

## DOCUMENTO DI AMMISSIONE

### RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU AIM ITALIA SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.p.A. DELLE AZIONI DI

TECMA SOLUTIONS S.p.A.

TECMA  
BUSINESS.BEAUTY.

ALANTRA

Global Coordinator e Nominated Adviser



#### Advisor

AIM Italia (“**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.

Né il Documento di Ammissione né l’operazione descritta nel Documento di Ammissione costituiscono un’ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato così come definiti dal Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato (il “**TUF**”) e dal regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Emittenti Consob**”). Pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato 2019/980/UE. La pubblicazione del Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento 2017/1129/UE o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF).

L’Offerta rientra 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 Emittenti Consob.

---

## AVVERTENZA

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

Il presente documento non costituisce un'offerta al pubblico di strumenti finanziari così come definita dal TUF come successivamente modificato e integrato e pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato 2019/980/UE. La pubblicazione del Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento 2017/1129/UE 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 emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.

Il presente documento non costituisce un collocamento di, né rappresenta un'offerta di vendita di, titoli negli Stati Uniti d'America, Canada, Australia, Giappone o in qualsiasi giurisdizione in cui tale collocamento non sia permesso, così come previsto nella *Regulation S* ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933, come modificato (il "**Securities Act**"). Questo documento né qualsiasi copia di esso possono essere ricevuti o trasmessi negli Stati Uniti d'America, nei suoi territori o possedimenti, o diffusi, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, suoi territori o possedimenti, o a qualsiasi *US Person*, come definita dal Securities Act. Ogni inosservanza di tale disposizione può costituire una violazione del Securities Act. Le Azioni che verranno offerte dalla Società non sono state, e non saranno, registrati ai sensi del Securities Act o presso qualsiasi competente autorità di mercati di qualsiasi stato o giurisdizione degli Stati Uniti e non possono essere offerti o venduti all'interno del territorio degli Stati Uniti d'America, in mancanza dei requisiti di registrazione richiesti dal Securities Act e dalle leggi applicabili. La Società non intende procedere con una registrazione dell'offerta all'interno degli Stati Uniti o promuovere un'offerta pubblica di strumenti finanziari negli Stati Uniti.

Il trattamento fiscale dipende dalla situazione individuale di ciascun cliente e può essere soggetto a modifiche in futuro; conseguentemente, il presente documento non può, pertanto, in alcun caso, intendersi redatto al fine di rendere un parere, una consulenza legale o una *tax opinion* in relazione al trattamento fiscale. Ciascun potenziale investitore è invitato, pertanto, a valutare l'eventuale investimento sulla base di autonome consulenze contabili, fiscali e legali e dovrebbe altresì ottenere dai propri consulenti finanziari un'analisi circa l'adeguatezza dell'operazione, i rischi, le coperture e i flussi di cassa associati all'operazione, nella misura in cui tale analisi è appropriata per valutare i benefici e rischi dell'operazione stessa.

Ciascun potenziale investitore è ritenuto personalmente responsabile della verifica che l'eventuale investimento nell'operazione qui descritta non contrasti con le leggi e con i regolamenti del Paese di residenza dell'investitore ed è ritenuto altresì responsabile dell'ottenimento delle preventive autorizzazioni eventualmente necessarie per effettuare l'investimento.

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 Consob e dal Regolamento Emittenti AIM.

Con l'accettazione della consegna del presente documento, il destinatario dichiara di aver compreso e di accettare i termini e le condizioni di cui al presente *disclaimer*.

\*\*\*\*\*

Questa pagina è volutamente lasciata in bianco

## INDICE

INDICE .....	4
DEFINIZIONI .....	9
GLOSSARIO.....	14
PARTE A .....	16
1. FATTORI DI RISCHIO .....	17
1.1. Fattori di rischio relativi all'Emittente.....	17
1.1.1. Rischi relativi alla situazione finanziaria e contabile dell'Emittente .....	17
1.1.1.1. Rischi connessi al mancato raggiungimento degli obiettivi strategici individuati nel Piano Industriale.....	17
1.1.1.2. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza rispetto ai mercati di riferimento.....	19
1.1.1.3. Rischi connessi agli impegni finanziari del Gruppo .....	19
1.1.1.4. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi .....	21
1.1.2. Rischi relativi all'attività dell'Emittente e al settore in cui questo opera .....	22
1.1.2.1. Rischi connessi con la situazione macro-economica causata dalla pandemia relativa al virus denominato COVID-19.....	22
1.1.2.2. Rischi connessi all'operatività dell'Emittente sul mercato italiano e con la concentrazione dei ricavi in Italia.....	22
1.1.2.3. Rischi connessi all'andamento del settore del real estate.....	23
1.1.2.4. Rischi connessi all'evoluzione dei servizi nel settore in cui opera l'Emittente e alle esigenze dalla clientela	24
1.1.2.5. Rischi connessi alla concentrazione dei clienti .....	24
1.1.2.6. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave del management dell'Emittente, nonché alla perdita di risorse qualificate e alla difficoltà di reperirne altre.....	25
1.1.2.7. Rischi connessi alla tutela dei diritti di proprietà intellettuale dell'Emittente .....	26
1.1.2.8. Rischi connessi alla marginalità relativa ai Progetti dell'Emittente .....	28
1.1.3. Rischi legali e relativi al contesto normativo.....	29
1.1.3.2. Rischi connessi alla perdita dei requisiti di PMI Innovativa dell'Emittente .....	30
1.1.3.3. Rischi connessi alla violazione di diritti di proprietà intellettuale di terzi .....	31
1.1.3.4. Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali, nonché al rispetto della normativa applicabile ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. 196/2003 (Codice Privacy).....	31
1.1.4. Rischi relativi al controllo interno .....	32
1.1.4.1. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione.....	32
1.1.4.2. Rischi connessi alla mancata adozione del modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche e alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche .....	33
1.1.5. Rischi relativi alla governance dell'Emittente.....	34
1.1.5.1. Rischi connessi alle operazioni con Parti Correlate.....	34
1.1.5.2. Rischi connessi agli eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione e dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'Emittente .....	35
1.1.5.3. Rischi connessi al governo societario e l'applicazione differita di determinate previsioni statutarie .....	36
1.2. Fattori di rischio relativi all'Offerta e agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta .....	36
1.2.1. Rischi relativi alla natura dei titoli.....	36
1.2.1.1. Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità delle Azioni della Società .....	36
1.2.2. Rischi relativi all'ammissione alla negoziazione degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta .....	37
1.2.2.1. Rischi connessi alla negoziazione sull'AIM Italia, la liquidità dei mercati e la possibile volatilità del prezzo delle Azioni .....	37

1.2.2.2.	Rischi connessi agli assetti proprietari e alla non contendibilità dell'Emittente.....	39
1.2.2.3.	Rischi connessi con la possibilità di sospensione o di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente .....	39
1.2.2.4.	Rischi connessi con i conflitti di interesse del Nomad e del Global Coordinator.....	41
PARTE B.....		42
SEZIONE I.....		42
1.	PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI... 43	43
1.1	Responsabili del Documento di Ammissione.....	43
1.2	Dichiarazione di responsabilità .....	43
1.3	Dichiarazione e relazione di esperti.....	43
1.4	Informazioni provenienti da terzi e indicazioni delle fonti .....	43
2.	REVISORI LEGALI DEI CONTI .....	44
2.1.	Revisori legali dei conti dell'Emittente .....	44
2.2.	Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione .....	44
3.	INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE .....	45
3.1.	Premessa .....	45
3.2.	Dati economici selezionati dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018 .....	45
3.3.	Dati patrimoniali selezionati dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.....	48
3.4.	Dati economici selezionati del Gruppo per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontati con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019 .....	54
4.	FATTORI DI RISCHIO .....	65
5.	INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE .....	66
5.1.	Denominazione legale e commerciale dell'Emittente.....	66
5.2.	Luogo di e numero di registrazione e codice identificativo dell'Emittente.....	66
5.3.	Data di costituzione e durata dell'Emittente .....	66
5.4.	Residenza e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, Paese di registrazione, numero di telefono della sede sociale e sito web dell'Emittente.....	66
6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI .....	67
6.1.	Principali attività.....	67
6.1.1.	Il settore di riferimento .....	67
6.1.2.	Il modello di business .....	67
6.1.3.	I Clienti del Gruppo .....	72
6.1.4.	Partnership strategiche .....	73
6.1.5.	Il portafoglio tecnologico e le competenze del Gruppo.....	74
6.1.6.	Ricerca e sviluppo .....	75
6.2.	Principali mercati e posizionamento concorrenziale .....	75
6.2.1.	Mercato di riferimento - servizi B2B in favore di operatori nel mercato del real estate.....	75
6.2.2.	Il mercato PropTech e l'effetto del COVID-19 .....	76
6.2.3.	Investimenti nel Real Estate in Italia .....	79
6.2.4.	Il mercato immobiliare e residenziale in Italia .....	80
6.2.5.	Il mercato immobiliare e residenziale nella città di Milano.....	83
6.2.6.	Evoluzione del mercato immobiliare e residenziale nella città di Milano post COVID-19.....	84
6.3.	Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente .....	90
6.4.	Strategia e obiettivi.....	90
6.5.	Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione .....	92
6.5.1.	Brevetti .....	92

6.6. Fonti delle dichiarazioni dell'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale.....	92
Per quanto riguarda il posizionamento competitivo dell'Emittente e del Gruppo si rinvia a quanto già descritto nel precedente Capitolo 6.2 del Documento di Ammissione. ....	92
6.7. Investimenti .....	92
6.7.1. Descrizione dei principali investimenti effettuati dalla Società negli esercizi 2018 e 2019 e nel primo semestre 2020 .....	92
6.7.2. Investimenti in corso di realizzazione.....	93
6.7.3. Investimenti futuri .....	93
6.7.4. Informazioni riguardanti le Joint Venture e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da poter avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'Emittente stesso. ....	93
6.7.5. Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente.....	93
7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	94
7.1. Descrizione del Gruppo a cui appartiene l'Emittente .....	94
7.2. Società controllate dall'Emittente .....	94
8. CONTESTO NORMATIVO .....	95
8.2. Incentivi fiscali per investimenti in PMI Innovative .....	95
8.3. Normativa in materia di protezione dei dati personali .....	97
9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE .....	101
9.1. Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita .....	101
9.2. Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.....	101
10. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI.....	102
10.1. Consiglio di Amministrazione.....	102
10.2. Collegio Sindacale .....	109
10.3. Alti dirigenti .....	114
10.4. Rapporti di parentela.....	114
10.5. Potenziali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e di alti dirigenti.....	114
11. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	115
11.1. Durata della carica .....	115
11.2. Informazioni sui contratti di lavoro stipulati con i membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'Emittente che prevedano un'indennità di fine rapporto.....	115
11.3. Dichiarazione di osservanza della normativa in materia di corporate governance.....	115
11.4. Potenziali impatti significativi sul governo societario .....	116
12. DIPENDENTI.....	117
12.1. Organigramma aziendale .....	117
12.2. Dipendenti.....	117
12.3. Partecipazioni azionarie e stock option detenute dagli amministratori .....	117
12.4. Accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente .....	117
13. PRINCIPALI AZIONISTI.....	119
13.1. Principali azionisti dell'Emittente.....	119
13.2. Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente .....	119
13.3. Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente.....	119
13.4. Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente .....	120
14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	122
14.1. Informazioni sulle operazioni con Parti Correlate .....	122
15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	125
15.1. Capitale Azionario.....	125

15.1.1.	Capitale sociale sottoscritto e versato.....	125
15.1.2.	Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali.....	125
15.1.3.	Azioni proprie.....	125
15.1.4.	Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione.....	125
15.1.5.	Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale.....	125
15.1.6.	Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo.....	125
15.1.7.	Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali.....	125
15.2.	Atto costitutivo e statuto sociale.....	127
15.2.1.	Registro di iscrizione dell'Emittente.....	127
15.2.2.	Oggetto sociale.....	127
15.2.3.	Classi di azioni esistenti, descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe	127
15.2.4.	Eventuali disposizioni dello statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	127
16.	PRINCIPALI CONTRATTI.....	129
SEZIONE II.....		130
1.	PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI..	131
1.1.	Responsabili del Documento di Ammissione.....	131
1.2.	Dichiarazione di responsabilità.....	131
1.3.	Dichiarazioni e relazioni di esperti.....	131
1.4.	Informazioni provenienti da terzi e indicazione delle fonti.....	131
1.5.	Dichiarazione attestante che gli investitori dovrebbero valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento nei titoli.....	131
2.	FATTORI DI RISCHIO.....	132
3.	INFORMAZIONI ESSENZIALI.....	133
3.1.	Dichiarazione relativa al capitale circolante.....	133
3.2.	Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi.....	133
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE.....	134
4.1.	Descrizione delle Azioni.....	134
4.2.	Legislazione in base alla quale le Azioni sono emesse.....	134
4.3.	Caratteristiche delle Azioni.....	134
4.4.	Valuta delle Azioni.....	134
4.5.	Descrizione dei diritti connessi alle Azioni.....	134
4.6.	Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni sono emesse.....	134
4.7.	Data prevista per l'emissione e la messa a disposizione delle Azioni.....	135
4.8.	Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.....	135
4.9.	Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto.....	135
4.10.	Offerte pubbliche di acquisto effettuate sulle Azioni nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso	136
4.11.	Regime fiscale.....	136
4.12.	Se diverso dall'Emittente, l'identità e i dati di contatto dell'offerente dei titoli e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione.....	136
5.	POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....	137
5.1.	Azionisti venditori.....	137
5.2.	Numero e classe dei titoli offerti dagli azionisti venditori.....	137
	Non applicabile.....	137
5.3.	Entità della partecipazione degli azionisti venditori, prima e dopo l'emissione e vendita.....	137

5.4. Accordi di lock-up.....	137
6. SPESE RELATIVE ALL'EMISSIONE E ALL'OFFERTA .....	139
7. DILUIZIONE.....	140
7.1. Confronto tra la partecipazione al capitale azionario e i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo l'Aumento di Capitale.....	140
7.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell'Offerta.....	140
8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	141
8.1. Soggetti che partecipano all'operazione .....	141
8.2. Altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti .....	141
8.3. Indice degli allegati .....	141

## DEFINIZIONI

<b>AIM Italia</b>	indica l'AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Amministratore Indipendente</b>	indica un soggetto in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci dall'articolo 148, comma 3 del TUF.
<b>Ammissione a Quotazione</b>	indica l'ammissione delle Azioni alle negoziazioni sull'AIM Italia.
<b>Assemblea</b>	indica l'assemblea dei soci dell'Emittente.
<b>Aumento di Capitale</b>	<p>indica l'aumento di capitale a pagamento, in via scindibile, deliberato dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente in data 5 ottobre 2020, per massimi Euro 10.000.000, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile, mediante emissione di massime n. 2.631.579 Azioni, senza indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle Azioni già in circolazione alla Data del Documento di Ammissione, a servizio della Ammissione a Quotazione da offrirsi in sottoscrizione, da parte del Consiglio di Amministrazione, nell'ambito del Collocamento.</p> <p>In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione, in data 2 novembre 2020, ha deliberato di (i) determinare l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in massimi nominali Euro 21.252, per complessivi massimi Euro 8.500.800 e (ii) fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni destinate all'Offerta in Euro 4 cadauna, di cui Euro 0,01 a capitale sociale ed Euro 3,99 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 2.125.200 Azioni a valere sul predetto Aumento di Capitale.</p>
<b>Azioni</b>	indica tutte le azioni ordinarie dell'Emittente, aventi godimento regolare.
<b>Azioni Sindacate</b>	indica le Azioni detenute dai Soci Fondatori – ai sensi del Patto Parasociale - e quelle di cui gli stessi – o loro aventi causa per successione <i>mortis causa</i> – dovessero divenire titolari, direttamente o per interposta persona, durante la vigenza dello stesso.
<b>Bilancio di Esercizio 2018</b>	indica il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2018.
<b>Bilancio di Esercizio 2019</b>	indica il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2019.
<b>Bilancio Abbreviato Semestrale 2020</b>	indica il bilancio consolidato intermedio abbreviato del gruppo, per tale intendendosi l'Emittente e Tecma Swiss SA, al 30 giugno 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani.
<b>Borsa Italiana</b>	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Piazza degli Affari n. 6, 20123, Milano, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 12066470159.
<b>Codice Civile o c.c.</b>	indica il Regio Decreto del 16 Marzo 1942, n. 262, come successivamente modificato ed integrato.

<b>Collegio Sindacale</b>	indica il collegio sindacale dell'Emittente.
<b>Collocamento <i>ovvero</i> Offerta</b>	indica l'offerta per massimi Euro 10.000.000, rivenienti dall'Aumento di Capitale, da collocare presso (i) investitori qualificati italiani (così come definiti dall'articolo 2 del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017), nonché (ii) investitori professionali esteri (con esclusione di Stati Uniti d'America, Australia, Canada e Giappone) e (iii) altre categorie di investitori, purché il collocamento sia effettuato con modalità tali da consentire alla Società di beneficiare dell'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico di cui al Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017.
<b>Consiglio di Amministrazione</b>	indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
<b>Consob</b>	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Via Giovanni Battista Martini n. 3, 00198, Roma.
<b>D.lgs. 39/2010</b>	indica il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010 n. 39
<b>Data del Documento di Ammissione</b>	indica la data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente.
<b>Data di Ammissione</b>	indica la data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni sull'AIM Italia, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
<b>Data di Avvio delle Negoziazioni</b>	indica la data di inizio delle negoziazioni delle Azioni della Società sull'AIM Italia stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
<b>D.Lgs. 231/2001</b>	indica il Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231, relativo alla disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300.
<b>D.Lgs. 39/2010</b>	indica il Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010, n. 39, attuativo della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.
<b>Documento di Ammissione</b>	indica il presente documento di ammissione.
<b>Flottante</b>	indica, complessivamente, le partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente diverse dalle partecipazioni di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come clausole di <i>lock-up</i> ), nonché delle partecipazioni pari o superiori al 5% del capitale sociale dell'Emittente, calcolate secondo i criteri indicati nella Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti AIM. Rientrano nel computo per la determinazione del Flottante le azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali.
<b>Global Coordinator</b>	indica Alantra Capital Markets Sociedad de Valores S.A., <i>Italian branch</i> , con sede legale in Milano, Via Borgonuovo, 16, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano–Monza–Brianza–

Lodi, codice fiscale e partita IVA n. 10170450968.

<b>Gruppo</b>	indica l'Emittente e tutte le società controllate, direttamente o indirettamente, dall'Emittente.
<b>ISIN</b>	indica l'acronimo di <i>International Security Identification Number</i> , ossia il codice internazionale per identificare gli strumenti finanziari.
<b>Monte Titoli</b>	indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Piazza Affari n. 6, 20123, Milano, iscritta al registro delle Imprese di Milano–Monza–Brianza–Lodi, REA n. MI-980806, codice fiscale e partita IVA n. 03638780159.
<b>Modello 231</b>	indica il modello di organizzazione e gestione adottato ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ai fini dell'esonero dalla responsabilità della Società conseguente alla commissione dei reati previsti dalla medesima normativa da parte di soggetti in posizione apicale e loro sottoposti.
<b>Nomad</b>	indica Alantra Capital Markets Sociedad de Valores S.A., Italian branch, con sede legale in Milano, Via Borgonuovo, 16, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano–Monza–Brianza–Lodi, codice fiscale e partita IVA n. 10170450968.
<b>Normativa di Emergenza</b>	indica la normativa di rango primario (Leggi, Decreti Legge e Decreti legislativi) e secondario (Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, Decreti Ministeriali, Ordinanze e Regolamenti) adottata in attuazione delle Delibere del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 e del 29 luglio 2020 recanti la " <i>Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili</i> ". A titolo esemplificativo, rientrano nella Normativa d'Emergenza il Decreto Legge 23 febbraio 2020, n. 6, e i relativi DPCM di attuazione nonché il Decreto Legge 25 marzo 2020, n. 19, e i relativi DPCM di attuazione.
<b>Parti Correlate</b>	indica i soggetti di cui all'Allegato 1 del Regolamento Parti Correlate AIM.
<b>Panel</b>	indica il collegio di probiviri composto da tre membri nominati da Borsa Italiana che, in base al Regolamento Emittenti AIM (Scheda Sei), vengono scelti tra persone indipendenti e di comprovata competenza in materia di mercati finanziari e con la funzione, tra l'altro, di assumere determinazioni, preventive o successive, in relazione alle offerte pubbliche di acquisto e di scambio obbligatorie.
<b>Patto Parasociale</b>	indica il patto parasociale sottoscritto tra i Soci Fondatori.
<b>Patto 2,1%</b>	indica il patto parasociale sottoscritto tra l'azionista Pietro Mario Adduci e i Soci 2,1%.
<b>Piano Industriale</b>	indica il piano industriale del Gruppo relativo al triennio 2020-2023, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2020.
<b>PMI Innovativa</b>	indica le società in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del D.L. 3/2015, come successivamente modificato e integrato.

<b>Prezzo di IPO</b>	indica il prezzo delle Azioni offerte in sottoscrizione nell'ambito del processo di ammissione alle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia, pari ad Euro 4.
<b>Principi Contabili Italiani</b> <b>Principi OIC</b>	o indica i principi contabili che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società italiane non quotate sui mercati regolamentati, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità, applicabili al 30 giugno 2020.
<b>Procedura OPC</b>	indica la “ <i>Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate</i> ” approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 14 ottobre 2020.
<b>Regolamento Emittenti AIM</b>	indica il regolamento emittenti AIM Italia approvato da Borsa Italiana, in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
<b>Regolamento Emittenti Consob</b>	indica Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
<b>Regolamento Nomad</b>	indica il Regolamento <i>Nominated Advisers</i> approvato e pubblicato da Borsa Italiana e successive modifiche in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
<b>Regolamento Parti Correlate AIM</b>	indica il regolamento Parti Correlate AIM Italia approvato da Borsa Italiana in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
<b>Revisore Contabile per la Quotazione</b>	indica BDO Italia S.p.A., con sede legale in Viale Abruzzi n. 94, 20131, Milano, iscritta al Registro delle Imprese di Milano–Monza–Brianza–Lodi, REA n. MI-1977842, codice fiscale e partita IVA n. 07722780967.
<b>Soci 2,1%</b>	indica gli azionisti di minoranza della Società che alla Data del Documento di Ammissione detengono, in aggregato, una partecipazione pari al 2,1% del capitale sociale dell'Emittente.
<b>Soci Fondatori</b>	indica i soci Pietro Mario Adduci, Wise Box e Vittorio Volontè.
<b>Società o Emittente</b>	indica Tecma Solutions S.p.A., con sede legale in Via Medardo Rosso 5, 20159, Milano (MI), iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, REA n. MI-1985204, codice fiscale e partita IVA 07840930965.
<b>Società di Revisione</b>	indica la società di revisione BDO Italia S.p.A., sede legale in Milano, viale Abruzzi n. 94, iscritta al n. 167991 nel registro dei revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, codice fiscale e partita IVA n. 07722780967.
<b>Specialist</b>	indica Banca Profilo S.p.A., con sede legale in Milano, Via Cerva n. 28, C.F. e P. IVA e n. di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 09108700155.
<b>Statuto</b>	indica lo statuto sociale dell'Emittente vigente alla Data di Avvio delle Negoziazioni delle Azioni e disponibile sul sito <a href="https://www.tecmasolutions.com/">web https://www.tecmasolutions.com/</a>
<b>TUF</b>	indica il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

**Wise Box**

indica Wise Box S.r.l., avente sede legale in Via Uberto Visconti di Modrone 11, 20122 Milano, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 02639410964, P. IVA 02639410964.

## GLOSSARIO

<b>Analisi di Big Data</b>	indica una funzionalità di uno dei <i>software</i> sviluppato dalla committenza, la quale consente di collezionare ed analizzare i dati relativi agli interessi e ai comportamenti dei consumatori durante tutto il loro processo di acquisto di una casa.
<b><i>Business Partnership</i></b>	indica il principale modello di <i>business</i> dell'Emittente, caratterizzato da un elevato livello di interazione tra la Società e il Cliente nel corso dell'intero Progetto.
<b>CAGR</b>	indica il tasso annuo di crescita composto.
<b>Clienti</b>	indica i clienti con cui la Società intrattiene rapporti commerciali diretti, mediante la stipulazione di contratti <i>ad hoc</i> .
<b>Clienti Finali</b>	indica gli acquirenti finali dell'immobile, ossia i consumatori a cui i Clienti vendono l'immobile.
<b>COVID-19</b>	indica la malattia respiratoria denominata "Covid-19" causata dal coronavirus "SARS-CoV-2" segnalato per la prima a Wuhan, Cina, nel dicembre 2019.
<b>CRM</b>	indica la <i>Customer Relationship Management</i> , ossia la gestione delle relazioni con i clienti finali e fidelizzazione degli stessi.
<b>Digital Concept Store</b>	indica l'ufficio vendite progettato dalla Società tramite l'integrazione di architettura, <i>interior design</i> , <i>neuromarketing</i> , <i>hardware</i> , <i>software</i> e tecnologia.
<b><i>Internet of Things</i></b>	indica l'estensione della rete <i>internet</i> al mondo degli oggetti e dei luoghi concreti.
<b>Lancio Commerciale</b>	indica l'avvio della fase di commercializzazione dello sviluppo immobiliare.
<b>Lead Generation</b>	indica una delle Web Applications sviluppate dall'Emittente, la quale consente di generare visibilità sui <i>social media</i> e sui motori di ricerca.
<b>NTN</b>	indica il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.
<b>Piattaforma Tecnologica</b>	indica la piattaforma tecnologia sviluppata dall'Emittente per la gestione dei Progetti, basata sui risultati di studi, ricerche e <i>know-how</i> sviluppati nel tempo.
<b>Progetti</b>	indica ciascuno dei progetti di sviluppo immobiliare realizzati dall'Emittente.
<b>Project Manager</b>	indica il soggetto incaricato dall'Emittente per il coordinamento di tutte le aree di lavoro da eseguire per il lancio commerciale del singolo Progetto.
<b>Sales Suite Software</b>	indica l'insieme di <i>software</i> concessi in licenza d'uso dalla Società al Cliente per la commercializzazione del Progetto sulla base di quanto concordato contrattualmente dalle parti.

**VR**

indica i servizi di realtà virtuale.

**Web Applications**

indica gli strumenti tecnologici sviluppati dall'Emittente che compongono la *Sales Suite Software*.

**3D Mapping**

indica una tecnica di proiezione che trasforma una superficie in un *display* dinamico.

**PARTE A**

## **1. FATTORI DI RISCHIO**

L'investimento nelle Azioni comporta un elevato grado di rischio ed è destinato a investitori in grado di valutare le specifiche caratteristiche dell'attività dell'Emittente, del Gruppo e la rischiosità dell'investimento proposto. In particolare, l'investimento presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in azioni negoziate su un mercato non regolamentato qual è l'AIM Italia. Pertanto, al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui esso opera e agli strumenti finanziari oggetto di ammissione alle negoziazioni di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento.

Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei fattori di rischio di seguito descritti potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo, sulle loro prospettive e sul prezzo delle Azioni ed i portatori delle medesime potrebbero perdere in tutto o in parte il proprio investimento. Tali effetti negativi si potrebbero verificare, inoltre, qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente e/o alle società del Gruppo, tali da esporre lo stesso ed il Gruppo ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute. La Società ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

Il presente Capitolo riporta esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici per l'Emittente ed il Gruppo e/o le Azioni e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo. In ciascuna categoria i fattori di rischio più rilevanti sono indicati per primi sulla base della valutazione dell'Emittente di cui sopra.

I fattori di rischio descritti nel presente Capitolo "Fattori di Rischio" devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

I rinvii ai Capitoli e ai Paragrafi si riferiscono ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

### **1.1. Fattori di rischio relativi all'Emittente**

#### **1.1.1. Rischi relativi alla situazione finanziaria e contabile dell'Emittente**

##### **1.1.1.1. *Rischi connessi al mancato raggiungimento degli obiettivi strategici individuati nel Piano Industriale***

*In data 14 ottobre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale che, avendo come obiettivo principale la prosecuzione del percorso di crescita del Gruppo, è basato sia (i) sul consolidamento ed il rafforzamento del posizionamento competitivo del Gruppo nei mercati in cui lo stesso già opera attualmente, sia (ii) sull'espansione del Gruppo in nuovi mercati internazionali attraverso la costituzione di nuove società controllate dall'Emittente. Le assunzioni utilizzate per le elaborazioni del Piano Industriale sono caratterizzate da un elevato grado di incertezza, e, allo stesso tempo, gli obiettivi fissati nel Piano Industriale risultano particolarmente sfidanti per l'Emittente in quanto vi si prevede, in particolare, di (a) sviluppare ulteriormente la piattaforma di e-commerce facendola divenire uno dei driver principali del business dell'Emittente, (b) avviare la commercializzazione di prodotti di interior design, finanziamenti e prodotti assicurativi legati all'immobile, e (c) sviluppare una nuova categoria di prodotto finalizzata all'immobiliare commerciale e al residenziale legato alle locazioni. Pertanto, alla luce di quanto precede, sussiste il rischio che l'Emittente non sia in grado di realizzare efficacemente la propria strategia e di perseguire i propri obiettivi come descritti nel Piano Industriale, con particolare riferimento all'espansione nei mercati internazionali.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Per realizzare gli obiettivi posti nel Piano Industriale, il Gruppo prevede che sarà implementato un importante piano di assunzioni ed investimenti in risorse umane, nonché investimenti strutturali e organizzativi, funzionali all'implementazione di nuove procedure e nuovi strumenti. In particolare, si prevede la creazione e il consolidamento di nuove *partnership* con nuovi *key clients*, oltre che l'aumento del *budget di marketing*, comunicazione e *advertising*.

Per quanto riguarda gli obiettivi di espansione su mercati esteri, il Piano Industriale prevede che il processo di internazionalizzazione sia attuato mediante la costituzione di società, controllate dall'Emittente, in diversi Paesi e/o l'apertura di unità commerciali. L'Emittente, inoltre, intende ricercare occasioni di *business* con *partner* locali, dando così avvio a collaborazioni con primarie realtà di sviluppo immobiliare in alcune città estere ritenute di principale interesse per il *business* dell'Emittente: alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo già opera, oltre che in Italia, anche in Svizzera e negli Emirati Arabi Uniti per il tramite di società controllate.

Nel perseguire i suddetti obiettivi di espansione internazionale, il Gruppo potrebbe incorrere in talune criticità, legate, in particolare, alla difficoltà di (i) attrarre ed acquisire nuovi clienti in nuovi mercati, ossia in quei mercati ove il Gruppo non ha mai operato prima d'ora e (ii) conquistare e consolidare una posizione profittevole anche in tali mercati.

Qualora, poi, il Gruppo decidesse di proseguire il proprio percorso anche attraverso una crescita per acquisizioni di società esistenti, alle predette criticità potrebbe aggiungersi la difficoltà nel reperire le risorse finanziarie e operative necessarie e il rischio che le acquisizioni societarie future non consentano di realizzare gli obiettivi programmati, con possibili costi e/o passività inattese, così determinando possibili rallentamenti del processo di crescita del Gruppo e, conseguentemente, possibili effetti negativi sull'attività, le prospettive e la situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Il Gruppo, inoltre, per far sì che il proprio *brand* ed i propri servizi, nonché la relativa qualità, siano positivamente percepiti dalla nuova clientela, così come sono effettivamente conosciuti nei mercati in cui lo stesso ha operato negli ultimi anni, dovrà attuare opportune strategie di *branding* e comunicazione: la realizzazione di tali strategie richiede l'impiego di risorse finanziarie e operative e non è estranea a rischi derivanti da potenziali difficoltà organizzative e gestionali, nonché dalla incapacità, anche per fattori indipendenti dalla volontà del Gruppo, di replicare tempestivamente ed efficacemente il proprio *business model* nei nuovi mercati.

In ragione di quanto sopra, non vi sono, dunque, garanzie che gli obiettivi previsti dal Piano Industriale possano essere effettivamente conseguiti, anche alla luce del fatto che l'Emittente dovrà, tra l'altro, proseguire nel processo di consolidamento della propria struttura organizzativa. Si segnala, inoltre, che

alla luce della ridotta storia operativa del Gruppo non vi è certezza che le operazioni di realizzazione previste dal Piano Industriale possano effettivamente concretizzarsi.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

#### **1.1.1.2. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza rispetto ai mercati di riferimento**

*Il presente Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza e considerazioni relative ai mercati di riferimento e al posizionamento competitivo dell'Emittente, nonché alcune stime di carattere previsionale e ulteriori elaborazioni interne formulate, ove non diversamente specificato, dall'Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, di dati pubblici e dell'esperienza del management del Gruppo. Tali informazioni potrebbero, tuttavia, non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento del Gruppo, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività del Gruppo.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

L'Emittente ha formulato le valutazioni che precedono sulla base delle informazioni disponibili e, in particolare, sulla base delle ricerche di mercato di cui alla Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione condotte su realtà comparabili a quella della Società. Tuttavia, si rileva che alla Data del Documento di Ammissione non è stato possibile individuare concorrenti diretti attivi nel settore di riferimento della Società; concorrenti diretti della Società possono essere invece rilevati ove si prendano a riferimento le singole attività che compongono la *value chain* del Gruppo (*i.e.*, separatamente, (i) *strategic concept* (ii) *product development*, (iii) *business plan*, (iv) *virtual architecture*, (v) *marketing strategy*, (vi) *distribution channel*, (vii) *sales strategy*, e (viii) *contacts generation*), ma che non possono essere considerati antagonisti dello stesso ove si guardi all'insieme delle attività - congiuntamente intese - poste in essere dal Gruppo e, conseguentemente, al settore di mercato in cui lo stesso opera.

Tali informazioni potrebbero, pertanto, non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento della Società, le previsioni, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività della Società, a causa, tra l'altro, del verificarsi di eventi ignoti o incerti o di altri fattori di rischio, nonché in conseguenza dell'evoluzione delle strategie ovvero delle condizioni di mercato in cui la Società opera.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

#### **1.1.1.3. Rischi connessi agli impegni finanziari del Gruppo**

*Il Gruppo reperisce le proprie risorse finanziarie, oltre che dai flussi derivanti dalla gestione operativa d'impresa, anche tramite il canale bancario, mediante i consueti strumenti di finanziamento a medio/lungo termine, mutui e linee di credito. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio di non essere in grado di (i) reperire le risorse finanziarie necessarie a garantire il mantenimento e lo sviluppo dell'attività produttiva; (ii) ottonere nuovi finanziamenti o il rinnovo dei finanziamenti in essere a*

*condizioni accettabili; (iii) adempiere agli obblighi e agli impegni assunti nei contratti di finanziamento in essere.*

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Alla Data del 30 giugno 2020, al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 l'indebitamento finanziario dell'Emittente risultava pari, rispettivamente, ad Euro 693 migliaia, Euro 646 migliaia ed Euro 250 migliaia, dettagliato come di seguito.

<b>Indebitamento finanziario</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>			
Debiti bancari correnti	615	538	182
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	39	63	39
Altri debiti finanziari correnti	0	0	0
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>654</b>	<b>600</b>	<b>220</b>
Debiti bancari non correnti	38	45	30
Obbligazioni emesse	0	0	0
Altri debiti non correnti	0	0	0
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>30</b>
<b>Totale Indebitamento finanziario</b>	<b>692</b>	<b>646</b>	<b>250</b>

Nel periodo di riferimento e sino alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha registrato revoche di finanziamenti e fidi a breve termine. Qualora, per qualsiasi ragione, anche indipendente dall'Emittente stesso, i relativi istituti eroganti decidessero di revocare o non rinnovare le linee di finanziamento in essere, il Gruppo sarebbe costretto a reperire nuove fonti di finanziamento per far fronte ai propri bisogni di cassa, con possibili effetti negativi sulla situazione economico, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. La revoca di tali linee di credito potrebbe, inoltre: (i) rendere l'Emittente più vulnerabile in presenza di sfavorevoli condizioni economiche del mercato; (ii) ridurre la disponibilità dei flussi di cassa per lo svolgimento delle attività operative correnti; (iii) limitare la capacità dell'Emittente di ottenere ulteriori fondi – o di ottenerli a condizioni più sfavorevoli – per finanziare, tra l'altro, future opportunità commerciali; e (iv) limitare la capacità di pianificazione e di reazione ai cambiamenti dei mercati nei quali il Gruppo opera.

Non è possibile escludere che in futuro l'Emittente possa non essere in grado di reperire le risorse finanziarie necessarie agli impegni di rimborso. Il verificarsi di tali eventi potrebbe avere un effetto negativo sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

Non vi è inoltre garanzia che, in futuro, l'Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni offerte finora dagli attuali creditori. Pertanto, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti rispetto a quelle attualmente applicabili e/o l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero limitare la capacità di crescita dell'Emittente e produrre dunque effetti negativi sulla sua attività, sui risultati operativi e sulla condizione finanziaria.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 3 e Capitolo 16, Paragrafo 16.1. del Documento di Ammissione.

#### ***1.1.1.4. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi***

*Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato una politica di distribuzione dei dividendi. L'Emittente, in futuro, potrebbe non realizzare utili distribuibili sotto forma di dividendi, ovvero, anche ove realizzati, la distribuzione dei dividendi potrebbe essere soggetta a eventuali limitazioni.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

In data 30 aprile 2019, contestualmente all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio conclusosi al 31 dicembre 2018, l'Assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato la distribuzione di riserve disponibili a favore dei soci dell'Emittente per un ammontare pari ad Euro 713.385, nello specifico (i) per Euro 390 migliaia della riserva soprapprezzo azioni e (ii) per Euro 323.385 della riserva straordinaria di utili.

Con riferimento all'esercizio conclusosi al 31 dicembre 2019 e fino alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha deliberato alcuna distribuzione di utili a favore dei soci dell'Emittente.

Lo Statuto non prevede alcun programma in merito alla distribuzione di dividendi in esercizi futuri, la quale sarà demandata di volta in volta alle delibere del Consiglio di Amministrazione.

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

Inoltre, non è possibile escludere che l'Emittente possa, anche a fronte di utili di esercizio, decidere di non procedere alla distribuzione di dividendi negli esercizi futuri.

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

### **1.1.2. Rischi relativi all'attività dell'Emittente e al settore in cui questo opera**

#### **1.1.2.1. *Rischi connessi con la situazione macro-economica causata della pandemia relativa al virus denominato COVID-19***

*L'Italia è tra i Paesi, a livello mondiale, ove nei primi mesi del 2020 si è diffuso maggiormente il contagio del virus COVID-19 (c.d. Coronavirus). Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non dispone di analisi o di dati di mercato che tengano conto degli impatti dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del mondo, nonché sull'andamento dei mercati in cui il Gruppo opera. Pertanto, non è possibile escludere che la persistenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, nonché il prolungamento, la riproposizione e/o l'eventuale inasprimento delle precauzioni e delle restrizioni che potrebbero essere poste in essere in Italia, in Europa e nel mondo, possano avere effetti depressivi sull'andamento macro-economico nazionale e internazionale e ripercussioni negative – sia sul mercato di riferimento del Gruppo che sul regolare svolgimento delle attività da parte dello stesso – tali da determinare potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.*

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di alta rilevanza.

In particolare, le misure di restrizione della libera circolazione delle persone sul territorio hanno avuto un impatto sulla modalità di erogazione di parte del servizio dell'Emittente, con particolare riferimento alla fase delle visite *in loco* per la vendita delle unità immobiliari, non possibile nei mesi di marzo-maggio 2020. Inoltre, sulla base delle attuali previsioni di mercato, si stima che gli effetti economico-sociali scaturenti dal diffondersi della pandemia COVID-19 - ed eventuali seconde ondate del virus - avranno un impatto negativo sul mercato delle abitazioni e, in particolare, sul segmento c.d. “*mass market*”.

Alla Data del Documento di Ammissione, rispetto a quanto preventivato, si registra che i ricavi del Gruppo hanno subito una limitata flessione rispetto ai dati stimati per effetto del diffondersi della pandemia da COVID-19 e/o delle misure assunte dalle autorità governative dei Paesi in cui il Gruppo opera; si segnala che il valore della produzione al 30 giugno 2020 è pari a Euro 3.685 migliaia con un aumento del 103% rispetto allo stesso dato al 30 giugno 2019.

In ogni caso, non si può escludere che il perdurare della pandemia e gli effetti della stessa possano comportare un ulteriore impatto negativo sul mercato di riferimento in cui opera l'Emittente, nonché sui clienti del Gruppo.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 8.1. del Documento di Ammissione.

#### **1.1.2.2. *Rischi connessi all'operatività dell'Emittente sul mercato italiano e con la concentrazione dei ricavi in Italia***

*Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, circa il 94,9% dei ricavi del Gruppo è realizzato in Italia - di cui il 59,1% nella sola città metropolitana di Milano - e all'estero per il restante 5,1%. Alla Data del*

*Documento di Ammissione il Gruppo è quindi esposto al rischio che una riduzione degli investimenti e della spesa italiani nel settore in cui opera il Gruppo, ovvero una saturazione del mercato geografico di riferimento comporti una riduzione significativa dei ricavi. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza alta.

Nel corso degli ultimi anni, il settore immobiliare italiano è stato influenzato da diverse dinamiche che hanno evidenziato lo sviluppo esponenziale in alcune aree (tra cui la città di Milano) rispetto ad altre. In particolare, mentre a partire dal 2013 e sino al 2019 il mercato immobiliare in Italia ha conosciuto una costante crescita degli investimenti, tale *trend* positivo ha subito un arresto nel corso del 2020 per effetto del diffondersi del COVID-19, e, in particolare, nel corso dei primi tre mesi dell'anno, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate pubblicati nel report di “*Gabetti Property Solution, Residential Snapshot, Q1 2020*”, in Italia sono state realizzate 117.047 transazioni residenziali (NTN), con un decremento del 15,5% rispetto allo stesso periodo del 2019.

Il mercato di riferimento dell'Emittente è, dunque, soggetto a dinamiche differenti e, in parte, tra loro contrastanti, che in futuro potrebbero mutare e comportare impatti negativi su tale mercato, con conseguenti potenziali ripercussioni sull'Emittente e sul Gruppo.

Per maggiori informazioni circa l'andamento del mercato di riferimento del Gruppo, si rimanda alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.2.1. del Documento di Ammissione.

### ***1.1.2.3. Rischi connessi all'andamento del settore del real estate***

*Il Gruppo è esposto, in generale, ai rischi connessi alla congiuntura economico-finanziaria nazionale e globale e, in particolare, all'andamento del settore del real estate nei Paesi in cui lo stesso opera. Eventi congiunturali significativi riguardanti l'economia dei Paesi in cui è attivo il Gruppo, quali crisi finanziarie ed economiche, possono comportare il rischio che si riduca la propensione all'investimento nel settore in cui opera il Gruppo ovvero che Progetti già avviati non possano essere portati a termine. In tale caso il Gruppo sarebbe costretto a ricercare nuovi Progetti e/o nuovi mercati.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

L'attività dell'Emittente e la relativa redditività sono influenzate solo indirettamente dal settore immobiliare; inoltre, l'Emittente ha iniziato e proseguito il suo percorso di crescita proprio negli anni di massima crisi del settore.

Tuttavia, l'andamento del settore immobiliare potrebbe condizionare il *business* dell'Emittente e qualora la crisi che negli anni passati ha colpito il settore dell'edilizia ed immobiliare - nonché il conseguente peggioramento delle condizioni macro-economiche globali che ha determinato una contrazione dei consumi - dovesse ripresentarsi o ripetersi nei Paesi in cui l'Emittente opera, ciò potrebbe avere ripercussioni negative sulle attività e sulle prospettive dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

#### ***1.1.2.4. Rischi connessi all'evoluzione dei servizi nel settore in cui opera l'Emittente e alle esigenze dalla clientela***

*Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, l'Emittente ha sostenuto costi per attività di ricerca e sviluppo per Euro 171.329, di cui Euro 157.319 riferiti al costo del personale tecnico impiegato in tali attività, pari a circa il 4% dei ricavi delle vendite per il medesimo periodo. Il Gruppo opera in un settore caratterizzato da una costante attività di ricerca e innovazione dei servizi forniti e, pertanto, è esposto al rischio di non essere in grado di individuare tempestivamente soluzioni tecnologiche e digitali adeguate all'evoluzione del mercato e alle esigenze della clientela. Tale circostanza potrebbe cagionare effetti negativi sulle attività, sull'immagine, sulla reputazione e sulle prospettive dell'Emittente.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

La costante attività di ricerca, sviluppo e innovazione dei servizi forniti è necessaria sia per mantenere inalterata la posizione competitiva dell'Emittente sul mercato di riferimento, sia al fine di identificare e anticipare le mutevoli esigenze della clientela, adeguandosi ai veloci e profondi cambiamenti tecnologici ed alla costante evoluzione della composizione delle professionalità e delle competenze necessarie per la realizzazione dei servizi stessi.

Il successo del Gruppo, pertanto, dipende dalla capacità di continuare ad offrire – anche tramite ingenti e continui investimenti nella ricerca e lo sviluppo di propri *software* – servizi ad elevato valore che soddisfino le esigenze del mercato.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

#### ***1.1.2.5. Rischi connessi alla concentrazione dei clienti***

*Al 31 dicembre 2019 i primi 5 clienti dell'Emittente rappresentavano il 39,6% dei ricavi totali. Il Gruppo presenta, quindi, una elevata concentrazione della clientela ed è pertanto esposto al rischio che il venir meno dei rapporti commerciali con uno dei principali clienti comporti una riduzione significativa dei ricavi.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del

Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l’Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

I ricavi del Gruppo sono concentrati su un numero moderato di clienti, come riportati nella tabella sottostante.

Cliente	% sui ricavi al 31.12.2019	Cliente	% sui ricavi al 31.12.2018
Abitare IN S.p.A.	11,3%	Abitare Co	14,5%
Abitare Co	8,9%	Abitare IN S.p.A.	9,3%
Green Stone Sicaf	8,2%	Cazzaro Costruzioni S.r.l.	8%
Polis Fondi SGR S.p.A	5,6%	MCD s.r.l. - società unipersonale	7%
Giacomo Garbagnati S.p.A.	5,6%	Synapsis Sarl	6,8%
Residenze Palazzo Poste	4,5%	Green Stone Sicaf	5%
Serenissima Immobiliare S.r.l.	4,3%	Porcelanosa Lombardia S.p.A.	5%
MITTEL Investimenti Immobiliari	4,1%	MITTEL Investimenti Immobiliari	4,6%
Synapsis Sarl	3,5%	Beliving S.r.l.	3,7%
Amangrolla S.r.l.	3,4%	ArredoPiù International SA	3,2%
Torre SGR S.p.A.	3,4%	Santarosa S.r.l.	2,4%
AbitaMi S.r.l.	3,2%	Soleil S.r.l.	2,3%
Altri	34%	Altri	28,2%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>		<b>100%</b>

In particolare, i primi 2 (due) clienti (*i.e.*, congiuntamente, Abitare IN S.p.A. e Abitare Co.) rappresentano, complessivamente, circa il 20% dei ricavi del Gruppo al 31 dicembre 2019 e il 24% al 31 dicembre 2018. Al 31 dicembre 2019, i primi cinque clienti rappresentano complessivamente circa il 40% dei ricavi del Gruppo e, infine, in pari data i primi dieci clienti rappresentano complessivamente circa il 62% (sessantadue per cento) dei ricavi complessivi del Gruppo. Si precisa che la percentuale di ricavi di cui alla tabella che precede origina, per ciascuno dei clienti ivi indicati, da plurimi rapporti commerciali con ognuno dei medesimi (*i.e.*, molteplici Progetti e/o commesse).

Sebbene con tali clienti l’Emittente intrattenga rapporti commerciali di lunga durata, sottoscrivendo accordi quadro e *partnership* commerciali pluriennali, l’eventuale cessazione dei contratti in essere o la mancata sottoscrizione, in futuro, di nuovi contratti con i medesimi clienti determinerebbe una perdita significativa di ricavi per l’Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

**1.1.2.6. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave del management dell’Emittente, nonché alla perdita di risorse qualificate e alla difficoltà di reperirne altre**

*Alla Data del Documento di Ammissione, i risultati ed il successo dell’Emittente dipendono in misura significativa dall’apporto e dall’esperienza del suo management. L’Emittente, pertanto, è esposto al rischio di un’eventuale interruzione del rapporto di collaborazione professionale con alcune figure*

*apicali o figure chiave del personale stesso, nonché al rischio di non essere in grado di attrarre e mantenere personale altamente qualificato.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Il Gruppo opera in un settore caratterizzato dall'esigenza di avvalersi di personale ad alto livello di specializzazione e dotato di elevate competenze tecniche e professionali; pertanto, il successo del Gruppo dipende anche dalla capacità dello stesso di attrarre e formare personale con il livello di specializzazione e le competenze tecniche e professionali richieste.

Inoltre, l'Emittente ritiene che il mantenimento dei rapporti con le proprie figure apicali e, in particolare, con Pietro Mario Adduci, che alla Data del Documento di Ammissione ricopre la carica di amministratore delegato dell'Emittente, costituisca un fattore critico di successo per il medesimo, in quanto lo stesso contribuisce in misura significativa alla gestione e all'impostazione della strategia della Società.

Anche il personale impiegato alla Data del Documento di Ammissione nelle diverse aree di attività del Gruppo ha un ruolo chiave per l'operatività e la crescita del Gruppo medesimo, come testimonia, del resto, la partecipazione al capitale sociale dell'Emittente di n. 14 dipendenti della Società, divenuti soci di questa per effetto della cessione di azioni della Società da parte dell'azionista Pietro Mario Adduci in loro favore avvenuta in data 28 luglio 2020.

Alla luce di quanto precede, non si può escludere che, qualora una pluralità di figure chiave del Gruppo cessi di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto, ovvero che il Gruppo non sia in grado di attrarre, formare e trattenere *manager* e personale qualificato, anche in sostituzione di quelli eventualmente cessati, tali situazioni potrebbero avere effetti negativi sulla capacità competitiva e sullo sviluppo dell'attività della Società, condizionandone gli obiettivi previsti.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 12 del Documento di Ammissione.

#### ***1.1.2.7. Rischi connessi alla tutela dei diritti di proprietà intellettuale dell'Emittente***

*Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è titolare di un portafoglio di diritti di proprietà intellettuale che comprende (i) sette marchi registrati e tre domande di registrazione di marchio; (ii) n. 1 (uno) brevetto italiano concesso e due domande di brevetto italiano; (iii) un design dell'Unione Europea, uno design nazionale (Svizzera) e due domande di design nazionali (EAU e UK); (iv) quattordici nomi a dominio, (v) know-how; e (vi) software da cui dipendono il successo ed i risultati dell'Emittente. L'Emittente, pertanto, è esposto al rischio di non riuscire a proteggere adeguatamente i propri diritti di proprietà intellettuale e, in particolare, i propri marchi, brevetti, software e know-how.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del

Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è titolare di n. un brevetto italiano, un *design* registrato dell'Unione Europea, un *design* nazionale registrato (Svizzera) e di n. sette marchi registrati, 4 (quattro) dei quali italiani, uno nazionale (UK), uno nazionale (Svizzera) e uno dell'Unione Europea e n. 14 (quattordici) nomi a dominio. Rispetto a tali registrazioni si rileva che ad oggi non sono state sollevate contestazioni sulla validità e/o interferenza dei titoli summenzionati con titoli di proprietà intellettuale anteriori di titolarità di soggetti terzi.

Al riguardo, tuttavia, si segnala che il deposito e la registrazione dei suddetti diritti di proprietà intellettuale non consentono comunque di escludere che: (i) l'effettiva validità dei medesimi possa essere contestata da soggetti terzi, ad esempio con azioni di carattere giudiziale o che (ii) soggetti terzi depositino e/o registrino titoli di proprietà intellettuale confliggenti con quelli dell'Emittente. Inoltre, l'Emittente non può escludere di aver violato, o che sia accusato di aver violato, diritti di proprietà intellettuale di terzi.

Con specifico riferimento alle tre domande di registrazione di marchio attualmente pendenti dinanzi ai competenti uffici, si rileva la possibilità che le stesse siano oggetto di un procedimento di opposizione da parte di titolari di diritti di proprietà intellettuale anteriori confliggenti con quelli dell'Emittente.

Similmente, per quanto concerne le n. due domande di brevetto italiano, si segnala la possibilità che le stesse non giungano a concessione o che giungano a concessione in un testo modificato o ridotto rispetto alle domande attuali, anche considerando l'ipotesi che l'Ufficio Europeo dei Brevetti rilasci una opinione negativa in ordine alla brevettabilità dell'invenzione, seppur tale parere non sia vincolante ai fini della concessione dei brevetti da parte dell'Ufficio Italiano Marchi e Brevetti.

Inoltre, l'Emittente fa affidamento sul proprio *know-how*, trattato alla stregua di informazioni confidenziali e protetto nei rapporti con dipendenti e con terzi secondo la prassi della gestione del segreto commerciale. In particolare, l'Emittente ha predisposto un protocollo di segretezza contenente tutte le misure di segretezza adottate a livello contrattuale, fisico e informatico per tutelare il proprio *know-how*. Oltre a ciò, l'Emittente ha provveduto a registrare il proprio *know-how* presso il *Benelux Office for Intellectual Property*.

Al riguardo si segnala tuttavia che, ai sensi della legge italiana, tale registrazione non ha efficacia costitutiva del diritto dell'Emittente sul *know-how*, potendo rilevare solamente ai fini dell'attribuzione di una data certa.

Inoltre, in caso di eventuali violazioni degli accordi contrattuali o degli altri strumenti di tutela dei segreti commerciali, oppure qualora le ulteriori misure di segretezza adottate risultassero comunque inadeguate a proteggere il *know-how* dell'Emittente, i segreti commerciali dell'Emittente potrebbero divenire noti e/o essere utilizzati dai concorrenti dell'Emittente.

Con riferimento ai *software*, si rileva che l'Emittente ha sviluppato e risulta titolare di *software* strategici per lo svolgimento della sua attività. I rapporti con i terzi soggetti e, da quanto riferito, con i dipendenti dell'Emittente che hanno collaborato allo sviluppo di detti *software* sono stati disciplinati contrattualmente e i relativi diritti di proprietà intellettuale sono già stati riconosciuti in capo all'Emittente. Non si può tuttavia escludere *tout court* che i dipendenti o terzi avanzino in futuro delle rivendicazioni sulla titolarità di detti *software*.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 8, Paragrafo 8.4. del Documento di Ammissione.

#### ***1.1.2.8. Rischi connessi alla marginalità relativa ai Progetti dell'Emittente***

*Al 30 giugno 2020, i costi operativi complessivi (costi del personale e costi per servizi, merci e altri costi operativi) del Gruppo hanno avuto un'incidenza pari al 63,8% (58% al 31 dicembre 2019) del valore medio dei Progetti per lo stesso periodo. Il corrispettivo per l'esecuzione dei Progetti è definito dalla Società anteriormente all'implementazione degli stessi e, pertanto, senza avere una completa visibilità sui costi che il Gruppo sarà tenuto a sostenere nell'ambito del progetto. Inoltre, il corrispettivo che viene riconosciuto all'Emittente per i singoli Progetti è determinato, almeno in parte, in misura variabile (c.d. success fee) e, essendo calcolato sulla base dei volumi di vendita delle unità immobiliari oggetto dei diversi Progetti, è strettamente correlato al buon esito degli stessi. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio che la success fee originariamente prevista con riferimento ai singoli sviluppi immobiliari si riduca ovvero venga incassata con tempistiche differenti da quelle preventivamente determinate in conseguenza di eventi non prevedibili alla data di avvio del progetto.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Durante la fase iniziale di definizione del progetto e configurazione dei servizi inclusi nei singoli contratti commerciali da sottoscrivere con i propri clienti, la Società definisce in modo preciso le attività da eseguire, le tempistiche di esecuzione ed i costi da sostenere per l'erogazione del servizio complessivo, anche con riferimento alle giornate di lavoro richieste ed al costo *ad personam* dei consulenti di cui si avvale l'Emittente per l'espletamento delle proprie attività. Sulla base di tale stima dei costi, la Società, tenuto conto del grado di complessità del progetto e del proprio coinvolgimento nel medesimo, stabilisce il corrispettivo complessivo che le sarà dovuto dal cliente, distinguendo la parte fissa (c.d. *access fee*) da quella variabile (c.d. *success fee*) e, per l'effetto, i livelli di marginalità (costi/ricavi) che intende raggiungere.

La determinazione preventiva dei costi e dei ricavi attesi è resa possibile e attendibile grazie all'utilizzo di un apposito preventivatore, basato su un *software* che in tempo reale permette di calcolare i costi ed i ricavi di progetto.

Tuttavia, non è possibile escludere che nel corso dell'esecuzione dei singoli Progetti si verifichino eventi non prevedibili, ovvero che gli strumenti utilizzati e/o le procedure adottate dal Gruppo per identificare, misurare, monitorare e gestire i costi e i ricavi (e/o la tempistica di incasso degli stessi) connessi alla

realizzazione del singolo progetto risultino inadeguati, anche in considerazione della durata e del grado di complessità dei servizi e delle soluzioni tecnologiche offerte dal Gruppo. In tali ipotesi i livelli di marginalità, come originariamente calcolati dall'Emittente, potrebbero non essere raggiunti, con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

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

### **1.1.3. Rischi legali e relativi al contesto normativo**

#### **1.1.3.1. Rischi connessi a verifiche ed accertamenti di natura fiscale**

*Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, è soggetto a verifiche ed accertamenti di natura fiscale. Il Gruppo, quindi, è esposto al rischio connesso agli esiti di tali verifiche e accertamenti, alle molteplici evoluzioni della legislazione fiscale e tributaria nonché della sua interpretazione, anche con riferimento alla disciplina doganale e sul transfer pricing. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo.*

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dall'Emittente e dal Gruppo nello svolgimento della propria attività. La legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti.

Negli esercizi 2017-2019 l'Emittente ha beneficiato complessivamente di un credito di imposta derivante dall'attività di ricerca e sviluppo svolta per un valore pari a Euro 202 migliaia.

Considerato che alla Data del Documento di Ammissione l'Agenzia delle Entrate sta elaborando interpretazioni non univoche sulle attività ammissibili ai fini del calcolo del credito di imposta, l'Emittente non può escludere che il mutamento degli orientamenti dell'Agenzia delle Entrate in relazione alle condizioni di accesso al predetto regime dei crediti possa determinare effetti negativi anche con riferimento alla definitiva spettanza dei crediti d'imposta già utilizzati.

In ragione di quanto illustrato nel presente Paragrafo, non è possibile escludere che l'Autorità fiscale possa non condividere alcuni approcci adottati dal Gruppo, con conseguente possibilità che lo stesso possa essere soggetto, per gli anni passibili di accertamento, a verifiche o accertamenti fiscali con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione 8, Paragrafo 8.2. del Documento di Ammissione.

### **1.1.3.2. Rischi connessi alla perdita dei requisiti di PMI Innovativa dell'Emittente**

*Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è iscritto nella sezione speciale del Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi con la qualifica di PMI Innovativa. Per mantenere tale qualifica l'Emittente deve possedere i requisiti di cui all'articolo 4 del D.L. 3/2015. L'Emittente, pertanto, è esposto al rischio di dovere adottare standard più severi o semplicemente diversi nel caso in cui fossero emanate ulteriori disposizioni normative applicabili ovvero modificate le disposizioni dell'attuale normativa vigente. Qualora l'Emittente non fosse in grado di adottare gli standard richiesti al fine di mantenere la qualifica di PMI Innovativa, tale circostanza potrebbe avere ripercussioni negative anche sugli investitori dell'Emittente, che potrebbero così perdere le agevolazioni fiscali attualmente previste dalla normativa applicabile.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché sugli investitori dell'Emittente, che potrebbero così perdere le agevolazioni fiscali attualmente previste dalla normativa applicabile. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Ai sensi dell'articolo 4 del D.L. 3/2015, comma 9-ter, introdotto dall'articolo 38 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, c.d. Decreto Rilancio, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 17 luglio 2020, n. 77 i soggetti che investano in una PMI Innovativa hanno diritto ad alcuni benefici fiscali. Tali benefici sono condizionati al soddisfacimento di determinati requisiti, tra cui il mantenimento per almeno tre periodi d'imposta dell'investimento. Alla Data del Documento di Ammissione, tuttavia, non è stato ancora approvato dal Ministero dello Sviluppo Economico il prescritto decreto attuativo in relazione alle previsioni di cui al predetto comma 9-ter ovvero alle modalità di attuazione delle agevolazioni. Nelle more dell'adozione del decreto attuativo, quindi, non essendovi indicazioni circa la modalità per la fruibilità, in capo agli investitori dell'Emittente, dei suddetti benefici fiscali, e, pertanto, sussiste il rischio che gli investitori possano fruire di benefici fiscali inferiori rispetto a quelli inizialmente previsti.

In relazione a quanto precede, si segnala la recente risposta ad interpello N. 308 del 3 settembre 2020, in occasione della quale l'Agenzia delle Entrate ha incidentalmente sostenuto che il sistema multilaterale di negoziazione AIM Italia debba necessariamente essere considerato un mercato regolamentato. Tale assimilazione è stata inoltre confermata anche nella bozza di circolare dell'Agenzia delle Entrate esplicativa della “*Nozione di mercato regolamentato rilevante nella normativa in materia di imposte sui redditi*” pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate lo scorso 29 luglio 2020 in pubblica consultazione.

Considerato che l'art. 4, comma 1, lett. c, del D.L. 24 gennaio 2015, n. 3, enumera tra i requisiti delle PMI innovative il fatto che le azioni delle stesse non siano quotate in un mercato regolamentato, secondo l'interpretazione data dall'Agenzia delle Entrate, una PMI Innovativa non potrebbe più essere considerata tale a seguito della quotazione in AIM Italia; seguendo tale impostazione, l'Emittente non potrebbe qualificarsi alla stregua di una PMI Innovativa e i benefici fiscali descritti al presente Paragrafo non sarebbero applicabili.

Per questo si consiglia di non fondare la propria scelta di investimento sulla base della spettanza dei suddetti incentivi fiscali.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 8, Paragrafo 8.2. del Documento di Ammissione.

#### ***1.1.3.3. Rischi connessi alla violazione di diritti di proprietà intellettuale di terzi***

*Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo potrebbe essere sottoposto a contestazioni da parte di terzi per presunte violazioni dei loro diritti di proprietà intellettuale a causa di prodotti e/o servizi dallo stesso erogati.*

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

In caso di contestazioni per asserita violazione di diritti di proprietà intellettuali di terzi, potrebbero sorgere contenziosi a carico dell'Emittente e/o del Gruppo o la necessità definire in via stragiudiziale potenziali controversie, con conseguenti aggravati di costi non preventivati.

Inoltre, in seguito a tali contestazioni, il Gruppo potrebbe venire privato della titolarità e dell'uso di uno o più dei propri diritti di proprietà intellettuale, con necessità di interrompere i servizi che comportino lo sfruttamento di tali diritti e con possibilità di condanna al risarcimento di danni.

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono contestazioni da parte di soggetti terzi e il Gruppo verifica costantemente di agire nel rispetto dei diritti di proprietà intellettuale di terzi.

Tuttavia, non è possibile escludere che in futuro il Gruppo possa essere sottoposto a tale tipo di contestazioni, con effetti pregiudizievoli sull'operatività nonché sulla reputazione e sulla situazione economica, patrimoniale, finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

#### ***1.1.3.4. Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali, nonché al rispetto della normativa applicabile ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. 196/2003 (Codice Privacy)***

*Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo tratta dati personali dei propri dipendenti, collaboratori, clienti, fornitori e terzi (i.e., utenti finali i cui dati vengono forniti al Gruppo dai propri clienti), ed ha, pertanto, l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di protezione dei dati personali. Qualora non fosse in grado di attuare i presidi e gli adempimenti in materia Privacy conformemente a quanto prescritto dalla normativa applicabile ai sensi del Regolamento (UE) n. 2016/679 ("GDPR"), del D.lgs. 196/2003 ("Codice Privacy") e della normativa nazionale applicabile concernente la protezione dei dati personali, l'Emittente sarebbe esposto al rischio di non riuscire a proteggere adeguatamente i dati personali trattati.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale, reputazionale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Al fine di assicurare un trattamento conforme alle prescrizioni normative, il Gruppo ha intrapreso un percorso di adeguamento agli adempimenti richiesti dal Codice *Privacy*, dal GDPR e dalla normativa nazionale di volta in volta applicabile concernente la protezione dei dati personali (insieme al Codice *Privacy* e al GDPR, la "**Normativa Privacy**").

Il Gruppo resta comunque esposto al rischio che la documentazione implementata e/o le misure di sicurezza adottate si rivelino inadeguate e/o che non siano correttamente implementati i necessari presidi *Privacy* (soprattutto a fronte di rischi non prevedibili, quali comportamenti dolosi o colposi, attacchi informatici, ecc.) e, pertanto, che i dati trattati dal Gruppo siano danneggiati o perduti, oppure sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle rese note o autorizzate dai rispettivi interessati. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe avere un impatto negativo sull'attività del Gruppo, anche in termini reputazionali, nonché comportare l'irrogazione da parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali di sanzioni, amministrative e penali, a carico del Gruppo stesso.

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono procedimenti, conclusi o pendenti, innanzi all'Autorità giudiziaria e/o innanzi all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali concernenti le attività di trattamento dei dati personali condotte dall'Emittente e/o dal Gruppo, né vi sono contestazioni da parte di soggetti terzi concernenti le menzionate attività di trattamento.

Tuttavia, non è possibile escludere che in futuro il Gruppo possa essere coinvolto in tale tipo di procedimenti e/o sottoposto a tale tipo di contestazioni, con effetti pregiudizievoli sull'operatività nonché sulla reputazione e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 8, Paragrafo 8.3. del Documento di Ammissione.

#### **1.1.4. Rischi relativi al controllo interno**

##### **1.1.4.1. *Rischi connessi al sistema di controllo di gestione***

*Sino all'adozione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in essere alla Data del Documento di Ammissione, il precedente sistema di controllo interno e di gestione dei rischi dell'Emittente non risultava ottimale in quanto non comprendeva tutte le attività di contabilità necessarie al fine di soddisfare le esigenze operative dell'Emittente. A sua volta, anche considerato il breve tempo di utilizzo, in futuro il sistema di controllo interno e gestione dei rischi di recente introduzione potrebbe non rivelarsi sufficientemente efficace e, pertanto, non consentire all'Emittente di identificare puntualmente i reali rischi a cui il Gruppo è esposto e di effettuare correttamente le rendicontazioni finanziarie.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha in essere un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi non completamente automatizzati di raccolta e di elaborazione dei dati che necessita di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente e del Gruppo. Alla luce di quanto precede, si rileva che, alla Data del Documento di Ammissione, la Società sta implementando un nuovo sistema di controllo di gestione integrato, volto ad ottimizzare l'operatività del sistema di *reporting*, coerentemente con la crescita delle attività dell'Emittente, al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione di formarsi un giudizio appropriato in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive dell'Emittente, nonché di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità del Gruppo.

***1.1.4.2. Rischi connessi alla mancata adozione del modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche e alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche***

*Il Gruppo è esposto al rischio di incorrere in sanzioni derivanti dalla mancata adozione del modello di organizzazione, gestione e controllo previsto dalle disposizioni del D.Lgs. 231/2001, nel caso in cui venga commesso un reato che prevede la responsabilità amministrativa dell'Emittente e del Gruppo ai sensi del D. Lgs. 231/2001.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001. L'Emittente, pertanto, è esposto al rischio di incorrere in sanzioni derivanti dalla mancata adozione di un idoneo modello di organizzazione, gestione e controllo.

L'Emittente, quindi, non ha posto in essere i presidi necessari al fine di escludere la responsabilità dell'ente per alcune tipologie di reato, come elencate nel D.lgs. 231/2001, nel caso in cui i fatti illeciti siano commessi dai propri esponenti. In caso di commissione di un reato che preveda la responsabilità amministrativa dell'Emittente ai sensi del D.Lgs. 231/2001, l'Emittente verrebbe assoggettato alle sanzioni previste nello stesso decreto legislativo; tali sanzioni possono essere di natura pecuniaria o interdittiva (interdizione dall'esercizio dell'attività; sospensione o revoca delle autorizzazioni, licenze o concessioni funzionali alla commissione dell'illecito; divieto di contrattare con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio; esclusione da agevolazioni, finanziamenti, contributi o sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi; divieto di pubblicizzare beni o servizi), fino a prevedere la confisca.

Il verificarsi, in futuro, di alcuno degli illeciti in grado di determinare la responsabilità amministrativa da reato dell'ente di cui agli articoli 24 e ss. del D.Lgs. 231/2001 potrebbe avere effetti negativi sulla reputazione, sull'attività, nonché sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Si evidenzia, inoltre, che l'attività internazionale svolta dal Gruppo lo espone ad un rischio di non conformità con le disposizioni applicabili nelle diverse giurisdizioni in cui questo opera, con possibili sanzioni commerciali ed economiche, divieti e altre misure restrittive imposte da parte delle autorità e dei governi competenti.

### **1.1.5. Rischi relativi alla governance dell'Emittente**

#### **1.1.5.1. Rischi connessi alle operazioni con Parti Correlate**

*Nel periodo di riferimento e fino alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha intrattenuto rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate, tra cui Abitare IN S.p.A, Tecma Swiss SA., Andromeda S.r.l. e GDA S.r.l. In particolare: (i) Abitare IN S.p.A. si configurava come Parte Correlata – ai sensi di quanto previsto dall'Allegato 1, art. 1, lettera (a)(iii) del Regolamento Parti Correlate AIM - in quanto parte di un patto parasociale stipulato insieme agli azionisti Pietro Mario Adduci, Vittorio Volontè e Wise Box (società partecipata al 100% da Marco Signorelli), non più in essere alla Data del Documento di Ammissione; (ii) Tecma Swiss SA si configura come Parte Correlata – ai sensi di quanto previsto dall'Allegato 1, art. 1, lettera (a)(i) del Regolamento Parti Correlate AIM - in quanto soggetto sottoposto a controllo diretto dell'Emittente. La definizione di tali rapporti non è stata soggetta alla Procedura OPC, in quanto la stessa diverrà efficace dalla data di presentazione a Borsa Italiana della domanda di ammissione alle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia. A tal riguardo, si segnala che i ricavi derivanti dai contratti sottoscritti con le citate Parti Correlate rappresentano il 22,8% dei ricavi totali del Gruppo al 30 giugno 2020. Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio che i contratti con le citate Parti Correlate, ove sottoscritti con parti terze, avrebbero potuto essere non conclusi ovvero conclusi a termini e condizioni diversi.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Nell'ambito della propria attività, l'Emittente stipula su base regolare contratti con le proprie Parti Correlate. I contratti sottoscritti con le società parte del Gruppo riguardano principalmente attività di prestazione di servizi e attività di distribuzione, in entrambi i casi contenendo clausole di esclusiva in Paesi stranieri (anche extra UE), nonché lo sviluppo della strategia commerciale e di comunicazione di alcuni progetti realizzati dalla Parte Correlata.

Al 30 giugno 2020, Abitare IN S.p.A. ha generato per il Gruppo ricavi pari ad Euro 501 migliaia, ossia pari a circa il 13,9% dei ricavi totali del Gruppo in pari data; pertanto, è evidente come i rapporti con Abitare IN S.p.A. abbiano una rilevante incidenza sulle voci di bilancio dell'Emittente.

In ogni caso si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, Abitare IN S.p.A. non è più qualificabile come Parte Correlata, in considerazione che il suddetto patto parasociale è stato sciolto e la stessa non è parte del Patto Parasociale.

In data 14 ottobre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, tra l'altro, l'adozione della Procedura OPC, con efficacia a decorrere dalla data di presentazione a Borsa Italiana della domanda di ammissione alle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia, tenendo in considerazione, altresì, le linee guida fornite dal Regolamento Parti Correlate AIM.

Il Gruppo, pertanto, è esposto al rischio che le sopra citate interazioni con Parti Correlate (i) comportino inefficienze nel processo di allocazione delle risorse; (ii) esponano l'Emittente o le altre società del Gruppo a rischi non adeguatamente misurati o presidiati; e (iii) arrechino potenziali danni al Gruppo medesimo e ai suoi diversi *stakeholders* e/o alle altre società del Gruppo. Non vi è infatti garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 14 del Documento di Ammissione.

***1.1.5.2. Rischi connessi agli eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione e dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'Emittente***

*L'Emittente è esposto al rischio che taluni membri del Consiglio di Amministrazione e dirigenti con responsabilità strategiche siano portatori di interessi propri o di terzi in quanto detengono, direttamente o indirettamente, partecipazioni azionarie nel capitale sociale dell'Emittente.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Alla Data del Documento di Ammissione (i) il Sig. Pietro Mario Adduci, Amministratore Delegato dell'Emittente, detiene una partecipazione pari a circa il 50,1% del capitale sociale dell'Emittente, (ii) il Sig. Marco Signorelli, Presidente del Consiglio di Amministrazione, detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di Wise Box, che a sua volta detiene una partecipazione pari a circa il 17,4% (del capitale sociale dell'Emittente, (iii) il Sig. Vittorio Volontè, membro del Consiglio di Amministrazione, detiene una partecipazione pari al 17,4% del capitale sociale dell'Emittente, e (iv) il Sig. Marco Claudio Grillo, membro del Consiglio di Amministrazione, detiene una partecipazione pari al 43,59% del capitale sociale della società Abitare IN S.p.A., che a sua volta detiene una partecipazione pari al 10% del capitale sociale dell'Emittente. In aggiunta a quanto precede, si segnala che alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione rivestono cariche analoghe o ricoprono ruoli direttivi nelle altre società del Gruppo. Detta circostanza potrebbe portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con quelli dell'Emittente, con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo e sulle relative prospettive.

Alla luce di quanto precede, la partecipazione detenuta potrebbe risultare rilevante nell'ambito delle scelte dei sopra indicati membri del Consiglio di Amministrazione e/o i potenziali interessi economici legati alle stesse potrebbero non risultare del tutto coincidenti con quelli dei titolari delle altre Azioni.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 13, Paragrafo 13.4. del Documento di Ammissione.

### **1.1.5.3. *Rischi connessi al governo societario e l'applicazione differita di determinate previsioni statutarie***

*Alcune previsioni in materia di governance contenute nello Statuto troveranno applicazione solo in via differita rispetto alla Data di Avvio delle Negoziazioni. In particolare, l'Emittente ha adottato un sistema di governance ispirato ai principi stabiliti nel TUF e nel Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana che prevede, tra l'altro, il meccanismo del c.d. "voto di lista" per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale al fine di consentire la nomina di rappresentanti delle minoranze all'interno di tali organi; tali disposizioni troveranno solo applicazione a partire dal primo rinnovo, rispettivamente, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, successivo alla Data di Avvio delle Negoziazioni.*

Lo Statuto prevede, inoltre, alcune disposizioni volte ad assicurare la presenza di, almeno, il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma terzo, TUF richiesti dalla normativa vigente applicabile, il tutto in conformità alla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente e applicabile alle società le cui azioni sono negoziate sull'AIM Italia; analogamente, tali disposizioni troveranno applicazione solo in via differita, ossia a partire dal primo rinnovo, rispettivamente, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, successivo alla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Di conseguenza, i titolari delle Azioni avranno la possibilità di presentare e votare i propri candidati alla carica di amministratore e sindaco in conformità alle citate disposizioni solo in sede di prossimo rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, che avverrà con l'approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 10 del Documento di Ammissione.

## **1.2. Fattori di rischio relativi all'Offerta e agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta**

### **1.2.1. Rischi relativi alla natura dei titoli**

#### **1.2.1.1. *Rischi connessi agli impegni temporanei di inalienabilità delle Azioni della Società***

*Alla Data del Documento di Ammissione sono in essere accordi di lock-up aventi ad oggetto le Azioni, che impegnano taluni soci dell'Emittente stesso. L'Emittente è esposto al rischio che al termine del periodo di lock-up i soci che hanno assunto tali impegni procedano alla vendita delle Azioni, con un conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo di negoziazione delle stesse.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza alta.

Alla Data del Documento di Ammissione, (i) i Soci Fondatori e (ii) Abitare IN S.p.A., hanno assunto, nei confronti del Nomad, specifici impegni di *lock-up* riguardanti il 100% delle partecipazioni dagli stessi

detenute nel capitale sociale della Società per un periodo di, rispettivamente (i) 24 e (ii) 18 mesi a decorrere dalla Data di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione è in essere il Patto 2,1% il quale prevede, *inter alia*: (i) l'espresso divieto in capo a ciascun Socio 2,1% di eseguire qualsiasi trasferimento delle rispettive Azioni costituenti la Partecipazione 2,1% per quattro anni a far data dalla sottoscrizione del Patto 2,1%, nonché (ii) l'impegno dei Soci 2,1% a sottoscrivere con i Soci Fondatori, entro la Data di Avvio delle Negoziazioni, un accordo che preveda e disciplini, tra l'altro, un vincolo di *lock-up* avente ad oggetto le Azioni rappresentative della Partecipazione 2,1% per una durata almeno corrispondente a quella assunta dai Soci Fondatori ai sensi dell'Accordo di *Lock-Up* Società-Soci Fondatori-Abitare In, come *infra* definito.

Alla scadenza dei suddetti impegni di *lock-up*, non vi è alcuna garanzia che gli anzidetti soggetti non procedano alla vendita delle proprie Azioni, con un conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo di negoziazione delle stesse.

In aggiunta, in considerazione dell'assenza di qualsiasi vincolo di *lock-up* in capo ai sottoscrittori dell'Aumento di Capitale, non si può escludere che successivamente all'esecuzione dello stesso si assista all'immissione sul mercato di un volume consistente di Azioni, con conseguenti potenziali oscillazioni negative del titolo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.4. del Documento di Ammissione.

### **1.2.2. Rischi relativi all'ammissione alla negoziazione degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta**

#### ***1.2.2.1. Rischi connessi alla negoziazione sull'AIM Italia, la liquidità dei mercati e la possibile volatilità del prezzo delle Azioni***

*Successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni sussiste il rischio che non si formi o non si mantenga un mercato liquido relativo alle 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.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza media.

Le Azioni non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano, bensì verranno scambiate su AIM Italia in negoziazione continua.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati sull'AIM Italia può implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

L'incertezza della situazione macroeconomica potrebbe, inoltre, avere effetti in termini di aumento della volatilità dei corsi azionari, inclusi quelli delle Azioni. I mercati azionari hanno fatto riscontrare, negli ultimi anni, notevoli fluttuazioni in ordine sia al prezzo sia ai volumi dei titoli scambiati. Tali incertezze potrebbero in futuro incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni della Società, indipendentemente dagli utili di gestione o dalle condizioni finanziarie della stessa. A tal proposito, l'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del mondo alla Data del Documento di Ammissione, rappresenta un ulteriore fattore di incertezza, che potrebbe incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni.

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 alla Quotazione delle Azioni su 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.

In aggiunta, alla luce del fatto che una notevole percentuale della capitalizzazione di mercato e dei volumi di scambio dell'AIM Italia è rappresentata da un contenuto numero di società, non si può escludere che eventuali fluttuazioni nei valori di mercato di tali società possano avere un effetto significativo sul prezzo degli strumenti ammessi alle negoziazioni su tale mercato, comprese, quindi, le Azioni.

Deve inoltre essere tenuto in considerazione che l'AIM Italia non è un mercato regolamentato e che alle società ammesse sull'AIM Italia non si applicano integralmente le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato (tra cui, in particolare, le regole sulla *corporate governance* previste dal TUF), fatte salve alcune limitate eccezioni, quali, ad esempio, le norme introdotte dal Regolamento (UE) n. 596/2014 (Market Abuse Regulation, c.d. MAR), e alcune norme relative alle offerte pubbliche di acquisto e di scambio obbligatorie di cui al TUF e ai regolamenti di attuazione emanati dalla Consob, che sono richiamate nello Statuto, ai sensi del Regolamento Emittenti AIM.

Costituendo le Azioni capitale di rischio per loro natura, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

Si segnala infine che, essendo le Azioni negoziate sull'AIM Italia, Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Sezione II, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

### **1.2.2.2. Rischi connessi agli assetti proprietari e alla non contendibilità dell'Emittente**

*In seguito alla Data di Avvio delle Negoziazioni su AIM Italia, il Sig. Pietro Mario Adduci continuerà a detenere il controllo di fatto della Società e, pertanto, la stessa non sarà contendibile. Inoltre, i Soci Fondatori, anche in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, deterranno, congiuntamente, una partecipazione di maggioranza nel capitale sociale dell'Emittente. L'Emittente è pertanto esposto al rischio che la sua non contendibilità impedisca, ritardi o disincentivi un cambio di controllo.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di rilevanza bassa.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Sig. Pietro Mario Adduci detiene il controllo dell'Emittente.

In caso di integrale sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale il capitale sociale sarà detenuto come segue:

<b>Azionisti</b>	<b>n. azioni post Aumento di Capitale</b>	<b>% del capitale sociale con diritto di voto</b>
Pietro Mario Adduci	2.879.400	36,6%
Wise Box	1.000.000	12,7%
Vittorio Volontè	1.000.000	12,7%
Abitare IN S.p.A.	574.700	7,3%
Soci 2,1%	120.600	1,5%
Mercato <sup>1</sup>	2.297.700	29,2%

Alla luce di quanto precede, l'Emittente non sarà contendibile, potendo i Soci Fondatori determinare indirettamente, nel rispetto e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge e statutarie, l'adozione delle delibere dell'Assemblea ordinaria (ivi incluse l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo), e straordinaria.

Pertanto, l'Emittente è esposto al rischio che la presenza di un azionista di controllo impedisca, ritardi o disincentivi un cambio di controllo dell'Emittente, negando agli altri azionisti i possibili benefici generalmente connessi al verificarsi di un cambio di controllo di una società.

### **1.2.2.3. Rischi connessi con la possibilità di sospensione o di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente**

<sup>1</sup> Il dato include anche le partecipazioni detenute dai soci Giovanni Crupi, Lorenzo Pascucci e Redbrick Advisors S.r.l.

*Successivamente alla Data di Avvio delle Negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione o la revoca dalla negoziazione delle Azioni al verificarsi di determinate circostanze previste ai sensi del Regolamento Emittenti AIM. Alla luce di quanto precede, sussiste il rischio che l'investitore diventi titolare di Azioni non negoziate, in modo temporaneo o permanente, e, pertanto, di difficile liquidabilità, nel caso in cui si verificano le circostanze che comportano la sospensione o la revoca dalla negoziazione delle Azioni.*

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

- a) per un periodo continuativo di sei mesi, i prezzi ufficiali delle Azioni risultino inferiori alla soglia minima pari ad Euro 0,01;
- b) il prezzo teorico delle Azioni che potrebbe risultare da una potenziale operazione straordinaria, sia inferiore alla soglia minima pari ad Euro 0,01;
- c) l'Emittente intenda dare corso ad un aumento di capitale in opzione inscindibile che non sia assistito da idonee garanzie di sottoscrizione;
- d) l'Emittente non rispetti la tempistica prevista dalle applicabili disposizioni del Regolamento Emittenti AIM per la approvazione dei documenti contabili che devono essere pubblicati o tale tempistica non sia conforme alle disposizioni di legge e regolamentari;
- e) le negoziazioni delle Azioni non si svolgano in maniera ordinata;
- f) l'Emittente cessi di avere il Nomad e non provveda alla relativa sostituzione entro il termine indicato da Borsa Italiana;
- g) Borsa Italiana ritenga che l'Emittente non rispetti le previsioni del Regolamento Emittenti AIM;
- h) la sospensione sia necessaria al fine di proteggere gli investitori; e
- i) l'integrità e la reputazione dell'AIM Italia sia stata o possa essere messa in discussione da alcune operazioni realizzate sulle Azioni.

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

- a) l'Emittente non provveda alla sostituzione del Nomad entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta cessazione del Nomad stesso;
- b) gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;
- c) l'Emittente non provveda alla ricostituzione del flottante minimo previsto dal Regolamento Emittenti AIM entro due anni dalla sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente;
- d) la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in Assemblea;
- e) a seguito di offerta pubblica di acquisto e di scambio dichiaratamente finalizzata al *delisting* dell'Emittente, il soggetto offerente venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, senza che sia necessaria la preventiva deliberazione degli azionisti.

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

#### **1.2.2.4. Rischio connessi con i conflitti di interesse del Nomad e del Global Coordinator**

*L'Emittente è esposto al rischio che sussistano potenziali conflitti di interesse nel contesto dell'Offerta tra Alantra, che ricopre il ruolo di Nomad e Global Coordinator nell'ambito dell'Offerta Globale, e l'Emittente stesso e/o gli investitori.*

In particolare, Alantra si trova in una situazione di conflitto di interessi in quanto percepisce e percepirà commissioni in relazione ai ruoli assunti nell'ambito della stessa Offerta, in conformità con le previsioni contenute nei rispettivi mandati.

Si segnala, altresì, che Alantra potrebbe prestare in futuro servizi di *advisory* e di *investment banking* a favore della Società.

Infine, si segnala che il Nomad non dovrà operare per soggetti diversi dall'Emittente, coinvolti in un'operazione straordinaria che riguardi l'Emittente medesimo, salvo informativa preventiva e consenso dell'Emittente stesso.

**PARTE B**

**SEZIONE I**

## **1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI**

### **1.1 Responsabili del Documento di Ammissione**

L'Emittente assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati delle notizie contenute nel Documento di Ammissione.

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

L'Emittente, in qualità di soggetto responsabile della redazione del Documento di Ammissione, dichiara che, per quanto a propria conoscenza, alla Data del Documento di Ammissione, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

### **1.3 Dichiarazione e relazione di esperti**

Il Documento di Ammissione non contiene pareri o relazioni di esperti.

### **1.4 Informazioni provenienti da terzi e indicazioni delle fonti**

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato. In relazione a tali informazioni, l'Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o per quanto sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere e 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.

## **2. REVISORI LEGALI DEI CONTI**

### **2.1. Revisori legali dei conti dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione il soggetto incaricato della revisione legale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 39/2010 e degli articoli 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile, nonché della regolare tenuta della contabilità e della corretta individuazione dei fatti di gestione nei predetti documenti contabili è la Società di Revisione, a cui l'assemblea ordinaria dei soci dell'Emittente, in data 15 gennaio 2020, ha deliberato di affidare l'incarico di revisione legale per il periodo relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019, 2020 e 2021 nonché l'incarico per la revisione contabile limitata dei bilanci intermedi, eventualmente consolidati, chiusi al 30 giugno 2020 e al 30 giugno 2021.

Nel corso della riunione assembleare del 5 ottobre 2020, il Collegio Sindacale ha rilasciato la dichiarazione ai sensi dell'art. 6-*bis* del Regolamento Emittenti AIM.

Il Bilancio di Esercizio 2019, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato assoggettato a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 1 giugno 2020.

Il Bilancio Abbreviato Semestrale, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 30 ottobre 2020.

Il Bilancio di Esercizio 2018, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani è stato assoggettato a revisione volontaria da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 30 ottobre 2020.

Durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie incluse nel Documento di Ammissione non vi sono rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

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

### **2.2. Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione**

Dalla data del conferimento dell'incarico fino alla Data del 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 conferitole.

### 3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

#### 3.1. Premessa

Nel presente Paragrafo, vengono fornite talune informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018. Tali informazioni sono state estratte dai bilanci di esercizio dell'Emittente.

Il Bilancio Abbreviato Semestrale 2020 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 18 settembre 2020 ed è stato assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 30 ottobre 2020.

Il Bilancio di Esercizio 2019, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 1° giugno 2020, esprimendo un giudizio senza rilievi. In data 17 giugno 2020 è stato approvato dall'Assemblea.

Il Bilancio di Esercizio 2018, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 30 ottobre 2020, esprimendo un giudizio senza rilievi. In data 30 aprile 2019 è stato approvato dall'Assemblea.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente ai bilanci sopra citati, riportati in allegato al presente Documento di Ammissione e a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente in Milano (MI), via Medardo Rosso 5.

#### 3.2. Dati economici selezionati dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018

Si riportano di seguito i principali dati economici riclassificati dell'Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Conto Economico</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>% *</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>% *</b>	<b>Var. %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>					<b>FY19-FY18</b>
Ricavi delle vendite	4.280	96%	2.063	92%	107%
Altri ricavi e proventi	185	4%	176	8%	5%
<b>Valore della produzione</b>	<b>4.465</b>	<b>100%</b>	<b>2.240</b>	<b>100%</b>	<b>99%</b>
Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci	(51)	-1%	(25)	-1%	102%
Costi per servizi	(1.396)	-31%	(550)	-25%	154%
Costi per godimento beni di terzi	(126)	-3%	(87)	-4%	45%
Costi del personale	(2.000)	-45%	(1.138)	-51%	76%
Oneri diversi di gestione	(32)	-1%	(20)	-1%	55%
<b>EBITDA **</b>	<b>859</b>	<b>19%</b>	<b>419</b>	<b>19%</b>	<b>105%</b>
Ammortamenti	(61)	-1%	(51)	-2%	21%
<b>EBIT ***</b>	<b>798</b>	<b>18%</b>	<b>368</b>	<b>16%</b>	<b>117%</b>
Proventi (oneri) finanziari	(11)	0%	(5)	0%	112%
<b>EBT</b>	<b>786</b>	<b>18%</b>	<b>363</b>	<b>16%</b>	<b>117%</b>
Imposte sul reddito	(215)	-5%	(79)	-4%	172%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>572</b>	<b>13%</b>	<b>284</b>	<b>13%</b>	<b>101%</b>

(\*) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione.

(\*\*) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come 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 dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

(\*\*\*) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come 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 dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

Si riporta di seguito il dettaglio dei ricavi delle vendite per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

I dati al 31 dicembre 2019 mostrano una crescita commerciale che ha fatto registrare ricavi delle vendite superiori a 4,28 milioni di Euro (+107% rispetto all'anno precedente). I ricavi delle vendite sono legati sostanzialmente al business della società per prestazione di servizi.

Si riporta di seguito il dettaglio degli altri ricavi per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Altri ricavi (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Rimborsi spese	110	60%	67	38%	66%
Contributi in conto esercizio	64	34%	79	45%	-20%
Altri ricavi	11	6%	0	0%	n/a
Sopravvenienze attive	0	0%	30	17%	-100%
<b>Totale</b>	<b>185</b>	<b>100%</b>	<b>176</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>

Gli altri ricavi al 31 dicembre 2019 ammontano a 185 migliaia di Euro e non presentano una variazione significativa rispetto al periodo precedente. Nel 2019 gli stessi risultano essere composti in prevalenza dalla voce "rimborsi spese" ricevuti principalmente dalla società Beliving S.r.l. (società immobiliare per la vendita e l'affitto di proprietà di lusso), a differenza del periodo precedente nel quali i rimborsi spese risultano essere frammentati tra più clienti.

La voce "contributi in conto esercizio" si riferisce principalmente al credito di imposta per Ricerca e Sviluppo. La voce "sopravvenienze attive" al 31 dicembre 2018 pari a 30 migliaia di Euro si riferisce allo storno del trattamento di fine mandato.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per materie prime per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Costi per materie prime, suss. e di merci (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Merci per la rivendita	79	153%	0	0,0%	n/a
Merci per sviluppo Progetti	28	54%	0	0,0%	n/a
Beni strumentali	18	35%	0	0,0%	n/a
Materiale vario di consumo	5	10%	2	7,1%	185%
Stampati amministrativi	0	0%	15	57,6%	-99%
Cancelleria	0	0%	6	22,4%	-100%
Carburanti e lubrificanti	0	0%	3	12,9%	-100%
Variazione rimanenze	(79)	-153%	0	0,0%	n/a
<b>Totale</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>	<b>25</b>	<b>100,0%</b>	<b>102%</b>

I costi per materie prime al 31 dicembre 2019 ammontano a 51 migliaia di Euro; gli stessi sono composti principalmente dalla voce "merci per rivendita", che consistono in materiali relativi al Tecma Digital Desk. L'incremento totale registrato al 31 dicembre 2019 (+102% rispetto l'anno precedente) è in linea con l'incremento del giro d'affari.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per servizi per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Costi per servizi (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Compenso Amministratori	494	35%	71	13%	597%
Servizi per sviluppo progetti	295	21%	197	36%	50%
Consulenze amministrative e fiscali	114	8%	34	6%	237%
Rimborsi spese	76	5%	39	7%	96%
Mensa aziendale	68	5%	0	0%	n/a
Utenze	49	4%	18	3%	173%
Ricerca, formazione e addestramento	43	3%	1	0%	>1.000%
Spese viaggio per sviluppo Progetti	36	3%	67	12%	-46%
Fiere, mostre, convegni deducibili	35	2%	13	2%	176%
Compensi/rimborsi co.co.co.	24	2%	48	9%	-50%
Consulenze legali	22	2%	2	0%	>1.000%
Consulenze contabili	18	1%	0	0%	n/a
Spese di trasferta	18	1%	30	5%	-41%
Manutenzioni	17	1%	3	1%	423%
Provvigioni passive	16	1%	0	0%	n/a
Sindaci	14	1%	12	2%	9%
Assicurazioni	13	1%	3	1%	338%
Eventi promozionali	12	1%	0	0%	n/a
Spese di trasporto	10	1%	0	0%	n/a
Consulenze tecniche	9	1%	0	0%	n/a
Pubblicità	7	1%	0	0%	n/a
Commissioni e spese bancarie	5	0%	5	1%	-8%
Altri costi per servizi	2	0%	7	1%	-72%
<b>Totale</b>	<b>1.396</b>	<b>100%</b>	<b>550</b>	<b>100%</b>	<b>154%</b>

I costi per servizi sono relativi principalmente ai compensi degli amministratori (35%), alla voce “servizi per sviluppo progetti” (21%) e ai costi di consulenza (12%).

Al 31 dicembre 2019 si registra un aumento significativo dei costi per servizi (+154% rispetto al periodo precedente): gli stessi passano da 550 migliaia di Euro a 1,4 milioni di Euro. Tra gli incrementi maggiormente significativo c'è la voce di costo del compenso degli amministratori che passa da 71 migliaia di Euro a 494 migliaia di Euro. L'aumento dei costi relativi al compenso degli amministratori deriva, tra l'altro, dalla trasformazione della Società da S.r.l. a S.p.A. e al contestuale aumento a n. 7 membri del Consiglio di Amministrazione a partire dal 31 gennaio 2019 e l'ingresso, pertanto, di nuove figure nell'organo amministrativo della Società, nonché dell'emolumento extra, pari a 150 migliaia di Euro, deliberato in data 19 dicembre 2019 dall'Assemblea.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Godimento beni di terzi (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Locazione immobili	108	85%	64	74%	67%
Veicoli aziendali	18	14%	15	17%	19%
Noleggio attrezzature	1	0%	2	2%	-64%
Software	0	0%	6	7%	-100%
<b>Totale</b>	<b>126</b>	<b>100%</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>	<b>45%</b>

La voce “godimento beni di terzi” risulta essere composta in prevalenza dalla locazione di immobili, i quali rappresentano l’85% nel 2019. Da dicembre 2019 l’Emittente ha in locazione ulteriori spazi uffici e questo giustifica l’incremento del costo tra l’anno 2018 e l’anno 2019, pari al 45%.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi del personale per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Costi del personale (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Salari e stipendi	1.511	76%	885	78%	71%
Oneri sociali	394	20%	196	17%	101%
TFR	96	5%	56	5%	70%
<b>Totale</b>	<b>2.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.138</b>	<b>100%</b>	<b>76%</b>

L’incremento dei costi del personale registrato al 31 dicembre 2019 rispetto l’anno precedente è relativo all’aumento del personale: il numero medio dei dipendenti varia da 35 nel 2018 a 61 nel 2019.

Per maggiori informazioni sul personale si rinvia alla Sezione I, Capitolo 12 del Documento di Ammissione.

Si riporta di seguito il dettaglio degli oneri diversi di gestione per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Oneri diversi di gestione (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Omaggi	10	31%	3	16%	193%
Spese e sopravvenienze passive	9	27%	7	37%	15%
Cancelleria	5	15%	0	0%	n/a
Abbonamenti, libri e pubblicazioni	1	4%	4	20%	-70%
Altri oneri diversi di gestione	7	23%	6	28%	30%
<b>Totale</b>	<b>32</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>	<b>55%</b>

I periodi in esame non evidenziano scostamenti significativi.

Si riporta di seguito il dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>%</b>	<b>Var. % FY19-FY18</b>
Diritti di brevetto e opere d’ingegno	2	3%	1	2%	115%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1	1%	0	0%	260%
Altre immobilizzazioni immateriali	11	18%	8	16%	36%
<b>Ammortamenti Imm.ni immateriali</b>	<b>13</b>	<b>22%</b>	<b>9</b>	<b>18%</b>	<b>49%</b>
Altre immobilizzazioni materiali	36	58%	35	70%	1%
impianti e macchinari	4	6%	2	4%	76%
<b>Ammortamenti Imm.ni materiali</b>	<b>39</b>	<b>64%</b>	<b>37</b>	<b>74%</b>	<b>5%</b>
<b>Accantonamenti</b>	<b>9</b>	<b>14%</b>	<b>4</b>	<b>8%</b>	<b>106%</b>
<b>Totale</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>	<b>21%</b>

La voce “ammortamenti e svalutazioni” registrata al 31 dicembre 2019 rispetto il periodo precedente non mostra variazioni significative.

### **3.3. Dati patrimoniali selezionati dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018**

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali dell’Emittente per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b>
---------------------------	-------------------	-------------------	---------------

<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>FY19-FY18</b>		
Immobilizzazioni immateriali	64	37	76%
Immobilizzazioni materiali	215	89	140%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	n/a
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>279</b>	<b>126</b>	<b>122%</b>
Rimanenze	79	0	n/a
Crediti commerciali	1.719	853	102%
Debiti commerciali	(331)	(35)	851%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>1.466</b>	<b>818</b>	<b>79%</b>
Altre attività correnti	45	1	>1.000%
Altre passività correnti	(482)	(189)	156%
Crediti e debiti tributari	(293)	(57)	416%
Ratei e risconti netti	18	8	134%
<b>Capitale Circolante Netto *</b>	<b>754</b>	<b>581</b>	<b>30%</b>
Fondi rischi e oneri	0	0	n/a
TFR	(70)	(12)	497%
<b>Capitale Investito Netto (Impieghi) **</b>	<b>963</b>	<b>695</b>	<b>39%</b>
Debiti v. banche b.t.	538	182	196%
Debiti v. banche e altri finan. m/l termine	108	68	58%
Debiti v. altri finanziatori	0	0	n/a
Debiti v. soci per finanziamenti	0	0	n/a
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>646</b>	<b>250</b>	<b>159%</b>
Disponibilità liquide	(1.630)	(344)	374%
Crediti finanziari	0	0	n/a
<b>Posizione Finanziaria Netta ***</b>	<b>(984)</b>	<b>(94)</b>	<b>948%</b>
Capitale sociale	57	50	15%
Riserve	1.318	455	190%
Risultato d'esercizio	572	284	101%
<b>Patrimonio Netto (Mezzi propri)</b>	<b>1.947</b>	<b>789</b>	<b>147%</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>963</b>	<b>695</b>	<b>39%</b>

(\*) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dell'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione ESMA/2013/319 del 20 marzo 2013.

L'attivo fisso netto ammonta a 279 migliaia di Euro, con un incremento del 122% rispetto all'anno precedente. Tale incremento è da imputarsi principalmente alla voce "immobilizzazioni materiali". Più precisamente la stessa voce fa riferimento alla voce "altre immobilizzazioni materiali".

#### **A. Capitale circolante netto (CCN)**

Si riporta di seguito la composizione del capitale circolante netto per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontata con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Capitale Circolante Netto</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Rimanenze	79	0	n/a
Crediti commerciali	1.719	853	102%
Debiti commerciali	(331)	(35)	851%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>1.466</b>	<b>818</b>	<b>79%</b>
Altre attività correnti	45	1	>1.000%
Altre passività correnti	(482)	(189)	156%
Crediti e debiti tributari	(293)	(57)	416%
Ratei e risconti netti	18	8	134%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>754</b>	<b>581</b>	<b>30%</b>

Al 31 dicembre 2019 il capitale circolante netto aumenta rispetto l'anno precedente (variazione del 30%) sostanzialmente per l'incremento dei crediti commerciali, coerentemente con l'incremento dei ricavi, parzialmente compensati dall'incremento delle altre passività correnti e dei crediti e debiti tributari.

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali. L'incremento è in linea con l'espansione del volume d'affari registrato per il periodo in esame.

<b>Crediti commerciali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Fatture emesse	1.072	272	294%
Fatture da emettere	663	588	13%
Fondo svalutazione crediti	(16)	(8)	118%
<b>Totale</b>	<b>1.719</b>	<b>853</b>	<b>102%</b>

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti commerciali. L'incremento è in linea con l'espansione del volume d'affari e con il maggior ricorso a fornitori esterni

<b>Debiti commerciali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Fatture ricevute	153	8	>1.000%
Fatture da ricevere	179	26	576%
Note di credito da ricevere	0	0	0%
<b>Totale</b>	<b>331</b>	<b>35</b>	<b>850%</b>

## **B. Altre attività e passività correnti – crediti e debiti tributari – ratei e risconti netti**

La voce “altre attività correnti” in entrambi i periodi risulta essere composta principalmente da depositi cauzionali.

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre passività correnti per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Altre passività correnti</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Debiti verso dipendenti e ratei personale	268	115	133%
Debiti previdenziali	127	49	159%
Depositi cauzionali	80	29	173%
Acconti a fornitori	0	(5)	-100%
Altri debiti	7	0	>1.000%
<b>Totale</b>	<b>482</b>	<b>189</b>	<b>156%</b>

Le altre passività correnti al 31 dicembre 2019 sono composti principalmente dai debiti verso il personale e dai debiti previdenziali. Tra l'anno 2018 e l'anno 2019 si evidenzia una variazione (+156%) dovuta all'aumento del numero del personale (+74%).

Si riporta di seguito il dettaglio dei crediti e debiti tributari per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Crediti e debiti tributari</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Credito d'imposta	61	79	-24%
<b>Crediti tributari</b>	<b>61</b>	<b>79</b>	<b>-24%</b>
IRES	(114)	(66)	73%
IVA	(92)	(14)	545%
Ritenute lavoratore dipendente	(75)	(38)	101%
IRAP	(29)	(12)	149%
Ritenute redditi di capitale	(26)	0	n/a
Ritenute lavoratore autonomo	(16)	(6)	165%
<b>Debiti tributari</b>	<b>(354)</b>	<b>(136)</b>	<b>160%</b>
<b>Totale</b>	<b>(293)</b>	<b>(57)</b>	<b>416%</b>

Tra l'anno 2018 e l'anno 2019 si evidenziano scostamenti significativi nella voce "crediti e debiti tributari" (+416%) i quali sono composti in prevalenza dai debiti tributari. L'aumento degli stessi è diretta conseguenza dei maggiori volumi d'affari dell'Emittente.

### **C. Passività a lungo termine**

Le passività a lungo termine fanno riferimento principalmente all'accantonamento al fondo TFR.

Al 31 dicembre 2019 il fondo TFR risulta essere pari a 70 migliaia di Euro evidenziando un incremento di 58 migliaia di Euro rispetto il 31 dicembre 2018.

### **D. Attivo fisso netto**

Si riporta di seguito la composizione dell'attivo fisso netto per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontata con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Attivo fisso netto</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Immobilizzazioni immateriali	64	37	76%
Immobilizzazioni materiali	215	89	140%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	n/a
<b>Attivo fisso netto</b>	<b>279</b>	<b>126</b>	<b>122%</b>

L'attivo fisso netto ammonta a 279 migliaia di Euro, in aumento del 122% rispetto all'esercizio precedente a causa dell'incremento delle immobilizzazioni materiali.

Si riporta di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Immobilizzazioni immateriali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Costi di impianto e ampliamento	32	15	109%
Diritto di brevetto	18	14	21%
Concessioni, licenze, marchi e simili	15	7	120%
<b>Totale</b>	<b>64</b>	<b>37</b>	<b>76%</b>

Si riporta di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni materiali per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Immobilizzazioni materiali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Altri beni	187	80	134%
Impianti e macchinari	28	10	193%
<b>Totale</b>	<b>215</b>	<b>89</b>	<b>140%</b>

#### **E. Patrimonio netto**

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Patrimonio netto</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
Capitale sociale	57	50	15%
Riserve	1.318	455	190%
Risultato d'esercizio	572	284	101%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>1.947</b>	<b>789</b>	<b>147%</b>

In data 30 aprile 2019 l'Assemblea ha deliberato la destinazione dell'utile d'esercizio 2018, pari a 284 migliaia di Euro, come segue: 284 migliaia di Euro a riserva straordinaria e 0,2 migliaia di Euro a riserva per Utili su cambi. In pari data l'Assemblea ha deliberato la distribuzione.

Per l'anno 2019 la destinazione dell'utile d'esercizio, pari a 572 migliaia di Euro, è avvenuta come segue: 570 migliaia di Euro a riserva straordinaria e Euro 1 migliaia a riserva legale.

#### **F. Posizione Finanziaria Netta**

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Posizione Finanziaria Netta</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Var. %</b> <b>FY19-FY18</b>
A. Cassa	(0)	(0)	n/a
B. Altre disponibilità liquide	(1.630)	(344)	374%
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	n/a
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>(1.630)</b>	<b>(344)</b>	<b>374%</b>

E. Crediti finanziari correnti	0	0	n/a
F. Debiti bancari correnti	538	182	196%
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	63	39	62%
H. Altri debiti finanziari correnti	0	0	n/a
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>600</b>	<b>220</b>	<b>173%</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)</b>	<b>(1.030)</b>	<b>(123)</b>	<b>734%</b>
K. Debiti bancari non correnti	45	30	53%
L. Obbligazioni emesse	0	0	n/a
M. Altri debiti non correnti	0	0	n/a
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>53%</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(984)</b>	<b>(94)</b>	<b>948%</b>

### G. Rendiconto Finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del rendiconto finanziario per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

<b>Rendiconto Finanziario, metodo Indiretto</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>572</b>	<b>284</b>
Imposte sul reddito	215	79
Interessi passivi/(attivi)	11	5
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>797</b>	<b>368</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	96	56
Ammortamenti delle immobilizzazioni	53	46
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	9	
<b>Totale rett. per el. non mon. che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto</b>	<b>157</b>	<b>103</b>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>955</b>	<b>471</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(79)	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(875)	(521)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	296	20
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(10)	(7)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	339	20
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(329)</b>	<b>(487)</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>626</b>	<b>(17)</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(11)	(5)
(Imposte sul reddito pagate)	(71)	30

Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	(37)	(86)
Altri incassi/(pagamenti)		
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(119)</b>	<b>(61)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>506</b>	<b>(78)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	<b>(165)</b>	<b>(65)</b>
(Investimenti)	(165)	(65)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	<b>(41)</b>	<b>(30)</b>
(Investimenti)	(41)	(30)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	<b>0</b>	<b>1</b>
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	1
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>(Acquisizione di società controllate al netto delle disponibilità liquide)</i>		
Cessione di società controllate al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(206)</b>	<b>(93)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	359	133
Accensione finanziamenti	100	0
(Rimborso finanziamenti)	(60)	(38)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	1.300	222
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(713)	
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>986</b>	<b>318</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>1.287</b>	<b>146</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>344</b>	<b>197</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.630</b>	<b>344</b>

### 3.4. Dati economici selezionati del Gruppo per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontati con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019

Si riportano di seguito i principali dati economici riclassificati del Gruppo, costituitosi a febbraio 2020 a seguito della costituzione di Tecma Swiss SA, per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontati con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019, quest'ultimo relativo alla sola Emittente.

Conto Economico	30.06.2020	% (*)	30.06.2019	% (*)	Var %
(Dati in Euro/000)	Cons.				
<b>Ricavi delle vendite</b>	<b>3.882</b>	<b>98%</b>	<b>1.789</b>	<b>98%</b>	<b>117%</b>
<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>90</b>	<b>2%</b>	<b>27</b>	<b>2%</b>	<b>228%</b>
<b>Valore della produzione</b>	<b>3.972</b>	<b>100%</b>	<b>1.816</b>	<b>100%</b>	<b>119%</b>

<b>Costi delle materie prime, sussidiarie e di merci</b>	<b>(178)</b>	<b>-4%</b>	<b>(27)</b>	<b>-1%</b>	<b>568%</b>
<b>Costi per servizi</b>	<b>(800)</b>	<b>-20%</b>	<b>(460)</b>	<b>-25%</b>	<b>74%</b>
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>(130)</b>	<b>-3%</b>	<b>(53)</b>	<b>-3%</b>	<b>146%</b>
<b>Costi del personale</b>	<b>(1.388)</b>	<b>-35%</b>	<b>(900)</b>	<b>-50%</b>	<b>54%</b>
<b>Oneri diversi di gestione</b>	<b>(36)</b>	<b>-1%</b>	<b>(11)</b>	<b>-1%</b>	<b>225%</b>
<b>EBITDA **</b>	<b>1.439</b>	<b>36%</b>	<b>365</b>	<b>20%</b>	<b>294%</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>(49)</b>	<b>-1%</b>	<b>(19)</b>	<b>-1%</b>	<b>159%</b>
<b>EBIT ***</b>	<b>1.390</b>	<b>35%</b>	<b>346</b>	<b>19%</b>	<b>302%</b>
<b>Proventi (oneri) finanziari</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>(3)</b>	<b>0%</b>	<b>-105%</b>
<b>EBT</b>	<b>1.390</b>	<b>35%</b>	<b>343</b>	<b>19%</b>	<b>305%</b>
<b>Imposte sul reddito</b>	<b>(389)</b>	<b>-10%</b>	<b>(100)</b>	<b>-6%</b>	<b>289%</b>
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>1.002</b>	<b>25%</b>	<b>243</b>	<b>13%</b>	<b>312%</b>

(\*) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione.

(\*\*) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

(\*\*\*) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato del Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

I dati al 30 giugno 2020 mostrano una crescita commerciale che ha fatto registrare ricavi delle vendite pari a 3,9 milioni di Euro (+117% rispetto all'anno precedente). Gli stessi sono relativi sostanzialmente al business della società per prestazione di servizi.

Si riporta di seguito il dettaglio degli altri ricavi per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Altri ricavi</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>				<b>HY20-HY19</b>
Contributi in conto esercizio	79	87%	0	0%	n/a
Sopravvenienze attive	11	12%	0	1%	>1000%
Rimborsi spese	0	0%	16	59%	-100%
Altri ricavi	0	0%	11	40%	-98%
<b>Totale</b>	<b>90</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>	<b>228%</b>

Gli altri ricavi al 30 giugno 2020 ammontano a 90 migliaia di Euro (+228% rispetto al periodo infrannuale al 30 giugno 2019). Tale variazione è dovuta principalmente all'aumento della voce "contributi in conto esercizio" i quali si riferiscono al credito Ricerca e Sviluppo.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per materie prime per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Costi per materie prime, suss. e di merci</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>				<b>HY20-HY19</b>
Merchi per la rivendita	91	51%	0	0%	n/a
Beni strumentali	6	3%	9	35%	-36%
Merchi per sviluppo Progetti	2	1%	14	54%	-88%
Materiale vario di consumo	1	1%	3	11%	-68%

Variazione rimanenze	79	44%	0	0%	n/a
<b>Totale</b>	<b>178</b>	<b>100%</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>	<b>568%</b>

I costi per materie prime al 30 giugno 2020 ammontano a 178 migliaia di Euro; gli stessi sono composti principalmente dalla voce “merci per la rivendita”, che consistono in materiale pubblicitario. L’incremento totale registrato al 30 giugno 2020 (+568% rispetto al 30 giugno 2019) è diretta conseguenza dei maggiori ricavi generati dall’Emittente nello stesso periodo. Inoltre, al 30 giugno 2020 si evidenzia un’incidenza dei costi per materie prime rispetto al Valore della produzione pari al 4% (1% al 30 giugno 2019).

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per servizi per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Costi per servizi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. % HY20-HY19</b>
Servizi per sviluppo progetti	317	40%	75	16%	321%
Compensi amministratori	251	31%	145	32%	73%
Consulenze amministrative e fiscali	64	8%	28	6%	126%
Utenze	29	4%	9	2%	227%
Mensa aziendale	27	3%	44	10%	-39%
Rimborsi spese	19	2%	33	7%	-43%
Assicurazioni	19	2%	3	1%	624%
Ricerca, formazione e addestramento	17	2%	14	3%	20%
Spese amministrative	10	1%	12	3%	-11%
Spese viaggio per sviluppo Progetti	10	1%	15	3%	-37%
Commissioni e spese bancarie	8	1%	2	0%	280%
Pubblicità	6	1%	0	0%	n/a
Consulenze contabili	5	1%	9	2%	-50%
Manutenzioni	4	1%	7	2%	-44%
Spese di trasferta	3	0%	9	2%	-69%
Consulenze legali	3	0%	27	6%	-90%
Trasporti su acquisti	1	0%	1	0%	-11%
Eventi per sviluppo Progetti	1	0%	0	0%	n/a
Eventi promozionali	1	0%	11	2%	-92%
Sindaci	0	0%	7	1%	-100%
Consulenze notarili	6	1%	5	1%	37%
Consulenze tecniche	0	0%	4	1%	-100%
<b>Totale</b>	<b>800</b>	<b>100%</b>	<b>460</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>

I costi per servizi sono relativi principalmente alle voci “sviluppo Progetti” (40%), “compensi amministratori” (31%), e “consulenze amministrative e fiscali” (8%).

Al 30 giugno 2020 si registra un incremento dei costi per servizi (+74% rispetto al 30 giugno 2019): gli stessi passano da 460 migliaia di Euro a 800 migliaia di Euro. Tale incremento è dovuto principalmente dall’aumento dei costi dei costi per lo sviluppo Progetti (stampe, pubblicità etc) che passano da 75 migliaia di Euro a 317 migliaia di Euro anche grazie alla struttura di costi della controllata svizzera; i compensi degli amministratori, i quali passano da 145 migliaia di Euro al 30 giugno 2019 a 251 migliaia di Euro al 30 giugno 2020.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi per godimento beni di terzi per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Godimento beni di terzi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. % HY20-HY19</b>
Locazione immobili	119	91%	45	85%	164%
Veicoli aziendali	8	6%	7	14%	8%
Noleggio attrezzature	4	3%	1	1%	501%
<b>Totale</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>	<b>53</b>	<b>100%</b>	<b>146%</b>

Dal 30 giugno 2019 al 30 giugno 2020 la voce “godimento beni di terzi” subiscono un incremento del 146%. In entrambi i periodi infrannuali tale voce risulta essere composta in prevalenza dalla locazione di immobili. La voce “locazione immobili” ha subito un incremento del 164%, passando da 45 migliaia di Euro al 30 giugno 2019 a 119 migliaia di Euro al 30 giugno 2020 in seguito all’incremento degli spazi in affitto.

Si riporta di seguito il dettaglio dei costi del personale per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Costi del personale (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. % HY20-HY19</b>
Salari e stipendi	1.046	75%	688	76%	52%
Oneri sociali	279	20%	171	19%	63%
TFR	64	5%	41	5%	57%
<b>Totale</b>	<b>1.388</b>	<b>100%</b>	<b>900</b>	<b>100%</b>	<b>54%</b>

L’incremento dei costi del personale registrato al 30 giugno 2020 rispetto al 30 giugno 2019 è relativo all’incremento del personale dipendente che ha comportato maggiori retribuzioni lorde, oneri sociali e TFR.

Per maggiori informazioni sul personale si rinvia alla Sezione I, Capitolo 12 del Documento di Ammissione.

Si riporta di seguito il dettaglio degli oneri diversi di gestione per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Oneri diversi di gestione (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. % HY20-HY19</b>
Spese e sopravv. Passive	15	42%	0	2%	>1000%
Cancelleria	3	10%	3	27%	17%
Altri oneri diversi di gestione	17	48%	8	71%	122%
<b>Totale</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>	<b>225%</b>

Tra i periodi in analisi non si evidenziano scostamenti significativi nel periodo in esame.

Si riporta di seguito il dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo infrannuale al 30 giugno 2019.

<b>Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>%</b>	<b>Var. % HY20-HY19</b>
Diritti di brevetto e opere d’ingegno	3	6%	0	2%	626%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1	3%	0	1%	>1000%
Altre immobilizzazioni immateriali	14	29%	3	15%	397%
<b>Ammortamenti Imm.ni immateriali</b>	<b>18</b>	<b>38%</b>	<b>3</b>	<b>18%</b>	<b>448%</b>
Macchine d’ufficio	23	47%	11	57%	117%
Impianti e macchinari	3	5%	1	6%	158%
Altre immobilizzazioni materiali	5	9%	4	20%	21%
<b>Ammortamenti Imm.ni materiali</b>	<b>30</b>	<b>62%</b>	<b>15</b>	<b>82%</b>	<b>96%</b>
<b>Accantonamenti</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>n/a</b>

<b>Totale</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>100%</b>	<b>159%</b>
---------------	-----------	-------------	-----------	-------------	-------------

L'incremento registrato nella voce "ammortamenti" al 30 giugno 2020 rispetto al 30 giugno 2019 è relativa principalmente all'ammortamento delle macchine d'ufficio ed altre immobilizzazioni immateriali.

### 3.5. Dati patrimoniali selezionati del Gruppo per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2019

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali del Gruppo per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var % HY20-FY19</b>
Immobilizzazioni immateriali	261	64	306%
Immobilizzazioni materiali	253	215	18%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	n/a
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>514</b>	<b>279</b>	<b>84%</b>
Rimanenze	0	79	-100%
Crediti commerciali	2.994	1.719	74%
Debiti commerciali	(376)	(331)	14%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>2.618</b>	<b>1.466</b>	<b>79%</b>
Altre attività correnti	42	45	-6%
Altre passività correnti	(450)	(482)	-7%
Crediti e debiti tributari	(803)	(293)	174%
Ratei e risconti netti	0	18	-100%
<b>Capitale Circolante Netto*</b>	<b>1.407</b>	<b>754</b>	<b>87%</b>
Fondi rischi e oneri	0	0	n/a
TFR	(105)	(70)	50%
<b>Capitale Investito Netto (Impieghi)**</b>	<b>1.816</b>	<b>963</b>	<b>89%</b>
Debiti v. banche b.t.	655	538	22%
Debiti v. banche e altri finan. m/l termine	37	108	-66%
Debiti v. altri finanziatori	0	0	n/a
Debiti v. soci per finanziamenti	0	0	n/a
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>692</b>	<b>646</b>	<b>7%</b>
Disponibilità liquide	(1.823)	(1.630)	12%
Crediti finanziari	0	0	n/a
<b>Posizione Finanziaria Netta***</b>	<b>(1.131)</b>	<b>(984)</b>	<b>15%</b>
Capitale sociale	57	57	0%
Riserve	1.889	1.318	43%
Risultato d'esercizio	1.000	572	75%
<b>Patrimonio Netto (Mezzi propri)</b>	<b>2.947</b>	<b>1.947</b>	<b>51%</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>1.816</b>	<b>963</b>	<b>89%</b>

(\* Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto del Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione

applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione ESMA/2013/319 del 20 marzo 2013.

## A. Capitale circolante netto (CCN)

Si riporta di seguito la composizione del capitale circolante netto per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontata con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Capitale Circolante Netto (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var % HY20-FY19</b>
Rimanenze	0	79	-100%
Crediti commerciali	2.994	1.719	74%
Debiti commerciali	(376)	(331)	14%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>2.618</b>	<b>1.466</b>	<b>79%</b>
Altre attività correnti	42	45	-6%
Altre passività correnti	(450)	(482)	-7%
Crediti e debiti tributari	(803)	(293)	174%
Ratei e risconti netti	0	18	-100%
<b>Capitale Circolante Netto*</b>	<b>1.407</b>	<b>754</b>	<b>87%</b>

(\*) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto del Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

Al 30 giugno 2020 il Capitale Circolante Netto aumenta rispetto l'anno precedente (+87%) a causa dell'incremento dei crediti commerciali, parzialmente compensati dall'incremento dei debiti tributari.

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti commerciali. L'incremento è in linea con l'espansione del volume d'affari registrato nel periodo in esame.

<b>Crediti commerciali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var. %</b>
Fatture emesse	1.620	1.072	51%
Fatture da emettere	1.391	663	110%
Fondo svalutazione crediti	(17)	(16)	2%
<b>Totale</b>	<b>2.994</b>	<b>1.719</b>	<b>74%</b>

Di seguito si riporta il dettaglio dei debiti commerciali. Non si registrano scostamenti significativi nel periodo.

<b>Debiti commerciali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var. %</b>
Fatture ricevute	322	153	111%
Fatture da ricevere	54	179	-70%
Note credito da ricevere	(0)	0	n/a
<b>Totale</b>	<b>376</b>	<b>331</b>	<b>14%</b>

## B. Altre attività e passività correnti – crediti e debiti tributari – ratei e risconti netti

Al 30 giugno 2020 la voce "altre attività correnti" risulta essere composta principalmente da crediti diversi, mentre al 31 dicembre 2019 le stesse risultano essere composte principalmente da acconti a fornitori.

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre passività correnti per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Altre passività correnti</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>		<b>HY20-FY19</b>
Debiti verso dipendenti	324	268	21%
Debiti previdenziali	114	127	-10%
Depositi cauzionali	(1)	80	-101%
Acconti a fornitori	0	0	n/a
Altri debiti	12	7	66%
<b>Totale</b>	<b>450</b>	<b>482</b>	<b>-7%</b>

Le altre passività correnti al 30 giugno 2020, così come al 31 dicembre 2019, risultano essere composte principalmente da debiti verso il personale e da debiti previdenziali. Tra i due periodi in analisi non si registra una variazione significativa.

Si riporta di seguito il dettaglio dei crediti e debiti tributari per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Crediti e debiti tributari</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>		<b>HY20-FY19</b>
Credito d'imposta	0	61	-100%
<b>Crediti tributari</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>-100%</b>
IRES	(443)	(114)	287%
IVA	(226)	(92)	145%
IRAP	(89)	(29)	204%
Ritenute lavoratore autonomo	(34)	(16)	106%
Ritenute lavoratore dipendente	(11)	(75)	-85%
Ritenute redditi di capitale	0	(26)	-100%
<b>Debiti tributari</b>	<b>(803)</b>	<b>(354)</b>	<b>127%</b>
<b>Totale</b>	<b>(803)</b>	<b>(293)</b>	<b>174%</b>

Tra il 31 dicembre 2019 e il 30 giugno 2020 si evidenzia uno scostamento significativo nella voce “crediti e debiti tributari” (+174%). La variazione è relativa principalmente all’aumento dei debiti IRES.

### **C. Passività a lungo termine**

Le passività a lungo termine fanno riferimento principalmente all'accantonamento al fondo TFR.

Al 30 giugno 2020 il fondo TFR risulta essere pari a 105 migliaia di Euro evidenziando un incremento di 35 migliaia di Euro rispetto al 31 dicembre 2019. Si segnala che nel primo semestre del 2020 sono state effettuate 10 assunzioni che giustificano l'incremento del saldo.

### **D. Attivo Fisso Netto**

Si riporta di seguito la composizione dell'attivo fisso netto per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontata con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Attivo fisso netto</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>		<b>HY20-FY19</b>
Immobilizzazioni immateriali	261	64	306%
Immobilizzazioni materiali	253	215	18%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0	n/a
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>514</b>	<b>279</b>	<b>84%</b>

Al 30 giugno 2020 l'attivo fisso netto ammonta a 514 migliaia di Euro, in aumento dell'84% rispetto al 31 dicembre 2019 principalmente a causa dell'incremento delle immobilizzazioni immateriali.

Si riporta di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var. %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>		<b>HY20-FY19</b>
Costi di impianto e ampliamento	22	32	-31%
Diritto di brevetto	21	18	18%
Concessioni, licenze, marchi e simili	18	15	17%
Spese di manutenzione	8	0	n/a
Imm. In corso	193	0	n/a
<b>Totale</b>	<b>261</b>	<b>64</b>	<b>306%</b>

Si riporta di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni materiali per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var. %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>		<b>HY20-FY19</b>
Macchine d'ufficio Elettroniche	228	187	22%
Impianti e macchinari	25	28	-10%
<b>Totale</b>	<b>253</b>	<b>215</b>	<b>18%</b>

## **E. Patrimonio Netto**

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Patrimonio netto</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>		<b>HY20-FY19</b>
Capitale sociale	57	57	0%
Riserve	1889	1.318	43%
Risultato d'esercizio	1000	572	75%
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>2.947</b>	<b>1.947</b>	<b>51%</b>

## F. Posizione Finanziaria Netta

Si riporta di seguito il dettaglio della Posizione Finanziaria netta per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020 confrontata con il periodo al 31 dicembre 2019.

<b>Posizione Finanziaria Netta (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Var % HY20-FY19</b>
A. Cassa	0	(0)	-100%
B. Altre disponibilità liquide	(1.823)	(1.630)	12%
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	n/a
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(1.630)</b>	<b>12%</b>
E. Crediti finanziari correnti	0	0	n/a
F. Debiti bancari correnti	615	538	14%
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	49	63	-38%
H. Altri debiti finanziari correnti	0	0	n/a
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>664</b>	<b>600</b>	<b>9%</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)</b>	<b>(1.159)</b>	<b>(1.030)</b>	<b>14%</b>
K. Debiti bancari non correnti	28	45	-15%
L. Obbligazioni emesse	0	0	n/a
M. Altri debiti non correnti	0	0	n/a
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>-15%</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(1.131)</b>	<b>(984)</b>	<b>15%</b>

## G. Rendiconto Finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del rendiconto finanziario per il periodo infrannuale chiuso al 30 giugno 2020.

<b>Rendiconto Finanziario, metodo Indiretto (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2020 Cons.</b>
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>	
Utile (perdita) dell'esercizio	1.002
Imposte sul reddito	389
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi) (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>1.391</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
Accantonamenti ai fondi	35
Ammortamenti delle immobilizzazioni	49
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	
<b>Totale rett. per el. non mon. che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto</b>	<b>84</b>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>1.475</b>

*Variazioni del capitale circolante netto*

Decremento/(Incremento) delle rimanenze	79
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.275)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	45
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	18
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	89
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.045)</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>430</b>
<i>Altre rettifiche</i>	
Interessi incassati/(pagati)	0
(Imposte sul reddito pagate)	
Dividendi incassati	
(Utilizzo dei fondi)	0
Altri incassi/(pagamenti)	
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>0</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>431</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	<b>(69)</b>
(Investimenti)	(69)
Disinvestimenti	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	<b>(215)</b>
(Investimenti)	(215)
Disinvestimenti	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	<b>0</b>
(Investimenti)	
Disinvestimenti	
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	<b>0</b>
(Investimenti)	
Disinvestimenti	
<i>(Acquisizione di società controllate al netto delle disponibilità liquide)</i>	
Cessione di società controllate al netto delle disponibilità liquide	
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(284)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>	
<i>Mezzi di terzi</i>	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(342)
Accensione finanziamenti	400
(Rimborso finanziamenti)	(11)
<i>Mezzi propri</i>	
Aumento di capitale a pagamento	
(Rimborso di capitale)	
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>47</b>

<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>193</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>1.630</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.823</b>

#### **4. FATTORI DI RISCHIO**

Per una descrizione dettagliata dei “Fattori di rischio” relativi all’Emittente e al Gruppo nonché al mercato in cui l’Emittente e il Gruppo operano e agli Strumenti Finanziari, si rinvia alla Parte A “Fattori di Rischio” del Documento di Ammissione.

## **5. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE**

### **5.1. Denominazione legale e commerciale dell'Emittente**

La denominazione legale dell'Emittente è “*Tecma Solutions S.p.A.*”, senza vincoli di rappresentazione grafica o di interpunzione.

### **5.2. Luogo di e numero di registrazione e codice identificativo dell'Emittente**

L'Emittente è iscritto nella sezione ordinaria e nell'apposita sezione speciale – in qualità di PMI Innovativa – del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi, con codice fiscale e numero di iscrizione 07840930965, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Milano n. 1985204, codice LEI 81560053D040259D5693.

### **5.3. Data di costituzione e durata dell'Emittente**

L'Emittente è stato costituito in data 20 aprile 2012, per atto a rogito del Notaio dott.ssa Orsola Forino, Rep. N. 10.178, Racc. N. 7.196, nella forma di società a responsabilità limitata con socio unico (nella persona di Pietro Mario Adduci), con la denominazione “*Tecma Solutions S.r.l.*”.

In data 31 gennaio 2018 l'Assemblea straordinaria della Società, con atto a rogito Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè, ha deliberato la trasformazione della “*Tecma Solutions S.r.l.*” da società a responsabilità limitata in società per azioni, adottando contestualmente la denominazione “*Tecma Solutions S.p.A.*”.

La durata della Società è fissata fino al 31 (trentuno) dicembre 2050.

### **5.4. Residenza e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, Paese di registrazione, numero di telefono della sede sociale e sito web dell'Emittente**

L'Emittente è costituito in Italia sotto forma di “società per azioni” e opera in base alla legislazione italiana.

L'Emittente ha sede legale in Via Medardo Rosso 5, 20159, Milano, n. di telefono [+390266809409](tel:+390266809409), sito internet <https://www.tecmasolutions.com/>, email: [info@tecmasolutions.com](mailto:info@tecmasolutions.com).

## 6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

### 6.1. Principali attività

#### 6.1.1. Il settore di riferimento

L'Emittente è una c.d. *proptech company*, ossia una società specializzata nel settore del *real estate business innovation*: attraverso lo studio, lo sviluppo e l'implementazione di nuove tecnologie e tecniche innovative, fondate, *inter alia*, sulle neuroscienze ed il *neuromarketing*, l'Emittente offre infatti ai propri clienti soluzioni su misura - incluse piattaforme tecnologiche - per la pianificazione e l'implementazione di una strategia commerciale e di comunicazione relativa allo sviluppo e alla vendita di progetti immobiliari.

Il settore in cui opera l'Emittente risulta suddiviso in diversi segmenti, che si differenziano in base alla qualità del Progetto e al valore di mercato dello stesso, ossia (i) il segmento *exclusive* (fino ad Euro 100 migliaia al metro quadro), (ii) il segmento *premium* (da Euro 5 migliaia ad Euro 10 migliaia al metro quadro) ed (iii) il segmento *selection* (fino ad Euro 5 migliaia al metro quadro). Il *core business* dell'Emittente è focalizzato sulle operazioni immobiliari del settore *premium*, che nel 2019 hanno rappresentato il 68% dei Progetti realizzati dall'Emittente.

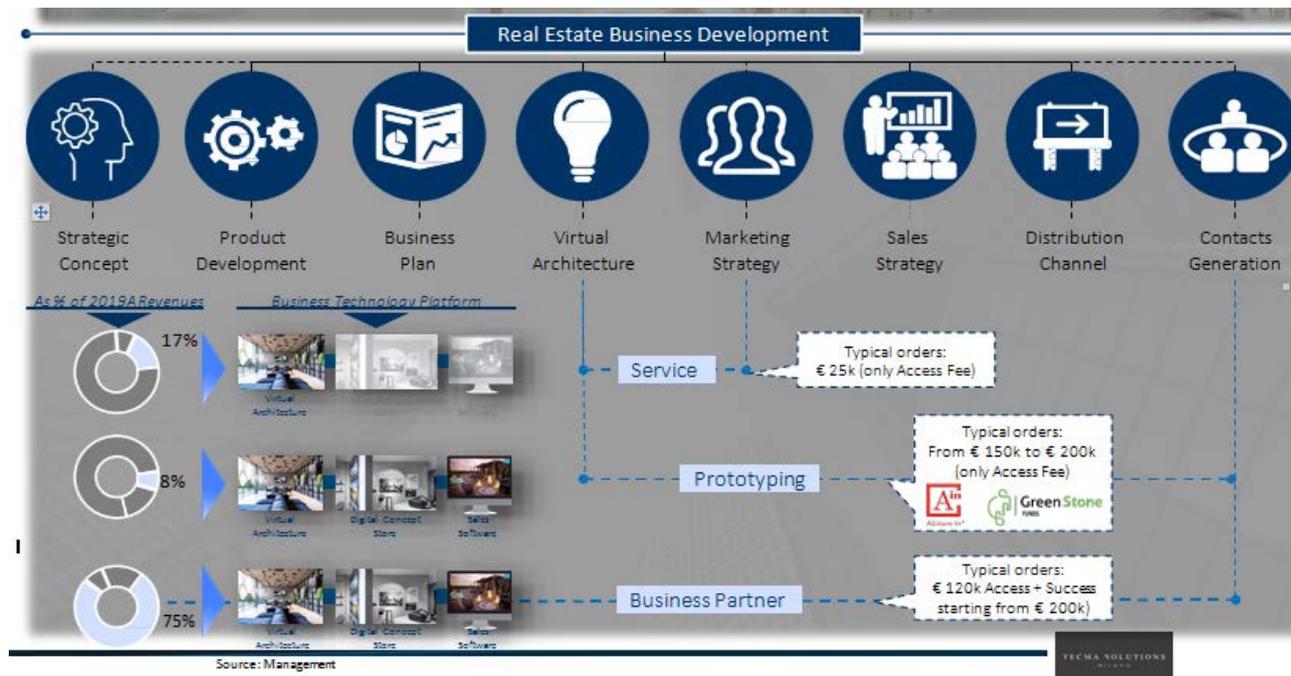
#### 6.1.2. Il modello di business

La Società è un operatore capace di fornire ai propri clienti supporto lungo tutto il processo di sviluppo e vendita dei Progetti, dalla definizione delle strategie (di vendita e comunicazione) sino al Lancio Commerciale. I servizi prestati dal Gruppo sono caratterizzati da un elevato contenuto tecnologico, che, grazie alla fusione con le competenze di grafica ed *interior design*, permette di realizzare una *user experience* unica.

Nell'ambito delle relazioni commerciali con i propri clienti, infatti, interagendo attivamente con questi ultimi durante tutte le fasi del Progetto, l'Emittente sviluppa un piano specifico di *go to market* e, in particolare, (i) in una prima fase, la Società definisce un piano strategico di impianto generale, individuando tutte le attività necessarie per la valorizzazione di uno sviluppo immobiliare e che verranno successivamente svolte direttamente dall'Emittente, in totale assenza di attività in *outsourcing*; (ii) successivamente, durante lo sviluppo della Piattaforma Tecnologica, grazie a (a) un'analisi dettagliata del Progetto, (b) la definizione di una strategia commerciale, (c) logiche di valorizzazione, nonché (d) la definizione della strategia di comunicazione, l'Emittente provvede ad individuare le esigenze specifiche del singolo Progetto, sino al completamento della campagna di *go to market* (per esempio, attraverso la progettazione dello *store* di vendita (c.d. *Digital Concept Store*), tiratura copie cartacee, eventuali *advertising*, comunicati stampa, eventi, visibilità tramite *web marketing*, stampe sul cantiere, marchi, loghi, motori di ricerca).

Grazie al servizio tecnologico offerto ai Clienti, il Gruppo ha sviluppato una serie di *tools* (strumenti) che possono essere ritenuti pionieristici nel mercato E-Commerce del *real estate* e che permettono di gestire con modalità estremamente efficienti il processo del c.d. "*build to order*". I Clienti, infatti, grazie ai servizi prestati dal Gruppo, possono usufruire della Piattaforma per collezionare gli ordini dei Clienti Finali, offrendo a questi ultimi la possibilità di pre-configurare, e, quindi, scegliere, la propria unità immobiliare, le sue caratteristiche ed ottenere la relativa stima di costi in modalità completamente virtuale e prima della realizzazione dell'immobile.

Si riporta nel grafico sottostante la descrizione delle principali fasi incluse nel *business model* dell'Emittente:



La Società presta i propri servizi al Cliente nel contesto delle principali fasi del Progetto e, pertanto, dello sviluppo immobiliare, ritenute preliminari e propedeutiche al Lancio Commerciale di ogni Progetto. In tale contesto, l'Emittente offre al Cliente una serie di servizi che garantiscono un'assistenza unica ed integrata nella fase di *pre-sale*.

In particolare, come risulta dal grafico che precede, la *value chain* dell'Emittente è composta da diversi servizi, che vengono realizzati in tre fasi principali.

- (i) una prima fase in cui l'Emittente individua un piano strategico per lo sviluppo del Progetto, basando le proprie analisi su *case history* affrontate in precedenza e specificatamente riferite al settore *real estate*, che si compone dei seguenti servizi:
  - (a) *Strategic Concept*;
  - (b) *Product Development*;
  - (c) *Business Plan*;
- (ii) una seconda fase in cui la Società, anche grazie ad una continua collaborazione con il Cliente, studia una specifica strategia commerciale e di comunicazione al fine di valorizzare il completamento della campagna di *go to market*, mediante la prestazione dei seguenti servizi:
  - (a) *Virtual Architecture*;
  - (b) *Marketing Strategy*;
  - (c) *Sales Strategy*;
- (iii) infine, l'Emittente completa la propria offerta assistendo il Cliente nella fase di interazione pre-vendita con il Cliente Finale, mediante la prestazione dei seguenti servizi:
  - (a) *Distribution Channel*;
  - (b) *Contacts Generation*.

I servizi offerti dall'Emittente possono essere modulati in diverso modo, sulla base delle esigenze e delle richieste del Cliente. La maggior parte dei Clienti si affida all'Emittente per ottenere un'assistenza a 360 gradi nell'ambito di tutte le tre fasi, secondo un modello di *Business Partnership*, grazie al quale la Società

interagisce attivamente con il Cliente nell'operazione immobiliare, creando una vera e propria collaborazione, dalla fase di *Strategic Concept* a quella di *Contacts Generation*.

Nell'anno 2019, il 75% (settantacinque per cento) dei ricavi della Società è stato generato attraverso la prestazione di una attività integrata secondo l'anzidetto modello di *Business Partnership*, garantendo all'Emittente ricavi pari ad Euro 3,147 milioni, con ordini, in media, aventi un valore di circa Euro 120 migliaia di *access fee* ed una *success fee* a partire da Euro 200 migliaia.

I Clienti, tuttavia, possono optare anche per una scelta limitata e selezionata dei servizi che compongono la *value chain* dell'Emittente, per il tramite di specifici contratti di *Service* (con ordini aventi un valore medio di circa Euro 25 migliaia ciascuno) o di *Prototyping* (con ordini aventi un valore medio compreso tra i circa Euro 150 migliaia ciascuno) e i circa Euro 200 migliaia ciascuno), che nel 2019 hanno rappresentato, rispettivamente, il 17% e l'8% dei ricavi dell'Emittente.

In particolare, l'offerta definita "*Service*" include la prestazione dei servizi che vanno dalla fase di *Virtual Architecture* alla fase di *Marketing Strategy*, mentre l'offerta definita "*Prototyping*" include anche la fase di *Service*, *Sales Strategy*, *Distribution Channel* e *Contacts Generator*, in quanto in tal caso vengono messi a disposizione del cliente tutti gli *asset* della Piattaforma Tecnologica, come di seguito descritti.

In particolare, il *management* dell'Emittente specifica che la differenza tecnica e strutturale tra la realizzazione di un progetto classificato come *Prototyping*, rispetto ai progetti realizzati secondo il modello di *Business Partnership*, consiste nella necessaria presenza di sviluppi innovativi, con prodotti o funzionalità mai sviluppate prima; ovvero, nel caso in cui il progetto sia specificatamente dedicato ad uno dei clienti considerati partner strategici, implica una focalizzazione su strategie *corporate* (es. posizionamento di mercato) o su modelli organizzativi (es. nuove metodologie di vendita, *academy*).

Come anticipato, al variare del servizio scelto dal Cliente (*Business Partnership*, *Prototyping*, *Strategic*), variano anche gli importi dei corrispettivi dovuti all'Emittente; nel caso della *Business Partnership*, infatti, il corrispettivo per ciascun Progetto si compone di due voci: (a) una *access fee*, pagata al momento della sottoscrizione del contratto, e (b) una *success fee*, calcolata come percentuale del valore complessivo del Progetto.

Sulla base degli accordi contrattuali di volta in volta definiti con il Cliente, al fine di realizzare i servizi di cui sopra, l'Emittente sviluppa una Piattaforma Tecnologica per la gestione del processo di *business* del Cliente che si focalizza sullo specifico Progetto, basandosi, *inter alia*, sui risultati di studi e ricerche delle neuroscienze, con lo scopo di suscitare interesse nei vari *target* di riferimento per l'immobile residenziale di nuova costruzione (*i.e.*, i differenti Clienti Finali) tramite un approccio scientifico.

La Piattaforma Tecnologica dell'Emittente si articola su tre *asset*, descritti nel seguito.

#### A. VIRTUAL ARCHITECTURE TECHNOLOGY

Attraverso la tecnologia brevettata TECMA Virtual Architecture Technology è possibile fotografare e filmare virtualmente ed in anteprima interni ed esterni di un'opera grazie al contributo di almeno 5 (cinque) professionisti differenti per ogni immagine prodotta (architetti, *designer*, ingegneri, grafici, fotografi), con 'effetti speciali' tipici dell'industria cinematografica.

La Società possiede competenze e conoscenze specifiche nel settore della grafica virtuale che le hanno permesso di sviluppare specifici strumenti tecnologici che consentono di ricreare ambienti interni ed esterni in realtà virtuale in modo da presentare all'acquirente un Progetto il più simile possibile al prodotto finale, focalizzandosi principalmente sui dettagli emozionali del Progetto.

In particolare la Società ha sviluppato i seguenti strumenti destinati all'intrattenimento dei Clienti Finali:

- (i) **Virtual Design:** progettazione della strategia *visual* degli spazi interni ed esterni del Progetto, con particolare cura dei dettagli progettuali del nuovo *building*;

- (ii) **Virtual Video:** progettazione e sviluppo di un breve video del Progetto a forte impatto emozionale, tramite l'utilizzo di tecniche di visualizzazione avanzata ed effetti speciali cinematografici;
- (iii) **Virtual Photo:** progettazione e sviluppo di una serie di fotografie emozionali con inquadrature generali e/o di dettaglio a forte valenza artistica e tecnica;
- (iv) **Virtual Reality:** sviluppo di ambientazioni in 3D che riproducono il Progetto e che vengono realizzate tramite metodologie innovative ed applicazioni artistiche;
- (v) **Virtual Tour:** sviluppo di ambientazioni in 3D fruibili da parte dell'acquirente finale tramite *devices* tecnologici, le quali riproducono un percorso virtuale del Progetto;
- (vi) **Realtà Aumentata:** sviluppo di tecnologie innovative che permettono la visualizzazione del Progetto in realtà aumentata.

#### B. DIGITAL CONCEPT STORE

La Società, con lo scopo di facilitare le attività negoziali connesse al Lancio Commerciale, si occupa, altresì, di realizzare uno spazio dedicato al confronto diretto con il Cliente Finale (*i.e.*, un ufficio vendite ed *info-point*), progettando, sviluppando e implementando un Digital Concept Store dedicato.

Grazie al nuovo Digital Concept Store, l'Emittente permette agli operatori che realizzano il Progetto di offrire ai Clienti Finali un'esperienza di acquisto particolarmente innovativa, fondata sull'incontro tra tecnologia e *design*.

Il Digital Concept Store consiste nella creazione di un percorso di *customer experience* innovativo basato su sistemi *hardware* (*i.e.*, un *digital desk*, *tablet*, visori per la realtà virtuale e altri *gadget*) e su grafiche e *storytelling* realizzate su misura dagli esperti dell'Emittente per l'ufficio vendite del Cliente.

L'Emittente si occupa esclusivamente della progettazione del *concept* generale dello *store* e gestisce i rapporti con le società terze incaricate della fornitura dei prodotti; tuttavia, ogni responsabilità collegata alla fase esecutiva dell'arredamento, al montaggio, alle forniture e alle opere di cantiere resterà di esclusiva competenza dei soggetti appaltatori incaricati dal Cliente.

#### C. SALES SUITE SOFTWARE

Attraverso un'unica piattaforma *software* basata sul *cloud*, l'Emittente è in grado di gestire tutto il processo di *business* dello sviluppo immobiliare. La *Sales Suite Software* raggruppa fino a sei differenti *Web Applications* strategiche, spaziando dalla *Lead Generation* all'Analisi di *Big Data*, dalla vendita *on line* al controllo del flusso di vendita *in store*, dalla gestione del post vendita al CRM.

Tali *Web Applications*, in particolare, offrono al Cliente un sistema innovativo ed integrato per la gestione e la configurazione del processo di vendita delle unità immobiliari, proponendo un approccio simile a quello adottato dalle piattaforme commerciali di *e-commerce*.



La Sales Suite Software è basata su un'architettura IT collaudata e garantisce una "personalizzazione" per ogni singolo Progetto, basata su approfonditi studi della *user experience* e della *user interface* dell'utente finale.

In particolare, la Società ha sviluppato i seguenti *software* e *Web Applications*, dedicati specificatamente a supportare gli operatori del settore *real estate* (i.e., i Clienti) con specifiche funzioni e finalità che confluiscono, completandolo, nel processo di *business* dello sviluppo immobiliare:

- Lead Generation on-line:** consente di generare visibilità sui *social media* e sui motori di ricerca;
- Web Platform:** consente di presentare Progetti *on-line* o da applicazioni *mobile*, supportando il Cliente Finale nel processo di personalizzazione ed acquisto di un immobile via *web*;
- Sales Web App:** consiste in un *software* innovativo per la gestione delle vendite, garantendo al Cliente Finale la configurazione della propria unità immobiliare e della relativa quotazione, nonché una totale assistenza nel processo di compravendita;
- Sales Monitoring:** consente di analizzare costantemente i flussi di vendita e le *performance* della campagna commerciale dell'immobile, attraverso statistiche relative, *inter alia*, alla visibilità e all'attrattività del Progetto;
- Post Sales App:** permette di supportare un funzionario tecnico/commerciale (esterno all'Emittente) nell'assistenza al Cliente Finale per la personalizzazione, in concreto, del suo appartamento,

consentendo, *inter alia*, di monitorare la scelta dei materiali, la realizzazione delle finiture e altri dettagli durante la fase di costruzione;

- (vi) **Customer Relationship Management (CRM)**: consente di fornire un database aggiornato per l'analisi e la gestione delle informazioni e delle interazioni con il Cliente Finale.

La Piattaforma Tecnologica della Società viene realizzata e caratterizzata in base allo specifico Progetto del Cliente e prevede l'accesso a tecnologie collaudate e già preimpostate, nonché la personalizzazione mirata di numerosi contenuti ed elaborati progettuali, prodotti appositamente per la specifica operazione immobiliare.

Il *business model* dell'Emittente si fonda su una struttura organizzativa orizzontalmente integrata che offre al Cliente, grazie a più di 70 (settanta) professionisti dotati di diverse competenze, la possibilità di ricevere un servizio onnicomprensivo su tutte le attività necessarie per la personalizzazione della Piattaforma Tecnologica ed il successo del *go to market*, senza necessità di avvalersi di competenze esterne in *outsourcing*.

In particolare, la guida del *team* di professionisti specializzati nella customizzazione della tecnologia è affidata ad un Project Manager che coordina tutte le aree di lavoro, inclusi i seguenti *team*: *business analyst*, *marketing manager*, *communication specialist*, *art director*, architetti, ingegneri, psicologi, designer, modellatori 3D, *virtual designer*, *graphic designer*, tecnici di luci, camere e regia, fotografi.

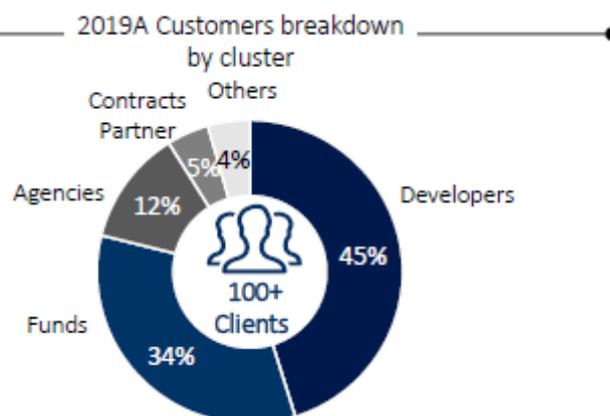
L'attività dell'Emittente viene svolta presso la propria sede, in Via Medardo Rosso 5, 20159, Milano, nonché presso le altre sedi del Gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo, oltre che in Italia, opera in Svizzera, dove il 3 febbraio 2020 ha costituito la società di diritto svizzero Tecma Solutions SA, nonché negli Emirati Arabi Uniti, tramite la società Tecma Middle East LLC, società di diritto emiratino operante ad Abu Dhabi a partire dall'ottobre 2020.

### 6.1.3. I Clienti del Gruppo

Principalmente, l'Emittente si rivolge, a livello sia nazionale sia internazionale, a Clienti che appartengono ai seguenti *clusters*: investitori istituzionali, compagnie assicurative, investitori privati, istituti di credito, società di investimento immobiliare e fondi di investimento immobiliare.

Il grafico che segue illustra l'incidenza percentuale dei citati *cluster* di Clienti sui ricavi dell'Emittente al 31 dicembre 2019.



Come segnalato dal grafico di cui sopra, nell'anno 2019 i ricavi generati dal Gruppo derivano (i) per il 45% da rapporti con *developers*, (ii) per il 34% da rapporti con fondi di *real estate*, (iii) per il 12% da rapporti con agenzie, (iv) per il 5% da rapporti con contatti dei propri partner e (v) per il 4% da rapporti con soggetti diversi da quelli ricompresi nei *cluster* precedenti.

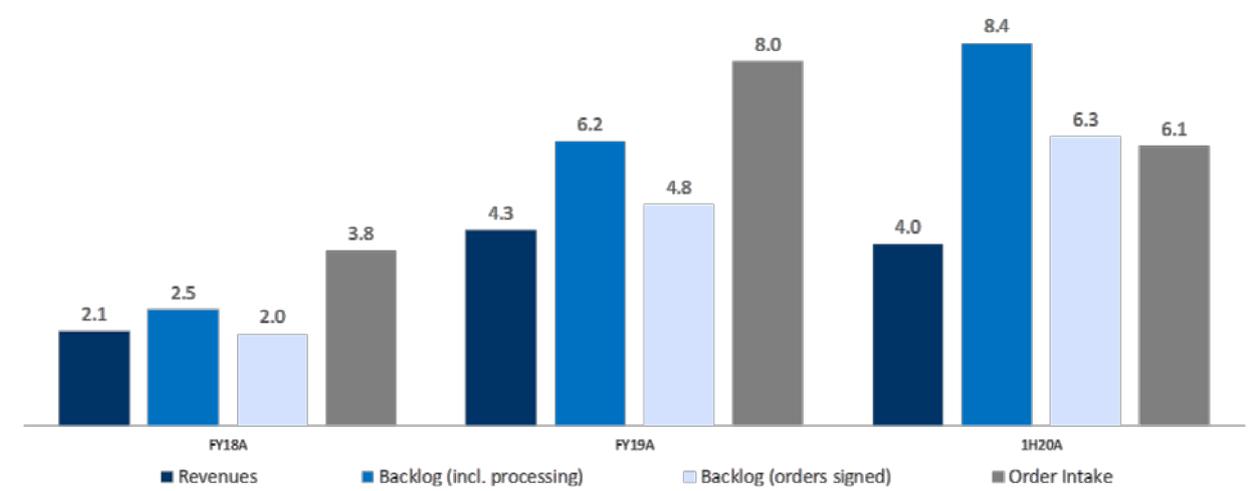
Il Gruppo, nel corso degli anni, ha consolidato i propri rapporti con alcuni *developers* e fondi di *real estate* di primario *standing*, che rappresentano alcuni tra i primi dieci clienti dell'Emittente per l'anno 2019. Tali

rapporti sono fondati su *partnership* di lungo periodo e, almeno in parte, derivano dall'ingresso nel capitale sociale dell'Emittente di alcuni soggetti che hanno una consolidata esperienza nel mercato del *real estate* e che, a loro volta, usufruiscono, direttamente o indirettamente, dei servizi offerti dall'Emittente (e.g. Abitare IN S.p.A.).

Il percorso di crescita dell'Emittente è stato affiancato da un'evoluzione nella tipologia dei PProgetti realizzati e della propria clientela. In particolare, durante i primi anni di attività, l'Emittente è penetrato nel mercato di riferimento aumentando il proprio grado di conoscibilità presso una moltitudine di clienti (che includevano principalmente piccoli-medi sviluppatori) realizzando un elevato numero di Progetti di dimensioni più ridotte; successivamente, ed in particolare a partire dall'anno 2015, l'Emittente ha maturato, e poi consolidato, rapporti con clienti di elevato *standing*, che rappresentano dei *key player* nel mercato *real estate* nazionale ed internazionale. Grazie a tale percorso di crescita ed evoluzione della tipologia di Clienti, l'Emittente ha conquistato una posizione predominante nel mercato in cui opera e, di conseguenza, il *brand* ed i servizi dell'Emittente, nonché la relativa qualità, sono positivamente percepiti dai principali operatori del settore.

La posizione predominante nel mercato italiano, il *network* sviluppato negli ultimi anni e l'esperienza maturata hanno permesso al Gruppo di entrare in contatto con primari operatori del settore anche nei mercati esteri, così supportando e facilitando la penetrazione dell'Emittente in tali Paesi, nei quali ha la possibilità di avviare importanti collaborazioni direttamente con i principali sviluppatori ed investitori del *real estate* nel Paese di riferimento.

L'Emittente, nonostante la relativa scarsa durata delle commesse, ritiene di poter stimare una visibilità sui ricavi futuri legata alla *backlog* registrata negli esercizi passati, come evidenziato nel grafico che segue:



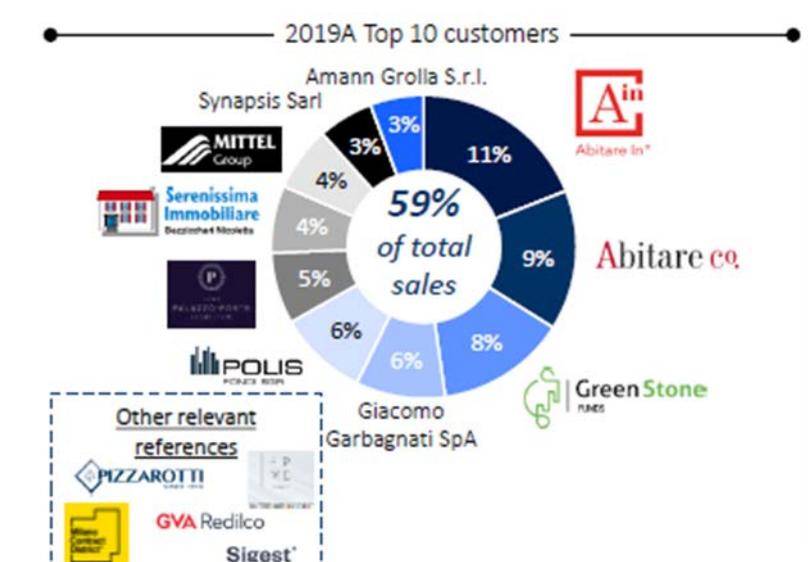
Fonte: management information

#### 6.1.4. Partnership strategiche

Le competenze maturate dal Gruppo e gli elementi di unicità delle soluzioni offerte e dell'approccio al Cliente, hanno permesso all'Emittente di definire rapporti di collaborazione duraturi con operatori del settore immobiliare altamente qualificati.

In particolare, il Gruppo ha instaurato rapporti di fiducia ed intrecciato relazioni commerciali di lunga durata con operatori di primario *standing*; tra questi, si annovera la società Abitare IN S.p.A., la quale è anche azionista dell'Emittente - essendo titolare di una partecipazione pari al 10% del capitale sociale dell'Emittente - e che nel 2019 è stata, in termini di volume di ricavi, il primo cliente dell'Emittente, rappresentando da sola l'11,3% dei ricavi dello stesso. Con Abitare IN S.p.A., come con altri *partner* di lunga durata, la Società sottoscrive accordi per lo sviluppo dei singoli Progetti nei quali viene definito il

programma attuativo e l'offerta dei servizi prestati dall'Emittente, che di volta in volta vengono modulati sulla base delle specifiche esigenze del *partner* e le caratteristiche del Progetto.



Per quanto riguarda lo sviluppo internazionale, in linea con la propria strategia, il Gruppo ha individuato alcuni tra i principali operatori e sviluppatori nel settore *real estate* nei mercati esteri in cui vorrebbe penetrare e, con alcuni di questi, ha già siglato importanti *partnership* per lo sviluppo di alcuni Progetti che saranno realizzati nel biennio 2020-2021; mentre, in altri casi, ha intenzione di stabilire un contatto per future collaborazione con alcuni potenziali operatori ritenuti strategici.

Nello specifico, in Svizzera l'Emittente ha già partecipato allo sviluppo di alcuni Progetti in collaborazione con Implenia (tra i più importanti investitori e sviluppatori svizzeri nel settore *real estate*) e Garzoni, mentre ha individuato ulteriori potenziali *partner* da contattare e con cui sviluppare Progetti in futuro.

In merito agli altri mercati in cui il Gruppo ha intenzione di incrementare e consolidare la propria presenza, lo stesso ha già instaurato rapporti di collaborazione con alcuni *key player* locali, ed in particolare (i) con Aldar Properties PJSC in Medio Oriente, (ii) con la famiglia reale monegasca nel Principato di Monaco, e (iii) con Berkeley Group nel Regno Unito. Inoltre, il Gruppo è stato inserito nella lista dei prestatori di servizi riconosciuti e accettati da Aldar Properties PJSC.

Inoltre, il Gruppo ha l'obiettivo di consolidare la propria presenza nei mercati esteri di riferimento, concludendo *partnership* strategiche di lunga durata con ulteriori operatori locali, sia negli Stati Uniti, il più promettente mercato di sviluppo per l'Emittente, sia in Svizzera, Emirati Arabi, Principato di Monaco e Regno Unito.

#### **6.1.5. Il portafoglio tecnologico e le competenze del Gruppo**

Alla base del successo del Gruppo vi è una lunga storia di ricerca e sviluppo che ha rappresentato, e continua a rappresentare, uno dei capisaldi della strategia dello stesso. Il Gruppo, infatti, ricerca continuamente nuove soluzioni artistiche e tecnologiche che permettono di mantenere la propria unicità ed il proprio vantaggio competitivo rispetto ad altri operatori del settore. Alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo è titolare di un portafoglio di diritti di proprietà intellettuale che comprende (i) n. 7 (sette) marchi registrati e n. 3 (tre) domande di registrazione di marchio; (ii) n. 1 (uno) brevetto italiano concesso e n. 2 (due) domande di brevetto italiano; (iii) n. 1 (uno) *design* dell'Unione Europea, n. 1 (uno) *design* nazionale (Svizzero) e n. 2 (due) domande di *design* nazionali (EAU e UK); (iv) 14 (quattordici) nomi a dominio; (v) *know-how*; e (vi) *software*.

La protezione del proprio patrimonio industriale costituisce uno degli obiettivi principali e più importanti del Gruppo.

A tal proposito, con specifico riferimento alla tutela del proprio *know-how* e del proprio segreto commerciale, si segnala che il Gruppo adotta adeguate misure di segretezza a livello contrattuale, fisico e informatico e vigila costantemente sul rispetto di queste misure, in ossequio ad un protocollo aziendale all'uopo predisposto.

#### **6.1.6. Ricerca e sviluppo**

Il costante impegno nell'ambito dell'innovazione consente al Gruppo di soddisfare con *standard* sempre più alti le richieste e le esigenze dei clienti.

In particolare, la Piattaforma Tecnologica dell'Emittente è un concentrato di innovazione e tecnologia continuamente in evoluzione grazie al progressivo e continuo lavoro di *team* interni di Ricerca & Sviluppo.

Le aree tematiche su cui è concentrata l'attività esplorativa del Gruppo sono le seguenti:

- (i) **Sociologica:** analisi quotidiana dei cambiamenti del comportamento del Cliente Finale e dei *trend* sociologici del mercato del *real estate*, sulla base di studi e ricerche, anche grazie ad un archivio di *big data* raccolti sul *web* e relativi al *track record* di Lanci Commerciali realizzati negli ultimi anni;
- (ii) **Scientifica:** studio della mente umana, attraverso le neuroscienze, le quali permettono di conoscere i bisogni ed il comportamento del Cliente Finale e consentono, conseguentemente, di sviluppare tecnologie in grado di soddisfare le esigenze di mercato e di contribuire allo sviluppo del *business* per gli operatori del mercato del *real estate*. Parallelamente, il Gruppo esplora nuove frontiere dell'intelligenza artificiale al fine di implementare strumenti *web* progettati per incrementare le *performance* commerciali;
- (iii) **Artistica:** ricerca di materiali, tendenze, stili, finiture, forme e colori in grado di emozionare ed introdurre una forte componente artistica negli elaborati progettuali, in sintonia con la componente tecnologica;
- (iv) **Tecnologica:** produzione di strumenti strategici per la valorizzazione di un Progetto e il suo conseguente Lancio Commerciale, attraverso la ricerca e lo sviluppo di tecnologie che consentono di realizzare elaborati progettuali specifici e personalizzabili per le esigenze degli operatori del mercato del *real estate*.

## **6.2. Principali mercati e posizionamento concorrenziale**

### **6.2.1. Mercato di riferimento - servizi B2B in favore di operatori nel mercato del real estate**

Il mercato di riferimento dell'Emittente è quello dei servizi B2B al settore *real estate*, tra cui figurano principalmente operatori quali fondi di investimento Italiani e internazionali, sviluppatori immobiliari e *agency*. In questo settore (che comprende le attività che vanno dalla costruzione alla gestione di un immobile), a livello europeo, il numero di addetti, riferibili sia alla progettazione sia alla vendita, supera le 500mila unità, con un tasso di crescita (CAGR) del 15,8% nel periodo 2015-2019. In Italia il settore ha generato un fatturato annuo di oltre 43miliardi di Euro, pari al 11,2% della dimensione totale del mercato dei cinque principali paesi europei (Germania, Regno Unito, Francia, Italia e Spagna) che nel 2019 è risultato pari a €385miliardi<sup>2</sup>.

A livello nazionale, il comparto del *real estate* in generale, che comprende costruzioni, sviluppi, e tutti gli ulteriori servizi lungo la filiera, è pari al 19,3% del PIL nel 2019, con il peso maggiore rispetto a UK (18,8%), Francia (18,6%), Spagna (18,5%).

Caratteristica peculiare del mercato in Italia, come riporta il “*Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia*”, è la frammentazione degli operatori presenti, con una media di 1,3 dipendenti per

---

<sup>2</sup> <https://www.internews.biz/a-roma-oggi-il-quinto-rapporto-sulla-filiera-dei-servizi-immobiliari-in-europa-e-in-italia-di-scenari-immobiliari-aumentano-gli-addetti-29-nel-2019-a-oltre-mezzo-milione/>

società. Ne deriva un contesto di elevate opportunità per quelle società maggiormente strutturate ed in grado di apportare tecnologia e innovazione nel settore, a vantaggio dei piccoli operatori che, nel lungo periodo, continua il *report*, avranno difficoltà a introdurre innovazione in uno scenario competitivo.

Inoltre, nel 2019, l'Italia ha confermato, per il quinto anno consecutivo, una crescita nel numero delle operazioni immobiliari concluse nel segmento delle proprietà immobiliari ad uso residenziale di nuova costruzione. In particolare, la città metropolitana Milano ha rappresentato negli ultimi anni il principale *hub* italiano per il settore *real estate*.

A partire dal 2012 il Gruppo ha realizzato più di 300 (trecento) Progetti, principalmente nelle città di Milano e Roma, e, solo nel 2019, l'Emittente ha partecipato al *go to market* di numerosi Progetti nella città di Milano, pari al 59% dei ricavi generati dall'Emittente.

In totale, nel 2019, il Gruppo ha realizzato 73 Progetti, con un valore medio per Progetto (*sales per project*) pari ad Euro 61 migliaia, mentre nel primo semestre del 2020, ha completato 33 Progetti, con un valore medio per Progetto (*sales per project*) pari ad Euro 120 migliaia.

Il settore del *real estate* si conferma di fondamentale importanza per il mercato italiano, attestandosi al livello degli altri principali Paesi dell'Eurozona e rappresentando il 19% del PIL nazionale, con un tasso di crescita CAGR 15-19 pari al 15,8%. Nel solo 2019, sono stati investiti nel mercato immobiliare nazionale, sia da *player* italiani che internazionali, circa Euro 12,3 miliardi, con un tasso di crescita di crescita pari al 37% rispetto al 2018.

#### **6.2.2. Il mercato PropTech e l'effetto del COVID-19**

Alla data del Documento di Ammissione, lo stato della pandemia da COVID-19, vede in Italia una situazione che non si era mai sperimentata nell'economia contemporanea. Terminato il blocco totale dei servizi, dovuto alle restrizioni governative e al *lockdown* intercorso tra i mesi di marzo-maggio 2020, si è passati ad una fase di gestione e convivenza con il *virus* che, di per sé, genera un elemento di incertezza circa le previsioni sull'immediato futuro.

Secondo il *report* "*PropTech & The Corona effect: impact of Covid-19 on digitalization trends in the real estate industry*", la crisi rappresenta un acceleratore di *trend* già in essere, tra cui la digitalizzazione dei processi e l'*e-commerce*. In tale contesto, risulteranno vincenti sistemi per l'utilizzo della comunicazione digitale, come ad esempio i *virtual tour*, che permettono di visitare un immobile prima di essere presenti *in loco*, e di digitalizzazione del processo di vendita. Ad ogni modo, la crisi non è certo fonte di opportunità per tutti gli operatori del settore. Infatti, a seconda della tipologia di attività svolta, il suddetto *report* ha evidenziato gli impatti del *virus* nell'immediato futuro, per il medio termine e per il lungo termine, con una valutazione di confronto tra la situazione pre-coronavirus e maggio 2020.

Il grafico seguente sintetizza i risultati delle cinque principali categorie di operatori nel campo del PropTech<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> PropTech & The Corona effect: impact of Covid-19 on digitalization trends in the real estate industry

Impact of COVID - 19 on European digitalization trends in the Real Estate industry		short-term assessment	long-term assessment
TRENDS	All PropTech technologies that make the Real Estate industry more climate-friendly <b>Greta Tech</b>	🟡	🟢
	Corona will further strengthen the existing trend towards cost reduction as well as the digitalization of all processes and the shift of work steps away from the construction site to centralized production <b>Prefab Next Gen</b>	🟡	🟢
	Digitalization processes in the Real Estate industry is already strongly fuelled by the crisis in the short term. Depending on the phase of the value chain, business models will benefit in different ways. <b>IT Spring Cleaning</b>	🟢	🟢
	An increasing importance of mergers of competitors to aggregate market shares and the emergence of cluster companies and platforms through APIs or M&A activities. <b>Get Big or Get Out</b>	🟡	🟢
	In the IT, the trend towards flexible living and working will revive <b>Flexibilization of the Housing Market</b>	🟢	🟡

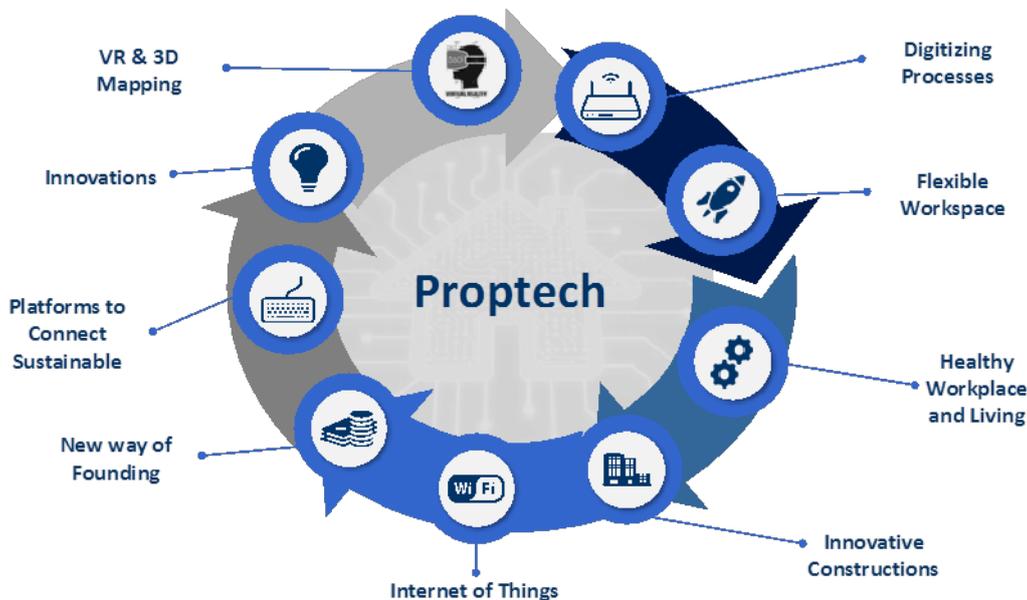
Le cinque categorie, e i relativi *outlook*, sono sintetizzati di seguito:

- **Greta Tech:** sintetizza tutte le tecnologie legate al PropTech che rendono il settore del *real estate* più sostenibile a livello ambientale. Nel breve termine il *report* indica che questo segmento attirerà una minore attenzione e gli interventi nelle abitazioni saranno resi più difficili dagli effetti legati al *lockdown*. Allo stesso tempo, tuttavia, sono previsti nel lungo termine interventi strutturati, quali stimoli economici ed emanazione di leggi *ad hoc*, che contribuiranno alla trasformazione verso un'economia più sostenibile.
- **Prefab Next Gen:** si riferisce a tutte quelle imprese che si occupano del comparto delle costruzioni. Nel breve termine, il *report* indica un *outlook* negativo a causa dei vincoli imposti dalle restrizioni governative e le conseguenze economiche dovute alla fase di blocco. Nel medio e lungo termine, tuttavia, il Coronavirus rafforzerà ulteriormente le consolidate tendenze esistenti verso un efficientamento dei costi, la digitalizzazione di tutti i processi e lo spostamento delle fasi di lavoro dal cantiere a centri di produzione distaccati.
- **IT Spring Cleaning:** è il comparto in cui opera l'Emittente e coinvolge tutte le società che, nell'ambito dell'intero arco di sviluppo di un'iniziativa immobiliare, si occupano di digitalizzazione dei processi. Sia nel breve termine, sia nel medio-lungo, l'*outlook* di questo segmento riportato dal *report* è positivo, con una spinta trainante dettata dalle esigenze legate agli effetti del *lockdown*, *in primis*, sulla gestione dell'immobile e sulla possibilità di commercializzarlo senza visite fisiche.
- **Get Big or Get Out:** sintetizza tutte quelle tecnologie, principalmente a singolo uso applicativo, che necessitano di masse critiche elevate per divenire profittevoli. Nel segmento specifico, il *report* ha evidenziato l'M&A come *driver* principale di aggregazione di queste realtà. Nel breve termine l'*outlook* risulta negativo, in quando le grandi aziende stanno cercando di gestire la crisi attuale, anziché avviare attività di acquisizioni. Il *trend* tuttavia sarà ancora più accelerato nel medio e lungo termine.
- **Flexibilization of the Housing Market:** è il comparto in cui ricadono realtà che hanno fatto dei modelli di *living* flessibili i propri fattori di successo. A causa della pandemia da COVID-19, nel breve termine il *report* indica che i modelli di *business* di questa categoria soffriranno le misure restrittive e il brusco calo della mobilità globale. Nel lungo termine, tuttavia, se e quando si rilancerà la tendenza a una vita e a un lavoro flessibili, l'*outlook* tornerà positivo, con nuovi requisiti, ad esempio per la divisione e ponderazione tra le singole stanze e gli spazi comuni.

Nello specifico, il *report* evidenzia i tre elementi principali sui quali si regge la capacità di un'impresa di superare la crisi in essere e di rendersi capace di affrontare le sfide della futura fase di "New Normal":

- capacità di agire nel breve termine;
- capacità di implementare nuove soluzioni in modo rapido; e
- capacità di incrementare efficienza e aumentare il ROI.

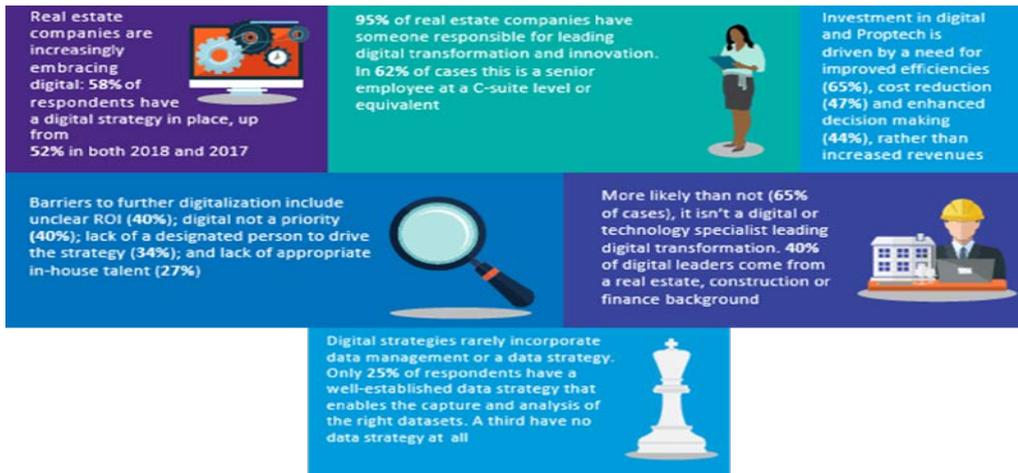
I *trend* sopra evidenziati risultano un naturale prosieguo del *trend* di settore del real estate in tema di digitalizzazione, trainata principalmente da (i) processi di digitalizzazione, (ii) Internet of Things, (iii) VR & 3D Mapping.<sup>4</sup>



Secondo i risultati del sondaggio di KPMG “*Global PropTech Survey 2019*”, infatti, è possibile evidenziare alcuni *trend* già in atto pre-COVID-19:

- il 58% delle società nel settore *real estate* ha strategie digitali in atto, in aumento dell’11,5% rispetto ai 52% del 2018;
- il 95% delle società immobiliari ha un responsabile di trasformazione e innovazione digitale (nel 62% dei casi, il responsabile è un dipendente *senior*);
- i *driver* di investimento in digitale, *PropTech* e IT è dovuto principalmente a un efficientamento dei costi piuttosto che a un incremento dei fatturati;
- sul fronte *data analysis*, solo il 25% delle società rispondenti ha una strategia per la gestione dati consolidata e il 33% dichiara di non averne affatto.

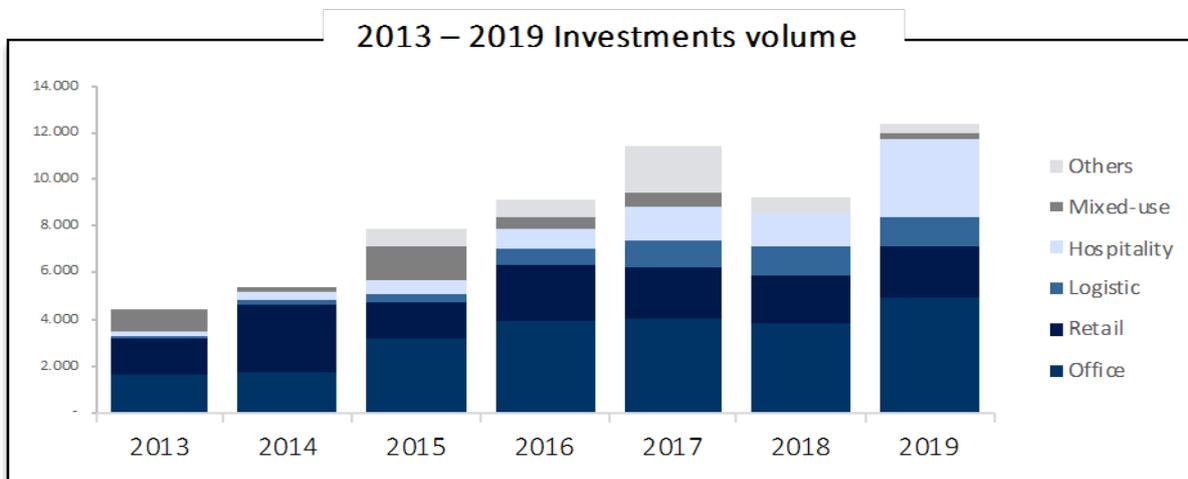
<sup>4</sup> KPMG, Global Prop-Tech Survey 2019



### 6.2.3. Investimenti nel Real Estate in Italia

Considerato che l'operatività dell'Emittente, alla data del Documento di Ammissione è svolta principalmente in Italia e in particolar modo nella città di Milano, e stante il modello di Business dell'Emittente, di tipo B2B2C per il *real estate* che non può prescindere dagli acquisti delle unità abitative dei Clienti Finali, si riportano di seguito i dati relativi agli investimenti e ai *trend* del *real estate* in Italia. Nel presente Paragrafo si vuole evidenziare il *trend* di investimenti in Italia effettuati da parte dei fondi di investimento. Il mercato immobiliare, sia in Europa sia in Italia, ha sperimentato, a partire dal 2013, una costante crescita degli investimenti, principalmente legata a risorse estere che nel 2019 hanno rappresentato il 73% dei volumi complessivi, con un fenomeno espansivo sui prezzi.

La tabella seguente evidenzia il *trend* evolutivo degli investimenti nel real estate italiano a partire dal 2013<sup>5</sup>:

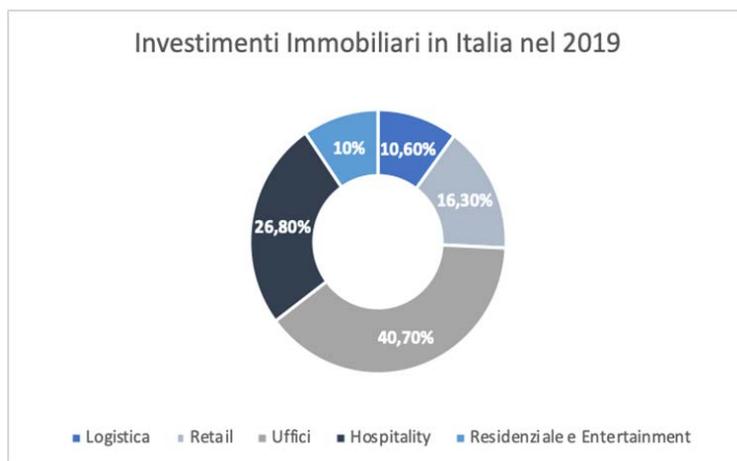


Nel 2019, gli investimenti complessivi nel *real estate* italiano si sono attestati a Euro 12,3 miliardi in crescita del 37% sul 2018 e del 6% sul 2017, di cui Euro 4,6 miliardi solo per la città di Milano. Di questi 12,3 miliardi, Euro 3,2 miliardi (25,9%) derivano da capitale domestico, Euro 0,8 miliardi (6,7%) da UK, Euro 1,7 miliardi (13,9%) dalla Francia, Euro 0,9 miliardi (7,7%) dalla Germania, Euro 3,7 miliardi (29,9%) dal Nord America e Euro 2,0 miliardi (16,0%) da altri paesi.

La tabella che segue evidenzia il *breakdown* degli investimenti immobiliari in Italia nel 2019<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> CBRE-ITALY\_Outlook\_2020

<sup>6</sup> PWC – Italia Real Estate – Impatti del Covid-19. Please note that as per PWC report, total % of the pie is more than 100%.



Guardando il medesimo scenario a livello Europeo, appare evidente come dai primi anni 2000 ad oggi ci sia stato un cambiamento, con un crescente interesse da parte degli investitori istituzionali sull'*asset class* residenziale, che è passata dal pesare il solo 6% degli investimenti complessivi nel 2006, a pesare il 17% del totale degli investimenti europei, con un controvalore di €2 miliardi<sup>7</sup>.

Con la propagazione del COVID-19, guardando al solo mercato residenziale, si è assistito a un calo delle transazioni con maggiori rischi finanziari nonostante i tassi di interesse inferiori. Il COVID-19, inoltre, sta obbligando gli sviluppatori a ripensare gli spazi in virtù delle nuove esigenze per gli acquirenti. Nel medio periodo è prevista una ripresa di questo comparto, nonostante nel lungo periodo l'andamento del mercato sarà direttamente collegato all'impatto della pandemia sul reddito delle famiglie.

#### **6.2.4. Il mercato immobiliare e residenziale in Italia**

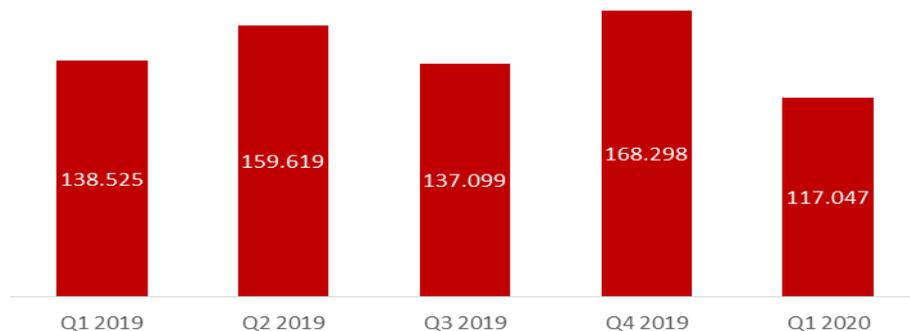
Il mercato residenziale italiano rappresenta, soprattutto per quanto riguarda il comparto delle nuove costruzioni, uno dei settori trainanti per l'attività dell'Emittente. Nel corso dei primi tre mesi del 2020, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate pubblicati nel report di "*Gabetti Property Solution, Residential Snapshot, Q1 2020*" in Italia sono state realizzate 117.047 transazioni residenziali (NTN), con un decremento pari al -15,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Tali dati riflettono, soprattutto per il mese di marzo, gli effetti dell'emergenza sanitaria e del conseguente *lockdown*, che hanno comportato una flessione temporanea dovuta principalmente alla ridotta possibilità di portare a termine le transazioni avviate nel corso del trimestre. Osservando il numero di transazioni trimestrali, nel primo trimestre 2019, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono realizzate 138.525 transazioni (NTN), nel secondo trimestre ne sono state registrate 159.619 (+3,8%), 137.099 nel terzo trimestre (+4,9%) e 168.298 nel quarto trimestre (+0,6%)<sup>8</sup>.

La tabella che segue evidenzia il numero di transazioni registrate (NTN) nel settore residenziale italiano nei rispettivi trimestri intercorsi tra l'inizio del 2019 e il primo trimestre 2020.

<sup>7</sup> CBRE-ITALY\_Outlook\_2020

<sup>8</sup> Residential Snapshot\_Q1 2020\_Gabetti Property Solutions

Transazioni residenziali al Q1 2020 - NTN  
trimestrali



Analizzando più nel dettaglio le otto maggiori città italiane per popolazione, la *performance* registrata nei primi tre mesi del 2020 è risultata pari al -15,8% rispetto allo stesso periodo del 2019 considerando la somma di tutti gli otto capoluoghi, per un valore totale pari a 20.894 transazioni (NTN) nel settore residenziale.

Le tabelle che seguono evidenziano il numero di transazioni registrate (NTN) nelle otto principali città italiane nel settore residenziale nei rispettivi trimestri intercorsi tra il 2019 e il primo trimestre 2020<sup>9</sup>.

**COMPARTO RESIDENZIALE NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 2019 - Q1 2020)**

CITTÀ	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
ROMA	7.921	8.769	7.481	8.588	6.746
MILANO	6.119	7.080	5.873	7.154	4.936
TORINO	3.156	3.698	3.013	3.781	2.671
GENOVA	1.882	1.857	1.742	1.915	1.520
NAPOLI	1.831	2.069	1.586	1.944	1.474
PALERMO	1.354	1.477	1.310	1.553	1.214
BOLOGNA	1.390	1.750	1.440	1.710	1.301
FIRENZE	1.160	1.329	1.167	1.310	1.031
<b>TOTALE</b>	<b>24.812</b>	<b>28.029</b>	<b>23.613</b>	<b>27.955</b>	<b>20.894</b>

**COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTÀ**

CITTÀ	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19
ROMA	11,80%	2,70%	4,50%	-8,00%	-14,80%
MILANO	11,30%	6,10%	11,30%	1,10%	-19,30%
TORINO	2,00%	-1,10%	4,30%	-0,40%	-15,40%
GENOVA	14,80%	-4,00%	11,50%	-3,90%	-19,20%
NAPOLI	-1,40%	-3,40%	2,00%	-5,40%	-19,50%
PALERMO	1,90%	-0,40%	4,30%	6,10%	-10,30%

BOLOGNA	12,70%	11,60%	1,40%	0,60%	-6,40%
FIRENZE	-5,20%	-9,10%	5,50%	-9,60%	-11,10%
<b>TOTALE</b>	<b>8,10%</b>	<b>1,80%</b>	<b>5,60%</b>	<b>-3,20%</b>	<b>-15,80%</b>

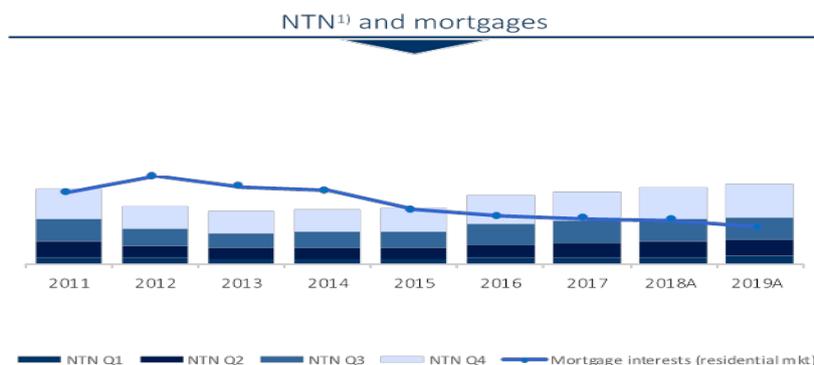
Storicamente, il mercato residenziale italiano, fin dagli anni '60, ha mostrato una certa ciclicità e capacità di crescita sostenute in tempi brevi. Nello specifico, tra il 1962 e il 1970 il mercato è cresciuto ad un CAGR del 96%, dell'82% nel periodo 1974-1979, dell'84% nei sette anni dal 1996 al 2003.

Il grafico sottostante evidenzia gli NTN dal 1962 a oggi<sup>10</sup>.



L'anno 2019 ha rappresentato per l'Italia il quinto anno consecutivo di crescita del settore residenziale, grazie alle condizioni di accesso al credito e alla polarizzazione delle grandi città, con particolare riferimento a Milano la quale ha registrato 77mila cittadini in più rispetto al 2013.

Il grafico sottostante riporta l'evoluzione degli NTN nel 2011-2019 in relazione all'evoluzione dei tassi di interesse dei mutui<sup>11</sup>.



CBRE, inoltre, ha evidenziato le differenze nei *trend* tra mercato dell'usato e mercato del nuovo, in cui è possibile evidenziare una maggiore resilienza del mercato del nuovo ai periodi di crisi, con maggiore tenuta dei prezzi.

Il grafico sottostante riporta l'evoluzione dell'*housing index* del nuovo rispetto all'usato<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> Agenzia delle entrate

<sup>11</sup> CBRE-ITALY\_Outlook\_2020

<sup>12</sup> CBRE-ITALY\_Outlook\_2020



### 6.2.5. Il mercato immobiliare e residenziale nella città di Milano

A partire dalla sua costituzione, l’Emittente ha prestato i suoi servizi principalmente in Italia e, in particolare, nella città di Milano. Secondo l’Osservatorio del mercato immobiliare che ha pubblicato le “*Statistiche regionali*” della Lombardia, il mercato immobiliare residenziale della città di Milano rileva, in termini di NTN, un incremento pressoché generalizzato in gran parte della città nel corso del 2019, con unici segnali negativi registrati nelle macro-aree semicentro est (-2,4%) ed ovest (-1,9%). I rialzi più marcati si sono rilevati nel centro (+10%), nella macro-area est della periferia (+14,2%) e nella macro-area semicentrale sud (+12,3%). L’indice IMI (rapporto tra le transazioni normalizzate NTN e lo *stock* catastale) delle singole macro-aree risulta invece piuttosto omogeneo su tutta la città e prossimo al dato medio (3,26%), si discostano, in positivo, da tale contesto le macro-aree est e nord della periferia e la macro-area nord della fascia semicentrale. Viceversa, l’indice IMI più basso si registra nel semicentro est e nella periferia ovest.

Nella tabella che segue sono indicati gli indici NTN ed IMI registrati nel 2019 e le variazioni rispetto al 2018 per ogni macro-area, oltre alla quota di compravendite di ognuna di esse sul totale del comune di Milano<sup>13</sup>.

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota per comune	NTN IMI 2019	Differenza 2018/19
CENTRO STORICO	509	1,20%	1,90%	2,83%	-0,01
CENTRO	1.604	10,00%	6,10%	3,07%	0,26
PERIFERIA EST	3.784	14,20%	14,40%	3,28%	0,38
PERIFERIA NORD	7.355	8,20%	28,00%	3,75%	0,25
PERIFERIA OVEST	3.562	2,70%	13,60%	2,73%	0,06
PERIFERIA SUD	3.111	5,60%	11,90%	3,20%	0,18
SEMICENTRO EST	613	-2,40%	2,30%	2,66%	-0,09
SEMICENTRO NORD	3.072	5,40%	11,70%	3,55%	0,16
SEMICENTRO OVEST	1.362	-1,90%	5,20%	3,01%	-0,08
SEMICENTRO SUD	1.211	12,30%	4,60%	2,97%	0,31
ND	43	36,20%	0,20%	8,74%	3,76
<b>MILANO</b>	<b>26.226</b>	<b>6,90%</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,26%</b>	<b>0,19</b>

<sup>13</sup> Osservatorio del mercato immobiliare\_Statistiche Regionali Lombardia\_19.06.2020

Secondo i dati regionali, in termini di quotazioni, tutte le macro-aree urbane, mostrano un rialzo, più o meno marcato rispetto all'anno precedente. L'andamento delle quotazioni nelle macro-aree urbane segue infatti la concentricità della città: nel centro storico si registra la quotazione media più elevata (7.810 Euro/m<sup>2</sup>), nel centro si scende a 5.577 Euro/m<sup>2</sup>, nella fascia semicentrale si registra un *range* compreso tra 3.585 Euro/m<sup>2</sup> a 4.088 Euro/m<sup>2</sup> e da 2.270 Euro/m<sup>2</sup> a 2.595 Euro/m<sup>2</sup> in periferia, con una quotazione media della città pari a 3.103 Euro/m<sup>2</sup>, in rialzo del 3,1% rispetto al dato registrato nel 2018.

Nella tabella che segue sono indicate le quotazioni medie delle macro-aree urbane della città di Milano registrate nel corso del 2019 e la loro differenza in termini percentuali rispetto al 2018<sup>14</sup>.

<b>Macro-aree urbane</b>	<b>Quotazione media €/m<sup>2</sup> 2019</b>	<b>Quotazione media Variazione % 2019</b>
CENTRO STORICO	7.810	1,00%
CENTRO	5.577	0,70%
PERIFERIA EST	2.595	7,60%
PERIFERIA NORD	2.270	2,90%
PERIFERIA OVEST	2.271	3,10%
PERIFERIA SUD	2.270	2,80%
SEMICENTRO EST	4.088	0,90%
SEMICENTRO NORD	3.936	3,80%
SEMICENTRO OVEST	4.923	1,70%
SEMICENTRO SUD	3.585	3,50%
ND	-	-
<b>MILANO</b>	<b>3.103</b>	<b>3,10%</b>

#### **6.2.6. Evoluzione del mercato immobiliare e residenziale nella città di Milano post COVID-19**

Alla data del Documento di Ammissione, la pandemia da COVID-19 continua a far sentire i suoi effetti anche nel mercato immobiliare residenziale della città di Milano. Secondo uno Studio condotto dalla società Abitare Co. intitolato “*Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19*”, nel corso del 2020 l'impatto generato dal Coronavirus (post COVID-19) nel mercato immobiliare residenziale della città di Milano si attende comporterà ad una riduzione nell'anno sia del numero di transazioni totali (residenziale nuovo e residenziale usato), passando da 26mila transazioni nel 2019 a circa attese 21mila transazioni nel 2020 (-19%), con una riduzione attesa del fatturato che passerebbe da Euro 8 miliardi registrati nel 2019 ad Euro 6,8 miliardi nel 2020 (-15%). Lo studio citato mostra, inoltre, i valori attesi pre COVID-19 relativi al numero di transazioni relative al mercato residenziale e valore del fatturato pari rispettivamente a 27.800 (+6,9% sul 2019 e +24,5% sul dato atteso 2020 post COVID-19) ed Euro 8,8miliardi (+10% sul 2019 e +22,7% sul dato atteso 2020 post COVID-19).

Nella tabella che segue sono indicati il numero di transazioni realizzate/attese e il rispettivo fatturato nel mercato residenziale milanese nel 2019, atteso pre COVID-19 nel 2020 e atteso post COVID-19 nel 2020<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Osservatorio del mercato immobiliare\_Statistiche Regionali Lombardia\_19.06.2020

<sup>15</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

	2019	Previsione 2020	
		Pre-Covid (gennaio 2020)	Post-Covid (giugno 2020)
• N. Transazioni Totali (nuovo + usato)	<b>26.000</b> (+6% su 2018)	<b>27.800</b> (+6,9% su 2019)	<b>21.000</b> (-19% su 2019)
• Fatturato (nuovo + usato)	<b>8 Miliardi</b> (+15% su 2018)	<b>8,8 Miliardi</b> (+10% su 2019)	<b>6,8 Miliardi</b> (-15% su 2019)

Lo Studio prosegue mostrando anche la percentuale offerta di nuove abitazioni sul totale delle abitazioni residenziali nella città di Milano, che, nel 2020, registra una contrazione se confrontata al dato relativo al 2019, pari al 22,3%, sia rispetto ai dati attesi pre COVID-19 nel 2020 (20%), sia rispetto ai dati attesi post COVID-19 nel 2020 (15%).

Nella tabella che segue sono rappresentati i tre dati precedentemente descritti<sup>16</sup>.



Secondo lo Studio anche il numero di transazioni di nuove costruzioni residenziali attese a fine anno 2020 (previsioni post COVID-19) registrano una diminuzione rispetto al 2019, con una previsione pari a 4.950, in riduzione rispetto alle 5.800 transazioni registrate nel corso del 2019 (-15%).

Nella tabella che segue sono indicate il numero di transazioni di nuove costruzioni registrate nel 2019, attese pre COVID-19 nel 2020 e attese post COVID-19 nel 2020<sup>17</sup>.



<sup>16</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

<sup>17</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

Dallo studio di Abitare & Co. si registra, tuttavia, una aspettativa di crescita del prezzo medio di vendita al m<sup>2</sup> delle nuove abitazioni residenziali, atteso pari a Euro 5.610 nel 2020, in leggero rialzo rispetto al dato registrato nel 2019, pari a Euro 5.600 (+0,2%).

Nella tabella che segue sono indicati i prezzi medi di vendita al m<sup>2</sup> delle nuove abitazioni registrate nel 2019, attese pre COVID-19 nel 2020 e attese post COVID-19 nel 2020<sup>18</sup>.

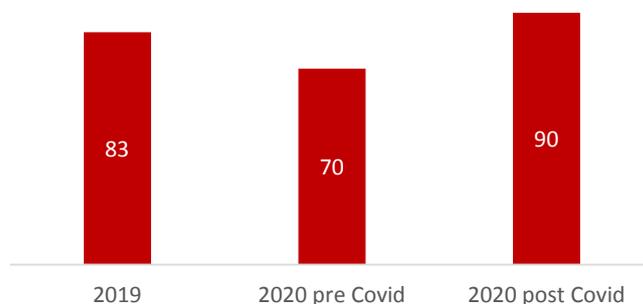
### Prezzo medio di vendita (€/m<sup>2</sup>)



I giorni medi di vendita delle nuove costruzioni nel corso del 2019 pari a 83 ci si attende post COVID-19 possano incrementarsi nel 2020 fino a raggiungere 90 giorni

Nella tabella che segue sono indicati i giorni medi di vendita delle nuove costruzioni rilevate nel corso del 2019, atteso pre COVID-19 nel 2020 e atteso post COVID-19 nel 2020<sup>19</sup>.

### Tempi di vendita (giorni)



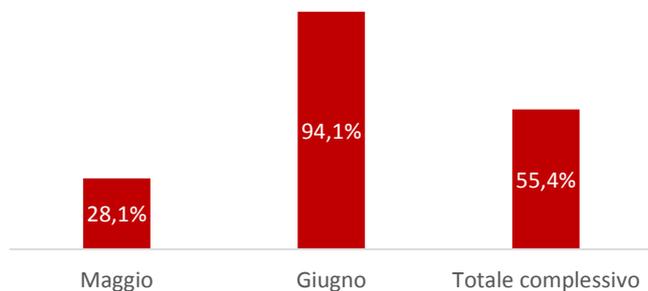
Si rileva, inoltre, una crescita del numero di appuntamenti fissati da potenziali acquirenti immobiliari confrontando i dati Maggio 2019 e Maggio 2020 (+28,1%); l'incremento del numero di appuntamenti risulta ancora più marcato se si confrontano i dati di Giugno 2019 con Giugno 2020 (+94,1%).

<sup>18</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

<sup>19</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

Nella tabella che segue sono indicate le percentuali di incremento registrate confrontando i mesi di maggio 2019 – maggio 2020, giugno 2019 – giugno 2020 e 3° bimestre (maggio e giugno) 2019 e 2020<sup>20</sup>.

### Numero appuntamenti



Lo Studio approfondisce, inoltre, la percentuale di incremento del numero di transazioni di nuove costruzioni residenziali registrate nel 3° bimestre 2019 e nel 3° bimestre 2020, rilevando una crescita pari al +5,3%.

Nella tabella che segue sono indicate le percentuali di incremento del numero di transazioni di nuove costruzioni residenziali registrate confrontando i mesi di maggio 2019 – maggio 2020, giugno 2019 – giugno 2020 e 3° bimestre (maggio e giugno) 2019 e 2020<sup>21</sup>.

### Numero di transazioni



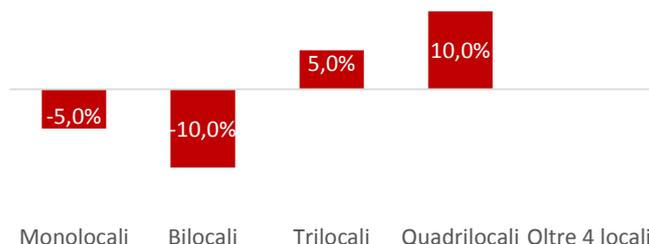
Un ulteriore dato interessante rilevato è dato dalla variazione percentuale della quota di appartamenti in relazione alla loro superficie da cui si evince che nella fase post COVID-19 ci sia una predilezione maggiore verso abitazioni più spaziose (+5% trilocali e +10% quadrilocali) rispetto a dimore di dimensioni inferiori (-5% monolocali e -10% bilocali)<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

<sup>21</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

<sup>22</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19

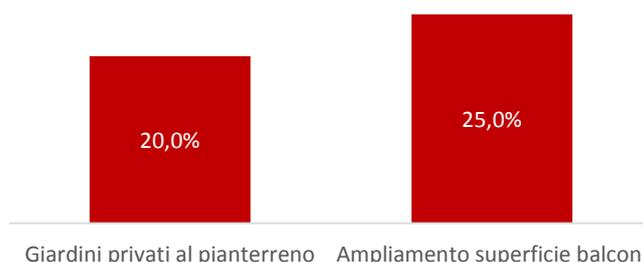
### Variazione % quota appartamenti in relazione alla superficie



Lo studio prosegue mostrando anche una maggiore richiesta da parte degli acquirenti di spazi esterni più ampi, infatti si rileva una crescita della superficie di spazi esterni pari al +20% per giardini privati al pianterreno e del +25% di superficie dei balconi.

Nella tabella che segue sono riportati i due dati precedentemente descritti<sup>23</sup>.

### Aumento superficie spazi esterno



#### **6.2.7. Posizionamento concorrenziale vedi wording sulle strategie utilizzato nei rischi**

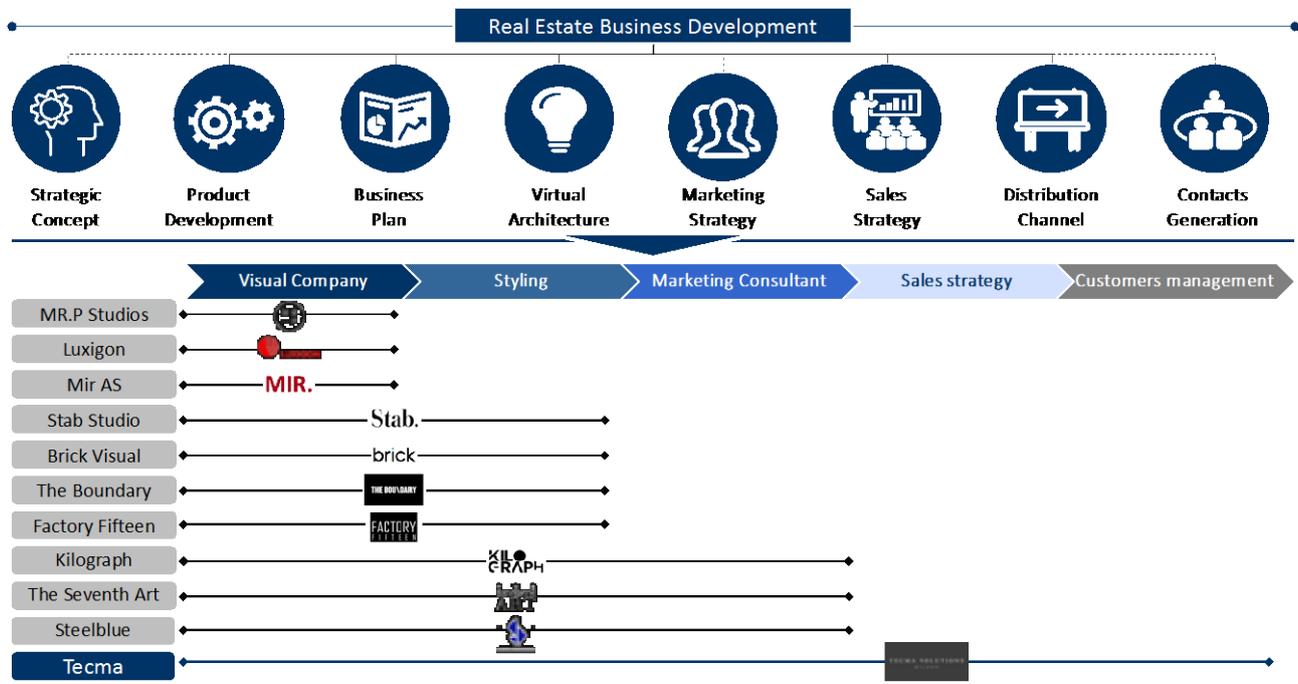
I servizi offerti e la *value chain* integrata e *multiservice*, consentono al Gruppo di differenziarsi rispetto ad altri operatori del settore, rappresentando un *unicum* nel mercato. Le specifiche competenze ed il *track record* maturato dall'Emittente nel mercato del *real estate* consentono allo stesso di vantare una specifica esperienza, anche grazie all'attenta formazione dei propri analisti e *Project Manager*, che permette di individuare rapidamente ed efficacemente quali sono le strategie più efficaci al fine di (a) sviluppare ulteriormente la piattaforma di *e-commerce* nell'ottica di farne uno dei *driver* principali del *business* dell'Emittente, (b) avviare la commercializzazione di prodotti di *interior design*, finanziamenti e prodotti assicurativi legati all'immobile, e (c) sviluppare una nuova categoria di prodotto finalizzata all'immobiliare commerciale e al residenziale legato alle locazioni.

Nella figura sottostante viene rappresentata la mappatura dei *competitor* dell'Emittente da cui si evince il posizionamento competitivo del Gruppo.

<sup>23</sup> Abitare&CO\_Evoluzione del mercato residenziale nella fase post emergenza da virus Covid-19



Company Name	MR.P Studios	Luxigon	Mir AS	Stab Studio	Brick Visual Solutions Zrt.	The Boundary	Factory Fifteen	Kilograph	The Seventh Art	Steelblue
Services	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architecture Visualization</li> <li>Still life</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architecture Visualization</li> <li>Realtime 3D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architecture Visualization</li> <li>Realtime 3D</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architecture Visualization</li> <li>Interior Styling design consulting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Still image</li> <li>Architectural movie</li> <li>Motion still image</li> <li>Interactive solutions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Animation virtual reality</li> <li>Real-time Store</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creative direction</li> <li>Architecture visualization</li> <li>Interactive arts</li> <li>concept design</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3D illustration</li> <li>Film &amp; animation</li> <li>Virtual Reality</li> <li>Real Estate Marketing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Market research</li> <li>Brand strategy</li> <li>Sales office design</li> <li>Social Media</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marketing Strategies</li> <li>Films &amp; Interactive Experiences</li> </ul>
Geographical Area										
Area of Activity	Visual Company	Visual Company	Visual Company	Visual Company + Styling	Visual Company + Styling	Visual Company + Styling	Visual Company + Styling	Visual Company + Styling + marketing consultant	Visual Company + Styling + marketing consultant	Visual Company + Styling + marketing consultant
Customers	Developers/Architecture Firms	Architecture Firms	Architecture Firms	Developers	Developers/Architecture Firms	Developers/Architecture Firms	Architecture Firms	Developers/Architecture Firms	Developers	Developers/Architecture Firms



Dal grafico si evince che solo alcuni dei *player* internazionali individuati ai fini comparativi offrono servizi integrati simili a quelli dell'Emittente che, tuttavia, non coprono l'intera gamma di attività svolte dal Gruppo. Gli operatori che prestano la proposta più ampia, infatti, sono Kilograph, The Seventh Art e Steelblue, che offrono servizi *visual*, di *styling* e consulenza *marketing*; mentre nessuno dei *player* individuati, a differenza dell'Emittente, offre anche servizi di *sales strategy* e *customer management*.

Nello specifico, è possibile raggruppare l'Emittente e i propri competitors in 4 differenti *cluster*, da quello composto dalle sole *visual companies* a chi affianca a servizi *visual* anche servizi di *marketing*. Nello specifico, le categorie sono le seguenti:

- *Visual Companies*: sono quelle società che forniscono principalmente servizi di *Architecture Visualization*, selezionate poiché specializzate nel settore del Real Estate e il cui lavoro è di pregevole qualità tecnica. Spesso, tali società non si rivolgono a sviluppatori immobiliari, come nel caso dell'Emittente, quanto, piuttosto, a studi di architettura, al fine di affiancare il disegno tecnico con elaborati grafici, eventualmente anche con il supporto 3D di elevata qualità.

- *Visual Companies + Styling*: sono quelle società che oltre a produrre elaborati di *Architecture Visualization* di qualità, affiancano lo sviluppatore nell'*interior design* dell'unità immobiliare. Non è un caso, infatti, che le società di questo *cluster*, come Brick, si rivolgano principalmente a sviluppatori immobiliari anziché a studi di architettura.
- *Visual Companies + Styling + Marketing Consultant*: a differenza dei precedenti *cluster*, le società di questo Gruppo intervengono anche nel processo di vendita, principalmente curando l'attività di *marketing* e la strategia di *branding* dello sviluppatore.
- *Visual Companies + Styling + Marketing Consultant + Customer Management*: è il *cluster* dell'Emittente, che, con la propria piattaforma, riesce a fornire allo sviluppatore immobiliare un servizio a 360°, dal *concept* del prodotto, alla sua commercializzazione e gestione dati del cliente, vantaggio competitivo tramite il quale l'Emittente riesce a garantire ritorni più elevati agli sviluppatori.

A opinione dell'Emittente, non vi sono sul mercato operatori in grado di fornire l'ampiezza di servizi che offre Tecma Solutions, ma identifica nelle *virtual architecture companies* i soggetti che, eventualmente, potrebbero essere indicati come *benchmark* di riferimento per qualità dell'immagine, ma che, come evidenziato dall'analisi di cui sopra, presiedono in modo meno completo la filiera di uno sviluppo immobiliare.

### **6.3. Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente**

La Società viene fondata nel 2012 da Pietro Mario Adduci come società a responsabilità limitata di diritto italiano, con socio unico, costituita in Italia ed attiva nella prestazione di servizi per l'ingegneria, l'architettura e il *design*, in particolare, per servizi di *technical marketing* per prodotti industriali, per immobili aziendali e studi di progettazione, la rappresentazione grafica bidimensionale e tridimensionale dei prodotti e di opere ingegneristiche ed architettoniche, la prestazione di servizi web di comunicazione per aziende e studi di progettazione.

Fin dal principio, la Società propone un approccio industriale inedito per il mercato di riferimento, finalizzato a realizzare strategie di *business* e supporto per aziende, sviluppatori ed investitori operanti nel mondo del *real estate*.

Grazie alla rapida crescita dell'Emittente, il fondatore ha presto compreso l'esigenza di reperire ulteriori risorse finanziarie ed umane per realizzare nuove strategie di sviluppo ed espansione del *business*. Così, nel 2017, l'Emittente ha avviato un processo di trasformazione organica segnato da alcuni eventi fondamentali, tra cui, in particolare, nel 2018, la trasformazione della società da società a responsabilità limitata in società per azioni e l'ingresso nel capitale sociale, nel 2017, di risorse finanziarie ed umane che hanno contribuito, e contribuiscono tutt'oggi, in misura significativa alla crescita dell'Emittente apportando le proprie competenze maturate in pregresse attività imprenditoriali nel mondo del *real estate*, nonché, nel 2019, di taluni imprenditori, *leader* nei campi dello sviluppo immobiliare, degli investimenti immobiliari, della progettazione di interni e *fit out*, nonché della vendita di costruzioni immobiliari, che ha permesso all'Emittente di arricchire notevolmente il ventaglio di competenze a supporto dell'offerta di servizi e della crescita commerciale.

Nel corso del 2020 sono state inoltre costituite due società aventi sede legale al di fuori dei confini nazionali, interamente controllate dall'Emittente, Temca Swiss SA e Tecma Middle East FZ-LLC.

### **6.4. Strategia e obiettivi**

#### Espansione internazionale

La principale strategia di crescita del Gruppo si basa sull'espansione internazionale mediante l'ingresso in nuovi Paesi che sono ritenuti dal *management* dell'Emittente attrattivi ed in linea con il modello di *business* del Gruppo.

La crescita internazionale permetterebbe alla Società di cogliere nuove opportunità ed espandere la propria rete commerciale, anche considerando le dimensioni limitate del mercato nazionale, nonché di generare nuovi flussi di ricavi.

Il Gruppo ha individuato, come *target* principali, alcuni mercati nei quali iniziare ad attuare la propria strategia di espansione sin dal biennio 2020-2021 e sui quali ha già precedentemente avviato alcune relazioni commerciali: tali mercati sono quelli svizzero, britannico, statunitense, medio-orientale, e monegasco. Sulla base della valutazione del *management* del Gruppo, questi Paesi risultano di particolare interesse in quanto si distinguono per essere caratterizzati da Progetti residenziali con un valore al metro quadro elevato (o, in ogni caso, più elevato della media di Milano) e, di conseguenza, in linea con gli obiettivi futuri dell'Emittente. Inoltre, il *management* dell'Emittente ha individuato quali ulteriori potenziali *target* per l'espansione del proprio *business*, nei quali entrare a partire dal 2022, i seguenti Paesi: Germania, Francia, Singapore e Paesi Scandinavi.

Il Gruppo intende perseguire la penetrazione nei nuovi mercati esteri mediante la costituzione di società, controllate dall'Emittente e/o l'apertura di unità commerciali. L'Emittente, inoltre, intende ricercare occasioni di *business* con *partner* locali, dando così avvio a collaborazioni (*partnership agreement*) con primarie realtà di sviluppo immobiliare nelle città estere ritenute di principale interesse per il *business* dell'Emittente. In ogni mercato, infine, il Gruppo intende assumere, con la qualifica di *manager*, eccellenze del mercato locale in termini di risorse umane, le quali già conoscono gli interessi dei Clienti Finali ed i fattori principali per conquistare il mercato di riferimento, anche al fine di realizzare dei prodotti che siano *tailor-made* per ogni mercato di riferimento e per i suoi *stakeholders*.

### Servizi e tecnologia

Nel 2020, il Gruppo ha lanciato una nuova Piattaforma Tecnologica che ha la funzione di supportare il Cliente Finale nell'acquisto di proprietà immobiliari tramite canali *online*, diventando un vero e proprio pioniere nell'utilizzo dello strumento *e-commerce* nel settore residenziale delle nuove costruzioni. La strategia del Gruppo è quella di incrementare la conoscibilità e l'utilizzo di tale strumento innovativo, sia in Italia sia all'estero, che esporta nel settore del *real estate* una *user experience* fino ad oggi coltivata ed incrementata solo in altre categorie commerciali. Tramite tale piattaforma, il Gruppo si prefigge di offrire assistenza completa via *web* al Cliente Finale che intenda acquistare una proprietà immobiliare di nuova costruzione, in tutte le fasi di selezione, quotazione, finanziamento, customizzazione ed acquisto dell'immobile.

L'Emittente, inoltre, ha l'obiettivo di consolidare i rapporti commerciali già in essere, nonché di sigellarne di nuovi, incrementando la sottoscrizione di *partnership agreement* utilizzando il modello delle *strategic partnership*.

Infine, anche alla luce delle ricerche di mercato che prevedono una crescita dei prezzi delle locazioni residenziali in alcune principali città europee, tra cui Milano (Fonte: "Statistiche Regionali" dell'Osservatorio del mercato immobiliare), il Gruppo non esclude di poter offrire in futuro la propria assistenza tecnico-digitale anche in altri segmenti del settore immobiliare, tra cui, quello delle locazioni di medio-lungo periodo. In particolare, il Gruppo sta progettando e sviluppando un software simile e compatibile con la Piattaforma che, in futuro, potrebbe permettere al Gruppo di gestire la fase di *go to market* di immobili, ad uso sia residenziale sia commerciale, per la locazione. Il nuovo *software* presenterà alcuni dei punti di forza che l'Emittente ha individuato e consolidato negli ultimi anni e consentirà al Cliente di offrire una soluzione innovativa anche nella ricerca e nella selezione delle strutture immobiliari offerte in locazione, creando un potenziale nuovo operatore nel segmento delle locazioni immobiliari.

Allo stesso tempo, le competenze e le conoscenze sviluppate in questi anni dal Gruppo nel settore residenziale delle nuove costruzioni, nonché il nuovo *software* in fase di realizzazione che consentirà di operare nel segmento delle locazioni, potrebbero supportare e facilitare l'ingresso dell'Emittente anche in nuove nicchie del mercato immobiliare, tra cui quella relativa agli immobili commerciali ad uso ufficio, alla logistica e all'*hospitality*.

## 6.5. Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione

Fermo restando quanto descritto nei paragrafi che precedono, alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da brevetti, marchi o licenze, né da contratti commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazioni.

### 6.5.1. Brevetti

La tabella sottostante riporta i brevetti registrati di titolarità del Gruppo.

#### Situazione Brevetti e Know How - Tecma Solutions S.p.A.

Patent ID File Ref.	Paese Status Substatus	Titolare Riferimento Cliente	Tipo	Origine Priorità	N. Domanda Data Deposito N. Domanda Nat.	N. Concessione Data Concessione	Prossima ann. N. annualità	Data di scadenza
ID: P05820 Titolo: Metodo di simulazione e corrispondente sistema hardware								
P05820/ IT/2 P05820/ IT/2	Italia  Granted	Tecma Solutions S.p.A.	Patent	NAT	102018000008439  10-Sep-2018	102018000008439  24-Aug-2020	30-Sep-2022  5	10-Sep-2038
ID: P05931 Titolo: Tecma Solutions know-how								
P05931/NL P05931/NL	Paesi Bassi  Granted da rinnovare	Tecma Solutions S.p.A.	Copyright  Trade Secret	NAT	110505 20-Mar-2018	110505 20-Mar-2018		20-Mar-2023

## 6.6. Fonti delle dichiarazioni dell'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Per quanto riguarda il posizionamento competitivo dell'Emittente e del Gruppo si rinvia a quanto già descritto nel precedente Capitolo 6.2 del Documento di Ammissione.

## 6.7. Investimenti

### 6.7.1. Descrizione dei principali investimenti effettuati dalla Società negli esercizi 2018 e 2019 e nel primo semestre 2020

Di seguito sono esposti gli investimenti realizzati dall'Emittente per gli esercizi chiusi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

Gli investimenti dell'Emittente nella voce "immobilizzazioni immateriali" al 31 dicembre 2018, al 31 dicembre 2019 e al 30 giugno 2020 sono riportati nella tabella che segue.

<b>Immobilizzazioni immateriali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Costi di impianto e ampliamento</b>	<b>Diritti di brevetto e opere d'ingegno</b>	<b>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</b>	<b>Imm. In corso</b>	<b>Totale</b>
Incrementi 2018	9	15	4	–	<b>27</b>
Incrementi 2019	26	5	10	–	<b>41</b>
Incrementi giu-2020	–	6	5	204	<b>215</b>

Al 30 giugno 2020 le immobilizzazioni immateriali subiscono un incremento totale di 215 migliaia di Euro di cui 188 migliaia di Euro relativamente allo sviluppo della Piattaforma Tecnologica, per cui in data 14 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato uno stanziamento per totali Euro 200 migliaia.

Gli investimenti dell'Emittente nella voce "immobilizzazioni materiali" al 31 dicembre 2018, al 31 dicembre 2019 e al 30 giugno 2020 sono riportati nella tabella che segue.

<b>Immobilizzazioni materiali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Impianti e macchinari</b>	<b>Macchine elettroniche</b>	<b>d'ufficio</b>	<b>Altre</b>	<b>Totale</b>
Incrementi 2018	9	33		23	<b>65</b>
Incrementi 2019	22	131		12	<b>165</b>
Incrementi giu-2020	–	66		2	<b>68</b>

Gli investimenti più significativi nei periodi esaminati nei periodi esaminati riguarda la voce "Macchine d'ufficio elettroniche" relativamente a computer e altro hardware funzionare all'attività dell'Emittente.

Gli investimenti dell'Emittente nella voce "immobilizzazioni finanziarie" al 30 giugno 2020 ammontano a 95 migliaia di Euro e si riferiscono alla costituzione della Controllata Tecma Swiss SA.

#### **6.7.2. Investimenti in corso di realizzazione**

Alla Data del Documento di Ammissione, gli investimenti in corso di realizzazione riguardano:

- 200 migliaia di Euro di cui 188 migliaia di Euro già sostenuti al 30 giugno 2020 relativamente allo sviluppo della Piattaforma Tecnologica, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2020;
- 130 migliaia di Euro per l'implementazione di un nuovo software gestionale da effettuarsi nel secondo semestre 2020 e nel 2021 come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2020.

#### **6.7.3. Investimenti futuri**

Alla Data del Documento di Ammissione non sono stati deliberati investimenti futuri.

#### **6.7.4. Informazioni riguardanti le Joint Venture e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da poter avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'Emittente stesso.**

Non applicabile.

#### **6.7.5. Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente.**

Non applicabile.

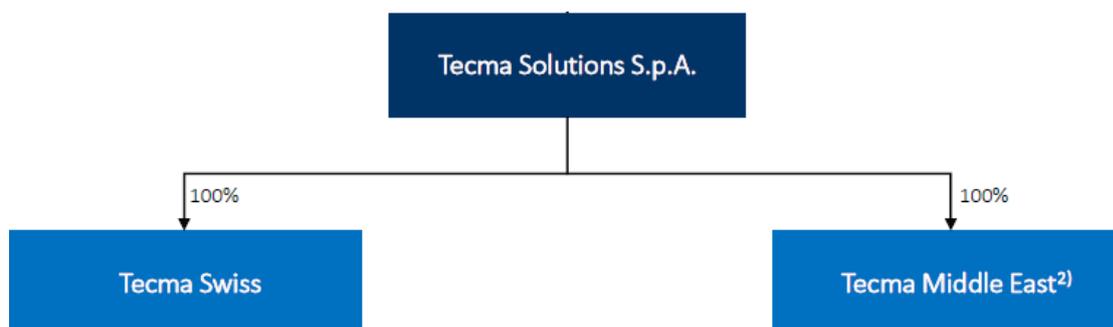
## 7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

### 7.1. Descrizione del Gruppo a cui appartiene l'Emittente

L'Emittente è la società a capo del Gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo è costituito, oltre che dall'Emittente, da 2 (due) società controllate direttamente e interamente dall'Emittente.

La seguente *chart* di Gruppo riepiloga in forma grafica le diverse entità del Gruppo alla Data del Documento di Ammissione.



### 7.2. Società controllate dall'Emittente

Si riporta di seguito una breve descrizione delle società controllate dall'Emittente.

**TECMA SWISS SA** – è una società di diritto svizzero, con sede a Lugano che, al pari dell'Emittente, svolge attività di prestazione di servizi per l'ingegneria, l'architettura ed il *design* e, precisamente, di servizi di *technical marketing* per il *real estate* per prodotti industriali, per immobili aziendali, residenziali e studi di progettazione; la rappresentazione grafica bidimensionale e tridimensionale dei prodotti e di opere ingegneristiche ed architettoniche; la prestazione di servizi web di comunicazione per società, immobili, aziende e studi di progettazione, *marketing* strategico e strategie di impresa per aziende e costruttori e tutti coloro che operano in architettura, *interior design* e *real estate*. La società ha altresì ad oggetto la commercializzazione di prodotti e strumenti anche hardware realizzati da terzi funzionali alla prestazione e/o alla fruizione dei suddetti servizi. La società è stata costituita in data 3 febbraio 2020; il capitale sociale è pari a CHF 100.000, integralmente sottoscritto e versato e interamente detenuto dall'Emittente.

**TECMA MIDDLE EAST FZ-LLC** – è una società di diritto emiratino, con sede nella “zona libera” istituita ai sensi della legge n. 15 del 2014 dell'Emirato di Dubai, che, al pari dell'Emittente, svolge attività di prestazione di servizi per l'ingegneria, l'architettura ed il *design*. La società è operativa dal 29 settembre 2020; il capitale sociale è pari ad AED 400.000, integralmente sottoscritto e versato e interamente detenuto dall'Emittente.

## 8. CONTESTO NORMATIVO

Si riportano di seguito le disposizioni legislative e regolamentari maggiormente rilevanti, applicabili all'attività dell'Emittente.

### 8.1. Misure di contenimento derivanti dalla diffusione nel territorio italiano del COVID-19 ed esercizio delle attività degli studi d'ingegneria ed altri studi tecnici

L'emergenza del contagio da COVID-19, che si è protratta in Italia con particolare veemenza durante il primo semestre del 2020, ha costretto le autorità nazionali a varare provvedimenti molto incisivi che hanno disposto limitazioni all'esercizio delle attività produttive su tutto il territorio nazionale.

#### 8.1.1. Le misure implementate dall'Emittente

In risposta all'emergenza sanitaria dovuta al COVID-19, l'Emittente ha operato focalizzandosi sulla tutela delle risorse impiegate dal Gruppo e delle rispettive famiglie, sulla sostenibilità della Società, sulla continuità del *business* e sul rispetto della Normativa di Emergenza tempo per tempo applicabile.

In particolare, l'Emittente ha adottato le seguenti misure: (i) un protocollo di *smart-working* (telelavoro domiciliare e remotizzazione), (ii) una comunicazione continua e periodica attuata tramite ordini di servizio (e-mail indirizzate al persona della Società), *chat* aziendale e *call* individuali, nonché (iii) la costante verifica dello stato di benessere delle risorse.

In linea con quanto previsto dalle disposizioni emanate dal Governo per il contenimento del COVID-19 (DPCM dell'8 marzo 2020 e seguenti), sono stati altresì previsti e attivati i protocolli informativi e attuativi in merito alle disposizioni che prevedono la presenza e l'utilizzo dei dispositivi di protezione individuale, il distanziamento, la sanificazione degli uffici e quanto previsto dalla normativa.

Alla Data del Documento di Ammissione, in considerazione dell'evolversi della situazione sanitaria internazionale e italiana, sempre in continuità e nel rispetto della normativa prevista dai seguenti aggiornamenti del DPCM sopra citato, la capienza degli uffici comunque ridotta al 35% e limitando ove possibile le riunioni in presenza.

### 8.2. Incentivi fiscali per investimenti in PMI Innovative

In forza del rinvio effettuato dall'art. 4, comma 9, del D.L. 24 gennaio 2015, n. 3, convertito dalla Legge 24 marzo 2015, n. 33, all'art. 29 del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221 e secondo quanto disposto dall'art. 4 del decreto attuativo del Ministero dell'economia e delle Finanze del 7 maggio 2019, a decorrere dal periodo d'imposta successivo al 31 dicembre 2016, gli investimenti agevolati (così come definiti dall'art.3 del decreto attuativo del Ministero dell'economia e delle Finanze del 7 maggio 2019) - diretti o indiretti (tramite OICR o altra società di capitali che investa prevalentemente in PMI Innovative) - in una o più "PMI Innovative Ammissibili", come *infra* definite:

- (i) se effettuati da soggetto passivo IRPEF, sono detraibili dall'imposta lorda nella misura del 30% dell'investimento fino a un massimo investito - in ciascun periodo di imposta - pari a Euro 1 milione e
- (ii) se effettuati da un soggetto passivo IRES, sono deducibili ai fini del calcolo dell'imposta nella misura del 30% dell'investimento fino a un massimo investito - in ciascun periodo di imposta - pari a Euro 1,8 milioni.

Qualora le detrazioni (o deduzioni IRES) spettanti siano di ammontare superiore all'imposta lorda (o al reddito complessivo dichiarato), l'eccedenza può essere riportata in avanti in detrazione dalle imposte dovute (o computata in aumento dell'importo deducibile dal reddito complessivo) nei periodi di imposta successivi ma non oltre il terzo, fino a concorrenza del relativo ammontare.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze del 7 maggio 2019, sono definite **"PMI Innovative Ammissibili"** le PMI Innovative che: (i) rientrano nella definizione di PMI Innovativa di cui all'art. 4, comma 1, del D.L. 24 gennaio 2015, n. 3, anche non residenti in Italia, purché in possesso dei medesimi requisiti, ove compatibili, a condizione che le stesse siano residenti in Stati membri dell'Unione europea o in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo e abbiano una sede produttiva o una filiale in Italia; (ii) ricevono l'investimento iniziale a titolo della misura anteriormente alla prima vendita commerciale su un mercato o entro sette anni dalla loro prima vendita commerciale.

Le PMI Innovative, dopo il periodo di sette anni dalla loro prima vendita commerciale, sono considerate ammissibili in quanto ancora in fase di espansione o nelle fasi iniziali di crescita: 1) fino a dieci anni dalla loro prima vendita commerciale, se attestano, attraverso una valutazione eseguita da un esperto esterno, di non aver ancora dimostrato a sufficienza il loro potenziale di generare rendimenti; 2) senza limiti di età, se effettuano un investimento in capitale di rischio sulla base di un *business plan* relativo ad un nuovo prodotto o a un nuovo mercato geografico che sia superiore al 50% del fatturato medio annuo dei precedenti cinque anni, in linea con l'art. 21, paragrafo 5, lettera c), del Regolamento (UE) n. 651/2014.

Le agevolazioni spettano fino ad un ammontare complessivo dei conferimenti ammissibili nei periodi d'imposta di vigenza del regime agevolato non superiore a Euro 15 milioni per ciascuna PMI Innovativa Ammissibile. Ai fini del calcolo di tale ammontare massimo rilevano tutti i conferimenti agevolabili ricevuti dalla PMI Innovativa Ammissibile nei periodi di imposta di vigenza del regime agevolativo.

L'art. 5 del citato Decreto attuativo riporta le condizioni per beneficiare delle agevolazioni:

- (i) ricevimento e conservazione, da parte dell'investitore, di una certificazione della PMI Innovativa Ammissibile, che attesti di non avere superato il limite massimo di conferimenti ammissibili di Euro 15 milioni, ovvero, se superato, l'importo per il quale spetta la deduzione o detrazione, da rilasciare entro sessanta giorni dal conferimento ovvero entro novanta giorni dalla pubblicazione del Decreto nella Gazzetta Ufficiale;
- (ii) ricevimento e conservazione, da parte dell'investitore, di copia del piano di investimento della PMI Innovativa Ammissibile, contenente informazioni dettagliate sull'oggetto della prevista attività della medesima impresa, sui relativi prodotti, nonché sull'andamento, previsto o attuale, delle vendite e dei profitti. Per la PMI Innovativa Ammissibile, dopo il periodo di sette anni dalla prima vendita commerciale, al piano di investimento si deve allegare: (a) per un'impresa fino a dieci anni dalla prima vendita commerciale, una valutazione eseguita da un esperto esterno che attesti che l'impresa non ha ancora dimostrato il potenziale di generare rendimenti o l'assenza di una storia creditizia sufficientemente solida e di non disporre di garanzie; (b) per un'impresa senza limiti di età, un *business plan* relativo ad un nuovo prodotto o a un nuovo mercato geografico che sia superiore al 50% del fatturato medio annuo dei precedenti cinque anni, in linea con l'art. 21, paragrafo 5, lettera c), del Regolamento (UE) n. 651/2014. Si rimanda all'art. 5 del citato decreto attuativo per un'elencazione di tutte le fattispecie coperte dalla normativa in esame.

Come espressamente previsto dall'articolo 6 del citato Decreto attuativo, la cessione, anche parziale, a titolo oneroso, della partecipazione nella PMI Innovativa prima del decorso di tre anni, così come la riduzione del capitale, il recesso, l'esclusione o la perdita dei requisiti, comportano la decadenza dal beneficio e l'obbligo per il contribuente (i) di restituire l'importo detratto, unitamente agli interessi, se l'investitore è un soggetto passivo IRPEF, e (ii) di recuperare a tassazione l'importo dedotto maggiorato degli interessi legali, se l'investitore è un soggetto passivo IRES.

Per maggiori dettagli circa l'applicazione della normativa in esame si rimanda al decreto attuativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 maggio 2019. Si segnala che in ragione della novità della predetta disciplina, non è possibile escludere che – nel processo di implementazione della normativa anche da parte delle Autorità competenti – vengano forniti chiarimenti e interpretazioni che potrebbero comportare la non spettanza o la mancata fruibilità delle agevolazioni fiscali da parte degli investitori. Per questo si

consiglia di non fondare la propria scelta di investimento sulla base della spettanza dei suddetti incentivi fiscali.

Si segnala che, in ogni caso, le agevolazioni per chi investe nelle PMI Innovative saranno riconosciute nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dagli orientamenti sugli aiuti di Stato.

Inoltre l'art. 1, comma 218 della Legge del 30 dicembre 2018 n. 145 (la "**Legge di Bilancio 2019**") ha previsto, per il solo anno 2019, l'incremento dal 30% al 40% delle aliquote di cui all'art. 29, commi 1, 4 e 7 del D.L. n. 179/2012. Ai sensi dell'art. 1 comma 220 della Legge di Bilancio 2019 l'efficacia dell'incremento dell'aliquota in parola è tuttavia subordinato, ai sensi dell'art. 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, all'autorizzazione della Commissione Europea non ancora rilasciata.

Da ultimo, si segnala che tramite l'art. 38, comma 8, D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, è stato introdotto il nuovo comma *9-ter* all'art. 4 del D.L. 24 gennaio 2015, n. 3.

Tale nuovo comma introduce una detrazione fiscale disponibile per le persone fisiche che investono nel capitale sociale di una o più PMI Innovative (direttamente ovvero per il tramite di organismi di investimento collettivo del risparmio), pari al 50% della somma investita. L'investimento massimo detraibile non può eccedere Euro 300 migliaia per ogni periodo d'imposta e deve essere mantenuto per almeno tre anni, pena la decadenza dal beneficio e l'obbligo di restituire l'importo detratto. La norma specifica, inoltre, che questa detrazione spetta prioritariamente rispetto alla detrazione prevista dall'art. 29 del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 (v. *supra*), e fino al limite di Euro 300 migliaia per ciascun periodo di imposta. Per la quota di investimento eccedente tale limite è fruibile la detrazione prevista dall'art. 29 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179 (v. *supra*). Questa agevolazione si applica solamente alle PMI Innovative iscritte alla sezione speciale del Registro delle imprese al momento dell'investimento ed è concessa ai sensi del Regolamento (UE) n. 1407/2013 della Commissione europea del 18 dicembre 2013 sugli aiuti *de minimis*.

Alla Data del Documento di Ammissione, tuttavia, non è stato ancora approvato dal Ministero dello Sviluppo Economico il decreto attuativo in relazione alle previsioni di cui al già menzionato comma *9-ter* ovvero alle modalità di attuazione delle agevolazioni. Nelle more dell'adozione del decreto attuativo, non essendovi indicazioni circa la modalità per la fruibilità, in capo agli investitori dell'Emittente, dei suddetti benefici fiscali, sussiste il rischio che gli investitori non possano fruire della detrazione oggetto di analisi.

Infine, appare opportuno segnalare che nella recente risposta ad interpello n. 308 del 3 settembre 2020, relativa ad una tematica non attinente al regime fiscale delle PMI, bensì alla determinazione dei valori fiscali delle partecipazioni ai fini della rivalutazione, l'Agenzia delle Entrate ha incidentalmente sostenuto che AIM Italia debba necessariamente essere ricondotto ad un mercato regolamentato. Tale assimilazione è stata inoltre confermata anche nella bozza di circolare dell'Agenzia delle Entrate esplicativa della "*Nozione di mercato regolamentato rilevante nella normativa in materia di imposte sui redditi*" pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate lo scorso 29 luglio 2020 in pubblica consultazione.

Dal momento che, secondo l'art. 4, comma 1, lett. c, del D.L. 24 gennaio 2015, n. 3, tra i requisiti delle PMI Innovative vi è il fatto che le azioni di queste non siano quotate in un mercato regolamentato, secondo l'interpretazione data dall'Agenzia delle Entrate, seppure in un contesto specifico, una PMI Innovativa non potrebbe più essere considerata tale a seguito della quotazione in AIM Italia.

Seguendo tale impostazione, l'Emittente non potrebbe qualificarsi alla stregua di una PMI Innovativa e i benefici fiscali descritti al presente Paragrafo non sarebbero applicabili.

### **8.3. Normativa in materia di protezione dei dati personali**

L'Emittente è altresì soggetto alla normativa nazionale ed europea applicabile in materia di protezione dei dati personali.

In data 25 maggio 2018 è entrato in vigore in tutti gli Stati membri dell'Unione Europea il Regolamento (UE) 2016/679 (il “**GDPR**”) relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati. Il GDPR prevede, *inter alia*:

- (i) l'obbligo, per i titolari e i responsabili del trattamento, di mettere in atto misure tecniche e organizzative idonee a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio;
- (ii) l'obbligo, per i titolari del trattamento, di ricorrere unicamente a responsabili del trattamento che presentino garanzie sufficienti per garantire il rispetto della normativa applicabile e la tutela dei diritti dell'interessato;
- (iii) il rafforzamento dei diritti dei soggetti interessati, incluso il diritto ad ottenere complete informazioni circa il trattamento dei relativi dati personali, il diritto alla portabilità dei dati e il c.d. “diritto all'oblio”, che impone la cancellazione, senza ingiustificato ritardo, dei dati personali che riguardano l'interessato che ne faccia richiesta;
- (iv) la possibilità, per l'autorità di controllo competente, di irrogare sanzioni amministrative pecuniarie fino all'importo di Euro 20 milioni o pari al 4% del fatturato globale annuo.

A livello nazionale, il Decreto Legislativo n. 101/2018 ha provveduto ad armonizzare il Decreto Legislativo n. 196/2003 (il “**Codice Privacy**”) alla normativa europea. Il nuovo *Codice Privacy*, *inter alia*, recepisce le disposizioni del GDPR e mantiene alcune fattispecie di reato in materia di protezione dei dati personali, introducendo più ampi e rafforzati strumenti di tutela del diritto alla riservatezza del singolo.

#### **8.4. Normativa di riferimento in materia di proprietà intellettuale**

In ragione dell'attività di *business* esercitata, l'Emittente è soggetto alla normativa in materia di diritti di proprietà industriale ed intellettuale (“**DPI**”).

Oltre alle disposizioni contenute nel Codice Civile, le principali fonti di diritto in Italia sono: i) il D.Lgs n. 30 del 10 febbraio 2005, cosiddetto Codice della Proprietà Industriale (“**CPI**”) e la legge 633 del 22 aprile 1941 in materia di diritto d'autore e di diritti connessi al suo esercizio (“**LDA**”).

CPI e LDA, dalla data della loro emanazione, hanno subito numerosi emendamenti e modifiche, anche in recepimento di direttive europee.

L'Italia aderisce, poi, alla Convenzione di Unione di Parigi per la protezione della proprietà industriale del 20 marzo 1883, oggetto di numerose revisioni e vigente in Italia nel testo di Stoccolma del 14 luglio 1967 e agli accordi “**TRIPS**” (“*Trade Related Aspects of Intellectual Property Rights*”), adottati a Marrakech 15 aprile 1994 e finalizzati a che siano applicate norme adeguate di protezione della proprietà intellettuale in tutti i paesi membri, ispirandosi agli obblighi fondamentali enunciati dall'Organizzazione mondiale della proprietà intellettuale.

Di seguito si elencano i principali DPI potenzialmente rilevanti per l'Emittente e le rispettive fonti normative.

##### **8.4.1. Brevetti per invenzione e per modello di utilità**

Il brevetto per invenzione è regolato dagli artt. 45 – 81-*octies* CPI e protegge una soluzione nuova e dotata di altezza inventiva di un problema tecnico, atta ad essere realizzata ed applicata in campo industriale, che può riguardare un prodotto o un procedimento.

Il brevetto per modello di utilità è regolato, invece, dagli artt. 82-86 CPI e accorda protezione a soluzioni idonee a conferire una maggiore efficacia e/o una migliore comodità d'uso di oggetti, macchine o parti di macchine.

L'esclusiva di protezione decorre per entrambe le privative dalla data di presentazione della domanda e dura 20 anni per le invenzioni, e 10 per i modelli di utilità.

L'ufficio che esamina e rilascia i brevetti per invenzione e per modello di utilità in Italia è l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi (“**UIBM**”).

A decorrere dal 1 luglio 2008, l'esame della domanda di brevetto per invenzione è preceduta dal risultato della ricerca di anteriorità effettuata dall'Ufficio Europeo Brevetti (“**EPO**”), per conto dell'UIBM.

Le convenzioni internazionali più importanti in materia di brevetto per invenzione sono (i) il *Patent Cooperation Treaty* (“**PCT**”) e (ii) la Convenzione di Monaco sul Brevetto Europeo (“**CBE**”) che disciplinano i depositi plurimi in più Stati, con una procedura centralizzata e semplificata.

Il brevetto europeo depositato ai sensi della CBE non è un titolo unitario, bensì un fascio di brevetti nazionali, in quanto equivale, in ciascuno Stato aderente, a un brevetto nazionale.

Il brevetto europeo con effetto unitario (cosiddetto “brevetto unitario”) introdotto dal Regolamento (UE) n. 1257/2012, invece, sarà rilasciato dall'EPO e consentirà di ottenere contemporaneamente la protezione brevettuale nei paesi UE aderenti all'iniziativa. Il brevetto unitario sarà operativo solo dopo l'entrata in vigore dell'Accordo internazionale sul Tribunale Unificato dei Brevetti, già ratificato in Italia dalla legge n. 214/2016.

#### **8.4.2. Marchi registrati, non registrati e altri segni distintivi**

I marchi registrati sono disciplinati dagli artt. 7-28 CPI.

A condizione che siano nuovi e distintivi, possono costituire oggetto di registrazione tutti i segni e, in particolare, le parole, compresi i nomi di persone, i disegni, i loghi, le lettere, le cifre, i suoni, la forma del prodotto o della confezione di esso, le combinazioni o le tonalità cromatiche, che siano atti a distinguere i prodotti o i servizi di un'impresa da quelli di altre imprese.

La registrazione del marchio presso l'UIBM conferisce al titolare il diritto all'uso esclusivo su tutto il territorio nazionale per prodotti o servizi identici o affini; se il marchio gode di rinomanza, la tutela è estesa, al ricorrere di certe condizioni, anche a taluni prodotti o servizi non affini.

Il diritto di esclusiva decorre dalla presentazione della domanda e ha una durata di dieci anni, rinnovabile per un numero illimitato di volte.

In presenza di un uso non puramente locale di un segno che abbia generato una sua notorietà qualificata sul territorio nazionale o su una rilevante parte, anche il marchio non registrato o “di fatto” è tutelato, come riconosciuto dall'art. 2 CPI.

In Italia sono efficaci anche i marchi dell'Unione Europea (“**Marchio UE**”), disciplinati dal Regolamento 1101/2017 del 14 giugno 2017, come successivamente modificato ed integrato.

Il Marchio UE è un titolo unitario che ha validità in tutti i Paesi UE e si estende automaticamente ai nuovi ingressi.

Competente a ricevere le domande di marchio europeo è l'Ufficio dell'Unione Europea per la Proprietà Intellettuale (“**EUIPO**”).

Le convenzioni internazionali più importanti in materia di marchi sono (i) l'Accordo di Madrid del 14 aprile 1891 e il Protocollo di Madrid 27 giugno 1989 e (ii) l'Accordo di Nizza del 15 giugno 1957 con cui è stata stilata la classificazione internazionale dei prodotti e dei servizi ai fini della registrazione.

Il titolare di un marchio italiano o di un Marchio UE o della relativa domanda, con istanza scritta indirizzata all'UIBM o all'EUIPO, può chiedere di trasmettere all'Ufficio Internazionale per la protezione della proprietà intellettuale di Ginevra (“**WIPO**”) di estendere la protezione ai Paesi aderenti all'Accordo e al Protocollo di Madrid designati dal richiedente (c.d. “marchio internazionale”).

Denominazione sociale, insegna, nomi a dominio sono altri segni distintivi tutelati in Italia al ricorrere di determinate condizioni, e sono disciplinati anche dalle norme in materia di concorrenza sleale (artt. 2598 ss. del Codice Civile).

#### **8.4.3. Software e banche dati**

La LDA disciplina le opere dell'ingegno di carattere creativo che appartengono alla letteratura, alla musica, alle arti figurative, all'architettura, al teatro ed alla cinematografia, qualunque ne sia il modo o la forma di espressione.

Rientrano nell'ambito di protezione della LDA anche il *software* e le banche dati.

Il diritto d'autore protegge la forma del codice del *software*, mentre le sue funzionalità sono protette dal brevetto, ma la brevettabilità del software in quanto tale è esclusa, occorrendo che esso realizzi un effetto tecnico.

La banca dati tutelabile dal diritto d'autore è, invece, quella che, per la scelta o la disposizione del materiale, costituisca una creazione intellettuale dell'autore.

In tal caso, la tutela autorale riguarda solo la forma espressiva della banca dati e non il contenuto in sé.

Indipendentemente dalla tutela della banca dati a norma del diritto d'autore, la legge attribuisce al soggetto costitutore della banca dati un diritto "*sui generis*", che è volto a salvaguardare gli investimenti rilevanti e l'impiego dei mezzi e delle risorse per la costituzione della banca dati.

La durata del diritto esclusivo del costitutore di una banca dati è fissata in 15 anni decorrenti dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data di completamento della banca dati o della sua messa a disposizione del pubblico (art. 102 *bis*, commi 6 e 7 LDA).

#### **8.4.4. Segreti commerciali e know-how**

Le informazioni riservate che abbiano valore economico in quanto segrete e che siano soggette a adeguate misure di riservatezza sono tutelate come un DPI, ai sensi degli artt. 98 e 99 CPI.

La tutela dei segreti commerciali è stata ulteriormente rafforzata a seguito del recepimento in Italia della Direttiva (UE) 2016/943, avvenuto con il D.L. 63/2018.

Nella definizione di segreto commerciale rientrano anche le informazioni aziendali e le esperienze tecnico-industriali comprese quelle commerciali.

Le misure di riservatezza da adottare per tutelare la riservatezza dei segreti commerciali possono avere carattere (i) contrattuale (ad esempio la sottoscrizione di NDA, *policy* aziendali interne), (ii) fisico (quali l'installazione di lucchetti sugli armadi contenenti tali informazioni, la chiusura a chiave di determinate stanze) e (iii) informatico (quali la predisposizione di procedure di autenticazione tramite *password*).

I segreti commerciali sono tutelati nei confronti della acquisizione, utilizzazione e rivelazione da parte di terzi non autorizzati, fintanto che rimangono confidenziali e non vengono divulgati. Essi, pertanto, possono beneficiare di una protezione temporale potenzialmente illimitata.

## **9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE**

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

Dalla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2019 alla Data del Documento di Ammissione non risultano particolari informazioni su tendenze che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente medesimo.

### **9.2. Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso**

L'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo.

Si evidenzia che, successivamente al 31 dicembre 2019 sino alla Data del Documento di Ammissione, le attività dell'Emittente hanno subito un rallentamento dovuto alle misure restrittive adottate dalle Autorità competenti per contenere la diffusione del COVID-19. Le predette misure restrittive hanno richiesto, nel periodo compreso tra il 9 marzo 2020 e il 4 maggio 2020, che tutti i dipendenti dell'Emittente lavorassero da remoto, attraverso la modalità del lavoro agile.

Si precisa, altresì, che gli effetti maggiormente di rilievo derivanti dall'applicazione delle misure restrittive da parte del Governo per fronteggiare l'emergenza sanitaria da COVID-19 si sono registrate sul mercato italiano a decorrere dalla seconda metà del mese di marzo 2020 e che, pertanto, i risultati previsti per la fine dell'esercizio dipenderanno dal termine della emergenza e dall'andamento delle condizioni economiche globali, le quali potrebbero peggiorare in conseguenza di una nuova ripresa dell'espansione del COVID-19, anche con riferimento all'esercizio in corso.

## 10. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

### 10.1. Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 5 (cinque) ad un massimo di 9 (nove) membri, anche non soci, nominati dall'Assemblea, che provvede altresì a determinarne il compenso in conformità con le previsioni statutarie. Tutti gli amministratori devono essere in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e dalle altre disposizioni applicabili, ivi inclusi i requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF. Inoltre, almeno uno degli amministratori deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del TUF.

Spetta all'Assemblea ordinaria provvedere di volta in volta alla determinazione del numero dei membri dell'organo di amministrazione, fatto salvo quanto previsto dallo Statuto in caso di decadenza o recesso dalla carica di amministratore. Gli amministratori durano in carica per 3 (tre) esercizi, salvo quanto diversamente stabilito dall'Assemblea nella delibera di nomina. Essi scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

A partire dal momento in cui le azioni saranno ammesse alla quotazione sull'AIM Italia, la nomina del Consiglio di Amministrazione avviene sulla base di liste di candidati depositate presso la sede della Società non oltre il settimo giorno antecedente la data di prima convocazione dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina degli amministratori.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Consiglio di Amministrazione è composto da 5 (cinque) membri, tutti nominati dall'Assemblea tenutasi in data 5 ottobre 2020, sulla base delle disposizioni statutarie in vigore alla data della relativa nomina, e che rimarranno in carica sino alla data dell'Assemblea dei soci chiamata ad approvare il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

In data 2 novembre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha verificato il possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità dei membri del Consiglio di Amministrazione richiesti dalle norme di legge vigenti, dal Regolamento Emittenti AIM e dallo Statuto e, con il parere favorevole del Nomad, ha individuato nella persona di Gianluca Meloni l'Amministratore Indipendente.

All'atto di nomina, infatti, il Consigliere Gianluca Meloni ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-*ter*, comma 4, del TUF. Il Consiglio di Amministrazione, in data 2 novembre 2020 ha valutato positivamente la sussistenza dei suddetti requisiti e il Nomad ha confermato il proprio parere favorevole in merito, con dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 6-*bis* del Regolamento Emittenti AIM.

La tabella che segue riporta l'indicazione, le generalità e la carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione nominati con le sopracitate delibere assembleari.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita	Data nomina	Durata carica
<b>Marco Signorelli</b>	Presidente Consigliere con Deleghe	Sesto San Giovanni (MI), 29 agosto 1961	5 ottobre 2020	3 (tre) esercizi
<b>Pietro Mario Adduci</b>	Amministratore Delegato	Cosenza (CS), 4 luglio 1980	5 ottobre 2020	3 (tre) esercizi

<b>Vittorio Volontè</b>	Consigliere con deleghe	Milano (MI), 10 ottobre 1979	5 ottobre 2020	3 (tre) esercizi
<b>Marco Claudio Grillo</b>	Consigliere	Savona (SV), 4 settembre 1968	5 ottobre 2020	3 (tre) esercizi
<b>Gianluca Meloni</b>	Amministratore Indipendente	Como (CO), 15 giugno 1971	5 ottobre 2020	3 (tre) esercizi

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale dell'Emittente in Via Medardo Rosso 5, Milano.

In data 5 ottobre 2020, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*, di attribuire al Consiglio di Amministrazione un emolumento complessivo lordo, per ciascun esercizio della carica, pari ad Euro 600 migliaia, precisando che, per l'esercizio 2020, tale emolumento verrà attribuito *pro rata temporis*.

Di seguito si riporta una breve *curriculum vitae* degli attuali membri del Consiglio di Amministrazione, dalla quale emergono le competenze e le esperienze maturate in materia di gestione aziendale.

**Marco Signorelli** ha conseguito la laurea in Architettura presso il Politecnico di Milano nel 1991. Ha frequentato il corso di “*Marketing delle Operazioni Immobiliari*” presso SDA Bocconi School of Management. Dal 1982 al 1986 è stato impiegato presso lo studio dell'Ingegnere Giuseppe Fontana (Monza), rivestendo il ruolo di disegnatore di cementi armati. Dal 1986 al 1991 ha collaborato presso lo studio professionale del Geometra Paolo Ferraio (Agrate Brianza). Dal 1992 è iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano ed esercita la libera professione.

**Pietro Mario Adduci** ha conseguito la laurea in Ingegneria Elettronica presso l'Università di Pavia nel 2005. Ha frequentato i seguenti corsi, e ottenuto le relative certificazioni, presso SDA Bocconi School of Management: (i) Formazione Executive “*EBITDA and company value – tools for improving decisions and results*”, (ii) Formazione Executive “*Real Estate Business&Financial Models*”, (iii) Formazione Executive “*Governance for the success of unlisted companies*”. Dal maggio 2005 al dicembre 2012 è stato impiegato presso la società STMicroelectronics NV, rivestendo il ruolo di *Project Manager* e *Concept Designer*.

**Vittorio Volontè** ha conseguito il titolo di perito agrrotecnico presso l'Istituto tecnico professionale per l'agricoltura e l'ambiente “Giordano dell'Amore” – Vertemate con Minoprio (CO) nel 1998 ed ha frequentato il corso, ed ottenuto la relativa certificazione, di formazione Executive “*Real Estate Business Strategies&Financial Models*” presso SDA Bocconi School of Management. E' iscritto nel registro dei mediatori immobiliari di Como n.1902 dal 2009. Nel periodo 2001-2007 è stato impiegato presso Montipò Trading S.p.A., svolgendo diverse mansioni, ossia (i) responsabile vendite degli immobili di proprietà, (ii) attività di redazione dei listini di vendita, proposte d'acquisto e contratti preliminari, (iii) gestione delle campagne di *marketing*, (iv) coordinamento delle agenzie immobiliari, (v) supervisione e coordinamento dei professionisti durante lo sviluppo del cantiere. Nel periodo 2008-2011 ha rivestito il ruolo di amministratore unico della società Urban Living Real Estate S.r.l., società di intermediazione immobiliare con *focus* sulle nuove costruzioni residenziali. Nel periodo 2012-2017 ha rivestito il ruolo di amministratore unico della società Vidue S.r.l. (poi Emire Real Estate S.r.l.), società di intermediazione immobiliare con *focus* sulle nuove costruzioni residenziali. Dal 2007 svolge continuamente attività imprenditoriale nel settore del *real estate* partecipando e gestendo operazioni di sviluppo immobiliare residenziale.

**Marco Claudio Grillo**, ha conseguito la laurea in Scienze dell'Informazione presso l'università degli studi di Milano nel 1993 ed è imprenditore e *manager* nel settore *high-tech* e nel settore immobiliare. Nel 1993, in occasione della nascita di *Internet* in Italia, ha partecipato alla *start-up* del primo *Internet provider*. Nel 1996 ha aperto l'ufficio italiano della società americana Ascend Communications Inc. Dopo aver rivestito il ruolo di responsabile Italia presso la società Dell Inc., ha fondato, grazie all'ottenimento di un finanziamento da

parte di Mediobanca, FlowInspect S.p.A., azienda internazionale pioniera nei sistemi di sicurezza informatica. Nel 2009 è stato nominato CEO di eMaze Networks S.p.A., azienda leader in Italia nel settore della sicurezza informatica, per poi diventare attivo nel settore immobiliare, fondando la società Abitare In S.p.A. insieme con il socio Luigi Gozzini.

**Gianluca Meloni** ha conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi nel 1995, con votazione 110/110 con lode. Ha frequentato, rispettivamente nel 2006 e nel 2012, l'*International Teachers Programme* presso l'International Institute for Management Development di Losanna e il *Global Colloquium on Participant-Centered Learning* presso l'Harvard Business School. È *Associate Professor of Practice* di *Accounting and Control* presso SDA Bocconi School of Management, nonché docente di Programmazione e Controllo e di *Performance Measurement* presso l'Università Bocconi e, nel gennaio 2017, è stato nominato *Accounting and Control Faculty Deputy* presso SDA Bocconi School of Management. Ha svolto altresì numerose attività di consulenza e di ricerca ed è altresì autore di numerose pubblicazioni scientifiche. È socio fondatore e amministratore della società di consulenza DGM Consulting S.r.l.

#### Poteri del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è investito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società e può compiere tutti gli atti necessari od opportuni ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, fatti salvi i poteri che per legge o per Statuto sono riservati alla competenza dell'assemblea dei soci.

Al Consiglio di Amministrazione è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-*bis* del 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 secondo del Codice Civile.

Il Consiglio di Amministrazione, fermo restando le inderogabili disposizioni di legge, potrà decidere sulle materie di seguito indicate esclusivamente in composizione collegiale, senza facoltà di delega a favore di singoli membri del Consiglio di Amministrazione:

- (a) approvazione, modifica, integrazione ed aggiornamento del *business plan* e del *budget*;
- (b) costituzione di società, acquisto, vendita e ogni altro atto traslativo e/o dispositivo anche di diritti, a qualsiasi titolo effettuato, ivi incluso il conferimento, avente ad oggetto partecipazioni in società, aziende e rami di azienda, eventuali accordi di associazione in partecipazione e *joint ventures*;
- (c) acquisto, vendita, locazione e ogni altro atto traslativo e/o dispositivo di diritti reali, a qualsiasi titolo effettuato, di beni immobili e beni mobili registrati;
- (d) il compimento di operazioni con parti correlate alla Società, come definite nella Procedura OPC, e/o ai suoi soci o amministratori;
- (e) l'assunzione di finanziamenti e/o compimento di operazioni che comportino assunzione di nuovo indebitamento per importi superiori a Euro 100 migliaia;
- (f) l'estinzione e/o il rimborso anticipato di finanziamenti;
- (g) l'assunzione e il licenziamento del direttore generale e di dirigenti aventi una retribuzione annua lorda superiore ad Euro 100 migliaia;
- (h) rilascio di garanzie reali o personali a favore di terzi o per debiti di terzi;

- (i) approvazione di piani di incentivazione in danaro e/o in *equity* (i.e. *stock option* o *stock grant*) a favore di dipendenti e/o *managers* e/o amministratori della Società e/o di altre società collegate a e/o controllate dalla Società;
- (j) liquidazione di compensi a favore di dipendenti e/o amministratori della Società e/o di altre società collegate a e/o controllate dalla Società, ove non previsti nel *budget* o nel *business plan* approvati dal consiglio di amministrazione;
- (k) il compimento di atti diversi da quelli sopra elencati che comportino per la Società un impegno di spesa pari o superiore ad Euro 200 migliaia per singolo atto o gruppo di atti tra loro collegati.

#### Poteri delegati

In data 14 ottobre 2020 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di conferire i seguenti poteri delegati a taluni dei suoi membri, con efficacia subordinata all'avvio delle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia e a decorrere dalla Data di Avvio delle Negoziazioni. Si segnala che il conferimento di tali poteri sarà oggetto di ratifica e conferma, per quanto occorrer possa, da parte del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data di Avvio delle Negoziazioni:

- (i) il Consigliere Pietro Mario Adduci è stato nominato Amministratore Delegato della Società e allo stesso sono stati conferiti tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società - con la sola eccezione dei poteri per il compimento di atti che non sono delegabili in base alla legge e/o allo statuto sociale - esercitabili con firma singola ed in relazione ai quali sarà altresì conferita la rappresentanza legale, sostanziale e processuale della Società di fronte ai terzi e in giudizio;
- (ii) al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Marco Signorelli, sono stati conferiti poteri in materia di:
  - a. gestione e coordinamento dei clienti della Società, ivi incluso il potere di negoziare e sottoscrivere accordi di non concorrenza, di riservatezza, accordi quadro e ordini, polizze assicurative, contratti per utenza, trasporto, spedizione e deposito, di appalto, di agenzia, di rappresentanza commerciale, di procacciamento d'affari, nonché il potere di compiere ogni altro atto funzionale allo svolgimento delle attività comprese nell'oggetto sociale, anche ove non espressamente specificato, purché non comportanti l'assunzione da parte della Società di impegni di spesa pari o superiori ad Euro 200 migliaia per singolo atto o gruppo di atti tra loro collegati;
  - b. adempimenti fiscali e doganali, ivi incluso il potere di rappresentare la Società con qualsiasi ufficio fiscale, governativo e locale, anche all'estero, di sottoscrivere e presentare, in nome e per conto della Società, dichiarazioni a fini fiscali, di sostituto d'imposta e ogni altra dichiarazione richiesta dalla legge o dagli uffici fiscali;
  - c. gestione del personale, ivi incluso il potere di organizzare, assumere promuovere e licenziare personale subordinato, inclusi i dirigenti, determinandone e modificandone mansioni, qualifiche, compiti, retribuzioni ed adottando, all'occorrenza, i necessari provvedimenti disciplinari. È espressamente esclusa, dai poteri conferiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione, la facoltà di assumere e licenziare personale subordinato con la qualifica di direttore generale e/o di dirigente la cui retribuzione annua lorda sia superiore ad Euro 100 migliaia (inclusa la componente variabile a target), di determinarne o modificarne mansioni, qualifiche, compiti, retribuzioni, nonché di adottare eventuali provvedimenti disciplinari nei loro confronti. Si segnala che la medesima riunione del Consiglio di Amministrazione ha provveduto a nominare Marco Signorelli quale datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 81/2008, conferendo allo stesso tutti i poteri e le responsabilità in materia di salute e sicurezza di cui agli artt. 17 e 18 del suddetto Decreto, con riferimento ai dipendenti della Società e al personale che presta la sua attività all'interno dei locali e degli uffici della Società;

- d. gestione dei rapporti bancari, ivi incluso il potere di negoziare e stipulare contratti di finanziamento, di affidamento, di mutuo chirografario, con banche ed istituti italiani ed esteri, determinando l'importo, le condizioni e le modalità di rimborso, contratti di conto corrente, aperture di credito e di deposito, contratti a pronti, a termine, *swap*, opzioni ed operazioni derivate, contratti di cessione del credito e di *factoring*, liquidare e disporre il pagamento di compensi a favore di dipendenti e/o *managers* e/o amministratori della Società e/o delle società del Gruppo ove previsti nel *budget* o nel *business plan* approvati dal Consiglio di Amministrazione;
  - e. *data protection*, in applicazione del GDPR e del Codice *Privacy*;
- (iii) al Consigliere Vittorio Volontè sono stati conferiti poteri in materia di:
- a. *data protection*, in applicazione del GDPR e del Codice *Privacy*;
  - b. *compliance*, ivi incluso il potere di promuovere, supervisionare, coordinare e gestire l'adozione e l'implementazione di regole interne e procedure di conformità della Società, ivi incluso in materia di *compliance* e *risk management*, implementare e aggiornare il sistema di *compliance* con il D. Lgs. 231/01 e del relativo Modello 231, gestionale e di controllo della Società; intrattenere i rapporti con i soggetti incaricati dalla Società di tutti quei servizi fondamentali ai fini dell'adempimento, da parte della Società, degli obblighi sulla stessa gravanti in conseguenza dell'Ammissione a Quotazione;
  - c. rappresentanza, gestione e coordinamento delle società collegate, partecipate e/o controllate dalla Società, in Italia e all'estero, ivi incluso il potere di definirne gli obiettivi di gestione e il relativo assetto di *corporate governance*, nonché l'assetto amministrativo, selezionare e individuare consulenti, *advisor* e professionisti in genere per la fornitura di servizi professionali e/o consulenziali a favore della Società, negoziare e sottoscrivere contratti di consulenza, *advisory* e contratti d'opera intellettuale con i consulenti nonché modificare, integrare, rinnovare, annullare, risolvere, rescindere e/o recedere da tali contratti, intrattenere i rapporti con i consulenti fornendo loro informazioni, documenti e istruzioni funzionali all'esecuzione dei relativi contratti e verificare le relative attività, supervisionare e controllare le società controllate, collegate e/o partecipate.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, nei cinque anni precedenti la Data del Documento di Ammissione, riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria.

Inoltre, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nei cinque anni precedenti la Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione è stato soggetto a incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone in cui i membri del Consiglio di Amministrazione siano o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa lo *status* della carica o partecipazione alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e cognome	Società	Carica nella società o partecipazione detenuta	Stato della carica
Marco Signorelli	Genius Loci 27 S.r.l. in liquidazione	Amministratore Unico e Liquidatore	Cessata
	Ambrosiana Immobiliare S.r.l. in liquidazione	Amministratore Unico	Cessata
	Gens Martecia S.r.l. in liquidazione	Amministratore e Amministratore Delegato	Cessata
	EM.C.3 S.r.l. in liquidazione	Liquidatore e Socio (35%)	In essere la carica di Liquidatore
	Ciesseci S.r.l. in liquidazione	Liquidatore e Socio (45%)	In essere
	Wise Box	Amministratore Unico e Socio (100%)	In essere
	Spaces S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Immobiliare Matteotti S.r.l	Amministratore Unico e Socio (45%)	In essere solo la qualifica di Socio
	Immobiliare San Tomaso S.r.l.	Amministratore Unico e Socio (15%)	In essere
	Immobiliare Tema S.r.l. in liquidazione	Socio (33,33%)	Cessata
	G.S.J. S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Robecco RE S.r.l.	Amministratore Unico e Socio (100%)	In essere solo la carica di Amministratore Unico
	Matteotti RE S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Rigenera S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Andromeda S.r.l.	Amministratore, Amministratore Delegato e Socio (15%)	In essere solo le cariche di Amministratore e Amministratore Delegato
	Immobiliare Robecco S.r.l.	Amministratore Unico e Socio (60%)	Cessata
Just Great S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata	
Signo S.r.l.	Socio (25%)	In corso	

	Tecma Swiss SA	Amministratore	In essere
	Tecma Middle East	Amministratore	In essere
<b>Pietro Mario Adduci</b>	Tecma Swiss SA	Amministratore	In essere
	Tecma Middle East	Amministratore	In essere
<b>Vittorio Volontè</b>	Tecma Swiss SA	Presidente CdA	In essere
	Tecma Middle East	Presidente CdA e <i>General Manager</i>	In essere
	Iniziativa Uberti 25 S.r.l. in liquidazione	Amministratore e Liquidatore	In essere
	Empire Real Estate S.r.l.	Amministratore e Liquidatore	Cessata
	Andromeda S.r.l.	Socio (16%)	In essere
	Rigenera S.r.l.	Socio (10%)	In essere
	Family&Friends S.s.	Socio (13,63%=	In essere
	Spe Fin S.r.l.	Socio (9%)	In essere
	Chisone Immobiliare S.r.l.	Socio (24,51%)	In essere
	Brera Due S.r.l.	Socio (72%)	Cessata
<b>Marco Claudio Grillo</b>	Abitare In Maggiolina S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Milano City Village S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Trilogy Towers S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Homizy S.p.A.	Presidente CdA	In essere
	Mivivi S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
		Amministratore Unico	In essere

	Abitare In Development 5 S.r.l.		
	Abitare In Development 7 S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Mica S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Volaplana S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Hommi S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Tarvisio S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Italian Hotel Collection S.r.l.	Amministratore	Cessata
	Turisama S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Abitare IN S.p.A.	Socio (43,59%)17,98%	In essere
<b>Gianluca Meloni</b>	DGM Consulting S.r.l.	Amministratore e Amministratore Delegato/Socio (50%)	In essere
	DGM Immobiliare S.r.l	Presidente CdA/Socio (50%)	In essere

## 10.2. Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 29 dello Statuto, il Collegio Sindacale si compone di 3 (tre) sindaci effettivi e 2 (due) sindaci supplenti, nominati dall'Assemblea, che ne determina altresì la retribuzione per tutta la durata dell'incarico, che durano in carica per tre esercizi, con scadenza alla data dell'approvazione del bilancio d'esercizio relativo al terzo esercizio della carica e che sono rieleggibili

Alla Data del Documento di Ammissione, il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 22 ottobre 2020 è in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà il 31 dicembre 2022.

In data 2 novembre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha verificato, in capo ai sindaci: (i) l'insussistenza delle fattispecie di cui al 148, comma 3, TUF e (ii) la sussistenza dei requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza di cui all'art. 148, comma 4, TUF.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) membri effettivi, di seguito indicati:

Nome e cognome	Luogo e data di nascita	Data nomina	Durata carica
----------------	-------------------------	-------------	---------------

<b>Eugenio D'Amico*</b>	Roma (RM), 21 gennaio 1965	22 ottobre 2020	3 (tre) esercizi
<b>Antonio Morello</b>	Galatina (LE), 3 marzo 1978	22 ottobre 2020	3 (tre) esercizi
<b>Massimo Pratelli</b>	Milano (MI), 12 giugno 1963	22 ottobre 2020	3 (tre) esercizi

(\*) Presidente del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale è altresì composto da 2 (due) sindaci supplenti, di seguito indicati:

<b>Nome e cognome</b>	<b>Luogo e data di nascita</b>	<b>Data nomina</b>	<b>Durata carica</b>
<b>Andrea Petrollo</b>	Roma (RM), 18 maggio 1977	22 ottobre 2020	3 (tre) esercizi
<b>Stefano Rossetti</b>	Perugia (PG), 8 giugno 1981	22 ottobre 2020	3 (tre) esercizi

Di seguito sono riassunte le informazioni più rilevanti riguardanti l'esperienza professionale dei membri del Collegio Sindacale.

**Eugenio D'Amico** ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università "Luiss Guido Carli" nel 1991. È professore ordinario di Economia Aziendale presso l'università di Roma Tre dal 2008. Svolge attività di consulenza aziendale, valutazioni, operazioni straordinarie e bilancio nel settore pubblico e privato anche nell'ambito di procedimenti giudiziari. È esperto di giudizi arbitrali, rituali ed irrituali, quale arbitro unico, arbitro di parte, Presidente del Collegio ed anche come Consulente Tecnico. Svolge attività inerenti comitati di cui al D.Lgs 231/2001. In particolare, con riferimento alla programmazione, ristrutturazione e/o risanamento aziendale, nell'ultimo biennio ha rivestito ruoli inerenti a: (i) attività di ristrutturazione finanziaria, (b) attività di *Governance* in società in ristrutturazione, nonché (iii) valutazioni e pareri per società in ristrutturazione.

**Antonio Morello** ha conseguito la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli studi di Perugia nel 2002, conseguendo poi nel 2008 il titolo di dottorato di ricerca in diritto societario. Intraprende la propria carriera nel 2002 presso uno studio legale dove si occupa prevalentemente di contenzioso e contrattualistica d'impresa. Entrato in azienda nel 2004, sviluppa negli anni competenze giuridiche trasversali, occupandosi, anche con ruoli di responsabilità, di contenzioso e contrattualistica d'impresa, operazioni sul mercato dei capitali, M&A, ristrutturazioni e crisi d'impresa. Dopo aver conseguito l'abilitazione all'esercizio della professione forense presso la Corte d'Appello di Perugia nella sessione d'esame 2006, dal 2019 è iscritto all'Ordine degli Avvocati di Roma ricoprendo, attualmente, anche il ruolo di sindaco effettivo e membro Ody: si occupa di governance societaria, diritto e contenzioso commerciale, società e contratti pubblici, crisi d'impresa, nonché di contrattualistica commerciale. Da anni è docente presso accreditati percorsi di alta formazione dedicati a professionisti d'impresa ed è autore di diverse pubblicazioni in tema di diritto d'impresa, soprattutto societario.

**Massimo Pratelli** ha conseguito la laurea in Sociologia Economica presso l'Università Carlo Bo nel 2008. Ha frequentato i seguenti *Master* presso SDA Bocconi School of Management: (i) *Master* "Introduzione alla professione di commercialista"; (ii) *Master* "Il commercialista e la consulenza d'azienda". E' iscritto presso: (i) l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Monza e Brianca al n.638A-Sezione A dal 1992; nonché (ii) il Registro dei Revisori Contabili ai sensi del D. Lgs 88/1992, pubblicato in G.U.del 21/4/1995 serie speciale 31-bis. Dal 1982 al 1985 ha collaborato con uno studio professionale di commercialisti collegato ad una primaria società di revisione, avviando altresì il praticantato per la professione di commercialista. Dal 1985 al 1988 è stato impiegato come dipendente presso la filiale italiana di una società multinazionale americana rivestendo il ruolo di capo contabile. Dal 1988 al 1992 ha ripreso la pratica professionale presso uno studio di commercialisti di Milano e nel contempo ha collaborato con altri studi professionali e primarie società di revisione. Dal 1992 esercita la professione di commercialista e revisore contabile. E' socio fondatore di DDP Partners, studio professionale multidisciplinare che conta circa 40 addetti tra professionisti e personale di supporto.

**Andrea Petrollo** ha conseguito la laurea in Economia Aziendale V.O. presso l'Università di Roma Tre nel 2004. E' abilitato alla professione di Dottore commercialista dal 2014 ed è iscritto presso: (a) l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma nella sez. A al n. 11500, (b) il Registro dei Revisori legali tenuto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 161262 dal 2011. Dal 2004 al 2007 ha rivestito il ruolo di *Senior Auditor* presso la società di revisione FV&C. Dal 2008 al 2010 ha rivestito il ruolo di *Supervisor Auditor* presso la società di revisione RSM Italy. Dal 2010 al 2013 ha rivestito il ruolo di Associato presso lo studio commerciale M.P. Commercialisti Associati. Dal 2014 al 2017 ha collaborato presso lo studio Mottura Tron Dottori Commercialisti Associati e dal 2018 collabora presso lo studio del Professor D'Amico, sito in via della Pace 13, Roma.

**Stefano Rossetti** ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Perugia nel 2004 ed un *Master* in Diritto Tributario presso il Sole 24 Ore *Business School*. La sua attività professionale è incentrata sull'attività di docenza che svolge per conto della società di formazione *Euroconference*. L'attività di convegnistica verte sugli aspetti operativi del diritto tributario e su tematiche di carattere contabile e societario. Le altre attività di cui si occupa sono: (i) contenzioso tributario e assistenza a imprese o persone fisiche durante la fase pre-contenziosa; (ii) valutazione di aziende; nonché (iii) consulenza di carattere ordinario e straordinario per società o gruppi societari.

L'Emittente dichiara che, per quanto di sua conoscenza, nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha riportato negli ultimi cinque anni, condanne in relazione a reati di frode, né è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a bancarotte, procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte degli organi giurisdizionali dalla carica di membro di organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza di emittenti o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Nessun componente del Collegio Sindacale o familiare dello stesso possiede prodotti finanziari collegati all'andamento delle Azioni o comunque strumenti finanziari collegati alla quotazione. La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone in cui i membri del Collegio Sindacale siano o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa lo *status* della carica o partecipazione alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e cognome	Società	Carica nella società o partecipazione detenuta	Stato della carica
----------------	---------	--	--------------------

<b>Eugenio D'Amico</b>	Fondazione Enpam	Presidente Collegio Sindacale	In essere
	Astri	Sindaco	In essere
	BCC Colli alban	Amministratore	In essere
	ENPAPI	Commissario Straordinario	Cessata
	Fondazione Enasarco	Presidente Organismo di Vigilanza	In essere
	Acea Ato 2	Sindaco	In essere
	Atac S.p.A.	Presidente Collegio Sindacale	In essere
	BPM Assicurazioni S.p.A.	Amministratore	In essere
	Gruppo Waste Italia S.p.A.	Amministratore	Cessata
	Aletti Gestielle S.g.r.	Amministratore	Cessata
	Fondazione Vaticano	Membro Collegio Revisore dei Conti	In essere
	Desco S.p.A.	Amministratore	In essere
	Ingenera S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Suisse Gas Italia S.p.A.	Amministratore	Cessata
	Albero S.r.l.	Socio (90%)	In essere
	Selva S.r.l.	Socio (48%)	In essere
	Civitas S.r.l.	Socio (25%)	In essere
	Daser S.r.l.	Socio (10%)	In essere
Immobiliare S.a.s.	Socio (50%)	In essere	
<b>Antonio Morello</b>	Polo del Gusto S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
<b>Massimo Pratelli</b>	Fondazione Ricovero Martinelli	Amministratore con nomina della Prefettura di Milano	Cessata
	IEES S.p.A.	Presidente del CdA	In essere
	Iwaki Italia S.r.l.	Amministratore e Liquidatore	Cessata
	Toselli S.p.A.	Amministratore	In essere

	Fondazione Paganelli	Amministratore	In essere
	Tandon Computer S.p.A.	Liquidatore	Cessata
	Sperian Protection Gloves S.r.l.	Liquidatore	Cessata
	O.A.M. S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Trident Rowan Servizi S.p.A.	Sindaco	Cessata
	GSI S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale e componente dell'Organismo di Vigilanza	Cessata
	Servotecnica S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Expeditors Int. S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	SAS Institute S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Arthur D. Little S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Trafilati Martin S.p.A.	Revisore dei conti	Cessata
	Sintesi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Twice PS S.p.A.	Sindaco	In essere
	Sole Pontedera S.p.A.	Sindaco	In essere
	Provincia di Como	Revisore dei conti	In essere
	Comune di Albino	Revisore dei conti	In essere
	Consorzio idrico e di tutela delle acque Nord Milano	Revisore dei conti	Cessata
	Comune di Cinisello Balsamo	Revisore dei conti	Cessata
	Tax&Services S.r.l.	Socio (20%)	In essere
	DDP Servizi Amministrativi S.r.l.	Socio (25%)	In essere
	Rigenera S.r.l.	Socio (10%)	In essere
<b>Andrea Petrollo</b>	Società Agricola Monaciano	Revisore unico	In essere
	Officina Verde	Sindaco	In essere

	Spazio Uno	Revisore Unico	Cessata
	Imm.g S.r.l.	Revisore Unico	Cessata
	L.e.g.a. S.r.l. unipersonale	Liquidatore	Cessata
	Seligrafica Printing S.r.l.	Liquidatore	Cessata
<b>Stefano Rossetti</b>	B+ Cooperativa sociale	Sindaco	In essere
	La torre Cooperativa sociale	Sindaco	In essere
	Kaleyra S.p.A.	Sindaco	In essere
	Consorzio ABN A&B Network Sociale – Società Cooperativa Sociale	Sindaco	Cessata

### 10.3. Altri dirigenti

La Società non ha alti dirigenti.

### 10.4. Rapporti di parentela

Non sussistono rapporti di parentela tra i membri del Consiglio di Amministrazione, né tra questi e i membri del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti.

### 10.5. Potenziali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e di alti dirigenti

Salvo quanto indicato di seguito, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, attualmente in carica nonché degli alti dirigenti, è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperte nella Società.

Si segnala, inoltre, che taluni amministratori dell'Emittente detengono partecipazioni dirette nella Società. Taluni amministratori, inoltre, detengono rapporti di natura ommerciale o finanziaria diretti con la Società ovvero partecipazioni o cariche in soggetti giuridici con i quali sono in essere operazioni o rapporti di tal genere con la Società e, in particolare: (a) il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Marco Signorelli, riveste la carica di amministratore in Tecma Swiss SA e di Tecma Middle East, (b) l'Amministratore Delegato Pietro Mario Adduci, riveste la carica di amministratore in Tecma Swiss SA e Tecma Middle East, nonché (c) il Consigliere con deleghe, Vittorio Volontè, riveste la carica di Presidente del consiglio di amministrazione di Tecma Swiss SA, nonché di Presidente del consiglio di amministrazione e *general manager* di Tecma Swiss SA.

## **11. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **11.1. Durata della carica**

Gli amministratori durano in carica per 3 (tre) esercizi, salvo quanto diversamente stabilito dall'Assemblea nella delibera di nomina. Essi scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

### **11.2. Informazioni sui contratti di lavoro stipulati con i membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'Emittente che prevedano un'indennità di fine rapporto**

Alla Data del Documento di Ammissione, né l'Emittente né alcuna delle società del Gruppo ha in essere contratti di lavoro con i membri del Consiglio di Amministrazione che prevedano un'indennità di fine rapporto.

### **11.3. Dichiarazione di osservanza della normativa in materia di *corporate governance***

In data 5 ottobre 2020, l'Assemblea ha approvato, *inter alia*, un testo di Statuto che entrerà in vigore a seguito dell'inizio delle negoziazioni sull'AIM Italia delle Azioni. Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *corporate governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società – in linea con le migliori prassi di mercato riferibili e società con strumenti finanziari quotati sull'AIM Italia – ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni e presidi volti a favorire la tutela delle minoranze azionarie e la trasparenza. In particolare, l'Emittente ha previsto statutariamente:

- (i) il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, stabilendo che abbiano diritto a presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto al momento della presentazione della lista.
- (ii) che tutti gli amministratori debbano essere in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e dalle altre disposizioni applicabili, ivi inclusi i requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF;
- (iii) che almeno un amministratore sia in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'articolo 148, comma 3, del TUF;
- (iv) che, per tutto il periodo in cui le Azioni siano ammesse alle negoziazioni su AIM Italia, per richiamo volontario e in quanto compatibili, si rendono applicabili le previsioni in materia di obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti prevista dal TUF e dai regolamenti Consob, come richiamate dal Regolamento Emittenti di AIM Italia, come di volta in volta integrato e modificato. In tale periodo gli azionisti dovranno comunicare alla Società qualsiasi "Cambiamento Sostanziale" come definito nel Regolamento Emittenti AIM Italia, relativo alla partecipazione detenuta nel capitale sociale della Società. La mancata comunicazione al Consiglio di Amministrazione di un "cambiamento sostanziale" comporterà la sospensione del diritto di voto sulle azioni o strumenti finanziari per i quali è stata omessa la comunicazione;
- (v) che, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni sull'AIM Italia, siano applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili, anche le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate di cui rispettivamente agli articoli 108 e 111 del TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione.

- (vi) la preventiva autorizzazione dell'assemblea ordinaria, ai sensi dell'articolo 2364, comma primo, numero 5, del Codice Civile per operazioni di *reverse take over*, cambiamento sostanziale del *business* e revoca dalla negoziazione su AIM Italia delle Azioni;
- (vii) l'impedimento di una operazione rilevante con Parti Correlate qualora i soci non correlati, presenti in Assemblea, rappresentino almeno il 10% del capitale sociale con diritto di voto;
- (viii) la possibilità, in capo al Consiglio di Amministrazione, di istituire comitati esecutivi, determinandone composizione, attribuzioni e.

Inoltre, al fine di adeguare il sistema di governo societario alle norme applicabili alle società con strumenti finanziari ammessi alle negoziazioni su AIM Italia, l'Emittente ha adottato, tra l'altro:

- (i) una procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate, con l'obiettivo di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale di detta tipologia di operazioni;
- (ii) una procedura per la gestione delle informazioni privilegiate e per la compilazione e la tenuta del registro per le persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- (iii) una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal dealing*;
- (iv) una procedura inerente le comunicazioni obbligatorie al Nomad.

Infine, in data 2 novembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha nominato il Dott. Vincenzo Sirna Grilleri quale *investor relations manager* (i.e., un soggetto professionalmente qualificato che abbia come incarico specifico, ma non necessariamente esclusivo, la gestione dei rapporti con gli investitori dell'Emittente).

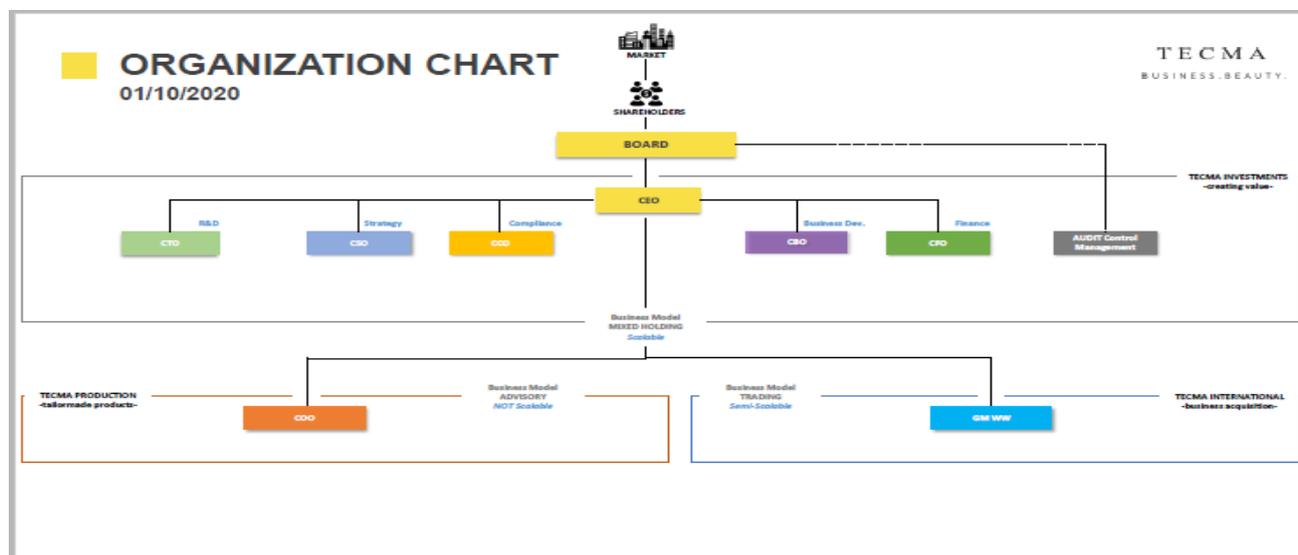
#### **11.4. Potenziali impatti significativi sul governo societario**

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono noti all'Emittente cambiamenti che possano impattare significativamente sul governo societario.

## 12. DIPENDENTI

### 12.1. Organigramma aziendale

Di seguito si riporta l'organigramma aziendale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione:



### 12.2. Dipendenti

Di seguito, la tabella riassuntiva relativa al personale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, ripartito per categoria:

Categoria	Data del Documento di Ammissione
Impiegati	72
Quadri	4
<b>Totale dipendenti</b>	<b>76</b>

### 12.3. Partecipazioni azionarie e stock option detenute dagli amministratori

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Amministratore Delegato Pietro Mario Adduci detiene direttamente una partecipazione pari a circa il 50,1% del capitale sociale dell'Emittente (che scenderà al 36,6% del capitale sociale dell'Emittente alla Data di Avvio delle Negoziazioni). Al pari, l'Amministratore Vittorio Volontè detiene una partecipazione pari a circa il 17,4% del capitale sociale dell'Emittente (che scenderà al 12,7% del capitale sociale dell'Emittente alla Data di Avvio delle Negoziazioni). Infine, l'Amministratore Marco Signorelli detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di Wise Box, società che detiene una partecipazione pari a circa il 17,4% del capitale sociale dell'Emittente (che scenderà al 12,7% del capitale sociale dell'Emittente alla Data di Avvio delle Negoziazioni).

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati deliberati piani di *stock option* rivolti, tra l'altro, agli amministratori dell'Emittente, né sussistono accordi contrattuali o norme statutarie che prevedono forme di partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione al capitale sociale dell'Emittente.

### 12.4. Accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non risultano accordi contrattuali o norme statutarie che prevedono forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società. Si segnala ad ogni modo la partecipazione al capitale sociale dell'Emittente di n. 14 (quattordici) dipendenti della Società, divenuti soci

di questa per effetto della cessione di azioni della Società da parte dell'azionista Pietro Mario Adduci in loro favore avvenuta in data 28 luglio 2020.

### 13. PRINCIPALI AZIONISTI

#### 13.1. Principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, pari ad Euro 57.472, interamente sottoscritto e versato e rappresentato da n. 5.747.200 Azioni, è detenuto dai soggetti di cui alla tabella che segue:

Azionista	N. di azioni	% sul capitale sociale
Pietro Mario Adduci	2.879.400	50,1%
Vittorio Volontè	1.000.000	17,4%
Wise Box	1.000.000	17,4%
Abitare IN S.p.A.	574.700	10,0%
Giuseppe Crupi	57.500	1%
Lorenzo Pascucci	57.500	1%
Redbrick Advisors S.r.l.	57.500	1%
Soci 2,1%	120.600	2,1%

La seguente tabella illustra la compagine sociale dell'Emittente in caso di sottoscrizione integrale dell'Aumento di Capitale.

Azionista	N. di azioni	% sul capitale sociale
Pietro Mario Adduci	2.879.400	36,6%
Vittorio Volontè	1.000.000	12,7%
Wise Box	1.000.000	12,7%
Abitare IN S.p.A.	574.700	7,3%
Soci 2,1%	120.600	1,5%
Mercato <sup>24</sup>	2.297.700	29,2%

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale, si rinvia alla Sezione II, Capitolo 7.

#### 13.2. Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha emesso solo Azioni e non sono state emesse azioni portatrici di diritto di voto o di altra natura diverse dalle Azioni.

Per ulteriori informazioni in merito alla composizione del capitale sociale si rinvia alla Sezione I, Capitolo 15.

#### 13.3. Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni, anche assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, l'Emittente sarà soggetto a controllo da parte dei Soci Fondatori in virtù del Patto Parasociale, che raggrupperà, in caso di integrale sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, una partecipazione rappresentativa del 62% del Capitale Sociale. Il Patto Parasociale sarà efficace e vincolante per quattro anni a far data dalla Data di Avvio delle Negoziazioni.

Per maggiori informazioni sugli accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente si rinvia alla Sezione I, Capitolo 13, Paragrafo 13.4. del Documento di Ammissione.

<sup>24</sup> Il dato include anche le partecipazioni detenute dai soci Giuseppe Grupi, Lorenzo Pascucci, Redbrick Advisors S.r.l.

#### 13.4. Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni diverrà efficace, tra i Soci Fondatori, il Patto Parasociale che prevede, tra l'altro:

- (i) il diritto in capo ai Soci Fondatori di presentare congiuntamente una lista di candidati per la nomina dell'organo amministrativo, in conformità a quanto previsto dallo Statuto, nell'ambito della quale: (a) ciascun Socio Fondatore avrà diritto di indicare un candidato; (b) il soggetto candidato quale Amministratore Indipendente e il candidato quale ulteriore amministratore non esecutivo saranno indicati dai Soci Fondatori di comune accordo. In caso di mancato accordo entro il 10° giorno lavorativo antecedente alla data di scadenza del termine per la presentazione delle liste, il candidato alla carica di Amministratore Indipendente e/o il candidato alla carica di ulteriore amministratore non esecutivo da indicare nella Lista di Maggioranza sarà/saranno quello/i individuato/i dai Soci Fondatori, con la presenza e il voto favorevole di almeno il 90% delle Azioni Sindacate. Ciascuno dei Soci Fondatori si impegna altresì – per la durata del Patto Parasociale - ad indicare sé stesso quale candidato (non indipendente) da inserire nella Lista di Maggioranza con la conseguenza che ciascun Socio Fondatore si impegna a rivestire la carica di consigliere di amministrazione della Società almeno per tutta la durata del Patto Parasociale. Qualora uno o più degli amministratori nominati in base alla Lista di Maggioranza dovesse cessare dalla carica, per qualunque motivo diverso dalla naturale scadenza dell'intero Consiglio di Amministrazione, ciascun Socio Fondatore farà quanto in proprio potere, nei limiti consentiti dalla legge e dallo Statuto, affinché il Consiglio di Amministrazione proceda alla cooptazione di un soggetto indicato dal Socio Fondatore che aveva espresso il consigliere cessato o – se questi era stato designato di comune accordo – di un soggetto individuato congiuntamente e la successiva assemblea provveda a confermare nella carica l'amministratore così cooptato;
- (ii) il diritto in capo ai Soci Fondatori di presentare congiuntamente una lista di candidati per la nomina dell'organo di controllo, in conformità a quanto previsto dallo Statuto, nell'ambito della quale: (a) Pietro Mario Adduci avrà diritto di indicare un candidato effettivo e due candidati supplenti; mentre (b) Vittorio Volontè e Wise Box avranno diritto di indicare un candidato effettivo ciascuno;
- (iii) l'impegno, in capo ai Soci Fondatori - per il periodo intercorrente tra la data di scadenza dell'impegno di *lock-up* assunto ai sensi dell'Accordo di *Lock-Up* Società - Soci Fondatori - Abitare In e l'ultimo giorno del ventiquattresimo mese successivo a tale data - a non trasferire le Azioni e/o qualsiasi diritto alle stesse connesso qualora il suddetto trasferimento abbia ad oggetto, in ragione d'anno: (a) un numero di Azioni superiore all'1% della partecipazione azionaria posseduta alla Data di Avvio delle Negoziazioni e/o (b) diritti afferenti un numero di Azioni superiore all'1% della partecipazione azionaria posseduta alla Data di Avvio delle Negoziazioni.

In data 28 luglio 2020 il socio Pietro Mario Adduci ha ceduto ai Soci 2,1% una porzione della propria partecipazione nell'Emittente costituita da 1.206 azioni (120.600 alla Data del Documento di Ammissione per effetto dell'intervenuto frazionamento), rappresentative del 2,1% del capitale sociale dell'Emittente (la "**Partecipazione 2,1%**") e sottoscritto con gli stessi il Patto 2,1%, il quale prevede, tra l'altro:

- (i) l'espresso divieto in capo a ciascun Socio 2,1% di eseguire qualsiasi trasferimento delle rispettive Azioni costituenti la Partecipazione 2,1% per quattro anni a far data dalla sottoscrizione del Patto 2,1%, ferma restando, in particolare, la possibilità, per ciascun Socio 2,1%, a partire dal 1° giorno del venticinquesimo mese successivo alla data di sottoscrizione del Patto 2,1%, di effettuare trasferimenti fino ad un numero massimo di Azioni che, anche in aggregato, non ecceda il 30% del proprio pacchetto azionario rappresentativo della Partecipazione 2,1%;
- (ii) l'impegno dei Soci 2,1% a sottoscrivere con i Soci Fondatori, entro la Data di Avvio delle Negoziazioni, un accordo che preveda e disciplini, tra l'altro, un vincolo di *lock-up* avente ad oggetto le Azioni rappresentative della Partecipazione 2,1% per una durata almeno corrispondente a quella assunta dai Soci Fondatori ai sensi dell'Accordo di *Lock-Up* Società - Soci Fondatori - Abitare In

(come di seguito definito), fermo restando che, ove alla scadenza dell'Accordo di *Lock-Up* Società - Soci Fondatori - Abitare In non sia ancora scaduto il periodo di intrasferibilità di cui al precedente punto (i), le Azioni a tale data possedute da ciascun Socio 2,1% resteranno comunque vincolate al divieto di trasferimento di cui al precedente punto (i) fino alla scadenza del termine ivi previsto;

- (iii) la costituzione in sindacato di voto, con effetto dalla data di sottoscrizione del Patto 2,1%, delle Azioni detenute dai Soci 2,1% (costituite sia dalle Azioni rappresentative della Partecipazione 2,1% sia di eventuali ulteriori Azioni che gli stessi Soci 2,1% dovessero acquistare nel corso della vigenza del Patto 2,1%), tale per cui l'azionista Pietro Mario Adduci e i Soci 2,1% si obbligano reciprocamente ad esercitare il diritto di voto nelle assemblee ordinarie e/o straordinarie dell'Emittente in conformità a quanto preventivamente deliberato dall'assemblea dei partecipanti al Patto 2,1%.]

## 14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il presente Paragrafo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate (così come definite dal principio contabile internazionale IAS 24) così come riportate nel bilancio intermedio chiuso al 30 giugno 2020, nonché nel bilancio relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018. In particolare, l'Emittente intrattiene con le proprie Parti Correlate rapporti di varia natura, in prevalenza di tipo commerciale.

A giudizio dell'Emittente tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato.

Si segnala che in data 14 ottobre 2020 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la Procedura OPC che entrerà in vigore dalla data di presentazione a Borsa Italiana della domanda di ammissione alle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia. La procedura, approvata in conformità con i principi stabiliti dal Regolamento approvato con Delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, è volta a disciplinare le operazioni con parti correlate perfezionate dalla Società, anche per il tramite delle proprie controllate, al fine di garantirne la correttezza sostanziale e procedurale delle medesime, nonché la corretta informativa delle stesse al mercato.

La Procedura OPC è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente <https://www.tecmasolutions.com/>

### 14.1. Informazioni sulle operazioni con Parti Correlate

Le informazioni che seguono espongono le transazioni con Parti Correlate realizzate alla data del 30 giugno 2019, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ed alla situazione semestrale chiusa al 30 giugno 2020, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

30.06.2019	Natura correlazione	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
<b>(Dati in Euro/000)</b>					
Abitare In S.p.A.	società che detiene una partecipazione del 10% nell'Emittente e in cui Marco Grillo, amministratore dell'Emittente è socio e amministratore	160	0	53	0
<b>Totale</b>		<b>160</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>0</b>

31.12.2019	Natura correlazione	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
<b>(Dati in Euro/000)</b>					
Abitare In S.p.A.	società che detiene una partecipazione del 10% nell'Emittente e in cui Marco Grillo, amministratore dell'Emittente è socio e amministratore	529	0	102	0
Andromeda S.r.l.	società in cui il Marco Signorelli è amministratore delegato	50	0	0	0

<b>Totale</b>		<b>579</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>0</b>
<b>30.06.2020</b>	<b>Natura correlazione</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Costi</b>	<b>Crediti</b>	<b>Debiti</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>					
Abitare In S.p.A.	società che detiene una partecipazione del 10% nell'Emittente e in cui Marco Grillo, amministratore dell'Emittente è socio e amministratore	501	0	243	0
Tecma Swiss SA	società controllata al 100% dall'Emittente	305	0	2	0
GDA S.r.l.	società detenuta al 39% da Wise Box, socio dell'Emittente e interamente partecipata da Marco Signorelli, amministratore dell'Emittente	40	0	48	0
Andromeda S.r.l.	Società in cui Marco Signorelli è amministratore delegato	13	0	15	0
<b>Totale</b>		<b>859</b>	<b>0</b>	<b>308</b>	<b>0</b>

#### Abitare In S.p.A.

Tra le operazioni con parti correlate si evidenzia, in particolare, la *partnership* commerciale siglata con la Società Abitare IN S.p.A. (che detiene il 10% delle Azioni, "Abitare IN"). Nel corso dell'esercizio 2019 l'Emittente ha iscritto ricavi derivanti da tale *partnership* per 529 migliaia di Euro vantando un credito pari a 102 migliaia di Euro.

Nel corso del primo semestre del 2020 si denota un significativo aumento del volume dei ricavi derivanti dai contratti sottoscritti con Abitare IN, pari a 501 migliaia di Euro e dei crediti, pari a 243 migliaia di Euro (comparati al primo semestre 2019 rispettivamente per 160 migliaia di Euro di ricavi e 53 migliaia di Euro di crediti).

I ricavi anzidetti sono riconducibili a n. 5 (cinque) contratti sottoscritti dall'Emittente con Abitare IN, aventi ad oggetto (i) lo sviluppo di una "*business technology platform & real estate technical marketing*" per le iniziative immobiliari sviluppate dalla società *partner*; oppure (ii) la *digital transformation* del processo di sviluppo del *business* della società *partner*, attraverso il lancio di una piattaforma *e-commerce*, la valorizzazione del *brand* e lo sviluppo di un *customer service* e supporto alla progettazione.

#### Andromeda S.r.l.

Nel corso dell'esercizio 2019 l'Emittente ha iscritto ricavi per 50 migliaia di Euro, incassando l'intero importo entro la chiusura dello stesso, riconducibili ai rapporti in essere con Andromeda S.r.l., società in cui

Marco Signorelli, presidente e consigliere con deleghe dell'Emittente, riveste la carica di amministratore delegato.

Nel primo semestre dell'esercizio 2020 l'Emittente ha iscritto ricavi derivanti da tali rapporti commerciali per 13 migliaia di Euro. Alla Data del Documento di Ammissione il relativo credito risulta ancora da incassare.

I ricavi in oggetto sono riconducibili alle attività svolte dall'Emittente per lo sviluppo commerciale delle iniziative immobiliari del cliente Andromeda S.r.l., attivo nel settore del *real estate*.

#### GDA S.r.l.

L'Emittente nel primo semestre 2020 ha iscritto ricavi per Euro 40 migliaia verso la parte correlata GDA S.r.l.

Alla Data del Documento di Ammissione, il relativo credito, pari a Euro 48 migliaia, non risulta ancora incassato. Si precisa che GDA S.r.l., detenuta per il 39,19%, indirettamente, da Marco Signorelli, Presidente del Consiglio di Amministrazione, è stata costituita in data 24 febbraio 2020 e, dunque, non sono state poste in essere operazioni con la stessa nell'arco dell'esercizio 2019.

I ricavi in oggetto sono riconducibili alle attività svolte dall'Emittente per lo sviluppo commerciale delle iniziative immobiliari del cliente GDA S.r.l., attivo nel settore del *real estate*.

#### Tecma Swiss SA

Nel primo semestre dell'esercizio 2020 l'Emittente ha iscritto ricavi derivanti dai rapporti intrattenuti con Tecma Swiss SA, società interamente controllata dall'Emittente, per 105 migliaia di Euro.

## **15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

### **15.1. Capitale Azionario**

#### **15.1.1. Capitale sociale sottoscritto e versato**

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale della Società è pari ad Euro 57.472,00, suddiviso in numero 5.747.200 Azioni senza indicazione del valore nominale, conferenti ai loro possessori uguali diritti.

#### **15.1.2. Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale.

#### **15.1.3. Azioni proprie**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene azioni proprie.

#### **15.1.4. Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle modalità di conversione, scambio o sottoscrizione**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha in essere prestiti obbligazionari convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

#### **15.1.5. Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale**

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso dall'Emittente, né impegni per aumenti di capitale, né sono state conferite deleghe agli amministratori attributive del potere di deliberare aumenti di capitale sociale dell'Emittente.

#### **15.1.6. Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo**

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

#### **15.1.7. Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali**

In data 11 luglio 2017, con atto a rogito Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè, l'Assemblea deliberava (i) un primo aumento gratuito del capitale sociale da nominali Euro 10.000 a nominali Euro 40.000 e, quindi, per nominali Euro 30.000, mediante appostamento a capitale, per corrispondente importo, di parte delle riserve sotto la voce "Altre Riserve – Riserva Straordinaria", nonché (ii) un secondo aumento a pagamento del capitale sociale per nominali Euro 10.000, con soprapprezzo complessivo di Euro 390.000, offerto in sottoscrizione a Marco Signorelli e Vittorio Volontè per nominali Euro 5.000 e soprapprezzo di Euro 195.000 ciascuno.

In data 31 gennaio 2018, con atto a rogito Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè, l'Assemblea deliberava (i) la trasformazione della "Tecma Solutions S.r.l." da società a responsabilità limitata in società per azioni, adottando contestualmente la denominazione "Tecma Solutions S.p.A."; (ii) che il capitale sociale dell'Emittente di Euro 50.000,00, sarebbe stato rappresentato da n. 50.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, suddiviso in numero 30.000 azioni di categoria A e n. 20.000 azioni di categoria B, così come disciplinato dall'allora vigente statuto sociale; (iii) di autorizzare il Consiglio di Amministrazione ad emettere ed assegnare (a) al socio Pietro Mario Adduci, n. 30.000 azioni di categoria A, pari al 60% del capitale sociale, (b) al socio Marco Signorelli, n. 10.000 azioni di categoria B, pari al 20% del capitale

sociale, nonché (c) al socio Vittorio Volontè, numero 10.000 azioni di categoria B, pari al 20% del capitale sociale;

In data 22 maggio 2019, con atto a rogito Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè, l'Assemblea deliberava un aumento a pagamento del capitale sociale per nominali Euro 7.472 mediante emissione (i) di n. 5.747 azioni di categoria C da offrire in sottoscrizione, con sovrapprezzo complessivo di Euro 994.253 e (ii) di 1.725 azioni di categoria D da offrire in sottoscrizione con sovrapprezzo complessivo di Euro 298.275. L'aumento di capitale è stato riservato, nonché sottoscritto e liberato, come segue: (i) Abitare IN S.p.A. per nominali Euro 5.747, mediante sottoscrizione di n. 5.747 azioni di categoria C con sovrapprezzo di Euro 994.253, (ii) Redbrick Advisors S.r.l. per nominali Euro 575 mediante sottoscrizione di n. 575 azioni di categoria D con sovrapprezzo di Euro 99.425, (iii) Giuseppe Crupi per nominali Euro 575 mediante sottoscrizione di 575 azioni di categoria D con sovrapprezzo di Euro 99.425, e (iv) Lorenzo Pascucci per nominali Euro 575 mediante offerta e sottoscrizione di n. 575 azioni di categoria D con sovrapprezzo di Euro 99.425.

In data 28 febbraio 2020, Marco Signorelli ha trasferito la propria partecipazione nella Società, rappresentata da 10.000 azioni di categoria B del valore nominale unitario di Euro 1 ciascuna, alla società Wise Box, dallo stesso interamente controllata.

In data 20 luglio 2020, con atto a rogito Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè, l'Assemblea deliberava (i) di accettare la conversione volontaria da parte del socio Pietro Mario Adduci di n. 1.206 azioni di categoria A in azioni di categoria D, nonché (ii) di modificare conseguentemente l'art. 5 dell'allora vigente statuto sociale.

In data 5 ottobre 2020, l'Assemblea ha deliberato: a) il frazionamento delle azioni della Società nel rapporto di n. 100 nuove azioni ogni n. 1 azione esistente, b) l'eliminazione del valore nominale delle azioni della Società e c) la possibilità che le stesse siano soggette al regime di dematerializzazione.

In data 5 ottobre 2020, inoltre, l'Assemblea ha deliberato:

- di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via scindibile, per massimi Euro 10.000.000, mediante emissione di massime n. 2.631.579 Azioni, prive dell'indicazione del valore nominale, azioni aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione e godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma quinto, del Codice Civile in quanto a servizio dell'Offerta;
- di stabilire, ai sensi dell'art. 2349, comma 2, del Codice Civile, che il termine finale di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale sia fissato al 31 dicembre 2021;
- di conferire al Consiglio di Amministrazione, con facoltà di sub-delega a uno o più dei suoi componenti, anche in via disgiunta, i poteri necessari per perfezionare e dare esecuzione, anche in più *tranches*, all'Aumento di Capitale, ivi inclusi, a titolo meramente esemplificativo, il potere:
  - a) di determinare: (i) il prezzo di sottoscrizione delle azioni, inclusivo di sovrapprezzo, in misura non inferiore ad Euro 3,8 per azione, tenendo conto tra l'altro, (i) dei risultati conseguiti dalla Società; (ii) delle prospettive di sviluppo dell'esercizio in corso e di quelli successivi, tenendo conto delle condizioni di mercato ed applicando le metodologie di valutazione più comunemente riconosciute dalla dottrina e dalla pratica professionale a livello domestico e internazionale; (iii) delle condizioni del mercato mobiliare domestico e internazionale e (iv) della qualità e quantità delle adesioni all'offerta pervenute nell'ambito del collocamento;
  - b) di dichiarare valida ed efficace la sottoscrizione delle azioni, rilasciare quietanza del pagamento del prezzo di sottoscrizione e porre in essere i depositi e gli adempimenti pubblicitari di legge nonché quant'altro necessario od opportuno in funzione di quanto sopra deliberato, fra gli altri il deposito dell'attestazione prevista dall'art. 2444 del Codice Civile;
- la conversione, per effetto della entrata in vigore dello Statuto, delle azioni di categoria A, B, C, D, in Azioni, secondo un rapporto di 1:1.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione in data 2 novembre 2020 ha deliberato di (i) determinare l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in massimi nominali Euro 21.252, per complessivi massimi Euro 8.500.800 e (ii) fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle

Azioni destinate all'Offerta in Euro 4 cadauna, di cui Euro 0,01 a capitale sociale ed Euro 3,99 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 2.125.200 Azioni a valere sul predetto Aumento di Capitale.

## **15.2. Atto costitutivo e statuto sociale**

In data 5 ottobre 2020, l'Assemblea ha approvato, *inter alia*, l'adozione dello Statuto funzionale all'Ammissione a Quotazione.

### **15.2.1. Registro di iscrizione dell'Emittente**

La Società è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e numero di iscrizione 07840930965, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Milano n. 1985204.

### **15.2.2. Oggetto sociale**

Costituisce oggetto sociale della Società la prestazione dei seguenti servizi per l'ingegneria, l'architettura ed il *design*, e, precisamente: servizi di *technical marketing* per il *real estate* per prodotti industriali, per immobili aziendali, residenziali e studi di progettazione; la rappresentazione grafica bidimensionale e tridimensionale dei prodotti e di opere ingegneristiche ed architettoniche; la prestazione di servizi *web* di comunicazione per società, immobili, aziende e studi di progettazione, *marketing* strategico e strategie d'impresa per aziende e costruttori e tutti coloro che operano in architettura, *interior design* e *real estate*. La Società, in via non prevalente bensì strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale, potrà compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari ritenute necessarie od utili, potrà prestare garanzie personali e reali anche a favore di terzi (ma non nei confronti del pubblico), potrà assumere partecipazioni ed interessenze in altre imprese, società, consorzi, costituite o da costituirsi. È comunque escluso lo svolgimento nei confronti del pubblico di qualunque attività qualificata dalla legge come finanziaria.

### **15.2.3. Classi di azioni esistenti, descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe**

Alla Data del Documento di Ammissione, le Azioni sono ordinarie, nominative, indivisibili, liberamente trasferibili, prive di valore nominale e a godimento regolare.

### **15.2.4. Eventuali disposizioni dello statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente**

L'art. 10 dello Statuto prevede che, a partire dal momento in cui le azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su AIM Italia, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento AIM Italia come successivamente modificato. Qualsiasi determinazione opportuna o necessaria per il corretto svolgimento dell'Offerta (ivi comprese quelle eventualmente afferenti la determinazione del prezzo di Offerta) sarà adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1349 Codice Civile, su richiesta della Società e/o degli azionisti, dal Panel di cui al Regolamento Emittenti AIM predisposto da Borsa Italiana, che disporrà anche in ordine a tempi, modalità, costi del relativo procedimento, ed alla pubblicità dei provvedimenti così adottati in conformità al Regolamento stesso

Si segnala altresì che, alla Data del Documento di Ammissione, l'art. 13 dello Statuto dell'Emittente prevede che, a partire dal momento in cui, e fino a quando, le Azioni saranno ammesse alla quotazione sull'AIM Italia, è necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea ordinaria, ai sensi dell'art. 2364, comma primo, numero 5, del Codice Civile, nelle seguenti ipotesi: a) acquisizioni di partecipazioni o imprese o altri cespiti che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM; b) cessioni di partecipazioni o imprese o altri cespiti che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del

Regolamento Emittenti AIM Italia; c) richiesta di revoca dalle negoziazioni sull'AIM Italia, fermo restando che, in tal caso, l'Assemblea delibera, con il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti ovvero della diversa percentuale stabilita dal Regolamento Emittenti AIM.

Da ultimo, si segnala che ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, ai fini della determinazione del corrispettivo di cui all'art. 108, comma 4, del TUF funzionale all'esercizio dell'obbligo e del diritto di acquisto di cui agli artt. 108 e 111 del TUF, tale corrispettivo sarà pari al maggiore tra (i) il prezzo più elevato previsto per l'acquisto di titoli della medesima categoria nel corso dei 12 (dodici) mesi precedenti il sorgere del diritto o dell'obbligo di acquisto da parte del soggetto a ciò tenuto, nonché da soggetti operanti di concerto con lui, per quanto noto al consiglio di amministrazione, e (ii) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi 6 (sei) mesi prima del sorgere dell'obbligo o del diritto di acquisto.

Le richiamate disposizioni statutarie si applicano esclusivamente nei casi in cui l'offerta pubblica di acquisto e di scambio non sia altrimenti sottoposta ai poteri di vigilanza della Consob e alle disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio previste dal TUF.

## **16. PRINCIPALI CONTRATTI**

### **16.1. Contratti di finanziamento**

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha in essere un contratto di finanziamento con Banco BPM, sottoscritto in data 8 ottobre 2020, per un importo pari ad Euro 1,5 milioni, avente una durata pari a 72 mesi. Il contratto in parola è assistito dalla garanzia diretta del Fondo di Garanzia per le PMI e prevede (a) un piano di ammortamento mensile avente scadenza l'8 settembre 2026; (b) un Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.) pari allo 0,8454%; (c) un tasso di interesse fisso per tutta la durata del contratto in misura pari a 1,1200% punti in più dell'IRS (*interest rate swap* relativo ad operazioni in Euro), ovvero EUROIRS a 5 anni, quotazione lettera del secondo giorno lavorativo antecedente la data di inizio applicazione del tasso, diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata; (d) un tasso di mora calcolato nella misura di 2 punti in più del tasso come applicato al punto e) che precede in vigore alla scadenza della rata.

Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione sono in corso negoziazioni per la sottoscrizione di finanziamento con Banca Intesa per un importo pari a circa Euro 1 milione.

## **SEZIONE II**

## **1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI**

### **1.1. Responsabili del Documento di Ammissione**

La responsabilità per le informazioni fornite nel Documento di Ammissione è assunta dal soggetto indicato alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del Documento di Ammissione.

### **1.2. Dichiarazione di responsabilità**

La dichiarazione di responsabilità relativa alle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione è riportata alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

### **1.3. Dichiarazioni e relazioni di esperti**

Le dichiarazioni e le relazioni degli esperti contenute nel presente Documento di Ammissione sono riportate alla Sezione Prima, Capitolo I, Paragrafo 1.3 del Documento di Ammissione.

### **1.4. Informazioni provenienti da terzi e indicazione delle fonti**

Le informazioni provenienti da terzi sono riportate alla Sezione Prima, Capitolo I, Paragrafo 1.4 del Documento di Ammissione.

### **1.5. Dichiarazione attestante che gli investitori dovrebbero valutare in prima persona l' idoneità dell'investimento nei titoli**

Il contenuto del Documento di Ammissione non è stato esaminato né approvato da Borsa Italiana o da Consob.

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

## **2. FATTORI DI RISCHIO**

Per una descrizione dettagliata dei Fattori di Rischio relativi all'Emittente, si rinvia alla Parte A del Documento di Ammissione.

### **3. INFORMAZIONI ESSENZIALI**

#### **3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante**

Il Consiglio di Amministrazione, dopo aver svolto tutte le necessarie e approfondite indagini e senza tenere conto degli eventuali proventi derivanti dall'Offerta, sulla scorta della definizione di capitale circolante – quale mezzo mediante il quale l'Emittente e il Gruppo ottengono le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza – contenuta nelle Raccomandazioni “*ESMA update of the CESR recommendations. The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive*” del 20 marzo 2013 (già Raccomandazione del CESR 05-054b del 10 febbraio 2005), ritiene che il capitale circolante a disposizione dell'Emittente e del Gruppo sia sufficiente per le esigenze attuali, intendendosi per tali quelle relative ad almeno 12 mesi dalla Data di Ammissione, ovvero, se successivo, fino al 31 dicembre 2021.

#### **3.2. Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi**

L'operazione è finalizzata all'Ammissione a Quotazione con l'obiettivo di ottenere maggiore visibilità sul mercato nazionale ed internazionale, nonché nuove risorse finanziarie. I proventi derivanti dall'Offerta saranno utilizzati al fine di contribuire a rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e di supportare gli obiettivi di crescita e sviluppo così come la realizzazione dei programmi futuri e strategie descritte nella Sezione I, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

#### **4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

##### **4.1. Descrizione delle Azioni**

Gli strumenti finanziari per i quali è stata chiesta l'ammissione alla negoziazione sull'AIM Italia sono le Azioni.

Alle Azioni è attribuito il codice ISIN IT0005425050.

##### **4.2. Legislazione in base alla quale le Azioni sono emesse**

Le Azioni sono emesse in base alla legge italiana.

##### **4.3. Caratteristiche delle Azioni**

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili, prive di valore nominale e a godimento regolare.

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immessi nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

##### **4.4. Valuta delle Azioni**

La valuta delle Azioni è l'Euro.

##### **4.5. Descrizione dei diritti connessi alle Azioni**

Tutte le Azioni hanno le stesse caratteristiche e attribuiscono i medesimi diritti ai loro possessori.

Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, nonché tutti i diritti amministrativi previsti e applicabili in forza delle disposizioni di legge e dello Statuto.

Le Azioni, nei casi e nei modi disciplinati dalla legge e dallo Statuto, conferiscono un diritto di opzione a favore dei soci per la sottoscrizione di nuove Azioni emesse dalla Società salvi casi di sua esclusione.

Il pagamento dei dividendi avviene nei modi e nei termini fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione degli utili stessi.

In caso di liquidazione, le Azioni hanno diritto di partecipare alla distribuzione del residuo attivo ai sensi di legge.

Il diritto ai dividendi si prescrive nei modi e nei tempi di legge, entro un quinquennio dalla data in cui sono divenuti esigibili a favore della Società.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche statutarie delle Azioni, si veda Sezione I, Capitolo 15.

##### **4.6. Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Azioni sono emesse**

Per le informazioni relative alla delibera dell'Assemblea straordinaria del 5 ottobre 2020, alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 5 ottobre 2020 e del 2 novembre 2020, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7., del Documento di Ammissione.

#### **4.7. Data prevista per l'emissione e la messa a disposizione delle Azioni**

Contestualmente al pagamento del Prezzo di Offerta, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata mediante contabilizzazione sui relativi conti deposito intrattenuti presso Monte Titoli, entro la Data di Inizio delle Negoziazioni su AIM.

#### **4.8. Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni**

Lo Statuto Sociale non prevede limitazioni alla libera trasferibilità in relazione alle Azioni.

Per maggiori informazioni in merito all'Accordo di *Lock-up* Società - Soci Fondatori - Abitare In (*come infra definito*) si rinvia alla Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.4 del Documento di Ammissione.

#### **4.9. Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto**

Poiché le Azioni non sono ammessi alla negoziazione su un mercato regolamentato, non si applicano all'Emittente le disposizioni di cui agli articoli 106 e seguenti del TUF in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie.

A partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento emittenti AIM come successivamente modificato. Inoltre, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili, anche le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate di cui, rispettivamente, agli artt. 108 e 111 del TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione.

Ai sensi dell'articolo 9 dello Statuto, per tutto il periodo in cui le Azioni siano ammesse alle negoziazioni su AIM Italia, saranno applicabili tutte le previsioni in materia di obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti ("Disciplina sulla Trasparenza") prevista dal TUF e dai regolamenti di attuazione emanati dalla Consob (nonché gli orientamenti espressi da Consob in materia), come richiamate dal Regolamento emittenti di AIM Italia, come di volta in volta integrato e modificato: in particolare, è previsto che gli azionisti comunichino - nei modi e nei termini definiti dallo Statuto e dalla Disciplina sulla Trasparenza - alla Società qualsiasi partecipazione nel capitale della Società con diritto di voto (anche qualora tale diritto sia sospeso ed intendendosi per "capitale" il numero complessivo dei diritti di voto anche per effetto della eventuale maggiorazione del voto) in misura pari o superiore alle soglie stabilite ai sensi del Regolamento Emittenti AIM (la "**Partecipazione Significativa**") e qualsiasi "Cambiamento Sostanziale" come definito nel Regolamento Emittenti AIM, relativo alla partecipazione detenuta nel capitale sociale della Società. L'obbligo informativo di cui sopra sussiste anche in capo ad ogni soggetto che divenga titolare della Partecipazione Significativa per la prima volta, laddove, in conseguenza di detta acquisizione, la propria partecipazione nella società sia pari o superiore alle soglie previste. Il diritto di voto inerente alle azioni per le quali non sono stati adempiuti gli anzidetti obblighi di comunicazione è sospeso e non può essere esercitato e le deliberazioni assembleari adottate con il loro voto o, comunque, il contributo determinante sono impugnabili a norma dell'art. 2377 del Codice Civile. Le azioni per le quali non sono stati adempiuti gli obblighi di comunicazione sono computate ai fini della costituzione dell'assemblea, ma non sono computate ai fini del calcolo della maggioranza e della quota di capitale richiesta per l'approvazione della deliberazione.

Le norme del TUF e dei regolamenti Consob di attuazione trovano applicazione con riguardo alla detenzione di una partecipazione superiore alla soglia del 30% del capitale sociale, ove per partecipazione si intende una quota, detenuta anche indirettamente per il tramite di fiduciari o per interposta persona, dei titoli emessi dalla Società che attribuiscono diritti di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca

degli amministratori. Pertanto, in tale caso, troverà applicazione l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto avente a oggetto la totalità delle azioni con diritto di voto.

Per maggiori informazioni si rinvia agli articoli 9, 10 e 11 dello Statuto, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente <https://www.tecmasolutions.com/>, nonché alla Sezione I, Capitolo 13.4. del Documento di Ammissione.

#### **4.10. Offerte pubbliche di acquisto effettuate sulle Azioni nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso**

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, le Azioni non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio, né l'Emittente ha mai assunto la qualità di offerente nell'ambito di tali operazioni.

#### **4.11. Regime fiscale**

La normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni.

Alla Data del Documento di Ammissione, le Azioni non sono oggetto di un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 12, punto 4.5, del Regolamento Delegato (UE) 980/2019.

Gli investitori sono in ogni caso tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni, avendo riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

#### **4.12. Se diverso dall'Emittente, l'identità e i dati di contatto dell'offerente dei titoli e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione**

Le Azioni sono offerte in sottoscrizione dall'Emittente.

Per l'identificazione esatta dell'Emittente, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 5 del Documento di Ammissione.

## 5. POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

### 5.1. Azionisti venditori

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono possessori di Azioni che procedono alla vendita.

### 5.2. Numero e classe dei titoli offerti dagli azionisti venditori

Non applicabile.

### 5.3. Entità della partecipazione degli azionisti venditori, prima e dopo l'emissione e vendita

Non applicabile.

### 5.4. Accordi di *lock-up*

Alla Data del Documento di Ammissione, (i) i Soci Fondatori; (ii) il socio della Società, Abitare IN S.p.A. e (iii) la Società hanno assunto, nei confronti del Nomad e del *Global Coordinator*, specifici impegni di *lock-up* riguardanti il 100% delle partecipazioni dagli stessi detenute nel capitale sociale della Società, per un periodo rispettivamente di (i) 24 (ventiquattro) e (ii) 18 (diciotto) mesi, a decorrere dalla Data di Ammissione (l'“**Accordo di Lock-Up Società - Soci Fondatori - Abitare In**”). In particolare, l'Accordo di *Lock-Up* Società – Soci Fondatori – Abitare In prevede, *inter alia*, l'impegno da parte della Società a: (a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni; (b) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni di cui alla precedente lettera (a); (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, ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili alle Azioni o strumenti finanziari. Per quanto concerne i Soci Fondatori, invece, l'Accordo di *Lock-Up* Società – Soci Fondatori – Abitare In disciplina, *inter alia*, l'impegno in capo agli stessi a: (a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma della partecipazione detenuta nel capitale sociale della Società al momento della sottoscrizione dell'Accordo di *Lock-up*; (b) non approvare e/o effettuare 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 ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili alle 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.

Alla Data del Documento di Ammissione, inoltre, i Soci 2,1% e l'azionista Pietro Mario Adduci sono parte del Patto 2,1%, il quale prevede, *inter alia*: (i) l'espresso divieto in capo a ciascun Socio 2,1% di eseguire qualsiasi trasferimento delle rispettive Azioni costituenti la Partecipazione 2,1% per quattro anni a far data dalla sottoscrizione del Patto 2,1%; nonché (ii) l'impegno dei Soci 2,1% a sottoscrivere con i Soci Fondatori, entro la Data di Avvio delle Negoziazioni, un accordo che preveda e disciplini, tra l'altro, un vincolo di *lock-up* avente ad oggetto le Azioni rappresentative della Partecipazione 2,1% per una durata almeno corrispondente a quella assunta dai Soci Fondatori ai sensi dell'Accordo di *Lock-Up* Soci Fondatori - Abitare In, fermo restando che, ove alla scadenza dell'Accordo di *Lock-Up* Soci Fondatori - Abitare In, non sia ancora scaduto il periodo di intrasferibilità di cui al precedente punto (i), le Azioni a tale data possedute da ciascun Socio 2,1% resteranno comunque vincolate al divieto di trasferimento di cui al precedente punto (i) fino alla scadenza del termine ivi previsto.

Alla scadenza dei suddetti impegni di *lock-up*, non vi è alcuna garanzia che tali soggetti non procedano alla vendita delle proprie Azioni, con un conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo di negoziazione delle stesse.

## **6. SPESE RELATIVE ALL'EMISSIONE E ALL'OFFERTA**

I proventi netti derivanti dal Collocamento, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, sono pari a circa Euro 8,12 milioni.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione alle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia, comprese le spese di pubblicità ed escluse le commissioni di collocamento, ammonteranno a circa Euro 0,76 milioni, interamente sostenute dall'Emittente.

## 7. DILUIZIONE

### 7.1. Confronto tra la partecipazione al capitale azionario e i diritti di voto degli attuali azionisti prima e dopo l'Aumento di Capitale

La tabella che segue riporta la compagine azionaria dell'Emittente, nonché i diritti di voto degli azionisti dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione.

Azionista	N. di azioni	% sul capitale sociale
Pietro Mario Adduci	2.879.400	50,1
Vittorio Volontè	1.000.000	17,4
Wise Box	1.000.000	17,4
Abitare IN S.p.A.	574.700	10,0
Giuseppe Crupi	57.500	1
Lorenzo Pascucci	57.500	1
Redbrick Advisors S.r.l.	57.500	1
Azionisti 2,1%	120.600	2,1

Alla Data di Avvio delle Negoziazioni, in caso di integrale sottoscrizione di tutte le Azioni di nuova emissione a servizio del Collocamento, il capitale sociale dell'Emittente risulterà ripartito e detenuto come nella tabella che segue.

Azionista	N. di azioni	% sul capitale sociale
Pietro Mario Adduci	2.879.400	36,6%
Vittorio Volontè	1.000.000	12,7%
Wise Box	1.000.000	12,7%
Abitare IN S.p.A.	574.700	7,3%
Azionisti 2,1%	120.600	1,5%
Mercato <sup>25</sup>	2.297.700	29,2%

### 7.2. Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell'Offerta

La tabella che segue illustra il valore del patrimonio netto per azione alla data del 31 dicembre 2019 e il Prezzo di Offerta per Azione a seguito del Collocamento.

Valore del patrimonio netto per Azione al 31 dicembre 2019	Prezzo di IPO
0,2473	4

<sup>25</sup> Il dato include anche le partecipazioni dei soci Giuseppe Crupi, Lorenzo Pascucci, Redbrick Advisors S.r.l.

## 8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

### 8.1. Soggetti che partecipano all'operazione

La seguente tabella indica i soggetti che partecipano all'operazione ed il relativo ruolo:

SOGGETTO	RUOLO
Tecma Solutions S.p.A.	Emittente
Emintad	Advisor Finanziario
Alantra Capital Markets SV S.A. - succursale italiana	Nomad Global Coordinator
BDO Italia S.p.A.	Revisore Contabile dell'Emittente Revisore Contabile per la Quotazione
BDO Tax S.r.l. Stp	Consulente Fiscale
Banca Profilo S.p.A.	<i>Specialist</i>
Legance Avvocati Associati	Consulente legale dell'Emittente
Cornelli Gabelli e Associati	Consulente legale dei soci dell'Emittente

A giudizio dell'Emittente, il Nomad opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione.

### 8.2. Altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

Non applicabile.

### 8.3. Indice degli allegati

- Bilancio di Esercizio 2018;
- Bilancio di Esercizio 2019;
- Bilancio Abbreviato Semestrale 2020.