73 comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

Qualora la distribuzione di Riserve di Capitale derivi da una partecipazione non connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al precedente paragrafo).

4.11.1.3 Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni

1. Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d'impresa

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una cessione di o Non Qualificate o Partecipazioni Qualificate (come in precedenza definite) come meglio descritto nei paragrafi successivi.

A) Cessione di Partecipazioni Non Qualificate

Le plusvalenze, non conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche residenti in Italia a seguito della cessione di Partecipazioni Non Qualificate, sono soggette all'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del 26% il contribuente può optare per tre diverse modalità di tassazione:

- *Regime di tassazione in base alla dichiarazione annuale dei redditi (articolo 5, D.Lgs. 461/1997):* il contribuente indica nella dichiarazione dei redditi le plusvalenze e le minusvalenze realizzate nell'anno; sul risultato netto, se positivo, calcola l'imposta sostitutiva del 26% ed effettua il pagamento entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione.

Le minusvalenze eccedenti, purché esposte in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione fino a concorrenza, delle relative plusvalenze dei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto.

Si segnala che per effetto del cambio di aliquota (dal 20% al 26%) introdotto, a decorrere dal 1° luglio 2014, dal D.L. n. 66/2014 (convertito con modificazioni dalla Legge 89/2014), le minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011 potranno essere portate in deduzione delle plusvalenze realizzate successivamente al 30 giugno 2014 esclusivamente per il 48,08% del loro ammontare, mentre le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 potranno essere portate in deduzione delle plusvalenze realizzate successivamente al 30 giugno 2014 esclusivamente per il 76,92% del loro ammontare. Il regime della dichiarazione è quello ordinariamente applicabile qualora il contribuente non abbia optato per uno dei due regimi di cui ai successivi punti;

- *Regime del risparmio amministrato (articolo 6, D.Lgs. 461/1997):* nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva del 26% è determinata e versata all'atto della singola cessione dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate in custodia o amministrazione, su ciascuna plusvalenza realizzata. Le eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze in diminuzione fino a concorrenza delle plusvalenze realizzate nelle successive operazioni poste in essere nello stesso periodo d'imposta o nei periodi d'imposta successivi, ma non oltre il quarto. Non sono compensabili le minusvalenze realizzate a seguito della cessione di partecipazioni il cui valore sia stato rivalutato in base ad apposita perizia.

Si segnala che, per effetto del cambio di aliquota (dal 20% al 26%) introdotto, a decorrere dal 1° luglio 2014, dal D.L. n. 66/2014 (convertito con modificazioni dalla Legge 89/2014), le minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011 potranno essere portate in deduzione delle plusvalenze realizzate successivamente al 30/6/2014 esclusivamente per il 48,08% del loro ammontare, mentre le minusvalenze realizzate dal 1 gennaio 2012 al 30 giugno 2014 potranno essere portate in

deduzione delle plusvalenze realizzate successivamente al 30/6/2014 esclusivamente per il 76,92% del loro ammontare.

Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze, con le medesime limitazioni sopra descritte, possono essere portate in deduzione sempre non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello del realizzo, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, oppure possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi;

- *Regime del risparmio gestito (articolo 7, D.Lgs. 461/1997)*: presupposto per la scelta di tale regime è il conferimento di un incarico di gestione patrimoniale ad un intermediario autorizzato.

In tale regime, un'imposta sostitutiva del 26% (a decorrere dal 1° luglio 2014 ai sensi dell'articolo 3 del D.L. 66/2014 convertito con modificazioni dalla L. 89/2014 è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento del valore del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto, tra l'altro, dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti ad imposta, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente e dei proventi assoggettati ad imposta sostitutiva.

Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze realizzate mediante cessione di Partecipazioni Non Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva del 26%.

Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo di imposta può essere computato in diminuzione del risultato positivo della gestione dei quattro periodi di imposta successivi per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. A tale ultimo proposito, si segnala che per effetto del cambio di aliquota (dal 20% al 26%) introdotto, a decorrere dal 1° luglio 2014, dal D.L. n. 66/2014 (convertito con modificazioni dalla Legge 89/2014), dai risultati di gestione maturati a decorrere dal 1° luglio 2014 sono portati in deduzione i risultati negativi di gestione rilevati alla data del 31 dicembre 2011 e non compensati alla data del 30 giugno 2014, per una quota pari al 48,08% del loro ammontare, e quelli rilevati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2012 e il 30 giugno 2014, non compensati alla data del 30 giugno 2014, per una quota pari al 76,92% del loro ammontare.

In caso di chiusura del rapporto di gestione patrimoniale, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in

deduzione, con le medesime limitazioni sopra indicate, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto al quale trovi applicazione il regime del risparmio gestito o amministrato, che sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, oppure possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi dai medesimi soggetti nei limiti ed alle condizioni descritte ai punti che precedono.

B) Cessione di Partecipazioni Qualificate

Le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate conseguite al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente limitatamente al 49,72% del loro ammontare. Per tali plusvalenze, la tassazione avviene in sede di dichiarazione annuale dei redditi. Qualora dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate si generi una minusvalenza, la quota corrispondente al 49,72% della stessa è riportata in deduzione fino a concorrenza del 49,72% dell'ammontare delle plusvalenze della stessa natura realizzate nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che tale minusvalenza sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è stata realizzata.

Per tali partecipazioni non è ammesso l'esercizio dell'opzione per i regimi amministrato o gestito, in precedenza indicati.

2. Persone fisiche esercenti attività d'impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR, fiscalmente residenti in Italia

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche nell'esercizio d'impresa nonché da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR (escluse le società semplici) mediante cessione a titolo oneroso di azioni concorrono, per l'intero ammontare, a formare il reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione in Italia secondo il regime ordinario. Gli elementi negativi di reddito realizzati da persone fisiche nell'esercizio d'impresa nonché da società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR (escluse le società semplici) mediante cessione a titolo oneroso di azioni sono integralmente deducibili dal reddito imponibile del soggetto cedente.

Qualora le fattispecie non integrino i summenzionati requisiti per fruire del regime della *participation exemption*, le minusvalenze realizzate a seguito della cessione delle azioni non sono

deducibili fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il realizzo.

Tuttavia, per i soli soggetti in contabilità ordinaria, anche per opzione, laddove siano soddisfatte le condizioni evidenziate alle lettere a, b), c) e d) del successivo paragrafo, le suddette plusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile nel limite del 49,72% del loro ammontare (cosiddetto "regime della *participation exemption*"). In tale ipotesi, le minusvalenze realizzate a seguito della cessione delle azioni sono deducibili nel limite del 49,72% del loro ammontare.

3. Società ed enti di cui all'articolo 73, comma 1, lett. a) e b) del TUIR

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'articolo 73, comma 1, lett. a) e b) del TUIR, ovverosia da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, su opzione, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto, per le Azioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle di cui all'articolo 87 del TUIR iscritte come tali negli ultimi tre bilanci. Si considerano cedute per prime le Azioni acquistate in data più recente.

Qualora le fattispecie non integrino i summenzionati requisiti per fruire del regime della *participation exemption*, le minusvalenze realizzate a seguito della cessione delle azioni non sono deducibili fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il realizzo.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 87 del TUIR (recante il "regime della *participation exemption*"), le plusvalenze realizzate relativamente ad azioni in società ed enti indicati nell'articolo 73 del TUIR non concorrono alla formazione del reddito imponibile in quanto esenti nella misura del 95% per cento, se le suddette azioni presentano i seguenti requisiti:

- (a) ininterrotto possesso dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite in data più recente;

- (b) classificazione delle Azioni nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso;
- (c) residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR, o, alternativamente, l'avvenuta dimostrazione, a seguito dell'esercizio dell'interpello secondo le modalità di cui al comma 5, lettera b), dell'articolo 167 del TUIR, che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori diversi da quelli individuati nel medesimo decreto di cui all'articolo 168-bis del TUIR;
- (d) esercizio di un'impresa commerciale da parte della società partecipata secondo la definizione di cui all'articolo 55 del TUIR; tuttavia, tale requisito non rileva per le partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati.

I requisiti di cui ai punti (c) e (d) devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo delle plusvalenze, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso. Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria.

In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono indeducibili dal reddito d'impresa.

Le minusvalenze e le differenze negative tra i ricavi e i costi relative ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione (i) si applica con riferimento alle azioni acquisite nei trentasei mesi precedenti il realizzo/conseguimento, sempre che siano soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti punti (c) e (d), ma (ii) non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento n. 1606/2002/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze deducibili dal reddito di impresa, deve, inoltre, essere segnalato che, ai sensi dell'articolo 5-quinquies, comma 3, del decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, qualora l'ammontare delle

sudette minusvalenze, derivanti da operazioni su azioni negoziate in mercati regolamentati, risulti superiore a Euro 50.000,00, anche a seguito di più operazioni, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie relativi all'operazione.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del Decreto Legge 24 settembre 2002, n. 209, relativamente alle minusvalenze di ammontare complessivo superiore a 5.000.000 di euro, derivanti dalla cessione di partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, realizzate anche a seguito di più atti di realizzo, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie necessari al fine di consentire l'accertamento della conformità delle operazioni di cessione con le disposizioni dell'articolo 37-bis del D.P.R. n. 600/1973. Tale obbligo non si applica ai soggetti che predispongono il bilancio in base ai principi contabili internazionali.

Per alcuni tipi di società ed a certe condizioni, le plusvalenze realizzate dai suddetti soggetti mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore netto della produzione, soggetto ad IRAP.

4. Enti di cui all'articolo 73, comma 1, lett. c) del TUIR e società semplici ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR (comprese associazioni senza personalità giuridica costituite tra persone fisiche per l'esercizio in forma associata di arti e professioni) fiscalmente residenti in Italia

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività di impresa, da enti non commerciali fiscalmente residenti in Italia (diversi dagli O.I.C.R.) e da società semplici residenti sono soggetti ad imposizione sulla base delle stesse disposizioni applicabili per le plusvalenze realizzate dalle persone fisiche fiscalmente residenti su partecipazioni detenute non in regime di impresa.

5. Fondi pensione ed O.I.C.R. di diritto italiano (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari)

Le plusvalenze realizzate da fondi pensione italiani di cui al Decreto 252, mediante cessione a titolo oneroso di azioni sono incluse nel calcolo del risultato annuo di gestione maturato soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20% (per effetto della modifica di aliquota apportata dalla Legge 23 dicembre 2014, n. 190, c.d. Legge di Stabilità 2015).

Le plusvalenze relative a partecipazioni detenute da O.I.C.R. istituiti in Italia sottoposti a vigilanza (diversi dagli O.I.C.R, Immobiliari) non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento.

6. Fondi comuni di investimento immobiliare

Ai sensi del D.L. 351/2001 ed a seguito delle modifiche apportate dall'articolo 41 bis del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326, e dell'articolo 9 del D.lgs. 44/2014 i proventi, ivi incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del TUF e dell'articolo 14 bis della Legge 25 gennaio 1984 n. 86 e dalle SICAF Immobiliari, non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento. Si ricorda che alle SICAF Immobiliari si applicano le disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'articolo 9 del D.lgs. 44/2014.

I redditi derivanti dalla partecipazione ad O.I.C.R. immobiliari- realizzati dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote/azioni sono soggetti ad una ritenuta del 26% applicata a titolo di acconto o imposta a seconda della tipologia di partecipanti. In alcuni casi, i redditi conseguiti da un O.I.C.R. Immobiliare italiano potrebbero essere imputati per trasparenza e così concorrere alla formazione del reddito complessivo dei partecipanti diversi dagli investitori istituzionali (articolo 32, comma 3, del D.L. n. 78/2010) che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dell'organismo di investimento.

7. Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

A) Partecipazioni Non Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato (attraverso cui sono detenute le partecipazioni) a fronte della cessione a titolo oneroso di Partecipazioni Non Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati non sono soggette a tassazione in Italia anche se ivi detenute.

Per gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia che hanno optato per il regime del risparmio amministrato ovvero per il regime del risparmio gestito di cui agli articoli 6 e 7 del D.Lgs. n. 461 del 21 novembre 1997, il beneficio dell'esenzione è subordinato alla presentazione di un certificazione attestante la qualifica di residente in un Paese estero e l'inesistenza di una stabile organizzazione in Italia.

B) Partecipazioni Qualificate

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui sono detenute le partecipazioni) derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate concorrono alla formazione del reddito imponibile in Italia del soggetto

percipiente secondo le stesse regole previste per le persone fisiche residenti in Italia non esercenti l'attività d'impresa. Tali plusvalenze sono assoggettate a tassazione unicamente in sede di dichiarazione annuale dei redditi, poiché per tali partecipazioni non è ammesso l'esercizio dell'opzione per i regimi amministrato o gestito.

Resta comunque ferma, ove possibile, l'applicazione del regime di non tassazione in Italia eventualmente previsto dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni.

8. Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione localizzata nel territorio dello Stato a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, concorrono alla formazione del reddito imponibile della stabile organizzazione secondo il regime previsto per le plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a) e b) del TUIR, fiscalmente residente in Italia.

Qualora la partecipazione non è connessa alla stabile organizzazione in Italia del soggetto non residente, si faccia riferimento al regime fiscale descritto al paragrafo precedente.

4.11.1.4 Imposta di registro

Ai sensi dell'articolo 37 del Decreto Legge 31 dicembre 2007 n. 248, convertito nella Legge 28 febbraio 2008 n. 31, la tassa sui contratti di borsa di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923 n. 3278 è stata abrogata a far data dal 1 gennaio 2008.

A norma del D.P.R. n. 131/1986, restano soggetti all'imposta di registro nella misura fissa di Euro 200 gli atti aventi ad oggetto la cessione di azioni redatti nel territorio dello Stato per atto pubblico, scrittura privata autenticata, nonché quelli volontariamente registrati presso l'Agenzia delle Entrate o in "caso d'uso".

4.11.1.5 Tassa sulle transazioni finanziarie (cd. Tobin Tax)

L'imposta sulle transazioni finanziarie di cui all'articolo 1, commi da 491 a 500, della Legge 24 dicembre 2012 n. 228 ("Legge di stabilità 2013") è applicata su:

- il trasferimento di proprietà di azioni e altri strumenti finanziari partecipativi di cui all'art 2346, comma 6 cod. civ., emessi da società residenti in Italia (comma 491 dell'articolo 1 della Legge di stabilità 2013);

- le operazioni su strumenti finanziari derivati di cui all'articolo 1, comma 3 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998, TUF), quando abbiano come sottostante uno o più azioni o strumenti finanziari partecipativi sopra individuati (comma 492);
- le “negoziazioni ad alta frequenza” (comma 495).

L'imposta sulle transazioni su azioni e strumenti partecipativi e su strumenti finanziari derivati, nonché l'imposta sulle negoziazioni ad alta frequenza non sono deducibili dal reddito ai fini dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP. Qualunque operazione effettuata su azioni o strumenti partecipativi emessi da società italiane è soggetta ad imposta, anche se effettuata all'estero tra soggetti residenti e/o non residenti in Italia. Non rileva inoltre la natura giuridica delle controparti: sono tassate le transazioni poste in essere da persone fisiche, da persone giuridiche o da enti diversi.

1. Base imponibile

L'imposta è applicata sul valore della transazione, inteso come il saldo netto delle operazioni concluse nella stessa giornata sullo stesso strumento finanziario e stessa controparte, ovvero il corrispettivo versato. Si noti che in caso di azioni o strumenti quotati il valore della transazione sarà pari al saldo netto delle operazioni concluse nella giornata sullo strumento finanziario, mentre il corrispettivo versato verrà utilizzato come base imponibile nel caso di titoli non quotati. Rimane da chiarire (probabilmente con il Decreto Ministeriale attuativo che dovrà essere emanato) come si debba procedere in caso di corrispettivo versato in momenti successivi, come spesso avviene nelle compravendite azionarie di società non quotate.

2. Soggetti passivi e aliquote

L'imposta è dovuta dal beneficiario dei trasferimenti e si applica alle transazioni concluse a partire dal 1° marzo 2013, con aliquota: a) dello 0,2% sul valore della transazione, quando la transazione avviene Over The Counter (OTC, ossia non sul mercato regolamentato); b) dello 0,1% sul valore della transazione se il trasferimento avviene sui mercati regolamentati degli Stati Membri dell'Unione Europea e dello Spazio Economico Europeo inclusi nella white list definiti dalla Direttiva 2004/39 (i mercati regolamentati dei Paesi Membri dell'Unione Europea, oltre la Svezia e la Norvegia, e dunque ad esempio Borsa Italiana, Euronext, Xetra, etc). Per il solo anno 2013 l'aliquota era innalzata rispettivamente allo 0,22% e allo 0,12% per i trasferimenti OTC e per quelli sui mercati regolamentati.

3. Transazioni escluse

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della Tobin Tax, tra l'altro, i trasferimenti di proprietà di azioni che avvengono a seguito di successione o donazione; le operazioni riguardanti l'emissione e l'annullamento di azioni; l'acquisto di azioni di nuova emissione, anche qualora avvenga a seguito della conversione di obbligazioni o dell'esercizio di un diritto di opzione spettante al socio della società emittente; le operazioni di acquisizione temporanea di titoli indicate nell'articolo 2, punto 10, del regolamento (CE) n. 1287/2006 della Commissione del 10 agosto 2006; le assegnazioni di azioni a fronte di distribuzione di utili o riserve o di restituzione di capitale sociale; i trasferimenti di proprietà tra società fra le quali sussiste un rapporto di controllo di cui all'articolo 2359, comma 1, n. 1) e 2), e comma 2, del Codice Civile, o che sono controllate dalla stessa società, quelli derivanti da operazioni di riorganizzazione aziendale di cui all'articolo 4 della direttiva 2008/7/CE e quelli tra O.I.C.R. master e O.I.C.R. feeder di cui all'articolo 1, comma 1, del TUF, nonché le fusioni e scissioni di O.I.C.R..

Sono, altresì, esclusi dall'applicazione dell'imposta i trasferimenti di proprietà di azioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione emesse da società la cui capitalizzazione media nel mese di novembre dell'anno precedente a quello in cui avviene il trasferimento sia inferiore a 500 milioni di Euro. La CONSOB, entro il 10 dicembre di ogni anno, redige e trasmette al Ministero dell'economia e delle finanze la lista delle società con azioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione italiani che rispettano il sopra menzionato limite di capitalizzazione. Sulla base delle informazioni pervenute, il Ministero dell'economia e delle finanze redige e pubblica sul proprio sito internet, entro il 20 dicembre di ogni anno, la lista delle società residenti nel territorio dello Stato ai fini dell'esenzione. L'esclusione opera anche per i trasferimenti che non avvengono in mercati e sistemi multilaterali di negoziazione. In caso di ammissione alla negoziazione su mercati regolamentati o su sistemi multilaterali di negoziazione, la verifica dell'inclusione nella suddetta lista avviene a decorrere dall'esercizio successivo a quello per il quale è possibile calcolare una capitalizzazione media per il mese di novembre; fino a tale esercizio, si presume una capitalizzazione inferiore al limite di 500 milioni di Euro.

Inoltre, l'imposta non si applica, tra l'altro:

- a) ai soggetti che effettuano le transazioni nell'ambito dell'attività di supporto agli scambi, e limitatamente alla stessa, come definita dall'articolo 2, paragrafo 1, lettera k), del regolamento (UE) n. 236/2012 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 marzo 2012;

- b) ai soggetti che, per conto di una società emittente, pongono in essere operazioni nell'esercizio dell'attività di sostegno alla liquidità nel quadro delle prassi di mercato ammesse, accettate dalla autorità dei mercati finanziari in applicazione della direttiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 28 gennaio 2003 e della direttiva 2004/72/CE della Commissione del 29 aprile 2004;
- c) ai fondi pensione sottoposti a vigilanza ai sensi della direttiva 2003/41/CE ed agli enti di previdenza obbligatoria, istituiti negli Stati membri dell'Unione Europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale da emanarsi ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR, nonché alle altre forme pensionistiche complementari di cui al Decreto 252;
- d) alle transazioni e alle operazioni relative a prodotti e servizi qualificati come etici o socialmente responsabili a norma dell'articolo 117-ter del TUF, e della relativa normativa di attuazione;
- e) agli acquisti ed alle operazioni posti in essere da un intermediario finanziario che si interponga tra due parti ponendosi come controparte di entrambe, acquistando da una parte e vendendo all'altra un titolo, qualora tra le due transazioni vi sia coincidenza di prezzo, quantità complessiva e data di regolamento delle operazioni in acquisto e vendita, ad esclusione dei casi in cui il soggetto al quale l'intermediario finanziario cede il titolo non adempia alle proprie obbligazioni;
- f) agli acquisti ed alle operazioni posti in essere da sistemi che si interpongono negli acquisti o nelle operazioni con finalità di compensazione e garanzia degli acquisti o transazioni medesime. A tal fine, si fa riferimento ai soggetti autorizzati o riconosciuti ai sensi del regolamento (UE) n. 648/2012 del Parlamento e del Consiglio del 4 luglio 2012 che si interpongono in una transazione su strumenti finanziari con finalità di compensazione e garanzia; per i Paesi nei quali non è in vigore il suddetto regolamento, si fa riferimento ad equivalenti sistemi esteri autorizzati e vigilati da un'autorità pubblica nazionale, purché istituiti in Stati e territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale da emanare ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR. Ai sistemi esteri autorizzati e vigilati da un'Autorità pubblica nazionale, non istituiti in Stati e territori inclusi nella anzidetta lista, si applicano le previsioni

della presente lettera qualora si impegnino a conservare i dati legati agli acquisti ed alle operazioni e a trasmetterli su richiesta all'Agenzia delle Entrate.

L'esenzione prevista per i soggetti di cui ai punti a) e b) è riconosciuta esclusivamente per le attività specificate ai medesimi punti e l'imposta rimane applicabile alla controparte nel caso in cui la medesima sia il soggetto a favore del quale avviene il trasferimento.

Sono, inoltre, esenti dalla Tobin Tax le operazioni che hanno come controparte l'Unione Europea, la Banca Centrale Europea, le banche centrali degli Stati membri dell'Unione Europea e le banche centrali e gli organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali di altri Stati, nonché gli enti o organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

Relativamente alle azioni della Società, si prevede che la sua capitalizzazione, anche prospettica, sia ben al di sotto del limite di 500 milioni, derivandone da ciò la non applicazione dell'imposta sulle transazioni finanziarie (Tobin Tax).

4.11.1.6 Imposta sulle successioni e donazioni

La Legge 24 novembre 2006, n. 286 ("L. 286/2006") e la Legge 27 dicembre 2006, n. 296 hanno reintrodotta l'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione. Nel presente paragrafo verranno esaminate esclusivamente le implicazioni in tema di azioni con l'avvertenza che l'imposta di successione e quella di donazione vengono applicate sull'insieme di beni e diritti oggetto di successione o donazione. Le implicazioni della normativa devono essere quindi esaminate dall'interessato nell'ambito della sua situazione patrimoniale complessiva.

1. Imposta sulle successioni

L'imposta sulle successioni si applica ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte ed è dovuta dagli eredi e dai legatari. L'imposta va applicata sul valore globale di tutti i beni caduti in successione (esclusi i beni che il D.Lgs. 346/1990 dichiara non soggetti ad imposta di successione), con le seguenti aliquote:

4% sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, Euro 1.000.000, se gli eredi sono il coniuge ed i parenti in linea retta;

6% sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, Euro 100.000, se gli eredi sono i fratelli o le sorelle;

6% se gli eredi sono i parenti fino al quarto grado, gli affini in linea retta e gli affini in linea collaterale entro il terzo grado (senza alcuna franchigia);

8% se gli eredi sono soggetti diversi da quelli di cui ai punti precedenti (senza alcuna franchigia).

Nel caso in cui l'erede sia un soggetto portatore di handicap riconosciuto grave ai sensi della L. 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta di successione si applica solo sulla parte del valore della quota o del legato che supera la franchigia di Euro 1.500.000, con le medesime aliquote sopra indicate in relazione al grado di parentela esistente tra l'erede e il de cuius.

Per valore globale netto dell'asse ereditario si intende la differenza tra il valore complessivo, alla data dell'apertura della successione, dei beni e diritti che compongono l'attivo ereditario, determinato secondo le disposizioni di cui agli articoli da 9 a 19 del D.Lgs. n. 346/1990, e l'ammontare complessivo delle passività ereditarie deducibili e degli oneri, esclusi quelli a carico di eredi e legatari che hanno per oggetto prestazione a favore di terzi, determinati individualmente, considerati dall'articolo 46 del D.Lgs. n. 346/1990 alla stregua di legati a favore dei beneficiari.

2. Imposta sulle donazioni

L'imposta sulle donazioni si applica a tutti gli atti a titolo gratuito comprese le donazioni, le altre liberalità tra vivi, le costituzioni di vincoli di destinazione, le rinunzie e le costituzioni di rendite e pensioni.

L'imposta è dovuta dai donatori per le donazioni e dai beneficiari per le altre liberalità tra vivi; l'imposta si determina applicando al valore dei beni donati le seguenti aliquote:

4% sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, Euro 1.000.000 se i beneficiari sono il coniuge ed i parenti in linea retta;

6% sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, Euro 100.000, se i beneficiari sono i fratelli e le sorelle;

6% se i beneficiari sono i parenti fino al quarto grado, gli affini in linea retta, nonché gli affini in linea collaterale fino al terzo grado (senza alcuna franchigia);

8% se i beneficiari sono soggetti diversi da quelli di cui ai punti precedenti (senza alcuna franchigia).

Qualora il beneficiario dei trasferimenti sia una persona portatrice di handicap riconosciuto grave ai sensi della L. 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

Infine, si evidenzia che a seguito delle modifiche introdotte sia dalla Legge finanziaria 2007 sia dalla Legge finanziaria 2008 all'articolo 3 del D.Lgs. n. 346/1990 , i trasferimenti effettuati – anche tramite i patti di famiglia di cui agli artt. 768-bis e ss. cod. civ. – a favore del coniuge e dei discendenti, che abbiano ad oggetto aziende o loro rami, quote sociali e azioni, non sono soggetti all'imposta di successione e donazione.

Più in particolare, si evidenzia che nel caso di quote sociali e azioni di società di capitali residenti, il beneficio descritto spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato il controllo ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, cod. civ. ed è subordinato alla condizione che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore ai cinque anni dalla data del trasferimento, rendendo contestualmente nell'atto di successione o di donazione apposita dichiarazione in tal senso. Il mancato rispetto delle descritte condizioni comporta la decadenza dal beneficio, il pagamento dell'imposta in misura ordinaria nonché la sanzione del 30% sulle somme dovute e gli interessi passivi per il ritardato versamento.

5. CONDIZIONI DELL'OFFERTA

5.1. Condizioni, statistiche relative all'offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'offerta

5.1.1. Ammontare dell'Offerta

L'offerta ha per oggetto massime 70.010 (settantamila) Azioni ordinarie rinvenienti dal Primo Aumento di Capitale, per complessivi massimi 7.500.000,00 (settemilioneicinquacentomila) comprensivi di sovrapprezzo (**Offerta Istituzionale**) e massime 4.667 (quattromilaseicentosessantasette) Azioni ordinarie rinvenienti dal Secondo Aumento di Capitale, per complessivi massimi Euro 500.000,00 (cinquecentomila), comprensivi di sovrapprezzo (**Offerta Retail**) e congiuntamente all'Offerta Istituzionale l'**Offerta**).

5.1.2. Periodo di validità dell'Offerta Retail

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 19 gennaio 2016 ha deliberato che l'Offerta Retail abbia inizio alle ore 16.00 del 25 gennaio 2016 e termini alle ore 16:00 del 22 febbraio 2016, salvo proroga o chiusura anticipata. Pertanto, non saranno ricevibili né valide le domande di adesione che perverranno al di fuori del predetto periodo (come eventualmente prorogato o anticipato dalla Società).

Il periodo di validità dell'Offerta Retail è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà dell'Emittente, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicarne il buon esito. Eventuali modifiche saranno comunicate al pubblico con comunicato stampa e sul sito internet dell'Emittente.

L'Emittente si è inoltre riservata la facoltà, sentito il Nomad e Global Coordinator, di posticipare o prorogare il periodo di validità dell'Offerta Retail dandone tempestiva comunicazione al pubblico mediante comunicato stampa e avviso sul sito Internet dell'Emittente.

L'Emittente si è inoltre riservata la facoltà, sentito il Global Coordinator, di disporre la chiusura anticipata dell'Offerta Retail qualora, prima della chiusura, l'ammontare delle Azioni sia interamente collocato, dandone in ogni caso tempestiva comunicazione al pubblico mediante comunicato stampa e avviso sul sito internet dell'Emittente. La chiusura anticipata avrà efficacia a partire dal giorno successivo a quello di pubblicazione del suddetto avviso e riguarderà anche le adesioni effettuate per via telematica.

Con comunicato pubblicato dall'Emittente in data 22 febbraio 2016, il periodo di validità dell'Offerta Retail è stato prorogato fino al 15 marzo 2016.

6. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

6.1. Possessori che offrono in vendita le azioni

Non applicabile.

6.2. Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita.

Non applicabile.

6.3. Accordi di lock-up:

In data 31 marzo 2016, i soci dell'Emittente hanno sottoscritto un accordo di *lock-up* con EnVent Capital Markets LTD in qualità di Nomad e di Global Coordinator.

Ai sensi di tale accordo di *lock-up* i soci si sono impegnati, con efficacia fino alla scadenza di 18 mesi (548 giorni) decorrenti dalla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni della Società su AIM Italia, senza il preventivo consenso scritto del Nomad/Global Coordinator, a:

(a) (i) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli) a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni dagli stessi detenute alla Data del Documento di Ammissione (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, azioni della Società o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari) e (ii) per tutta la durata dell'accordo di *lock-up* non annunciare pubblicamente, salvo che ciò non sia imposto da specifici obblighi di legge o da un provvedimento pronunciato nei propri confronti da qualsivoglia autorità giudiziaria, autorità amministrativa, organismo od ente, italiani od esteri, il compimento di alcuna delle operazioni di cui al precedente punto (i), anche qualora tali operazioni abbiano esecuzione successivamente al termine del periodo di *lock-up*;

(b) non approvare e/o effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate;

(c) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in azioni della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, gli aumenti di capitale a fronte di conferimenti in natura, restando inteso che in tale ultima ipotesi il prezzo di sottoscrizione non potrà essere inferiore al prezzo di collocamento.

Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dai soci (i) le operazioni di disposizione eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari, (ii) le operazioni con l'operatore specialista di cui al Regolamento Emittenti AIM, (iii) i trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sui titoli azionari della Società e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, (iv) la costituzione o dazione in pegno delle Azioni della Società alla tassativa condizione che alla stessa spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione.

6.4. Accordi di lock-in per i nuovi business

Non applicabile. Si veda comunque la Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del presente Documento di Ammissione.

7. SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA

7.1. Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'emissione/all'Offerta

I proventi, al netto delle spese relative al processo di Ammissione della Società sull'AIM (comprese le commissioni di collocamento) sono pari a circa Euro 2.267.398,75.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di Ammissione della Società sull'AIM, escluse le commissioni di collocamento, ammontino a circa Euro 325.400,00.

8. DILUIZIONE

8.1. Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta

Le Azioni rivenienti dagli Aumenti di Capitale sono state offerte in sottoscrizione a terzi nella misura massima di 57.971 Azioni. Pertanto, assumendo l'integrale sottoscrizione degli Aumenti di Capitale, gli attuali azionisti vedranno la propria partecipazione diluita in misura del 65,23%.

8.2. Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

Non applicabile.

9. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

9.1. Informazioni sui consulenti

La seguente tabella indica i soggetti che partecipano all'operazione e il relativo ruolo.

Soggetto	Ruolo
Abitare In S.p.A.	Emittente
EnVent Capital Markets LTD	<i>Nominated Adviser</i>
EnVent Capital Markets LTD	<i>Global Coordinator</i>
Pairstech Capital Management LLP	<i>Co-Lead Manager</i>
Arianna Sim S.p.A.	<i>Co-Lead Manager</i>
Directa S.I.M.p.A.	Collocatore <i>Retail Online</i>
Nuovi Investimenti SIM S.p.A.	Specialista
LCA Studio Legale	Consulente Legale

Avv. Marco Starace	Consulente Legale dell'Emittente
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
Emintad Italy S.r.l.	<i>Financial Advisor</i>
Studio Rovetta Zanello e Associati	Consulente Fiscale

A giudizio dell'Emittente, il *Nomad* opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

9.2. Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali

La Sezione II del Documento di Ammissione non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Sezione I, che siano state sottoposte a revisione contabile, completa o limitata.

9.3. Pareri o relazioni attribuiti ad una persona in qualità di esperto

Non applicabile.

9.4. Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provenienti da terzi sono state riprodotte fedelmente e, per quanto noto all'Emittente, sulla base delle informazioni provenienti da suddetti terzi; non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. In ogni caso il riferimento alle fonti è inserito in nota alle rilevanti parti del Documento di Ammissione ove le stesse sono utilizzate.

9.5. Luoghi ove è reperibile il documento di ammissione

Il Documento di Ammissione è disponibile sul sito internet www.abitareinspa.com e presso la sede legale della Società.

9.6. Documentazione incorporata mediante riferimento

Non applicabile.

9.7. Appendice

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, con sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 nonché sul sito Internet www.abitareinspa.com:

1. Documento di Ammissione;

2. Statuto dell'Emittente;
3. Prospetti consolidati pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per il bilancio intermedio al 30 giugno 2015;
4. Relazione sui prospetti consolidati pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e per il bilancio intermedio al 30 giugno 2015;
5. Bilancio di Immobiliare T5 al 31 dicembre 2014 e relazione della società di revisione;
6. Bilancio intermedio di Immobiliare T5 al 30 giugno 2015 e relazione della società di revisione.