

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

ALLE NEGOZIAZIONI SUL SISTEMA MULTILATERALE DI
NEGOZIAZIONE AIM ITALIA ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA
ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI DI CASASOLD S.P.A.

CASA SOLD



Nominated Adviser

e

Global Coordinator



directa
trading online dal 1996

*Collocatore online e
retail*

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.

L'emittente AIM Italia deve avere incaricato, come definito dal Regolamento AIM Italia, un Nominated Adviser. Il Nominated Adviser deve rilasciare una dichiarazione a Borsa Italiana all'atto dell'ammissione nella forma specificata nella Scheda Due del Regolamento Nominated Adviser.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni di Casasold S.p.A. ("Casasold", "Società" o "Emittente") sul sistema multilaterale di negoziazione AIM Italia gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A. ("AIM Italia"), EnVent Capital Markets Ltd. ("EnVent") ha agito unicamente nella propria veste di Nominated Adviser della Società ai sensi del Regolamento AIM Italia e del Regolamento Nominated Adviser.

Ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia e del Regolamento Nominated Adviser, EnVent è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana. EnVent, pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida, in qualsiasi momento di investire nelle Azioni della Società.

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

Il presente documento è un documento di ammissione su AIM Italia ed è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti AIM Italia. Il presente documento non costituisce un'offerta al pubblico di strumenti finanziari così come definita dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") e pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Comunitario (UE) 2017/1129 ("**Regolamento Prospetto**"). La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento Comunitario (UE) 2017/1129 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 ("**Regolamento 11971**").

L'offerta delle Azioni costituisce un collocamento riservato, rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dell'art. 1, comma 4, del Regolamento Prospetto e dall'art. 100 del TUF e dall'art. 34-ter, comma 01, del Regolamento 11971 e quindi senza offerta al pubblico delle Azioni.

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

Le Azioni dell'Emittente non sono stati e non saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act of 1933 e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti d'America o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada o Giappone. Le Azioni non potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America né potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone o Stati Uniti d'America, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

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

INDICE

DEFINIZIONI.....	8
SEZIONE I.....	14
DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE	14
1 PERSONE RESPONSABILI.....	15
1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	15
1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	15
1.3 RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI	15
1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....	15
2 REVISORI LEGALI DEI CONTI.....	16
2.1 REVISORI LEGALI DELL'EMITTENTE	16
2.2 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE.....	16
3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	17
3.1 PREMessa.....	17
3.2 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE RELATIVE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019 AL 31 DICEMBRE 2020	18
3.2.1..... Dati selezionati economici al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.....	18
3.2.2..... Analisi dei costi e dei ricavi dell'Emittente al 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2020	19
3.2.3..... Dati selezionati patrimoniali al 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2020.....	21
3.2.4..... Riclassificazione Stato Patrimoniale dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020	28
3.2.5..... Posizione Finanziaria Netta per l'esercizio al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020	28
3.3..... Informazioni finanziarie selezionate del Gruppo Casasold relative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020	29
3.3.1..... Dati selezionati economici al 31 dicembre 2020 del Gruppo Casasold.....	30
3.3.2..... Analisi del conto economico consolidato al 31 dicembre 2020 del Gruppo Casasold.....	31
3.3.3..... Dati patrimoniali consolidati selezionati dall'Emittente al 31 dicembre 2020.....	32
3.3.4..... Riclassificazione Stato Patrimoniale Consolidato del Gruppo Casasold al 31 dicembre 2020.....	38
3.3.5..... Posizione Finanziaria Netta Consolidata del Gruppo Casasold al 31 dicembre 2020	39
3.3.6..... Rendiconto Finanziario Consolidato al 31 dicembre 2020.....	39
4 FATTORI DI RISCHIO.....	42
A. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO.....	42
A.1. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ COMMERCIALE E AL SETTORE IN CUI IL GRUPPO OPERA	42
A.1.1..... Rischi connessi al completamento delle iniziative commerciali	42
A.1.2..... Rischi connessi alla gestione della crescita e dello sviluppo del Gruppo.....	44
A.1.3..... Rischi connessi al mercato in cui opera il Gruppo.....	44
A.1.4..... Rischi connessi alle complesse condizioni dei mercati finanziari e all'economia globale in generale in conseguenza degli effetti del COVID-19	45
A.1.5..... Rischi connessi all'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri	47
A.1.6..... Rischi connessi alla mancanza di storia operativa pregressa.....	48
A.1.7..... Rischi connessi al reperimento di fonti di finanziamento e accesso al credito.....	50
A.1.8..... Rischi connessi all'eventuale malfunzionamento della piattaforma <i>software</i> proprietaria e ad eventuali errori nella valutazione dell'immobile e/o nella previsione dei relativi costi di ristrutturazione	52
A.1.9..... Rischi connessi al rapporto e alla selezione di fornitori terzi	53
A.1.10.... Rischi connessi alla concorrenza e replicabilità del modello di <i>business</i> del Gruppo.....	55
A.1.11.... Rischi connessi a fenomeni di stagionalità	56
A.1.12.... Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave.....	56

A.1.13....	Rischi connessi alle coperture assicurative.....	57
A.1.14....	Rischi connessi al sistema di controllo di <i>reporting</i>	58
A.1.15....	Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate.....	58
A.2.	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO.....	59
A.2.1.....	Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi	59
A.2.2.....	Rischi connessi al possibile mutamento della normativa fiscale o dell'interpretazione della stessa	59
A.2.3.....	Rischi connessi alla mancata adozione dei modelli di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001	60
A.2.4.....	Rischi connessi alla qualifica dell'Emittente quale PMI Innovativa	61
A.2.5.....	Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali.....	62
A.3.	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI <i>GOVERNANCE</i>	62
A.3.1.....	Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di talune disposizioni statutarie.....	63
A.3.2.....	Rischi connessi a conflitti di interessi di alcuni Amministratori	63
A.3.3.....	Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime e informazioni sui mercati	63
B.	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SULL'AIM ITALIA DELLE AZIONI DELL'EMITTENTE	64
B.1.	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALLA NATURA DEI TITOLI.....	64
B.1.1.....	Rischi connessi alla negoziazione sull'AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità delle Azioni	64
B.1.2.....	Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti.....	65
B.1.3.....	Rischi connessi al conflitto di interesse del Nomad e Global Coordinator	65
B.1.4.....	Rischi connessi a possibili effetti di diluizione del capitale in relazione all'approvazione del piano di incentivazione e all'eventuale esercizio delle opzioni e dei diritti assegnati nell'ambito delle stesso.....	66
B.2.	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'AMMISSIONE DI TITOLI IN UN SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE	67
B.2.1.....	Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione delle Azioni dell'Emittente	67
5.	INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE	68
5.1	DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE	68
5.2	LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO	68
5.3	DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE	68
5.4	RESIDENZA E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA L'EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E INDIRIZZO E NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE SOCIALE	68
6.	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI	69
	PREMESSA.....	69
6.1.	PRINCIPALI ATTIVITÀ.....	71
6.1.1.....	Descrizione delle attività dell'Emittente.....	71
6.1.2.....	Modello di <i>business</i> dell'Emittente	73
6.1.3.....	Piattaforma <i>software</i> proprietaria.....	80
6.1.4.....	Servizi realizzati dall'Emittente.....	81
6.1.5.....	Indicazione di nuovi prodotti e/o servizi introdotti, se significativi, e qualora lo sviluppo di nuovi prodotti o servizi sia stato reso pubblico, indicazione dello stato di sviluppo	82
6.1.6.....	Fattori chiave di successo	82
6.2.	PRINCIPALI MERCATI	83
6.2.1.	IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA	84
6.2.1.1.	DATI REGIONALI	88
6.2.2.	IL MERCATO DELLE RISTRUTTURAZIONI IN ITALIA	89

6.2.3.	SCENARIO COVID-19 E AGGIORNAMENTI 2020.....	92
6.2.4.	TEMPI DI VENDITA DELLE ABITAZIONI E SCONTO MEDIO SUL PREZZO RICHIESTO	94
6.2.5.	CAUSE DI CESSAZIONE DELL'INCARICO A VENDERE	95
6.2.6.	HOME STAGING.....	95
6.2.7.	POSIZIONAMENTO COMPETITIVO	96
6.3.	FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE.....	96
6.4.	STRATEGIA E OBIETTIVI.....	97
6.5.	DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI O LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI O FINANZIARI.....	98
6.6.	INFORMAZIONI RELATIVE ALLA POSIZIONE CONCORRENZIALE DELL'EMITTENTE NEI MERCATI IN CUI OPERA.....	98
6.7.....	Principali investimenti	98
6.7.1.....	Investimenti effettuati dall'Emittente in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie.....	98
6.7.2.....	Investimenti in corso di realizzazione.....	101
6.7.3.....	Informazioni riguardanti le <i>joint venture</i> e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'Emittente stesso	101
6.7.4.....	Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente.....	101
7.	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	102
7.1.....	Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente.....	102
7.2.....	Società partecipate dall'Emittente	102
8.	CONTESTO NORMATIVO	103
9.	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	105
9.1.	TENDENZE RECENTI SULL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE, DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA.....	105
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	105
10.	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI	106
10.1.	ORGANI SOCIALI E PRINCIPALI DIRIGENTI.....	106
10.1.1.	CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	106
10.1.2.	COLLEGIO SINDACALE.....	112
10.1.3.	PRINCIPALI DIRIGENTI.....	115
10.1.4.	SOCI FONDATORI	115
10.1.5.	RAPPORTI DI PARENTELA ESISTENTI TRA I SOGGETTI INDICATI NEI PRECEDENTI PARAGRAFI 10.1.1, 10.1.2 E 10.1.3	115
10.1.6.	CONFLITTI DI INTERESSI DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL COLLEGIO SINDACALE E DEI PRINCIPALI DIRIGENTI	116
10.2.	ACCORDI O INTESI CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI, FORNITORI O ALTRI, A SEGUITO DEI QUALI SONO STATI SCELTI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI CONTROLLO O PRINCIPALI DIRIGENTI.....	116
10.3.	EVENTUALI RESTRIZIONI CONCORDATE DAI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E/O DEL COLLEGIO SINDACALE E/O DAI PRINCIPALI DIRIGENTI PER QUANTO RIGUARDA LA CESSIONE DEI TITOLI DELL'EMITTENTE.....	116
11.	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	118
11.1.	DATA DI SCADENZA DEL PERIODO DI PERMANENZA NELLA CARICA ATTUALE, SE DEL CASO, E PERIODO DURANTE IL QUALE LA PERSONA HA RIVESTITO TALE CARICA	118
11.2.	INFORMAZIONI SUI CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ CONTROLLATE	

CHE PREVEDONO INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO	118
11.3. DICHIARAZIONE CHE ATTESTA L'OSSERVANZA DA PARTE DELL'EMITTENTE DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO VIGENTI.....	118
11.4. POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO, COMPRESI I FUTURI CAMBIAMENTI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E DEI COMITATI (NELLA MISURA IN CUI CIÒ SIA GIÀ STATO DECISO DAL CONSIGLIO E/O DALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI)	120
12. DIPENDENTI.....	121
12.1. DIPENDENTI.....	121
12.2. PARTECIPAZIONI AZIONARIE E STOCK OPTION	121
12.2.1..... Consiglio di Amministrazione	123
12.2.2..... Collegio Sindacale	123
12.2.3..... Principali Dirigenti.....	124
12.3. ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE DELL'EMITTENTE.....	124
13. PRINCIPALI AZIONISTI.....	125
13.1. INDICAZIONE DEL NOME DELLE PERSONE, DIVERSE DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI SORVEGLIANZA, CHE DETENGANO UNA QUOTA DEL CAPITALE O DEI DIRITTI DI VOTO DELL'EMITTENTE, NONCHÉ INDICAZIONE DELL'AMMONTARE DELLA QUOTA DETENUTA.....	125
13.2. DIRITTI DI VOTO DIVERSI IN CAPO AI PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE.....	125
13.3. INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SOGGETTO CONTROLLANTE L'EMITTENTE AI SENSI DELL'ART. 93 DEL TESTO UNICO DELLA FINANZA	126
13.4. ACCORDI CHE POSSONO DETERMINARE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE.....	126
14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	127
14.1. OPERAZIONI INFRAGRUPPO.....	127
14.1.1. CREDITI E GARANZIE RILASCIATE A FAVORE DELLE PARTI INFRAGRUPPO	128
14.2. ALTRE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	128
14.2.1. CREDITI E GARANZIE RILASCIATE A FAVORE DELLE PARTI CORRELATE.....	133
14.3. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE ALLA DATA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	133
15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	134
5.1 CAPITALE AZIONARIO	134
15.1.1..... Capitale emesso	134
15.1.2..... Azioni non rappresentative del capitale.....	134
15.1.3..... Azioni proprie	134
15.1.4..... Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione.....	134
15.1.5..... Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente.....	134
15.1.6..... Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del gruppo offerto in opzione	134
15.1.7..... Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.....	134
15.2. ATTO COSTITUTIVO E STATUTO	136
15.2.1..... Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente	136
15.2.2..... Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni.....	137
15.2.3..... Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	137
16. CONTRATTI IMPORTANTI	138
16.1..... Contratto di locazione commerciale con la società Castello SGR S.p.A.....	138
16.2..... Contratto di vendita di partecipazioni sociali con M3A Holding S.r.l.	138
SEZIONE II	140
NOTA INFORMATIVA	140

1	PERSONE RESPONSABILI.....	141
1.1.	PERSONE RESPONSABILI DELLE INFORMAZIONI	141
1.2.	DICHIARAZIONE DELLE PERSONE RESPONSABILI	141
1.3.	DICHIARAZIONI O RELAZIONI DI ESPERTI	141
1.4.	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....	141
2.	FATTORI DI RISCHIO.....	142
3.	INFORMAZIONI ESSENZIALI.....	143
3.1.	DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE.....	143
3.2.	RAGIONI DELL' AUMENTO DI CAPITALE E IMPIEGO DEI PROVENTI.....	143
4.	INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE ..	144
4.1.	DESCRIZIONE DEL TIPO E DELLA CLASSE DEI TITOLI AMMESSI ALLA NEGOZIAZIONE, COMPRESI I CODICI INTERNAZIONALI DI IDENTIFICAZIONE DEI TITOLI (ISIN).....	144
4.2.	LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE I TITOLI SONO STATI CREATI	144
4.3.	CARATTERISTICHE DEI TITOLI.....	144
4.4.	VALUTA DI EMISSIONE DEI TITOLI.....	144
4.5.	DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI AI TITOLI, COMPRESI LE LORO LIMITAZIONI, E LA PROCEDURA PER IL LORO ESERCIZIO	144
4.6.	IN CASO DI NUOVE EMISSIONI INDICAZIONE DELLE DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI I TITOLI SONO STATI O SARANNO CREATI E/O EMESSI.....	144
4.7.	IN CASO DI NUOVE EMISSIONI INDICAZIONE DELLA DATA PREVISTA PER L'EMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	144
4.8.	DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA LIBERA TRASFERIBILITÀ DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	145
4.9.	DICHIARAZIONI SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA AL PUBBLICO DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO E DI VENDITA RESIDUALI IN RELAZIONE AI TITOLI	145
4.10.	INDICAZIONE DELLE OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SUI TITOLI NEL CORSO DELL'ULTIMO ESERCIZIO E DELL'ESERCIZIO IN CORSO	145
4.11.	PROFILI FISCALI	146
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.....	146
5.	POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	147
5.1	AZIONISTA VENDITORE	147
5.2	AZIONI OFFERTE IN VENDITA	147
5.3	SE UN AZIONISTA PRINCIPALE VENDE I TITOLI, L'ENTITÀ DELLA SUA PARTECIPAZIONE SIA PRIMA SIA IMMEDIATAMENTE DOPO L'EMISSIONE	147
5.4	ACCORDI DI LOCK-UP.....	147
6.	SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA	150
6.1	PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL'AMMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA.....	150
7.	DILUIZIONE.....	151
7.1	AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA ..	151
7.2	INFORMAZIONI IN CASO DI OFFERTA DI SOTTOSCRIZIONE DESTINATA AGLI ATTUALI AZIONISTI	151
8.	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	152
8.1	SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE	152
8.2	INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI SOTTOPOSTE A REVISIONE O A REVISIONE LIMITATA DA PARTE DI REVISORI LEGALI DEI CONTI	152
8.3	LUOGHI IN CUI È DISPONIBILE IL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	152
8.4	APPENDICE	152

DEFINIZIONI

AIM Italia	Indica AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana (come <i>infra</i> definita).
Assemblea	Indica l'assemblea degli azionisti della Società (come <i>infra</i> definita).
Aumento di Capitale	Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi Euro 180.000, oltre a sovrapprezzo, anche in più <i>tranche</i> , mediante emissione di massime n. 900.000 Azioni, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto del Codice Civile, deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Emittente in data 25 febbraio 2021 a servizio dell'operazione di quotazione, e da offrirsi in sottoscrizione nell'ambito del Collocamento Privato (come <i>infra</i> definito) finalizzato all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni della Società su AIM Italia.
Azioni	Indica, complessivamente, tutte le azioni dell'Emittente (come <i>infra</i> definito), prive di valore nominale, aventi godimento regolare, liberamente trasferibili.
Borsa Italiana	Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Codice Civile o cod. civ. o c.c.	Indica il Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262.
Collegio Sindacale	Indica il collegio sindacale dell'Emittente (come <i>infra</i> definito).
Collocamento Privato	Indica il collocamento privato finalizzato alla costituzione del flottante minimo ai fini dell'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su AIM Italia, avente ad oggetto le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale rivolto a Investitori Professionali; (ii) investitori istituzionali esteri (con esclusione di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America); nonché (iii) a investitori diversi dagli Investitori Professionali in Italia,

	secondo modalità tali da consentire di beneficiare dell'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico di cui all'articolo 100 del TUF e 34-ter, comma 01, del Regolamento 11971.
Consiglio di Amministrazione	Indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
CONSOB o Consob	Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Data del Documento di Ammissione	Indica la data di invio a Borsa Italiana del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente, almeno 3 (tre) giorni di mercato aperto prima della prevista Data di Ammissione.
Data di Ammissione	Indica la data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni su AIM Italia, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Data di Inizio delle Negoziazioni	Indica la data di inizio delle negoziazioni delle Azioni sul AIM Italia.
D. Lgs. 39/2010	Indica il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 attuativo della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.
Documento di Ammissione	Indica il presente documento di ammissione.
Emittente o Società o Casasold	Indica Casasold S.p.A., con sede in Via Giuseppe Garibba 2, 37138, Verona (VR), iscritta al Registro delle Imprese di Verona, REA VR - 433690, codice fiscale e partita IVA n. 04596370231.
Gruppo	Indica la Società e le sue controllate, ai sensi dell'art. 2359 cod. civ., comma 1, n. 1.
Investitori Professionali	Indica i soggetti di cui all'Allegato II, parte 1 e 2, della Direttiva Mifid 2014/65/UE del 15 maggio 2014 e successive modifiche e/o integrazioni.
ISIN	Indica l'acronimo di International Security Identification Number, ossia il codice internazionale

usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.

MAR	Indica il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, relativo agli abusi di mercato (<i>Market Abuse Regulation</i>)
Monte Titoli	Indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
Nomad o Global Coordinator o EnVent	Indica EnVent Capital Markets Ltd, con sede a Londra, in Berkeley Square, 42, W1J5AW, società registrata in Inghilterra e Galles con numero 9178742. EnVent è autorizzata dalla Financial Conduct Authority al numero 651385, per le attività di <i>advisory, arranging e placing without firm commitment</i> ed autorizzata in Italia dalla Consob ad operare in Libera Prestazione di Servizi.
Parti Correlate	Indica i soggetti ricompresi nella definizione di “parti correlate” di cui al regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.
Piano di Stock Option	Indica il piano di <i>stock option</i> , approvato in data 25 febbraio 2021, riservato agli amministratori e ai collaboratori del Gruppo, che prevede l’attribuzione ai beneficiari di opzioni che danno diritto a sottoscrivere azioni di nuova emissione rivenienti dall’aumento di capitale a pagamento approvato a servizio del piano.
Piano di Stock Grant	Indica il piano di <i>stock grant</i> , approvato in data 25 febbraio 2021, riservato a dipendenti (dirigenti e non) del Gruppo, che prevede l’assegnazione a titolo gratuito ai beneficiari di azioni di nuova emissione rivenienti dall’aumento di capitale gratuito approvato a servizio del piano di <i>stock grant</i>
Principi Contabili Internazionali o IFRS o IAS/IFRS	Indica tutti gli “ <i>International Financial Reporting Standards</i> ” emanati dallo IASB (“ <i>International Accounting Standards Board</i> ”) e riconosciuti dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002, che comprendono tutti gli “ <i>International Accounting Standards</i> ” (IAS), tutti gli “ <i>International</i>

Financial Reporting Standards” (IFRS) e tutte le interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretations Committee*” (IFRIC), precedentemente denominate *“Standing Interpretations Committee”* (SIC).

Principi Contabili Italiani	Indica i principi e i criteri previsti dagli articoli 2423 ss. del codice civile per la redazione del bilancio di esercizio delle società per azioni, integrati dai principi contabili nazionali emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC).
Regolamento Intermediari	Indica il regolamento adottato con delibera Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018.
Regolamento Emittenti o Regolamento AIM Italia	Indica il regolamento emittenti AIM Italia in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento NOMAD o Regolamento <i>Nominated Advisers</i>	Indica il regolamento <i>Nominated Advisers AIM Italia</i> in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Parti Correlate	Indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010.
Regolamento 11971	Indica il regolamento adottato con delibera Consob n.11971 del 14 maggio 1999.
Società di Revisione o BDO	Indica BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi 91.
Specialista o Specialist	Indica MIT SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Corso Venezia 16.
Statuto Sociale o Statuto	Indica lo statuto sociale dell’Emittente incluso mediante riferimento al presente Documento di Ammissione e disponibile sul sito <i>web</i> (www.casasold.it).
Testo Unico della Finanza o TUF	Indica il Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58.
TUIR	Indica il Testo Unico delle imposte sui redditi (Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986,

n. 917).

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Via Giuseppe Garibba 2, 37138, Verona (VR) nonché sul sito internet www.casasold.it:

- il Documento di Ammissione;
- lo Statuto dell'Emittente;
- il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2019;
- il bilancio di esercizio dell'Emittente per il periodo chiuso al 30 giugno 2020;
- il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2020;
- il bilancio consolidato del Gruppo chiuso al 31 dicembre 2020.

SEZIONE I
DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE

1 PERSONE RESPONSABILI

1.1 Responsabili del Documento di Ammissione

Il soggetto di seguito elencato si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Ammissione:

Soggetto Responsabile	Qualifica	Sede legale	Parti del Documento di Ammissione di competenza
Casasold S.p.A.	Emittente	Via Giuseppe Garibba 2, 37138, Verona (VR)	Intero Documento di Ammissione

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Il soggetto di cui al Paragrafo 1.1. che precede dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto di propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da terzi. L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o 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 le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

2 REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

In data 30 ottobre 2020, l'assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A. con sede legale in Viale Abruzzi n. 94, Milano, iscritta al Registro delle Imprese di Milano CF e P. IVA 07722780967, nonché all'albo dei revisori legali di cui al D. Lgs. n. 39/2010, l'incarico di revisione legale del bilancio di esercizio e di quello consolidato per ciascuno dei tre esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Il bilancio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2019, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato sottoposto a revisione volontaria da parte della Società di Revisione, con relazione emessa in data 21 settembre 2020, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Il bilancio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, con relazione emessa in data 10 febbraio 2021, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Il bilancio consolidato dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione con relazione emessa in data 10 febbraio 2021, esprimendo un giudizio senza rilievi.

2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

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.

3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

3.1 Premessa

Nel presente capitolo vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate relative al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020 dell'Emittente e al bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020 predisposti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

L'Emittente è PMI innovativa (fondata nel 2018) operativa nel settore dei servizi immobiliari da aprile 2019. Di seguito si riportano i movimenti nella compagine sociale nei periodi relativi alle informazioni finanziarie selezionate:

Al 31 dicembre 2019 la compagine sociale era costituita dal socio unico Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), società controllata al 50% da Oenne S.r.l. (controllata da Omero Narducci) e al 50% da Hodl S.r.l. (controllata da Stefano Dallago).

Al 30 giugno 2020, in seguito all'aumento di capitale pari a Euro 290 migliaia deliberato con verbale dell'Assemblea Straordinaria del 30 ottobre 2020, la compagine sociale risulta variata, con atto del 24 giugno 2020, attraverso il passaggio delle quote da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), a Oenne S.r.l. per il 48%, a Hodl S.r.l. per il 48% e a Bennati Enrico per il 4%.

Al 31 dicembre 2020 la compagine sociale è costituita da Oenne S.r.l. per il 46,3%, Hodl S.r.l. per il 46,3%, Enrico Bennati per il 4%, M3A Holding S.r.l. (controllata da Alessandro Pallanch) per il 3% e Lisa Quocchini per il 0,4%.

Il Gruppo Casasold, di seguito identificato come il "Gruppo Casasold" o anche il "Gruppo", nasce a novembre 2019 in seguito alla costituzione delle società controllate Casasold 1 S.r.l. e Casasold 84 S.r.l..

Casasold 1 S.r.l. è controllata al 51% dall'Emittente e al 49% da M3A Holding S.r.l., il cui socio unico è Alessandro Pallanch;

Casasold 84 S.r.l. è controllata dall'Emittente al 51% fino al 3 luglio 2020, data in cui, in seguito alla sottoscrizione di un atto di cessione di quota sociale ha acquisito il 49% da Biquadro Re S.r.l., il cui socio di maggioranza è Filippo Paolo Bertacco.

Il Gruppo Casasold offre un servizio rivolto ad agenzie e privati di ristrutturazione e vendita di appartamenti in condominio e uffici di medie e grandi dimensioni. Il Gruppo si rivolge ai proprietari di immobili che desiderano vendere una proprietà immobiliare, ma che riscontrano delle difficoltà ad ottenere un adeguato profitto a causa dello stato dell'immobile. A tal fine, il Gruppo offre servizi di ristrutturazione, tramite imprese

terze, così da poter vendere l'immobile ad un prezzo che si avvicina alle esigenze dei clienti, investendo nella ristrutturazione degli appartamenti al posto dei proprietari (senza acquistarne la proprietà) riposizionandoli sul mercato per una successiva rivendita.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente, chiuso al 31 dicembre 2019, è stato sottoposto a revisione contabile volontaria da parte della Società di Revisione, la quale ha emesso la propria relazione senza evidenziare rilievi in data 21 settembre 2020.

Il bilancio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, con relazione emessa in data 10 febbraio 2021, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Il bilancio consolidato dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione con relazione emessa in data 10 febbraio 2021, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, rappresenta il primo periodo di consolidamento per il Gruppo Casasold in quanto le controllate, Casasold 1 S.r.l. e Casasold 84 S.r.l., sono state costituite nel mese di novembre 2019 ed i valori al 31 dicembre 2019 risultavano essere irrilevanti ai fini dell'informativa di bilancio. I suddetti bilanci sono a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente, nonché sul sito internet dell'Emittente www.casasold.it.

Pertanto è stato reputato opportuno riportare di seguito anche il bilancio dell'esercizio dell'Emittente al fine di offrire un raffronto con il periodo precedente, oltre poi al bilancio consolidato 2020.

3.2 Informazioni finanziarie selezionate relative al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2020

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito relative all'esercizio chiuso dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2019 e dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2020, sia per i dati economici che per i dati patrimoniali fanno riferimento ai soli bilanci di esercizio dell'Emittente.

3.2.1 Dati selezionati economici al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020

Di seguito sono forniti i principali dati economici dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

%

%

(in unità di Euro)	31.12.2020	Val. Prod.	31.12.2019	Val. Prod.
Ricavi gestione caratteristica	872.759	114%	211.410	42%
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(113.554)	(15%)	287.372	58%
Altri ricavi e proventi	4.000	1%	13	0%
Totale Valore della Produzione	763.205	100%	498.795	100%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(69.349)	(9%)	(433.154)	(87%)
Costi per servizi	(442.998)	(58%)	(29.030)	(6%)
Costi per godimento beni di terzi	(16.305)	(2%)	-	-%
Costi del personale	(72.965)	(10%)	(24.997)	(5%)
Oneri diversi di gestione	(2.738)	(0%)	(2.500)	(1%)
Totale costi di gestione	(604.355)	(79%)	(489.681)	(98%)
EBITDA *	158.850	21%	9.114	2%
Ammortamenti e svalutazioni	(23.291)	(3%)	(5.151)	(1%)
EBIT **	135.559	18%	3.963	1%
Proventi (oneri) finanziari netti	1.241	0%	(204)	(0%)
Rettifiche di valore delle attività finanziarie	-	-%	-	-%
Risultato prima delle imposte	136.800	18%	3.759	1%
Imposte	(38.869)	(5%)	(1.990)	(0%)
Utile/(Perdita) Esercizio	97.931	13%	1.769	0%

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

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

3.2.2 Analisi dei costi e dei ricavi dell'Emittente al 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2020

Di seguito si rappresenta il dettaglio della composizione della voce del valore della produzione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020:

(in unità di Euro)	31.12.2020	%		
		Val. Prod.	31.12.2019	Val. Prod.
Ricavi gestione caratteristica	872.759	114%	211.410	42%
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(113.554)	(15%)	287.372	58%
Altri ricavi e proventi	4.000	1%	13	0%
Totale Valore della Produzione	763.205	100%	498.795	100%

Nel 2019 ricavi della gestione caratteristica fanno riferimento a lavori di ristrutturazione relativi a 4 commesse su immobili ubicati nel comune di Verona conclusi con parti correlate. Per il dettaglio delle operazioni si rinvia al Capitolo 14 del presente Documento di Ammissione. Le vendite verso parti correlate sono avvenute a condizioni di mercato.

Nel 2020 i ricavi della gestione caratteristica fanno riferimento a lavori di ristrutturazione per Euro 873 migliaia relativi a 11 commesse su immobili ubicati nel comune di Verona, delle quali 7 sono state concluse con parti correlate generando ricavi per Euro 532 migliaia, per il cui dettaglio si rinvia al Capitolo 14 del presente Documento di Ammissione. Le vendite verso parti correlate sono avvenute a condizioni di mercato.

La voce degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2020 è composta da un contributo a fondo perduto Covid-19 per Euro 4 migliaia.

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione dei costi di gestione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020:

(in unità di Euro)	31.12.2020	%		
		Val. Prod.	31.12.2019	Val. Prod.
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(69.349)	(9%)	(433.154)	(87%)
Costi per servizi	(442.998)	(58%)	(29.030)	(6%)
Totale Costi per Merci e Servizi	(512.347)	(67%)	(462.184)	(93%)
Costi per godimento beni di terzi	(16.305)	(2%)	-	-%
Costi del personale	(72.965)	(10%)	(24.997)	(5%)
Oneri diversi di gestione	(2.738)	(0%)	(2.500)	(1%)
Totale Costi di Gestione	(604.355)	(79%)	(489.681)	(98%)

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi che compongono le voci relative ai “costi per merci e servizi”.

(in unità di Euro)	% 31.12.2019		% 31.12.2020	
	Val. Prod.		Val. Prod.	
Costi per ristrutturazione immobili	(430.250)	(86%)	(408.079)	(53%)
Consulenze commerciali	(3.600)	(1%)	(19.550)	(3%)
Consulenze amministrative	(5.359)	(1%)	(12.182)	(2%)
Consulenze tecniche	-	-%	(19.507)	(3%)
Consulenze legali	(5.980)	(1%)	(8.665)	(1%)
Consulenze notarili	-	-%	(1.185)	(0%)
Indennità chilometriche	(6.361)	(1%)	(3.448)	(0%)
Vitto e alloggio	(1.095)	(0%)	(3.582)	(0%)
Pubblicità e marketing	(650)	(0%)	(11.867)	(2%)
Utenze	-	-%	(6.857)	(1%)
Assicurazioni	-	-%	(2.690)	(0%)
Altre	(8.889)	(2%)	(14.735)	(2%)
Totale Costi per merci e servizi	(462.184)	(93%)	(512.347)	(67%)

I costi sostenuti dall’Emittente per la ristrutturazione degli immobili al fine di renderli disponibili per la vendita, riguardano principalmente costi per l’ammodernamento dell’impianto elettrico, idraulico e tinteggiatura, modifiche di porzioni interne, opere di piastrellatura per Euro 408 migliaia nel 2020 e per Euro 430 migliaia nel 2019.

I costi per godimento beni di terzi sono relativi interamente a costi per l’affitto degli uffici.

I costi del personale fanno riferimento a numero 6 dipendenti di cui 3 in forza al 31 dicembre 2020, di cui 1 nel reparto tecnico e 2 commerciali; nel 2019 erano relativi ad un singolo dipendente operante nell’ufficio tecnico.

3.2.3 Dati selezionati patrimoniali al 31 dicembre 2019 al 31 dicembre 2020

Di seguito sono riportate le informazioni riguardanti i principali dati patrimoniali dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

Attivo (in unità di Euro)	%			
	31.12.2020	31.12.2019	Var.	Var.
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	-	-	-	-%

Immobilizzazioni Immateriali	265.415	4.823	260.592	5.403%
Immobilizzazioni Materiali	16.711	17.679	(968)	(5%)
Immobilizzazioni Finanziarie	25.417	10.200	15.217	149%
Totale Immobilizzazioni	307.543	32.702	274.841	840%
Rimanenze	173.818	287.372	(113.554)	(40%)
Crediti vs. clienti	153.957	-	153.957	N.A.
Crediti vs. imprese controllate	61.279	-	61.279	N.A.
Crediti tributari	111.936	48.858	63.078	129%
Imposte anticipate	-	-	-	-%
Altri crediti	3.349	5.123	(1.774)	(35%)
Totale Crediti	330.521	53.981	276.540	512%
Attività finanziarie non immobilizzate	-	-	-	-%
Disponibilità liquide	22.560	91.484	(68.924)	(75%)
Ratei e risconti attivi	3.992	1	3.991	399.100%
Totale Attivo	838.434	465.540	372.894	80%
Passivo e Patrimonio Netto				%
(in unità di Euro)	31.12.2020	31.12.2019	Var.	Var.
Capitale sociale	300.000	10.000	290.000	2.900%
Riserve legale	88	-	88	N.A.
Altre Riserve	1.682	(1)	1.683	(168.300%)
Utili/(Perdite) a nuovo	-	-	-	-%
Utile/(Perdita) dell'esercizio	97.931	1.769	96.162	5.436%
Totale Patrimonio Netto	399.701	11.768	387.933	3.297%
Capitale /Riserva di terzi	-	-	-	-%
Risultato di Terzi	-	-	-	-%
Totale Patrimonio di Terzi	-	-	-	-%
Fondi per Rischi ed Oneri	-	-	-	-%
TFR	804	1.392	(588)	(42%)
Debiti vs. soci per finanziamenti	-	170.000	(170.000)	(100%)
Debiti vs. banche	114.440	-	114.440	N.A.
Acconti	130.045	247.000	(116.955)	(47%)
Debiti vs. fornitori	89.070	19.068	70.002	367%
Debiti vs. imprese controllate	10.000	-	10.000	N.A.
Debiti vs. imprese controllanti	-	10.246	(10.246)	(100%)
Debiti vs. imprese controllate dalle controllanti	71.246	-	71.246	N.A.
Debiti tributari	15.202	993	14.209	1.431%
Debiti vs. istituti di previdenza	1.565	1.718	(153)	(9%)

Altri debiti	6.361	3.355	3.006	90%
Totale Debiti	437.929	452.380	(14.451)	(3%)
Ratei e risconti passivi	-	-	-	-%
Totale passivo	838.434	465.540	372.894	80%

Al 31 dicembre 2019 le “Immobilizzazioni Immateriali” ammontano a Euro 5 migliaia al netto del fondo ammortamento e sono composte dalle spese sostenute per la costituzione della Società e per la realizzazione del sito *web*.

Nel corso del 2020 il valore delle immobilizzazioni immateriali aumenta, al netto del fondo ammortamento, di Euro 261 migliaia. In particolare:

- i “costi di impianto e ampliamento” incrementano in seguito alla capitalizzazione di costi sostenuti per le spese legali e notarili relative alla modifica dello statuto, alla trasformazione della forma giuridica della società a Società per Azioni e all’aumento di capitale sociale;
- la voce “Diritti di brevetto industriale, concessioni e licenze” aumenta per la capitalizzazione di Euro 25 migliaia per costi dovuti alla fornitura e allo sviluppo della piattaforma *software* Casasold e per Euro 40 migliaia per costi dovuti all’acquisto della piattaforma *software* Casasold da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.);
- la voce “Concessioni, licenze, marchi e diritti simili” composta unicamente dal marchio Casasold, acquistato nel corso del 2020 da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) per un importo pari ad Euro 10 migliaia.
- nelle “Immobilizzazioni in corso ed acconti” sono iscritti Euro 185 migliaia di costi pluriennali sostenuti nel 2020 per il progetto di quotazione al mercato AIM Italia.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Costi di impianto ed ampliamento	16.878	6%	1.879	39%	14.999
Diritti di brevetto industriale, concessioni e licenze	54.284	20%	2.944	61%	51.340
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.445	4%	-	-%	9.445
Immobilizzazioni in corso ed acconti	184.808	70%	-	-%	184.808
Totale Immobilizzazioni Immateriali	265.415	100%	4.823	100%	260.592

Le “Immobilizzazioni Materiali” al 31 dicembre 2019 ammontano a Euro 18 migliaia

al netto dei fondi ammortamento. Tale importo è composto per Euro 8 migliaia da attrezzatura di *home staging* (mobili di cartone, utilizzati per l'arredo delle case al fine della preparazione per le foto professionali) usata per le dimostrazioni ai clienti. La voce "Altri beni" al netto del fondo ammortamento risulta essere pari ad Euro 10 migliaia e si riferisce ad un computer ed a un'autovettura acquistata da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.).

Al 31 dicembre 2020 il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, è pari ad Euro 17 migliaia. Nel corso del 2020 l'Emittente ha effettuato acquisti di attrezzatura per *home staging* e materiali da ufficio per Euro 4 migliaia.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Attrezzature industriali e commerciali	7.676	46%	7.821	44%	(145)
Altri beni	9.035	54%	9.858	56%	(823)
Totale Immobilizzazioni Materiali	16.711	100%	17.679	100%	(968)

Di seguito viene riportata la suddivisione delle "Immobilizzazioni Finanziarie":

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Partecipazioni in imprese controllate	25.417	100%	10.200	100%	15.217
Crediti finanziari vs. altri	-	-%	-	-%	-
Totale Immobilizzazioni Finanziarie	25.417	100%	10.200	100%	15.217

Le "Partecipazioni in imprese controllate" fanno riferimento alle partecipazioni detenute dall'Emittente in Casasold 1 S.r.l. (con sede a Trento) e Casasold 84 S.r.l. (con sede a Vicenza). Le società controllate svolgono la medesima attività dell'Emittente ma in città diverse. L'Emittente, in sede di costituzione delle società controllate, ha sottoscritto una quota del capitale sociale di:

- Casasold 1 S.r.l. per Euro 5.100, al 31 dicembre 2019 posseduta al 49% da M3A Holding S.r.l. (il cui socio unico è Alessandro Pallanch) e al 51% dall'Emittente, la percentuale di possesso non ha subito variazioni nel corso del 2020;
- Casasold 84 S.r.l. per Euro 5.100, al 31 dicembre 2019 posseduta al 49% da Biquadro Re S.r.l. (il cui socio di maggioranza è Bertacco Filippo Paolo) e al 51% dall'Emittente. Con atto notarile del 3 luglio 2020, l'Emittente ha perfezionato l'acquisto da Biquadro Re S.r.l. del 49% del capitale sociale di Casasold 84 S.r.l. per un importo pari ad Euro 11.542, portando la quota di controllo al 100% e successivamente ha versato la quota residua del capitale sociale di Casasold 84 S.r.l. pari ad Euro 3.675.

La voce delle “Rimanenze” di magazzino è composta dai lavori in corso su ordinazione; al 31 dicembre 2019 tale importo fa riferimento a 9 commesse relative a lavori nel comune di Verona, che vengono contabilizzate con il metodo del costo. Al 31 dicembre 2020 le commesse in rimanenza sono 3, ubicate a Verona.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	173.818	100%	287.372	100%	(113.554)
Totale Rimanenze	173.818	100%	287.372	100%	(113.554)

La tabella seguente illustra la composizione delle “Attività”.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Crediti vs. clienti	153.957	46%	-	-%	153.957
Crediti vs. imprese controllate	61.279	18%	-	-%	61.279
Crediti tributari	111.936	34%	48.858	91%	63.078
Altri crediti	3.349	1%	5.123	9%	(1.774)
Ratei e risconti attivi	3.992	1%	1	0%	3.991
Totale Attività	334.513	100%	53.982	100%	280.531

Al 31 dicembre 2019 la quasi totalità delle “Attività” è costituita dai “Crediti tributari” per un importo pari ad Euro 49 migliaia, che fanno principalmente riferimento al credito IVA e agli “Altri crediti” per Euro 5 migliaia.

Al 31 dicembre 2020 le “Attività” sono così composte:

- “Crediti vs clienti” per Euro 154 migliaia vantati dalla società verso numero tre persone fisiche relativi a servizi di ristrutturazione e non ancora scaduti;
- “Crediti vs. imprese controllate” composti da crediti verso Casasold 84 S.r.l. per Euro 60 migliaia, relativi a finanziamenti fruttiferi concessi dall’Emittente alla società controllata, e da crediti per fatture da emettere verso Casasold 1 S.r.l. e Casasold 84 S.r.l. per interessi su finanziamenti pari ad Euro 1 migliaia;
- “Crediti tributari” composti da Euro 57 migliaia per IVA a credito, Euro 6 migliaia per crediti IRES, Euro 1 migliaia per crediti tributari vari ed Euro 48 migliaia per crediti fiscali, acquisiti da terzi, derivanti da agevolazioni sulla ristrutturazione degli immobili. Si precisa che i crediti fiscali per ristrutturazione sono stati contabilizzati al valore nominale; se l’Emittente avesse adottato il costo ammortizzato, l’impatto negativo negli oneri finanziari sarebbe stato pari ad Euro 7 migliaia;
- Gli “Altri crediti” sono composti quasi unicamente da depositi cauzionali per

Euro 3 migliaia;

- L'importo dei "Ratei e risconti attivi" pari ad Euro 4 migliaia è relativo a risconti attivi riferiti ad assicurazioni per Euro 3 migliaia e ad abbonamenti e servizi vari per Euro 1 migliaio.

Il Patrimonio Netto presenta la seguente composizione:

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Capitale sociale	300.000	75%	10.000	85%	290.000
Riserve legale	88	0%	-	-%	88
Altre Riserve	1.682	0%	(1)	(0%)	1.683
Utile/(Perdita) a nuovo	-	-%	-	-%	-
Utile/(Perdita) dell'esercizio	97.931	25%	1.769	15%	96.162
Totale Patrimonio Netto	399.701	100%	11.768	100%	387.933

L'Emittente, con Assemblea straordinaria del 30 ottobre 2020 ha approvato la trasformazione da S.r.l. in S.p.A. e contestualmente ha deliberato un aumento di capitale non proporzionale dell'Emittente per massimi nominali Euro 290 migliaia senza sovrapprezzo e da imputare interamente a capitale sociale. Tale aumento è stato liberato mediante utilizzo dei versamenti in conto futuro aumento capitale effettuati in data 27 ottobre 2020 dal socio Oenne S.r.l. per Euro 145 migliaia e in data 20 ottobre 2020 dal socio Hodl S.r.l. per Euro 145 migliaia.

La seguente tabella riporta il dettaglio dei fondi dell'Emittente al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Fondi per rischi ed oneri	-	-%	-	-%	-
TFR	804	100%	1.392	-%	(588)
Totale Fondi	804	100%	1.392	-%	(588)

La seguente tabella espone le "Passività" al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.
Debiti vs. soci per finanziamenti	-	-%	170.000	38%	(170.000)
Debiti vs. banche	114.440	26%	-	-%	114.440
Acconti	130.045	30%	247.000	55%	(116.955)
Debiti commerciali	89.070	20%	19.068	4%	70.002

Debiti vs. imprese controllate	10.000	2%	-	-%	10.000
Debiti vs. imprese controllanti	-	-%	10.246	2%	(10.246)
Debiti vs. imprese controllate dalle controllanti	71.246	16%	-	-%	71.246
Debiti tributari	15.202	3%	993	0%	14.209
Debiti vs. istituti di previdenza	1.565	0%	1.718	0%	(153)
Altri debiti	6.361	1%	3.355	1%	3.006
Ratei e risconti passivi	-	-%	-	-%	-
Totale Passività	437.929	100%	452.380	100%	(14.451)

La voce “Debiti vs. soci per finanziamenti” pari ad Euro 170 migliaia fa riferimento ai finanziamenti ricevuti da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) (socio unico dell’Emittente al 31 dicembre 2019), con scadenza entro i dodici mesi. Al 31 dicembre 2020 il debito verso Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) risulta estinto.

I “Debiti vs. banche” al 31 dicembre 2020 sono interamente relativi all’apertura di un conto anticipi fatture presso la BCC.

Per l’avvio delle attività, durante l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, la Società ha richiesto l’erogazione di un anticipo sulle commesse in corso. L’importo pari ad Euro 247 migliaia è contabilizzato nella voce “Acconti”, ed è riferibile ad Etika S.r.l. (parte correlata dell’Emittente) per Euro 51 migliaia, a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) per Euro 156 migliaia e a clienti terzi per Euro 40 migliaia.

Al 31 dicembre 2020 l’importo degli “Acconti” risulta pari a Euro 130 migliaia ed è relativo a fatture di acconto emesse verso clienti terzi.

I “Debiti commerciali” al 31 dicembre 2019, pari ad Euro 29 migliaia, si riferiscono per Euro 19 migliaia a debiti verso fornitori per la fornitura delle opere svolte presso i cantieri e per Euro 10 migliaia al debito verso Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) per l’acquisto dell’autovettura capitalizzata. Al 31 dicembre 2020 i “Debiti commerciali” ammontano ad Euro 170 migliaia e sono così suddivisi:

- per Euro 89 migliaia sono riferiti a debiti verso fornitori terzi, in prevalenza per costi per consulenze relative al progetto di quotazione;
- per Euro 10 migliaia sono riferiti a debiti verso Casasold 84 S.r.l. per consulenze tecniche;
- per Euro 71 migliaia sono riferiti a debiti verso Comprocas24 S.r.l. - in

liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) relativi all'acquisto dell'autovettura acquistata nel 2019 per Euro 10 migliaia, all'acquisto della piattaforma *software* per Euro 49 migliaia e all'acquisto del marchio "Casasold" per Euro 12 migliaia. Tali debiti sono stati saldati nel mese di febbraio 2021.

Gli "Altri debiti", che al 31 dicembre 2020 ammontano ad Euro 6 migliaia, sono interamente riferiti ai debiti verso il personale in forza al 31 dicembre 2020.

3.2.4 Riclassificazione Stato Patrimoniale dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020

Di seguito è riportato lo schema riclassificato per fonti ed impieghi dello stato patrimoniale al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

(in unità di Euro)	31.12.2020	%	31.12.2019	%
Attivo Fisso	307.543	71%	32.702	36%
Capitale Circolante Commerciale	27.414	6%	11.058	12%
Altre Attività (Passività)	96.149	22%	47.916	53%
Capitale Circolante Netto *	123.563	29%	58.974	65%
Fondi rischi ed oneri per il personale	(804)	(0%)	(1.392)	(2%)
Capitale Investito Netto **	430.302	100%	90.284	100%
Posizione Finanziaria netta ***	30.601	7%	78.516	87%
Patrimonio Netto	399.701	93%	11.768	13%
Fonti di Finanziamento	430.302	100%	90.284	100%

(*) Il Capitale Circolante Netto è ottenuto come differenza fra attività correnti e passività correnti con esclusione delle attività e passività finanziarie. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili di riferimento. Si precisa che è stato determinato in conformità a quanto stabilito 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). Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(**) Il Capitale Investito Netto è ottenuto come sommatoria algebrica del capitale circolante netto, delle attività immobilizzate e delle passività a lungo termine. Il capitale investito netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

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

3.2.5 Posizione Finanziaria Netta per l'esercizio al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020

La posizione finanziaria netta esposta secondo lo schema della Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020 è dettagliata nella seguente tabella:

(in unità di Euro)	31.12.2020	31.12.2019	Var.	%
A. Cassa	22.560	91.484	(68.924)	(75%)
B. Altre disponibilità liquide	-	-	-	-%
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-	-%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	22.560	91.484	(68.924)	(75%)
E. Crediti finanziari correnti	61.279	-	61.279	N.A.
F. Debiti bancari correnti	114.440	-	114.440	N.A.
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-	-	-%
H. Altri debiti finanziari correnti	-	170.000	(170.000)	(100%)
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	114.440	170.000	(55.560)	(33%)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	30.601	78.516	(47.915)	(61%)
K. Debiti bancari non correnti	-	-	-	-%
L. Obbligazioni emesse	-	-	-	-%
M Altri debiti non correnti	-	-	-	-%
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	-	-	-	-%
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	30.601	78.516	(47.915)	(61%)

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2020 risultano essere pari a Euro 23 migliaia e corrispondono alle giacenze sui conti correnti presso gli istituti di credito e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio.

La voce dei "Crediti finanziari correnti" per Euro 61 migliaia si riferisce a crediti finanziari verso Casasold 84 S.r.l. per Euro 60 migliaia e crediti finanziari per fatture da emettere a Casasold 84 S.r.l. e Casasold 1 S.r.l. dovuti a interessi su finanziamenti per Euro 1 migliaio.

La voce "Debiti bancari correnti" per Euro 114 migliaia è relativo all'utilizzo di un conto anticipi fatture.

3.3. Informazioni finanziarie selezionate del Gruppo Casasold relative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

Di seguito vengono forniti i principali dati economici consolidati riclassificati dell'Emittente al 31 dicembre 2020. Si precisa che si tratta del primo anno di

consolidamento per l'Emittente e deriva dal consolidamento integrale del bilancio dell'Emittente (Capogruppo) e delle sue controllate Casasold 1 S.r.l. e Casasold 84 S.r.l. per il periodo dal 1° gennaio 2020 fino al 31 dicembre 2020; la Società non ha predisposto il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 in quanto la costituzione delle società controllate è avvenuta a novembre 2019 ed i valori al 31 dicembre 2019 non risultavano essere significativi.

3.3.1. Dati selezionati economici al 31 dicembre 2020 del Gruppo Casasold

(in unità di Euro)	Consolidato 31.12.2020	% Val. Prod.
Ricavi gestione caratteristica	1.277.471	89%
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	75.232	5%
Altri ricavi e proventi	88.880	6%
Totale Valore della Produzione	1.441.583	100%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(192.763)	(13%)
Costi per servizi	(826.867)	(57%)
Costi per godimento beni di terzi	(17.042)	(1%)
Costi del personale	(78.134)	(5%)
Oneri diversi di gestione	(4.520)	(0%)
Totale costi di gestione	(1.119.326)	(78%)
EBITDA *	322.257	22%
Ammortamenti e svalutazioni	(25.329)	(2%)
EBIT **	296.928	21%
Proventi (oneri) finanziari netti	(167)	(0%)
Rettifiche di valore delle attività finanziarie	-	-%
Risultato prima delle imposte	296.761	21%
Imposte	(80.659)	(6%)
Utile/(Perdita) Esercizio	216.102	15%
Interessenze di terzi	56.570	4%
Risultato netto di gruppo	159.532	11%

(*) EBITDA indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e della svalutazione dei crediti. EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa

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

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

3.3.2. Analisi del conto economico consolidato al 31 dicembre 2020 del Gruppo Casasold

Di seguito si rappresenta il dettaglio della composizione della voce dei "Ricavi" consolidati dell'Emittente per la situazione al 31 dicembre 2020:

	Consolidato	%
(in unità di Euro)	31.12.2020	Val. Prod.
Ricavi gestione caratteristica	1.277.471	89%
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	75.232	5%
Altri ricavi e proventi	88.880	6%
Totale Valore della Produzione	1.441.583	100%

I "Ricavi della gestione caratteristica" fanno riferimento alle vendite che il Gruppo ha originato dalla propria attività di ristrutturazione sulle commesse chiuse al 31 dicembre 2020. La voce, pari ad Euro 1.277 migliaia, è composta da ricavi generati nel corso del 2020 dalla chiusura di 17 commesse; in particolare, si riferiscono:

- a ricavi dell'Emittente per Euro 873 migliaia per 11 commesse ubicate a Verona, di cui Euro 532 migliaia relativi a prestazioni verso parti correlate e Euro 341 migliaia verso terzi. I ricavi con parti correlate sono generati da contratti sottoscritti nel 2019 e conclusi nel 2020;
- a ricavi di Casasold 1 S.r.l. per Euro 334 migliaia, per lavori svolti a Trento, di cui Euro 55 migliaia relativi a prestazioni verso parti correlate ed Euro 279 migliaia verso terzi;
- a ricavi di Casasold 84 S.r.l. per Euro 70 migliaia, per lavori svolti a Vicenza verso terzi.

Per maggiori dettagli sulle operazioni con Parti Correlate si rinvia al Capitolo 14 del presente Documento di Ammissione.

L'incidenza dei "Costi di Gestione", il cui valore al 31 dicembre 2020 ammonta a Euro 1.119 migliaia, sui "Ricavi della gestione caratteristica" è pari circa al 78%. Come si evince dalla tabella sottostante.

(in unità di Euro)	Consolidato	%
	31.12.2020	Val. Prod.
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(192.763)	(13%)
Costi per servizi	(826.867)	(57%)
Costi per godimento beni di terzi	(17.042)	(1%)
Costi del personale	(78.134)	(5%)
Oneri diversi di gestione	(4.520)	(0%)
Totale Costi di Gestione	(1.119.326)	(78%)

I "Costi di Gestione" sono imputabili a:

- "Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci" per Euro 193 migliaia relativi principalmente a serramenti ed arredo bagno;
- "Costi per servizi", pari ad Euro 827 migliaia, riguardanti per Euro 659 migliaia costi relativi ad opere di ristrutturazione e manutenzione di impianti elettrici, idraulici, modifiche di partizioni interne, tinteggiature e opere di piastrellatura, sostenuti presso l'immobile del cliente, mentre i restanti Euro 168 migliaia sono riferiti a spese per consulenza, trasporti, assicurazioni e marketing e pubblicità;
- "Costi di godimento beni di terzi" relativi a spese per gli uffici in affitto o di altri spazi attrezzati per Euro 17 migliaia;
- "Costi del personale", pari ad Euro 78 migliaia, relativi a 7 dipendenti di cui 5 in forza al 31 dicembre 2020, 3 dell'Emittente e 2 di Casasold 1 S.r.l.;
- "Oneri diversi di gestione" per Euro 5 migliaia, che comprendono principalmente i costi di natura tributaria che non rappresentano oneri accessori di acquisto diversi dalle imposte dirette.

3.3.3. Dati patrimoniali consolidati selezionati dall'Emittente al 31 dicembre 2020

Di seguito vengono forniti i principali dati patrimoniali consolidati per l'esercizio al 31 dicembre 2020.

Attivo	Consolidato
(in unità di Euro)	31.12.2020
Crediti vs. soci per versamenti ancora dovuti	-
Immobilizzazioni Immateriali	277.024
Immobilizzazioni Materiali	21.940
Immobilizzazioni Finanziarie	-
Totale Immobilizzazioni	298.964
Rimanenze	362.605
Crediti vs. clienti	153.957
Crediti vs. imprese controllate	-
Crediti tributari	198.838
Imposte anticipate	-
Altri crediti	3.350
Totale Crediti	356.145
Attività finanziarie non immobilizzate	-
Disponibilità liquide	99.494
Ratei e risconti attivi	4.137
Totale Attivo	1.121.345
Passivo e Patrimonio Netto	Consolidato
(in unità di Euro)	31.12.2020
Capitale sociale	300.000
Riserve legale	88
Altre Riserve	1.682
Utili/(Perdite) a nuovo	-
Utile/(Perdita) dell'esercizio	159.532
Totale Patrimonio Netto di Gruppo	461.302
Capitale /Riserva di terzi	4.900
Risultato di Terzi	56.570
Totale Patrimonio di Terzi	61.470
Fondi per Rischi ed Oneri	-
TFR	1.551
Debiti vs. soci per finanziamenti	-
Debiti vs. banche	114.440
Acconti	220.954
Debiti vs. fornitori	113.989
Debiti vs. imprese controllate	-
Debiti vs. imprese controllanti	-

Debiti vs. imprese controllate dalle controllanti	71.246
Debiti tributari	29.061
Debiti vs. istituti di previdenza	2.553
Altri debiti	44.779
Totale Debiti	597.022
Ratei e risconti passivi	-
Totale passivo	1.121.345

La voce “Immobilizzazioni Immateriali” è pari ad Euro 277 migliaia al netto di ammortamenti per Euro 20 migliaia. Tale voce è costituita da “Costi di impianto e ampliamento” pari a Euro 19 migliaia, dove sono iscritti i costi sostenuti per l’adeguamento dell’assetto societario.

Nei “Diritti di brevetto industriale, concessioni e licenze” sono iscritti software utilizzati per l’attività caratteristica per Euro 54 migliaia.

Nelle “Concessioni, licenze, marchi e diritti simili”, pari ad Euro 9 migliaia al netto del fondo ammortamento, è iscritto il marchio “Casasold”, acquistato dall’Emittente nel corso dell’esercizio da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.).

La voce “Avviamento” è generato dalla differenza da consolidamento determinata dalla differenza tra il valore di carico della società Casasold 84 S.r.l., detenuta al 100% in seguito all’acquisizione del restante 49% finalizzata con atto notarile in data 3 luglio 2020, e la corrispondente quota di patrimonio netto di competenza del Gruppo, pari ad Euro 9 migliaia al netto del fondo ammortamento.

Nelle “Immobilizzazioni in corso ed acconti” sono iscritti Euro 185 migliaia di costi pluriennali sostenuti nel 2020 per il progetto di quotazione al mercato AIM Italia.

(in unità di Euro)	Consolidato	
	31.12.2020	%
Costi di impianto ed ampliamento	19.205	7%
Costi di sviluppo	-	-%
Diritti di brevetto industriale, concessioni e licenze	54.284	20%
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.445	3%
Avviamento	9.282	3%
Immobilizzazioni in corso ed acconti	184.808	67%
Totale Immobilizzazioni Immateriali	277.024	100%

La tabella seguente riporta la composizione della voce “Immobilizzazioni Materiali”,

che ammonta a Euro 22 migliaia, e all'interno della quale sono compresi attrezzatura per *home staging* per Euro 13 migliaia, componenti hardware e macchine elettroniche installate nella sede della società per euro 3 migliaia e un'autovettura per Euro 6 migliaia al netto del fondo ammortamento.

(in unità di Euro)	Consolidato	
	31.12.2020	%
Attrezzature industriali e commerciali	12.904	59%
Altri beni	9.036	41%
Totale Immobilizzazioni Materiali	21.940	100%

Le “Rimanenze”, come riportato nella seguente tabella, sono costituite dai lavori di ristrutturazione in corso alla data del 31 dicembre 2020 pari ad Euro 363 migliaia, valutate al costo effettivo, relativi a numero 9 commesse, prese in carico tutte nel corso del 2020. Dal punto di vista della dislocazione geografica le predette commesse sono distribuite per numero 3 sulla città di Verona (facenti capo tutte all'Emittente), numero 5 sulla città di Trento (relative a Casasold 1 S.r.l.) e numero 1 sulla città di Vicenza (per Casasold 84 S.r.l.).

(in unità di Euro)	Consolidato	
	31.12.2020	%
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	362.605	100%
Totale Rimanenze	362.605	100%

La tabella seguente espone la composizione delle altre voci dell'attivo, pari ad Euro 360 migliaia. composta per Euro 154 migliaia da “Crediti vs. clienti” terzi, relativi a crediti dell'Emittente.

(in unità di Euro)	Consolidato	
	31.12.2020	%
Crediti vs. clienti	153.957	43%
Crediti vs. imprese controllate	-	-%
Crediti tributari	198.838	55%
Imposte anticipate	-	-%
Altri crediti	3.350	1%
Ratei e risconti attivi	4.137	1%
Totale Attività	360.282	100%

I “Crediti vs. clienti”, pari ad Euro 154 migliaia, derivano da rapporti commerciali dell’Emittente con clienti terzi, non ancora scaduti e relativi a servizi di ristrutturazione svolti dall’Emittente.

I “Crediti tributari” ammontano a Euro 199 migliaia e fanno riferimento a crediti tributari vari per Euro 1 migliaia, a crediti IVA per Euro 62 migliaia, a crediti IRES per Euro 6 migliaia, a crediti per ritenute subite per Euro 4 migliaia e per Euro 126 migliaia a crediti fiscali generati dalla ristrutturazione di immobili che sono stati ceduti da terzi al Gruppo. Tali crediti fiscali sono stati iscritti al loro valore nominale e sono riconducibili:

- per Euro 48 migliaia all’Emittente, che ha acquisito il credito tramite sconto in fattura;
- per Euro 78 migliaia a Casasold 1 S.r.l. che ha acquistato il credito da 2 committenti di lavori di ristrutturazione tramite corrispettivo in denaro. In particolare, Casasold 1 S.r.l. ha acquisito per Euro 20 migliaia il credito fiscale di Euro 48 migliaia da un cliente terzo e per Euro 15 migliaia il credito fiscale di Euro 30 migliaia da Alessandro Pallanch, parte correlata in qualità di amministratore unico e socio con il 100% delle quote di M3A Holding S.r.l.

Qualora il Gruppo avesse effettuato la contabilizzazione utilizzando il costo ammortizzato l’impatto a conto economico sarebbe stato una riduzione della voce altri ricavi per Euro 11 migliaia e maggiori oneri finanziari per Euro 6 migliaia.

Gli “Altri crediti” sono composti quasi unicamente da depositi cauzionali per Euro 3 migliaia.

I “Ratei e risconti attivi” pari ad Euro 4 migliaia sono relativi a risconti attivi riferiti ad assicurazioni per Euro 3 migliaia e ad abbonamenti e servizi vari per Euro 1 migliaia.

Il Patrimonio Netto consolidato al 31 dicembre 2020 presenta la seguente composizione:

(in unità di Euro)	Consolidato	
	31.12.2020	%
Capitale sociale	300.000	57%
Riserve legale	88	0%
Altre Riserve	1.682	0%
Utile/(Perdita) a nuovo	-	-%
Utile/(Perdita) dell'esercizio	159.532	31%
Totale Patrimonio Netto di Gruppo	461.302	88%
Capitale /Riserva di terzi	4.900	1%

Risultato di Terzi	56.570	11%
Totale Patrimonio di Terzi	61.470	12%
Totale Patrimonio Netto Consolidato	522.772	100%

La seguente tabella riporta il dettaglio dei fondi del Gruppo al 31 dicembre 2020.

(in unità di Euro)	Consolidato 31.12.2020	%
Fondi per rischi ed oneri	-	-%
TFR	1.551	100%
Totale Fondi	1.551	100%

La tabella sotto espone il dettaglio della voce “Passività” al 31 dicembre 2020.

(in unità di Euro)	Consolidato 31.12.2020	%
Debiti vs. soci per finanziamenti	-	-%
Debiti vs. banche	114.440	19%
Acconti	220.954	37%
Debiti commerciali	113.989	19%
Debiti vs. imprese controllate dalle controllanti	71.246	12%
Debiti tributari	29.061	5%
Debiti vs. istituti di previdenza	2.553	0%
Altri debiti	44.779	8%
Ratei e risconti passivi	-	-%
Totale Passività	597.022	100%

Le “Passività”, pari ad Euro 597 migliaia, sono costituite da:

- “Debiti vs. banche” per Euro 114 migliaia relativi all’utilizzo di un conto anticipi fatture concesso all’Emittente;
- “Acconti” relativi a fatture di acconto di cui Euro 130 migliaia riconducibili all’Emittente ed Euro 91 migliaia a Casasold 1 S.r.l.;
- “Debiti commerciali” per Euro 185 migliaia, di cui Euro 114 migliaia verso terze parti ed Euro 71 migliaia dell’Emittente verso Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) per l’acquisto di un’autovettura, del marchio “Casasold” e della piattaforma *software*. Tali debiti sono stati saldati dall’Emittente nel mese di febbraio 2021;

- “Debiti tributari” per Euro 29 migliaia, di cui Euro 24 migliaia per debiti per imposte IRES ed IRAP, Euro 2 migliaia per ritenute operate alla fonte ed Euro 3 migliaia relativi a debiti IVA.
- “Altri debiti” per Euro 45 migliaia, composti da debiti verso il personale dipendente e da Euro 35 migliaia per debiti per l’acquisto dei crediti fiscali relativi a ristrutturazioni di immobili, di cui Euro 15 migliaia verso Alessandro Pallanch, parte correlata.

3.3.4. Riclassificazione Stato Patrimoniale Consolidato del Gruppo Casasold al 31 dicembre 2020

Di seguito sono fornite le informazioni riguardanti i principali dati patrimoniali consolidati dell’Emittente, riclassificati a impieghi e fonti, relativamente alla situazione al 31 dicembre 2020.

(in unità di Euro)	Consolidato	
	31.12.2020	%
Attivo Fisso	298.964	52%
Capitale Circolante Commerciale	110.373	19%
Altre Attività (Passività)	164.932	29%
Capitale Circolante Netto *	275.305	48%
Fondi rischi ed oneri per il personale	(1.551)	(0%)
Capitale Investito Netto **	572.718	100%
Posizione Finanziaria netta ***	49.946	9%
Patrimonio Netto	522.772	91%
Fonti di Finanziamento	572.718	100%

(*) Il Capitale Circolante Netto è ottenuto come differenza fra attività correnti e passività correnti con esclusione delle attività e passività finanziarie. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile nell’ambito dei principi contabili di riferimento. Si precisa che è stato determinato in conformità a quanto stabilito 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). Il criterio di determinazione applicato dall’Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e, pertanto, il saldo ottenuto dall’Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(**) Il Capitale Investito Netto è ottenuto come sommatoria algebrica del capitale circolante netto, delle attività immobilizzate e delle passività a lungo termine. Il capitale investito netto non è identificato come misura contabile nell’ambito dei principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall’Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e, pertanto, il saldo ottenuto dall’Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

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

3.3.5. Posizione Finanziaria Netta Consolidata del Gruppo Casasold al 31 dicembre 2020

La posizione finanziaria netta esposta secondo lo schema della Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 al 31 dicembre 2020 è dettagliata nella seguente tabella:

(in unità di Euro)	Consolidato 31.12.2020
A. Cassa	99.494
B. Altre disponibilità liquide	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	99.494
E. Crediti finanziari correnti	-
F. Debiti bancari correnti	114.440
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
H. Altri debiti finanziari correnti	35.000
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	149.440
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	49.946
K. Debiti bancari non correnti	-
L. Obbligazioni emesse	-
M. Altri debiti non correnti	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	-
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	49.946

Le disponibilità liquide risultano essere pari a Euro 99 migliaia e corrispondono alle giacenze sui conti correnti presso gli istituti di credito e alle liquidità esistenti nelle casse del Gruppo alla data del 31 dicembre 2020.

La voce dei “Debiti bancari correnti” si riferisce al debito verso banche per l’utilizzo di un conto anticipo fatture da parte dell’Emittente.

La voce degli “Altri debiti finanziari correnti” si riferisce a debiti finanziari per l’acquisto dei crediti fiscali relativi alla ristrutturazione degli immobili, di cui Euro 15 migliaia nei confronti di Alessandro Pallanch.

3.3.6. Rendiconto Finanziario Consolidato al 31 dicembre 2020

Rendiconto Finanziario Consolidato (in unità di Euro)	Consolidato 31.12.2020
--	---------------------------

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	216.102
Imposte sul reddito	80.659
Interessi passivi/(attivi)	167
(Dividendi)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	296.928
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Accantonamenti ai fondi	3.073
Ammortamenti delle immobilizzazioni	25.329
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.392
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	29.794
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) rimanenze	(362.605)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(153.957)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso imprese controllate	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	185.235
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.137)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	77.741
Totale variazioni del capitale circolante netto	(257.723)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	(167)
(Imposte sul reddito pagate)	(63.241)
Dividendi incassati	-
(Utilizzo dei fondi)	(2.914)
Altri incassi/(pagamenti)	-
Totale altre rettifiche	(66.322)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.677
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	(27.008)
(Investimenti)	(27.008)
Disinvestimenti	-

Immobilizzazioni immateriali	(297.285)
(Investimenti)	(297.285)
Disinvestimenti	-
Immobilizzazioni finanziarie	-
(Investimenti)	-
Disinvestimenti	-
Attività finanziarie non immobilizzate	-
(Investimenti)	-
Disinvestimenti	-
Variazione di perimetro	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(324.293)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento/(Decremento) altri finanziamenti	-
Accensione finanziamenti	1.165.000
(Rimborsi finanziamenti)	(1.165.000)
Mezzi propri	-
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	114.440
Accensione finanziamenti	114.440
(Rimborsi finanziamenti)	-
Mezzi propri	-
Aumento di capitale a pagamento	290.000
(Rimborso di capitale)	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-
Altre variazioni	16.670
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	421.110
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	99.494
Disponibilità liquide di inizio esercizio	
Depositi bancari e postali	-
Danaro e valori in cassa	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	-
Disponibilità liquide a fine esercizio	
Depositi bancari e postali	99.283
Danaro e valori in cassa	211
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	99.494

4 FATTORI DI RISCHIO

L'investimento nelle Azioni comporta un elevato grado di rischio. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento nelle Azioni, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

L'investimento nelle Azioni presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari di società ammesse alle negoziazioni in un mercato non regolamentato.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento nelle Azioni, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui lo stesso opera e agli strumenti finanziari, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, sulle sue prospettive e sul prezzo delle Azioni e gli azionisti potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi sulla Società e sulle Azioni si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti alla Società, tali da esporre la stessa ad ulteriori rischi o incertezze ovvero qualora 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.

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

A.1. Fattori di rischio connessi all'attività commerciale e al settore in cui il Gruppo opera

A.1.1. Rischi connessi al completamento delle iniziative commerciali

Il *business* del Gruppo è sottoposto ad alcuni rischi operativi, i quali potrebbero avere un impatto sulla redditività della Società e sui suoi flussi di cassa.

In particolare, la redditività complessiva del *business* dal Gruppo potrà essere influenzata laddove si verificano delle problematiche rispetto alle singole iniziative commerciali.

A titolo esemplificativo, il Gruppo potrebbe fare affidamento su una stima errata di costi, ovvero si potrebbe trovare costretto a ridurre il prezzo di vendita di un immobile laddove l'operazione in questione si riveli particolarmente complessa e/o non risulti perfezionabile secondo le tempistiche inizialmente concordate con il cliente nel

contratto (generalmente circa dodici mesi).

Inoltre, le tempistiche di chiusura preventivate dal Gruppo in relazione a una singola operazione potrebbero subire slittamenti laddove, a titolo esemplificativo, si dovessero verificare alcune particolari congiunture del mercato immobiliare, ovvero problemi di ogni sorta sullo specifico immobile, come il presentarsi della necessità di effettuare lavori non preventivati, la sopravvenienza di abusi che rendono impossibile o ritardano la vendita, la presenza di errori dei tecnici incaricati che hanno un impatto sulla rivendibilità o sul valore dell'immobile, con conseguenze negative sui risultati di periodo nonché con effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici del Gruppo.

Ancora, il Gruppo è altresì sottoposto al rischio, da un lato, di insolvenza del committente, e, dall'altro lato, del possibile decesso dei proprietari dell'immobile di volta in volta preso in gestione. Al verificarsi di tali circostanze, il Gruppo potrebbe subire dei rallentamenti nel processo di gestione dell'iniziativa commerciale, ovvero potrebbe avere delle difficoltà nella riscossione dei crediti maturati verso i committenti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici del Gruppo.

Ancora, si evidenzia che, nell'ipotesi in cui si dovesse verificare una mancata vendita dell'immobile preso in carico, ovvero laddove i rapporti contrattuali con uno o più clienti si dovessero interrompere prima del perfezionamento della vendita, il Gruppo subirebbe una perdita secca dei costi sostenuti per il progetto di ristrutturazione rispetto a eventuali costi non recuperabili quali, a titolo d'esempio, ristrutturazioni, commissioni anticipate alle agenzie, debiti verso i fornitori, con conseguenti effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici del Gruppo.

Si evidenzia, inoltre, che il verificarsi di una calamità naturale potrebbe comportare danni alle aree edificabili o agli immobili in fase di costruzione oltre che ritardi nello sviluppo degli immobili e, di conseguenza, nelle vendite degli stessi con conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Infine, si evidenzia che le iniziative commerciali del Gruppo potrebbero subire rallentamenti anche nel caso in cui venisse adottata una politica più restrittiva da parte degli istituti di credito per l'erogazione di mutui o linee di credito ai potenziali acquirenti, ovvero nell'ipotesi in cui le tempistiche necessarie alla Pubblica Amministrazione per il rilascio della documentazione utile per le verifiche di conformità e per il rilascio dei vari permessi necessari alla ristrutturazione degli immobili dovessero risultare particolarmente lunghe, con conseguenti effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati

dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

A.1.2. Rischi connessi alla gestione della crescita e dello sviluppo del Gruppo

Il Gruppo intende adottare una strategia volta al proseguimento dello sviluppo e alla crescita del proprio *business model*. L'elevata crescita dei volumi di ricavi unitamente alle strategie commerciali che il Gruppo intende adottare per incrementare la propria penetrazione nel mercato in cui lo stesso opera potrebbero comportare un incremento degli investimenti e degli impieghi in capitale circolante.

In tale contesto, il Gruppo dovrà strutturare il modello organizzativo e le procedure interne e adeguare le politiche di gestione del capitale circolante alle sue accresciute esigenze e soddisfare i relativi fabbisogni finanziari reperendo adeguate risorse finanziarie, al fine di rispondere tempestivamente ed efficacemente alle esigenze ed istanze generate dagli eventuali elevati tassi di crescita e dell'espansione nazionale e con particolare *focus* su alcune aree geografiche. Inoltre, il Gruppo dovrà implementare una struttura organizzativa adeguata che sia in grado di gestire i rapidi tassi di crescita e lo sviluppo del proprio modello di *business*.

Nel caso in cui il Gruppo non fosse in grado di gestire tali bisogni, soprattutto tenuto conto della difficoltà del sistema bancario di supportare adeguatamente la crescita delle aziende in fase di sviluppo, nonché non fosse in grado di gestire adeguatamente il processo di crescita e di adeguamento del proprio modello organizzativo alle accresciute complessità di gestione, il Gruppo potrebbe non essere in grado di mantenere l'attuale posizionamento competitivo e potrebbero verificarsi effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

A.1.3. Rischi connessi al mercato in cui opera il Gruppo

Il mercato immobiliare nazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche. In particolare, il rapporto tra domanda e offerta è connesso alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti alternativi più remunerativi. Il mutare, in senso negativo, di tali variabili potrebbe determinare un calo della domanda dei servizi offerti dal

Gruppo, il quale, a sua volta, potrebbe subire una riduzione della propria capacità di acquisto nell'ipotesi in cui si verifichi un rallentamento dei flussi di cassa.

Con particolare riferimento al contesto nazionale e alle città in cui opera il Gruppo, si evidenzia che il mercato delle compravendite immobiliari, nell'ultimo triennio, ha fatto registrare una crescita a un tasso medio annuo pari al 5%. Anche rispetto al volume delle compravendite si registra un incremento dal 2014, evidenziando un tasso di crescita maggiore nell'area del Nord Italia ⁽¹⁾.

Sebbene, nel corso dell'ultimo triennio, si sia registrato un tasso di crescita significativo del mercato delle compravendite immobiliari, gli ultimi sei mesi hanno subito una riduzione del calo della domanda, anche in ragione della congiuntura economica causata dall'emergenza epidemiologica del *virus* COVID-19. Un calo della domanda, come quello registrato negli ultimi mesi, può determinare, da un lato, una dilazione dei tempi necessari al Gruppo per finalizzare la vendita di un immobile sul mercato, e, dall'altro lato, una riduzione del numero di immobili in portafoglio e di operazioni gestite. In particolare, in ragione del fatto che il *business* del Gruppo si basa sulla presa in carico di un immobile prima di avere individuato il relativo acquirente, una riduzione della domanda potrebbe determinare un rallentamento dei flussi di cassa del Gruppo, che dovrebbe sopportare i costi di ristrutturazione senza poter contare sulla vendita dell'immobile nel breve periodo, con conseguenti effetti negativi sulla sua attività e sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

Non è possibile escludere che il mercato delle compravendite immobiliari possa subire un rallentamento se non addirittura un blocco del tasso di crescita, ovvero che, anche in coincidenza di un periodo prolungato di crisi economica, come quello già vissuto causato dall'emergenza epidemiologica del *virus* Covid-19, il verificarsi di fattori che influenzano negativamente i valori degli immobili possano avere un effetto negativo sull'attività e sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni in merito al mercato immobiliare, si rinvia al Paragrafo 6.2, Capitolo 6, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

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

A.1.4. Rischi connessi alle complesse condizioni dei mercati finanziari e all'economia globale in generale in conseguenza degli effetti del COVID-19

⁽¹⁾ Fonte: OMI, *Rapporto immobiliare 2020. Il settore residenziale*, maggio 2020.

Il Gruppo è esposto al rischio che le misure restrittive adottate dalle Autorità italiane e dagli altri Paesi (Europei e non) per contenere la diffusione del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 possano avere, anche in futuro, un impatto negativo sull'operatività e sui risultati del Gruppo.

A partire dal gennaio 2020, a seguito della diffusione a livello globale della sindrome respiratoria denominata SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19, le Autorità della maggior parte dei Paesi, incluso il Governo italiano, hanno adottato misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia.

Si segnala, in particolare, che il Gruppo, per il periodo intercorrente da marzo a maggio 2020 ha interrotto la propria attività.

Si segnala, pertanto, che l'adozione di eventuali ulteriori misure di contenimento da parte del governo italiano potrebbe avere un impatto negativo sul Gruppo, con particolare riferimento a eventuali rallentamenti nelle proprie attività di ristrutturazione degli immobili, i quali si potrebbero verificare laddove il Gruppo fosse impossibilitato a svolgere le proprie attività a causa di disposizioni normative che, in particolare, richiedessero la chiusura dei cantieri o agenzie immobiliari, ovvero limitassero la libera circolazione sul territorio.

Nel caso in cui il legislatore dovesse adottare nuove misure restrittive in ragione dell'emergenza epidemiologica, e laddove, in conseguenza di tali misure, le agenzie immobiliari o i diversi fornitori di cui si avvale il Gruppo fossero costretti a sospendere la propria attività, il Gruppo subirebbe un decisivo rallentamento nella finalizzazione dei lavori di ristrutturazione ovvero, nel lungo periodo, sarebbe impossibilitato ad assicurarsi la ristrutturazione di nuovi immobili, con ripercussioni negative sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Inoltre, il Gruppo è esposto al rischio che la diffusione del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 possano comportare sul Gruppo stesso i rischi connessi all'attuale e futura congiuntura economico-finanziaria globale dovuta agli effetti del COVID-19, la quale potrebbe determinare un calo della domanda dei servizi offerti dalla Società. Inoltre, i risultati finanziari del Gruppo dipendono anche dall'andamento delle condizioni economiche globali: una recessione prolungata quale quella causata dal COVID-19 potrebbe far calare in maniera drastica la domanda di alcuni dei servizi offerti dal Gruppo e avere ripercussioni negative sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria. A tale riguardo, si segnala che alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non dispone di analisi o di dati di mercato che tengano conto degli impatti dell'emergenza derivante dal COVID-19 sull'andamento del mercato in cui il Gruppo opera, tuttavia, alcune istituzioni hanno pubblicato alcune stime sulla possibile contrazione del prodotto interno lordo per l'anno 2020.

In particolare si segnala che: (i) il Fondo Monetario Internazionale in data 14 aprile 2020 ha stimato una contrazione del prodotto interno lordo (PIL) per l'anno 2020 del 7,5% per l'area Euro e del 9,1% per l'Italia (ii) Prometeia in data 27 marzo 2020 in uno scenario base, ipotizzando una lenta e selezionata rimozione dei blocchi anti-contagio a partire da inizio maggio 2020, ha previsto che la contrazione del PIL italiano nel 2020 sarà almeno del 6,5% in un solo anno con un calo nei primi due trimestri dell'anno al 10% rispetto alla situazione pre-crisi e con differenze settoriali molto ampie; (iii) l'Ufficio Parlamentare di Bilancio nella nota congiunturale di aprile 2020 ha stimato una contrazione del PIL italiano del 15% nel primo semestre 2020 (iv) l'Istituto Nazionale di Statistica, in data 30 ottobre 2020, ha stimato che la variazione acquisita del prodotto interno lordo (PIL) per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 sarà pari a -8,2%. Infine, si evidenzia che la Commissione Europea, nel febbraio 2021, ha fornito una previsione sul prodotto interno lordo (PIL) italiano, secondo la quale il valore registrerà una contrazione dell'8,8% nel 2020 seguita da un rimbalzo pari a +3,4% nel 2021 e +3,5% nel 2022. Pertanto, qualora il contesto economico appena descritto dovesse impattare il settore di riferimento in cui opera il Gruppo, questo potrebbe registrare nei prossimi esercizi un rallentamento del *trend* di crescita dei propri risultati rispetto a quello registrato negli esercizi precedenti.

Alla Data del Documento di Ammissione non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi che il protrarsi della pandemia determinerà sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico e globale. Inoltre, anche a seguito della cessazione delle misure restrittive, qualora si verificassero successive ondate di contagi di COVID-19 o di ulteriori malattie infettive, le autorità nazionali potrebbero ripristinare, in tutto o in parte, le suddette misure restrittive, le quali potrebbero incidere direttamente e significativamente sulle attività e sui servizi offerti dal Gruppo e/o dei suoi fornitori, con conseguenti effetti negativi sulla redditività, attuale e prospettica, e, pertanto, sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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

A.1.5. Rischi connessi all'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri

Il Gruppo è in una fase di sviluppo della propria attività e potrebbe incontrare diverse complessità nella realizzazione dell'offerta dei propri servizi, oltre a eventuali e ulteriori altre difficoltà connesse allo sviluppo ordinario del proprio *business* (quali a titolo esemplificativo l'espansione in nuove città, l'attenzione al proprio posizionamento competitivo e l'eventuale necessità di adeguamento e monitoraggio

della normativa vigente); in tale contesto non è possibile prevedere se la Società sarà effettivamente in grado di risolvere le eventuali problematiche che dovessero manifestarsi.

Inoltre, la capacità del Gruppo di incrementare i propri ricavi e livelli di redditività e perseguire i propri obiettivi di crescita e sviluppo, dipende anche dal successo nella realizzazione della propria strategia (per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.4).

Nella fattispecie, le strategie di investimento del Gruppo possono implicare rischi e incertezze significative e, pertanto, non vi è garanzia che le strategie di investimento adottate abbiano successo e che non si verifichino circostanze che determinino effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Considerato, inoltre, che alla Data del Documento di Ammissione non vi è alcuna certezza che le azioni individuate trovino completa realizzazione né che la struttura aziendale sia in grado di gestire adeguatamente la crescita attesa, in caso di mancata o parziale realizzazione dei piani di sviluppo del Gruppo o di alcune azioni previste dallo stesso nella misura e nei tempi prospettati o difficoltà nell'adeguamento della struttura, potrebbero verificarsi scostamenti, anche molto significativi, rispetto alle previsioni formulate, con conseguente impossibilità di raggiungere gli stessi, nonché effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici del Gruppo.

Inoltre, qualora il Gruppo non fosse in grado di utilizzare il patrimonio di competenze in suo possesso al fine di perseguire le proprie strategie di crescita ovvero di realizzare la propria strategia di crescita nei tempi previsti, ovvero qualora non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali è fondata la strategia, la capacità dello stesso di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata e ciò potrebbe comportare effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

A.1.6. Rischi connessi alla mancanza di storia operativa pregressa

La Società è stata costituita in data 8 novembre 2018, con atto iscritto al Registro delle Imprese il successivo 14 novembre 2018.

Tutti i servizi offerti dal Gruppo sono stati da poco tempo sviluppati o sono ancora in fase di avvio, implementazione e continuo sviluppo.

L'Emittente è, alla Data del Documento di Ammissione, in una fase di *start up* e si propone di ampliare il proprio modello di *business* in nuove città, presentandosi come *player* innovativo sul mercato dei servizi di ristrutturazione e vendita di appartamenti in condomini e uffici di medie e grandi dimensioni.

L'Emittente si prefigge, infatti, di sviluppare un modello di *business* innovativo apportando miglioramenti e trasformazioni nel processo di esecuzione delle compravendite immobiliari grazie allo sviluppo di servizi di ristrutturazione e *rendering* mirati alla creazione di valore e all'incremento delle possibilità di successo e del rendimento per il cliente finale.

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha concluso n. 17 operazioni, per un totale di 22 appartamenti venduti, e per un valore complessivo pari ad Euro 1.277.471.

Si ricorda che l'Emittente (già R24 S.r.l.) era una società interamente controllata da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), ed ha iniziato ad operare nel 2019, con un diverso modello di *business*. In particolare Casasold (già R24 S.r.l.) operava come società di ristrutturazione degli immobili del gruppo facente capo a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.). Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente ha revisionato il suo modello di *business* implementando quello svolto alla Data del Documento di Ammissione ed è uscita dal perimetro del gruppo facente capo a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), cambiando denominazione in Casasold.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia al Capitolo 14, Sezione Seconda, del presente Documento di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione, il 100% delle operazioni concluse dalla Società è stato realizzato nella zona del Nord Italia e, in particolare, nelle province di Verona, Vicenza e Trento.

La Società è caratterizzata da una limitata storia operativa pregressa e da un limitato corredo di informazioni utili a valutare l'effettiva capacità del *management* e della struttura del Gruppo di perseguire i propri obiettivi, nonostante gli stessi abbiano maturato competenze professionali in settori affini nel corso di esperienze pregresse, nonché di addivenire alla distribuzione di utili o dividendi futuri anche in considerazione delle previsioni del Piano Industriale. Per maggiori informazioni con riferimento alla eventuale futura distribuzione di utili e dividendi si rinvia al Paragrafo A.3.3., Capitolo 3, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

La breve storia operativa del Gruppo e del suo modello di *business* rende complessa e variabile la valutazione della possibile redditività ed efficienza di investimenti in Azioni del Gruppo stesso; di conseguenza, le percezioni di ciascun investitore rispetto alle

prospettive del Gruppo possono essere peculiari e variare considerevolmente l'una con l'altra, senza che l'Emittente possa avere alcun controllo sulle stesse e andando a incidere sull'andamento delle Azioni negoziate nonché sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

Con riferimento al periodo chiuso al 31 dicembre 2020 il Gruppo Casasold ha realizzato un utile di periodo pari ad Euro 216.102; in conformità a quanto previsto anche dal Piano Industriale, prevede di realizzare ulteriori utili in relazione allo sviluppo di medio periodo.

Per maggiori informazioni all'andamento economico del Gruppo si rinvia al Capitolo 3, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

Di conseguenza, non vi sono garanzie che gli obiettivi di crescita futuri potranno essere effettivamente conseguiti né si può assicurare che in futuro i ricavi del Gruppo derivanti dalla propria attività saranno sufficienti a compensare i costi sostenuti né che i flussi di cassa siano positivi, tenuto anche conto del fatto che il Gruppo dovrà affrontare i rischi, le spese e le difficoltà tipiche delle società con recente storia operativa, con possibili conseguenti effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

A.1.7. Rischi connessi al reperimento di fonti di finanziamento e accesso al credito

Al 31 dicembre 2019 l'indebitamento finanziario netto dell'Emittente era pari ad Euro 78.516, mentre al 31 dicembre 2020 l'indebitamento finanziario netto dell'Emittente risulta essere pari ad Euro 30.601 e quello del Gruppo pari a Euro 49.946.

La seguente tabella mostra il dettaglio dell'indebitamento finanziario netto dell'Emittente al 31 dicembre 2019 e dell'Emittente e del Gruppo al 31 dicembre 2020.

	Emittente	Emittente	Consolidato
(in unità di Euro)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020
A. Cassa	91.484	22.560	99.494
B. Altre disponibilità liquide	-	-	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	91.484	22.560	99.494
E. Crediti finanziari correnti	-	61.279	-
F. Debiti bancari correnti	-	114.440	114.440
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-	-
H. Altri debiti finanziari correnti	170.000	-	35.000

I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	170.000	114.440	149.440
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) – (E) – (D)	78.516	30.601	49.946
K. Debiti bancari non correnti	-	-	-
L. Obbligazioni emesse	-	-	-
M Altri debiti non correnti	-	-	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	-	-	-
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	78.516	30.601	49.946

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2019 dell'Emittente per Euro 170.000 è dato dal finanziamento da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) rimborsato nel corso del 2020 (per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 14, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione).

I crediti finanziari correnti al 31 dicembre 2020 per Euro 61.279 sono dati dal finanziamento fruttifero verso Casasold 84 per Euro 60.000 e per Euro 1.279 dagli interessi attivi.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2020 è dato dall'utilizzo della linea di anticipo fatture per Euro 114.440 da parte dell'Emittente e per il debito per Euro 35.000 per il pagamento dell'acquisto dei crediti tributari legati alle spese di ristrutturazione.

Nel corso del secondo semestre 2020 il Gruppo ha ottenuto affidamenti bancari per anticipi fatture per complessivi Euro 400.000, di cui Euro 200.000 direttamente in capo all'Emittente ed Euro 200.000 in capo a Casasold 1 S.r.l..

Al di fuori dei predetti affidamenti bancari il Gruppo non ha, alla Data del Documento di Ammissione, sottoscritto nuove linee di credito.

Il Gruppo, oltre alle risorse derivanti dall'Aumento di Capitale e alla cassa generata attraverso l'ordinaria attività di impresa, potrebbe necessitare di risorse aggiuntive per finanziare la propria attività e crescita.

Il ricorso a tali risorse aggiuntive dipenderà, *inter alia*, dalle condizioni di mercato al momento in cui si presenterà l'esigenza di accedere a linee di credito esterne, avuto riguardo all'andamento dei tassi di interesse e alla disponibilità di fonti di credito, tenuto altresì conto delle capacità finanziarie della Società.

Inoltre, considerato che l'Emittente è una società di recente costituzione, non è possibile assicurare che tali risorse esogene possano essere facilmente reperibili, o che le condizioni di reperibilità di tali risorse siano favorevoli per il Gruppo. L'impossibilità e/o la difficoltà di acquisire linee di credito sufficienti potrebbe ritardare o comportare la rinuncia ad alcuni o a gran parte dei suoi investimenti o a realizzare la propria strategia di sviluppo, con possibili contrazioni dei ricavi e conseguenti effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita nonché sulla situazione economica,

patrimoniale e finanziaria della Società stessa.

Infine, si evidenzia che, con riferimento alle linee di credito del Gruppo, qualora i relativi istituti eroganti decidessero di revocare gli affidamenti bancari a breve nella forma di scoperto di conto corrente e anticipo fatture, ciò potrebbe avere un potenziale effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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

A.1.8. Rischi connessi all'eventuale malfunzionamento della piattaforma *software* proprietaria e ad eventuali errori nella valutazione dell'immobile e/o nella previsione dei relativi costi di ristrutturazione

Il successo del Gruppo è legato in misura determinante al corretto funzionamento della piattaforma di *software* proprietaria sviluppata a supporto del *business* ed utilizzata dalla Società nel corso di tutto il processo di ristrutturazione e rivendita di un immobile, ossia dalla valutazione iniziale sino alla vendita finale.

In relazione all'operatività dell'Emittente, non è possibile escludere con certezza che la piattaforma proprietaria non sia soggetta a eventuali malfunzionamenti dovuti alla gestione da parte del Gruppo medesimo o a un evento esterno.

Sebbene, infatti, la piattaforma proprietaria sia dotata di presidi tecnici e informatici per il un corretto funzionamento, la stessa rimane comunque soggetta a rischi di eventuali malfunzionamenti dovuti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a un ritardo nel flusso di dati o al verificarsi di eventi estranei e imprevisi, i quali possono incidere sul successo di una o più operazioni, determinando un rallentamento del *business* con possibili impatti sui flussi di cassa e, più in generale, sulla redditività del *business* del Gruppo.

In particolare, la piattaforma proprietaria potrebbe fornire, anche per cause esogene, una errata valutazione dell'immobile e/o dei relativi costi di ristrutturazione. Sebbene il Gruppo abbia adottato, allo scopo di evitare quanto appena descritto, una politica di diversificazione della propria attività, finalizzata a non concentrare eccessivamente il proprio portafoglio di immobili in una singola area o zona geografica, non è possibile escludere con certezza che la piattaforma fornisca una errata stima del valore dell'immobile e/o dei costi di ristrutturazione, anche rispetto a una singola operazione, ed in particolare in occasione dell'espansione del modello in città non ancora servite, ove non si registra un'operatività pregressa.

Inoltre, la piattaforma proprietaria potrebbe altresì fornire valutazioni non corrette delle marginalità relative a una singola operazione, determinando una riduzione della

redditività dell'operazione. Al contempo, le implementazioni in corso e future della piattaforma potrebbero non rivelarsi efficaci nel gestire l'aumento dell'operatività in funzione della strategia di crescita del Gruppo.

Infine, la piattaforma è altresì esposta a rischi operativi derivanti da guasti alle apparecchiature (*hardware*), interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi costringendo il Gruppo a sospendere o interrompere il ricorso alla piattaforma.

Nel caso in cui dovessero verificarsi tali circostanze per il Gruppo potrebbe non essere più possibile, momentaneamente o addirittura definitivamente, ricorrere all'utilizzo della piattaforma proprietaria, con conseguenze negative sulla propria attività. Pertanto, eventuali malfunzionamenti dei sistemi informatici del Gruppo potrebbero avere un impatto negativo sulle attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria.

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

A.1.9. Rischi connessi al rapporto e alla selezione di fornitori terzi

Il Gruppo, nell'ambito dei servizi offerti, esternalizza a taluni professionisti selezionati alcune attività (quali attività di progettazione e ristrutturazione degli immobili e attività di reperimento materiali), con l'obiettivo, da un lato, di ottenere una migliore gestione del proprio portafogli immobili e, dall'altro lato, di raggiungere una maggiore copertura di aree geografiche servite.

In tale contesto, i fornitori terzi del Gruppo sono rappresentati, principalmente, dalle imprese edili, alle quali viene subappaltato il cantiere di ristrutturazione. Inoltre, il Gruppo ricorre a fornitore terzi anche per il reperimento dei materiali necessari per la ristrutturazione dell'immobile. Gli acquisti relativi alle varie forniture (piatti doccia, *box* doccia, mobili bagno, rubinetti e luci) vengono spesso realizzati tramite portali *online*, la fornitura dei pavimenti, rivestimenti e dei serramenti, è assicurata tramite fornitori locali ed esteri.

In particolare, le agenzie immobiliari *partner* del Gruppo rappresentano i principali fornitori di Casasold, in quanto segnalano alla Società i potenziali *deal*, a fronte della percezione di una *fee* variabile a seconda del numero di *deal* procurati nell'arco degli ultimi 6 mesi dall'agenzia stessa.

Si evidenzia che nel 2019, circa la metà degli italiani che ha venduto o comprato casa nei tre anni precedenti si è rivolto alle agenzie immobiliari. Oltre il 60% di coloro che hanno concluso una vendita lo hanno fatto tramite un'agenzia immobiliare ⁽²⁾.

Per una descrizione dei rapporti che intercorrono tra il Gruppo e le agenzie immobiliari si rinvia al Capitolo 6, Sezione Prima, del presente Documento di Ammissione.

Non si può escludere che il Gruppo possa trovarsi nella circostanza di dover sostituire uno o più dei suoi principali fornitori sostenendo maggiori oneri e costi di approvvigionamento, ovvero ritardi nei tempi di consegna, ovvero inadempimenti delle obbligazioni contrattuali o di interruzione dei rapporti, e difficoltà nel mantenimento degli *standard* qualitativi del Gruppo. In tali casi si potrebbero verificare effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

Inoltre, per la fornitura dei serramenti esterni, il Gruppo si avvale principalmente di unico fornitore terzo. Eventuali interruzioni, anche temporanee, dei servizi resi del fornitore o un'eventuale cessazione per qualsiasi causa del rapporto di fornitura potrebbero influenzare le attività e i servizi resi dal Gruppo ovvero potrebbero comportare costi maggiori o difficoltà anche in termini di tempi di sostituzione, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso.

Il Gruppo, inoltre, esternalizza ad appaltatori terzi tutta l'attività di ristrutturazione sugli immobili in carico con la conseguenza che, nonostante il Gruppo si adoperi per selezionare appaltatori terzi affidabili e con determinate caratteristiche, non è possibile assicurare che tali appaltatori siano sempre in grado di adempiere alle loro obbligazioni nei confronti del Gruppo e, pertanto, non è possibile escludere che eventuali ritardi nella realizzazione delle opere ovvero incrementi dei costi per il Gruppo in corso d'opera in conseguenza dell'operato degli appaltatori stessi, abbiano effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Infine, sebbene il Gruppo abbia adottato processi atti a individuare fornitori che possano offrire beni e servizi in linea con lo *standard* qualitativo richiesto, non è possibile escludere che, anche rispetto a una singola operazione, la Società possa commettere un errore di valutazione circa uno o più fornitori coinvolti nel progetto di ristrutturazione, con conseguenti rallentamenti nella realizzazione dei lavori, ovvero con un incremento dei costi dei fornitori, i quali determinerebbero effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi

⁽²⁾ Fonte: Nomisma, *Il ruolo dell'agente immobiliare*, 2019.

significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.10. Rischi connessi alla concorrenza e replicabilità del modello di *business* del Gruppo

Il mercato immobiliare nazionale nel quale opera il Gruppo presenta un elevato livello di competitività nel quale operano diversi *player*, quali società immobiliari, agenzie immobiliari, *instant buyer* e gruppi integrati, nazionali ed internazionali, anche di dimensioni significative.

Tali concorrenti attuali e potenziali potrebbero, inoltre, essere dotati di risorse finanziarie significative e di reti o marchi di attività con un'accentuata visibilità sul mercato nazionale. Tali circostanze potrebbero limitare in futuro la possibilità per il Gruppo di competere sul mercato di riferimento.

Sebbene il modello di *business* del Gruppo rappresenti un tratto distintivo rispetto agli altri *competitor*, costituendo un valore aggiunto per la Società, lo stesso è replicabile, pertanto, non è possibile escludere che un soggetto terzo attualmente non presente sul mercato, ovvero un soggetto che opera attraverso un diverso modello di *business*, possano adottare il *business* innovativo del Gruppo ed esercitare attività concorrenziale all'indirizzo della Società.

Il modello di *business* del Gruppo consente allo stesso di avviare rapidamente la propria attività nelle nuove città non ancora servite. Tale capacità si fonda, da un lato, sul *know-how* di cui è dotato il Gruppo, il quale può fare affidamento sulla propria piattaforma *software* proprietaria e, dall'altro lato, sulla scalabilità e versatilità del proprio modello di *business*, che garantisce benefici in termini di marginalità e di diversificazione del portafoglio di immobili gestiti. Una volta individuata una nuova città da servire, l'avvio dell'operatività del Gruppo richiede un periodo di poche settimane, nel corso delle quali vengono individuati i diversi fornitori e vengono avviati i primi contatti con le agenzie immobiliari.

Pertanto, il Gruppo è sottoposto al rischio che un soggetto terzo possa replicare il proprio *business*, potendo altresì esportare il medesimo modello in altre città nelle quali, alla Data del Documento di Ammissione, la Società non offre i propri servizi, con una conseguente facilità di accesso al mercato.

Inoltre, la limitata storia operativa della Società potrebbe incidere negativamente, in una prima fase, sulla capacità di competere nel mercato di riferimento con potenziali nuovi *player* che, sfruttando la scalabilità e riproducibilità del modello di *business* del Gruppo, si dovessero presentare sul mercato con una struttura operativa già collaudata, con conseguenze negative sul posizionamento competitivo, nonché con una riduzione

dei ricavi e dei margini del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze potrebbe pertanto avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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

A.1.11. Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

Il mercato in cui opera il Gruppo è caratterizzato da fenomeni di stagionalità tipici del mercato immobiliare. In particolare, tra la metà di luglio e la metà di settembre, nonché tra la metà di dicembre e la metà di gennaio, le vendite di immobili subiscono, generalmente, una diminuzione. Tale fenomeno di stagionalità può determinare una riduzione dei flussi di cassa e di redditività del secondo semestre di ciascun esercizio, con potenziali impatti sulla chiusura contabile di periodo.

Alla luce di quanto precede, i risultati economici e finanziari dei singoli semestri non concorrono uniformemente alla formazione dei risultati dell'esercizio e rappresentano una visione parziale dell'andamento dell'attività e della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

La non corretta definizione e finalizzazione dei lavori di ristrutturazione su immobili in carico da parte del Gruppo potrebbe comportare rallentamenti nell'attuazione del modello di *business* del Gruppo, che prevede, generalmente, che un immobile sia venduto nel termine massimo di n. 12 mesi a decorrere dalla presa in carico dell'immobile stesso, facendo dilatare le tempistiche preventivate e comportando, indirettamente, ritardi nell'attuazione della strategia del Gruppo con possibili effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Inoltre, ogni riduzione significativa nei ricavi, in particolare nel primo semestre, potrebbe avere un effetto negativo sulla liquidità a disposizione del Gruppo nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

A.1.12. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

Il successo del Gruppo dipende attualmente in misura significativa da figure professionali in possesso di elevata esperienza manageriale che, a giudizio del Gruppo, hanno un ruolo determinante nella gestione della sua attività e hanno contribuito in maniera rilevante alla crescita e allo sviluppo del Gruppo in virtù di una personale e pluriennale esperienza nel settore o in settori affini.

In particolare, l'attività e lo sviluppo del Gruppo dipendono in maniera rilevante da alcune figure chiave del proprio *management* e – in particolare – nelle persone di Omero Narducci e Stefano Dallago che hanno svolto e svolgono un ruolo determinante nella gestione delle attività e nella definizione delle strategie imprenditoriali del Gruppo.

Non è possibile escludere che il venir meno dell'apporto professionale di tali soggetti e la loro mancata tempestiva sostituzione con un *management* adeguato potrebbe determinare una riduzione della capacità competitiva del Gruppo, condizionando gli obiettivi di crescita con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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

A.1.13. Rischi connessi alle coperture assicurative

Sebbene il Gruppo abbia in essere due polizze per i danni cagionati a terzi, (rispettivamente una polizza RC e una polizza a copertura della RCT/RCO delle imprese industriali ed edili), le stesse potrebbero non essere idonee a coprire tutte le tipologie di perdite, inattività e i casi di responsabilità in cui potrebbero incorrere il Gruppo.

Si segnala, infatti, che non è possibile escludere che i massimali previsti dalle polizze assicurative in essere si rivelino insufficienti a coprire l'intero importo dei danni cui il Gruppo potrebbe essere esposto. Inoltre, il Gruppo non può garantire che sarà in grado di rinnovare le polizze assicurative in essere a termini e condizioni favorevoli o comunque di riuscire a rinnovarle senza interruzioni. Inoltre, qualora il Gruppo dovesse subire perdite sostanziali o ricevere richieste di risarcimento e/o indennizzo di notevole entità, la capacità dello stesso di ottenere in futuro una copertura assicurativa a tariffe commercialmente ragionevoli potrebbe essere pregiudicata, con conseguente effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso.

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

A.1.14. Rischi connessi al sistema di controllo di *reporting*

Il sistema di *reporting* del Gruppo è caratterizzato, al momento, da taluni processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati e necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita della Società. La Società ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare una maggiore integrazione ed automazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni.

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

La Società ritiene che, considerata la dimensione e l'attività aziendale alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di *reporting* sia adeguato alla struttura del Gruppo e consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per le principali linee di *business*.

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

A.1.15. Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate

L'Emittente ha intrattenuto, e intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate, come individuate ai sensi del principio contabile IAS 24.

Nel periodo a cui fanno riferimento le informazioni finanziarie inserite nel Documento di Ammissione, l'Emittente ha intrattenuto rapporti con Parti Correlate che hanno riguardato l'ordinaria attività del Gruppo e hanno avuto principalmente a oggetto rapporti di natura commerciale e finanziaria.

Benché l'Emittente ritenga che le predette operazioni con Parti Correlate siano state effettuate alle normali condizioni di mercato e tutte le operazioni con Parti Correlate siano state ultimate alla data del 30 settembre 2020, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e

stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le suddette operazioni, alle medesime condizioni e modalità.

Per maggiori informazioni in merito ai rapporti con Parti Correlate si rinvia al Capitolo 14, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

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

A.2. Fattori di rischio connessi al quadro legale e normativo

A.2.1. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi

L'Emittente ha sinora generato utili contenuti e mai distribuito dividendi. Per quanto non sussistano, alla Data del Documento di Ammissione, particolari restrizioni alla futura distribuzione di dividendi, l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione di dividendi futuri. Non vi quindi è alcuna certezza che, alla chiusura di ciascun esercizio sociale, l'Emittente sia in grado di distribuire il proprio utile netto ovvero il Consiglio di Amministrazione *pro tempore* in carica proponga all'Assemblea la distribuzione di dividendi.

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

Inoltre, la Società potrebbe, anche a fronte di utili di esercizio, decidere di non procedere a distribuzioni oppure adottare diverse politiche di distribuzione.

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

A.2.2. Rischi connessi al possibile mutamento della normativa fiscale o dell'interpretazione della stessa

Si segnala che nell'ambito di operazioni prese in carico dal Gruppo, qualora previsto dalla normativa vigente, il cliente, laddove intenda farne ricorso, potrebbe avere anche diritto alle detrazioni fiscali applicabili.

La Società è quindi esposta al rischio che, da un lato, livelli di tassazione a cui sono soggetti i propri clienti siano oggetto di aumento in futuro e, dall'altro lato, che il regime normativo delle predette detrazioni sia modificato al fine di ridurre o eliminarle.

Pertanto, eventuali modifiche, anche retroattive, alle normative fiscali o di altro genere potrebbero avere effetti negativi sull'attività del Gruppo. Tale eventuale aumento del livello di tassazione, la modifica del regime applicabile alla Data del Documento di Ammissione, o l'introduzione di nuove imposte a carico del Gruppo o dei suoi clienti, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso.

In aggiunta a ciò, il Gruppo è altresì esposto, in generale, al rischio relativo alla complessità interpretativa della normativa fiscale. L'Amministrazione Finanziaria, infatti, potrebbe non concordare riguardo alle valutazioni o posizioni assunte o che il Gruppo intende assumere riguardo al trattamento o alla qualificazione di ciascuna delle operazioni effettuate, anche in passato.

Il verificarsi di una contestazione da parte dell'Amministrazione Finanziaria potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, per quanto quest'ultima possa ritenere ingiustificate tali pretese adottate di conseguenza tutti gli strumenti di difesa, di natura amministrativa e/o giudiziale, utili a dimostrare la legittimità del proprio comportamento.

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

A.2.3. Rischi connessi alla mancata adozione dei modelli di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001

L'Emittente non intende adottare il modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali previsti dal D. Lgs. n. 231/2001 in ragione del fatto che l'adozione dello stesso non è obbligatoria, non ricorrendone i presupposti anche in considerazione del tipo di attività svolta dal Gruppo e quindi dell'effettiva esposizione ai rischi connessa alla commissione dei reati previsti da tale normativa.

Il D. Lgs. n. 231/2001 prevede una responsabilità amministrativa degli enti quale conseguenza di alcuni reati commessi da amministratori, dirigenti e dipendenti nell'interesse e a vantaggio dell'ente medesimo.

Tale normativa prevede tuttavia che l'ente sia esonerato da tale responsabilità qualora dimostri di aver adottato ed efficacemente attuato un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali considerati.

La mancata adozione del modello potrebbe esporre la Società, al verificarsi dei presupposti previsti dal D. Lgs. n. 231/2001, all'eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie e/o interdittive e a conseguenze di carattere reputazionale.

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

A.2.4. Rischi connessi alla qualifica dell'Emittente quale PMI Innovativa

L'articolo 4 del Decreto Legge del 24 gennaio 2015, n. 3 ("D.L. n. 3/2015") (c.d. "*Investment Compact*") richiede il possesso e il mantenimento di specifici requisiti al fine di conseguire la qualifica di PMI Innovativa.

Sebbene, l'Emittente sia qualificata come PMI Innovativa, alla Data del Documento di Ammissione non è possibile escludere che in futuro, vengano meno uno o più dei requisiti previsti dall'articolo 4 del D.L. n. 3/2015 per l'ottenimento e il mantenimento della qualifica di PMI Innovativa e che, pertanto, la Società o non possa essere più considerata come PMI Innovativa.

In tali circostanze, la Società e gli investitori nel relativo capitale di rischio potrebbero non avere più diritto, in tutto o in parte, ai benefici e alle agevolazioni derivanti dalla predetta qualifica.

Inoltre, sebbene l'Emittente sia attualmente in grado di sostenere i richiesti volumi di spesa in ricerca, sviluppo e innovazione (così come definiti nella normativa di riferimento) funzionali al mantenimento della qualifica di PMI Innovativa e abbia personale qualificato a tal fine, non è possibile escludere che (i) per effetto della crescita dell'Emittente detti volumi di spesa debbano essere incrementati, anche significativamente, ovvero che (ii) eventuali mutamenti degli *standard* o dei criteri normativi attualmente vigenti, nonché il verificarsi di circostanze non prevedibili o eccezionali, possano obbligare la Società a sostenere spese straordinarie e comportare costi di adeguamento con un conseguente effetto negativo sulla attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi

significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.2.5. Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali

Nello svolgimento della propria attività il Gruppo viene in possesso, raccoglie, conserva e tratta dati personali dei propri dipendenti, collaboratori, clienti e fornitori. Al fine di assicurare un trattamento conforme alle prescrizioni normative, il Gruppo ha posto in essere adempimenti richiesti dal Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.lgs. del 30 giugno 2003, n. 196, come successivamente modificato (“*Codice Privacy*”) e al nuovo Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (“**Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati**” o “**GDPR**”).

In ottemperanza alle recenti disposizioni di legge e di regolamento applicabili, il Gruppo, allo scopo di garantire la sicurezza dei dati personali nell'ambito delle attività di trattamento, ha adottato un sistema di gestione dei predetti dati. Tuttavia, l'eventuale mancato rispetto, da parte del Gruppo, degli obblighi di legge relativi al trattamento dei dati personali nel corso dello svolgimento dell'attività, può esporre lo stesso al rischio che tali dati siano danneggiati o perduti, ovvero sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle consentite e/o per cui i soggetti interessati hanno espresso il loro consenso, anche ad opera di soggetti non autorizzati (sia terzi sia dipendenti del Gruppo).

Nel caso in cui le procedure per la gestione e il trattamento dei dati personali dei clienti implementate dal Gruppo non risultassero adeguate a prevenire accessi e trattamenti di dati personali non autorizzati e/o comunque trattamenti illeciti, ovvero nel caso in cui venisse accertata una responsabilità del Gruppo per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, ciò potrebbe dare luogo a richieste di risarcimento ai sensi della normativa, di volta in volta, in vigore, nonché all'erogazione di sanzioni amministrative da parte dell'autorità Garante Privacy, con possibili effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulle sue prospettive di crescita nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

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

A.3. Fattori di rischio connessi a fattori ambientali, sociali e di governance

A.3.1. Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di talune disposizioni statutarie

L'Emittente ha introdotto, nello Statuto, un sistema di *governance* trasparente e ispirato ai principi stabiliti nel TUF e nel Codice di Autodisciplina.

Si segnala, tuttavia, che alcune disposizioni dello Statuto diverranno efficaci solo a seguito del rilascio del provvedimento di inizio delle negoziazioni delle Azioni sull'AIM Italia da parte di Borsa Italiana e che gli attuali organi di amministrazione e controllo della Società non sono stati eletti sulla base del voto di lista previsto dallo Statuto, che entrerà in vigore alla data di rilascio del provvedimento di inizio delle negoziazioni da parte di Borsa Italiana.

Pertanto, i meccanismi di nomina a garanzia delle minoranze troveranno applicazione solo alla data di cessazione dalla carica degli attuali organi sociali, che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

A.3.2. Rischi connessi a conflitti di interessi di alcuni Amministratori

Alla Data del Documento di Ammissione, alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero essere portatori di interessi in proprio o di terzi rispetto a determinate operazioni della Società, in quanto detengono, direttamente o indirettamente, partecipazioni azionarie nel capitale della Società e/o ricoprono cariche negli organi di amministrazione di società facenti parte della catena di controllo dell'Emittente. In particolare:

- (i) Omero Narducci è titolare di una partecipazione pari all'80% del capitale sociale di Oenne S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 46,3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) Stefano Dallago è titolare di una partecipazione pari all'80% del capitale sociale di Hodl S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 46,3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) Alessandro Pallanch è titolare di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di M3A Holding S.r.l. titolare di una partecipazione al 3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iv) Lisa Quocchini è titolare di una partecipazione pari allo 0,4% del capitale sociale dell'Emittente.

A.3.3. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime e informazioni sui mercati

Il Documento di Ammissione contiene dichiarazioni di preminenza, stime sulla natura e dimensioni del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo del Gruppo, valutazioni di mercato e comparazioni con i concorrenti formulate (ove non diversamente specificato) dal Gruppo sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, di dati pubblici o stimati, o della propria esperienza, senza che siano state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti, con il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di incertezza che ne deriva.

Non è pertanto possibile prevedere se tali stime, dichiarazioni e valutazioni – seppure corroborate da dati e informazioni ritenute dal *management* attendibili – saranno mantenute o confermate. Tali informazioni potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento della Società, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività di quest'ultima, a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori enunciati, fra l'altro, nel presente Capitolo.

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

B. Fattori di rischio relativi all'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia delle Azioni dell'Emittente

B.1. Fattori di rischio connessi alla natura dei titoli

B.1.1. Rischi connessi alla negoziazione sull'AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità delle Azioni

Le Azioni non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiate sull'AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le Azioni. Le Azioni, 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.

L'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia pone alcuni rischi tra i quali: (i) un investimento in strumenti finanziari negoziati su AIM Italia può implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato e (ii) Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione. Deve inoltre essere tenuto in considerazione che l'AIM Italia non è un mercato regolamentato e alle società ammesse sull'AIM Italia non si applicano le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato e, in particolare, le regole

sulla *corporate governance* previste dal TUF, fatte salve alcune limitate eccezioni, quali ad esempio le norme applicabili agli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal TUF ove ricorrano i presupposti di legge e alcune norme relative alle offerte pubbliche di acquisto, alle partecipazioni rilevanti, all'integrazione dell'ordine del giorno, al diritto di proporre domande in assemblea nonché al voto di lista per la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale che sono richiamate nello Statuto della Società ai sensi del Regolamento Emittenti.

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

B.1.2. Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti

I soci Hodl S.r.l., Oenne S.r.l., M3A Holding S.r.l., Lisa Quocchini e Enrico Bennati, che detengono complessivamente il 100% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, hanno assunto nei confronti del Nomad impegni di *lock up* riguardanti la totalità delle partecipazioni dagli stessi detenute nel capitale sociale della Società per 18 mesi a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

L'Emittente ha altresì assunto degli impegni di *lock up* nei confronti del Nomad per la durata complessiva di 18 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

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

Per ulteriori informazioni, si veda Paragrafo 5.4, Capitolo 5, Sezione Seconda del presente Documento di Ammissione.

B.1.3. Rischi connessi al conflitto di interesse del Nomad e Global Coordinator

EnVent, che ricopre il ruolo di Nomad, ai sensi del Regolamento Nominated Advisers, per l'ammissione alla negoziazione delle Azioni della Società su AIM Italia, potrebbe trovarsi in una situazione di potenziale conflitto di interessi in quanto potrebbe in futuro prestare servizi di *advisory* e di *equity research* in via continuativa a favore dell'Emittente.

EnVent ricopre, inoltre, il ruolo di *Global Coordinator* per l'ammissione alle

negoziazioni delle Azioni, trovandosi quindi in potenziale conflitto di interessi in quanto percepirà commissioni in relazione ai suddetti ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Privato.

Si segnala che EnVent, nella sua qualità di Global Coordinator, si avvale di taluni intermediari che operano quali *settlement agents* per la liquidazione degli impegni relativi agli ordini raccolti presso gli investitori.

B.1.4. Rischi connessi a possibili effetti di diluizione del capitale in relazione all'approvazione del piano di incentivazione e all'eventuale esercizio delle opzioni e dei diritti assegnati nell'ambito dello stesso

In data 25 febbraio 2021 l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato l'adozione di piani di incentivazione che si articola in: (i) il Piano *Stock Option* riservato agli amministratori, ai dipendenti e ai collaboratori del Gruppo, che prevede l'attribuzione ai beneficiari di opzioni che danno diritto a sottoscrivere azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale a pagamento approvato a servizio del piano di *stock option* o eventuali azioni proprie in portafoglio; (ii) il Piano *Stock Grant* riservato a dipendenti (dirigenti e non) del Gruppo, che prevede l'assegnazione a titolo gratuito ai beneficiari di azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale gratuito approvato a servizio del piano di *stock grant*.

I piani di incentivazione prevedono i seguenti obiettivi: (i) focalizzare l'attenzione dei destinatari del piano sui fattori di interesse strategico del Gruppo; (ii) fidelizzare i destinatari del piano e incentivarne la permanenza presso il Gruppo; (iii) incrementare la competitività del Gruppo individuando obiettivi di medio periodo e favorendo la creazione di valore sia per la Società sia per i suoi azionisti, e (iv) assicurare che la complessiva remunerazione dei destinatari dei Piani resti competitiva.

L'Assemblea, sempre in data 25 febbraio 2021, ha dato mandato al Consiglio di Amministrazione di determinare i criteri di individuazione dei beneficiari e del numero di opzioni da assegnare ai beneficiari del piano sulla base di criteri obiettivi e predeterminati nell'interesse dell'Emittente che saranno indicati nell'apposito regolamento. Il Consiglio di Amministrazione dovrà altresì determinare, con riferimento a ciascun beneficiario, un numero massimo di opzioni da determinarsi in conformità ai termini e alle condizioni del regolamento, tenuto anche conto del ruolo ricoperto nell'ambito dell'organizzazione aziendale.

L'eventuale esercizio delle opzioni e dei diritti assegnati nell'ambito dei suddetti piani comporterà una diluizione dell'azionariato a tale data esistente.

Per ulteriori informazioni si veda il Capitolo 12, Paragrafo 12.2, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

B.2. Fattori di rischio connessi all'ammissione di titoli in un sistema multilaterale di negoziazione

B.2.1. Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione delle Azioni dell'Emittente

Ai sensi del Regolamento Emittenti, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione delle Azioni dell'Emittente, nei casi in cui:

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

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

5. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE

5.1 Denominazione legale e commerciale dell'emittente

La Società è denominata Casasold S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.

5.2 Luogo e numero di registrazione dell'emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico

L'Emittente è iscritto al Registro delle Imprese di Verona al numero 04596370231 e al Repertorio Economico Amministrativo (REA) n. VE – 433690, codice LEI 894500OXZ216Y6WWI637.

5.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

L'Emittente è stato costituito in data 8 novembre 2018, in forma di società a responsabilità limitata, con atto a rogito del dott. Giampaolo Mondardini, Notaio in Verona, rep. n. 3.506, racc. n. 2.483.

In seguito, con delibera assembleare del 30 ottobre 2020, a rogito del dott. Mathias Bastrenta, Notaio in Milano, rep. n. 5505 racc. n. 3365, l'Emittente si è trasformata in società per azioni e ha variato la propria denominazione in Casasold S.p.A..

Ai sensi dell'art. 4 dello Statuto, la durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2050 e può essere prorogata con deliberazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti.

5.4 Residenza e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, Paese di costituzione e indirizzo e numero di telefono della sede sociale

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano, costituita in Italia, con sede legale in Verona (VR), via Giuseppe Garibba 2, numero di telefono +39 800708224, sito *internet* www.casasold.it e opera sulla base della legge italiana.

Si precisa che le informazioni contenute nel sito *web* non fanno parte del Documento di Ammissione, fatte salve le informazioni richiamate mediante riferimento.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

Premessa

L'Emittente è stata costituita in data 8 novembre 2018 ed è nata a Verona dall'esperienza nel settore del *management team* di Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) nell'acquisto, ristrutturazione e rivendita di appartamenti.

L'Emittente è a capo di un gruppo specializzato nell'offerta di servizi di ristrutturazione volta alla vendita di appartamenti in condominio e uffici principalmente di medie e grandi dimensioni (con una superficie pari ad almeno 70 mq). A tal fine, il Gruppo si rivolge ai proprietari di immobili che desiderano vendere una proprietà immobiliare, ma che riscontrano delle difficoltà a ottenere un prezzo adeguato a causa dello stato dell'immobile. L'esigenza della clientela dell'Emittente è, pertanto, rappresentata dalla necessità di vendere un immobile al miglior prezzo possibile. A tal fine, l'Emittente offre servizi di ristrutturazione, tramite imprese terze, così da poter vendere l'immobile ad un prezzo che si avvicina alle esigenze dei proprietari.

Tramite un *business model* innovativo, anche basato sull'utilizzo di una piattaforma *software* proprietaria, l'Emittente investe nella ristrutturazione degli appartamenti in luogo dei proprietari, senza tuttavia acquistarne la proprietà e riproponendoli sul mercato a seguito dei lavori di ristrutturazione per la successiva rivendita, tramite le agenzie immobiliari. In tal modo, l'Emittente permette ai proprietari di vendere immobili che, prima dei servizi di ristrutturazione offerti dalla Società, non consentivano di trovare un compratore sul mercato.

La seguente tabella indica i principali indicatori chiave di prestazione utilizzati dall'Emittente, alla data del Documento di Ammissione, nel contesto della propria attività.



Dati aggiornati al 16/02/2021

- (1) Suddiviso in 21 commesse;
 (2) Suddiviso in 17 commesse.

In particolare, si precisa che il numero di *appartamenti attualmente in portafoglio* indica il numero di operazioni contrattualizzate con i clienti alla Data del Documento di Ammissione. Alla Data del Documento di Ammissione, 12 appartamenti sono in corso di verifiche tecniche (in attesa di effettuare l'accesso agli atti in Comune). Rispetto a tale aspetto, si evidenzia che, tale attività di verifica non comporta, generalmente, particolare criticità che possano impedire l'operazione, sebbene tale eventualità non possa essere esclusa. I tempi di avvio delle attività di cantiere sono, comunque, influenzati dai tempi di risposta della pubblica amministrazione.

La *fattura media per operazione* indica l'importo medio della fatture emesse dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione.

Il *Gross margin* medio per operazione indica il margine lordo medio per operazione presa in carico dall'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, il servizio Casasold è attivo nelle province di Verona, Vicenza e Trento (queste ultime due città sono state integrate successivamente alla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2019).

Nella seguente tabella sono riportati i principali indicatori economici dell'Emittente relativi al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e del Gruppo consolidato al 31 dicembre 2020

<i>In Euro migliaia</i>	Civilistico	Consolidato
	dicembre 2019	31 dicembre 2020
Ricavi della gestione caratteristica	211	1.277
EBITDA	9	322
Utile	2	216
Indebitamento Finanziario Netto	79	50

Nella seguente tabella è, invece, riportata la divisione del fatturato per città servita al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

	Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019

<i>In Euro migliaia</i>		<i>%</i>
Verona	211	100%
Trento	-	-%
Vicenza	-	-%
Totale	211	100%

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020		
<i>In Euro migliaia</i>		<i>%</i>
Verona	873	68%
Trento	334	26%
Vicenza	70	5%
Totale	1.277	100%

Il mercato di riferimento dell'Emittente è rappresentato da appartamenti in condominio e uffici da ristrutturare, in città di medie dimensioni di provincia, le quali sono città di medie dimensioni e di provincia, ove si registra un numero delle compravendite immobiliari elevato, prezzi stagnanti e ove vi è difficoltà a vendere appartamenti datati.

Si tratta, in particolare, di città "liquide", in cui il numero delle compravendite immobiliari è elevato, i prezzi sono stagnanti e vi è difficoltà a vendere appartamenti datati. L'Emittente stima che, alla Data del Documento di Ammissione, le città *target* italiane che soddisfano i predetti requisiti sono 146.

La scelta di appartamenti in condominio in città consente all'Emittente di evitare i costi di ristrutturazione legati alle aree esterne.

Nell'ambito dei servizi offerti, l'Emittente offre i suoi servizi ai privati, persone fisiche e giuridiche. Spesso si tratta di persone fisiche che hanno ereditato un immobile *target* e che non intendono sostenere le rilevanti spese a loro carico. In altri casi, invece, la clientela è rappresentata da soggetti che desiderano vendere appartamenti datati, in cui i proprietari non risiedono più o che non sono più idonei a generare una rendita derivante da un contratto di locazione.

6.1.Principali attività

6.1.1. Descrizione delle attività dell'Emittente

L'Emittente opera nel settore dei servizi immobiliari. L'Emittente si propone di rispondere alle necessità del mercato della vendita dei beni immobili, in particolare offrendo i propri servizi ai molti proprietari che desiderano vendere il proprio immobile riscontrando però difficoltà nel perfezionamento della vendita stessa o nell'ottenimento di un adeguato profitto a causa di un immobile che non si trova in uno stato ottimale e/o non corrisponde più agli attuali gusti del mercato.

Il cattivo stato dell'immobile, ovvero la non corrispondenza agli attuali gusti del mercato, infatti, si traduce in tempi di vendita lunghi, incerti e in un abbassamento dei prezzi di vendita, il che determina un sostanziale allontanamento dei potenziali acquirenti dall'acquisto dei predetti immobili, in ragione dell'incertezza dei costi e dei tempi di ristrutturazione.

In tale contesto, l'Emittente investe nella ristrutturazione degli appartamenti esonerando i proprietari dai costi di ristrutturazione, riposizionando sul mercato gli immobili rinnovati, al fine rivenderli a un prezzo sensibilmente più elevato rispetto a quanto il proprietario avrebbe potuto ricevere prima dell'intervento dell'Emittente.

L'Emittente non acquista la proprietà degli immobili sui quali realizza i lavori di ristrutturazione e focalizza la sua attività esclusivamente su immobili che non trovino adeguata collocazione del mercato non trovandosi in uno stato ottimale, ovvero non corrispondendo più ai gusti di mercato.

I servizi offerti all'Emittente, in particolare, sono destinati a un tipo di clientela diversa rispetto ai proprietari che fanno ricorso ai c.d. *instant buyer* per vendere i propri immobili. La clientela dell'Emittente, infatti, predilige una maggiore marginalità nel prezzo di rivendita dell'immobile, accettando dei tempi di rivendita più lunghi, considerando i tempi di ristrutturazione. Diversamente, i clienti che fanno ricorso ai c.d. *instant buyer* sono disponibili a vendere a un prezzo più ridotto, a fronte di una maggiore celerità nella chiusura dell'operazione, la quale si traduce, spesso, in una riduzione del prezzo di vendita.

Inoltre, al fine di conseguire una maggiore marginalità, l'Emittente opera esclusivamente su immobili di medie e grandi dimensioni, svolgendo, in taluni casi, anche un'attività di frazionamento dell'immobile, convertendo un'unica unità immobiliare in più abitazioni e massimizzando il valore della superficie.

Il *business model* dell'Emittente non prevede ristrutturazioni di immobili commerciali e ville, la cui valorizzazione richiederebbe la gestione di cantieri più complessi e costi di difficile stima.

L'Emittente effettua una stima del prezzo di rivendita dell'immobile e dei costi di ristrutturazione attraverso un accurato sistema di *pricing*, basato su una piattaforma proprietaria che analizza i dati di vendita del territorio. Il *business model* dell'Emittente

presuppone, infatti, una relazione su base continuativa con le agenzie immobiliari locali, alle quali viene affidata la vendita delle unità immobiliari dai vari proprietari.

L'Emittente trova, quindi, una collocazione sul mercato agli immobili invenduti, facendo venire meno gli oneri a carico dei proprietari, i quali delegano la relativa gestione, prima della ristrutturazione e poi della vendita, alla Società.

In tale contesto, l'Emittente pattuisce un prezzo di vendita garantito con il proprietario, il quale, in seguito alla vendita, dovrà versare un corrispettivo pari alla differenza tra il prezzo di vendita effettivo e il prezzo di vendita garantito inizialmente. Generalmente, l'Emittente si impegna, nei rapporti con il venditore, a vendere l'immobile nel termine massimo di n. 12 mesi a decorrere dalla presa in carico dell'immobile stesso.

Inoltre, qualora previsto dalla normativa vigente, il venditore, laddove intenda farne ricorso, potrebbe avere anche diritto alle detrazioni fiscali applicabili.

Nel caso in cui si dovesse verificare una mancata vendita dell'immobile entro 12 mesi dalla presa in carico, l'Emittente dovrà sostenere interamente i costi sostenuti per il progetto di ristrutturazione.

6.1.2. Modello di *business* dell'Emittente

L'Emittente ristruttura e vende appartamenti in condomini e uffici (questi ultimi da riconvertire in abitazione a seguito del cambio della destinazione d'uso) di medie e grandi metrature (almeno 70 mq) in città medie di provincia e zone limitrofe.

Gli immobili *target* dell'Emittente sono situati in città e/o zone "liquide", caratterizzate da numerose transazioni immobiliari.

Lo schema che segue sintetizza i principali aspetti del modello di business dell'Emittente, di seguito descritti.



Il modello di *business* dell'Emittente prevede una gestione dei cantieri rapida, flessibile ed economica. In particolare, mentre le attività di acquisto di tutte le finiture avvengono internamente, così da ottenere condizioni di acquisto più favorevoli, le attività di ristrutturazione dell'immobile sono esternalizzate ad imprese e artigiani locali, coordinati da tecnici esterni che dirigono i lavori.



Ingresso nuova città

Il processo di attivazione di una nuova città richiede circa un mese di tempo e prevede lo svolgimento di due macro-attività, gestite in parallelo dall’Emittente.

a. *Set-up* commerciale

Il primo *step* è rappresentato dalla mappatura del territorio. In tale ambito, l’Emittente suddivide le città in zone di prezzo omogenee.

L’ufficio centrale identifica, quindi, le agenzie immobiliari locali, cui vengono richiesti i prezzi medi di vendita per singola zona o per tipologia di unità immobiliare.

I dati così raccolti dalle agenzie vengono impiegati dall’Emittente per disegnare una mappa digitale, che individui le opportunità di mercato rispetto a una determinata area geografica.

b. *Set-up* tecnico

Parallelamente, il dipartimento tecnico dell’Emittente contatta alcune imprese edili e agenzie del territorio, presentando le opportunità derivanti da una potenziale collaborazione.

Il dipartimento tecnico crea un *database* con le informazioni ricevute dalle imprese edili contattate (ad es. i preventivi di ristrutturazione).

La Società contatta poi alcuni tecnici locali, che si occuperanno della direzione dei lavori, della sicurezza, e della presentazione della documentazione alle pubbliche amministrazioni locali (principalmente i Comuni).



Azione commerciale

I possibili *deal* vengono raccolti attraverso la piattaforma *software* proprietaria (che individua autonomamente i potenziali immobili) e le segnalazioni effettuate dalle agenzie immobiliari *partner* dell’Emittente, le quali ricevono una *fee* secondo quanto di seguito descritto. I servizi forniti dall’Emittente sono infatti presentati per il tramite delle agenzie immobiliari *partner*, le quali poi introducono i commerciali della Società al venditore dell’immobile. L’Emittente ritiene, infatti, particolarmente strategico interloquire direttamente con la propria potenziale clientela, al fine di rappresentare i

servizi offerti in modo dettagliato ed efficace.

Sul proprio sito *web*, la Società raccoglie le candidature delle agenzie immobiliari che desiderano collaborare con l'Emittente avviando, al contempo, attività commerciali attraverso i seguenti canali;

(i) *Meeting* di presentazione

In seguito alla fase di *set-up*, l'Emittente invia i propri commerciali nella nuova città per incontrare le agenzie immobiliari locali al fine di istruirle sui principali servizi offerti e instaurare un *network* relazionale. Vengono quindi organizzati *meeting* di presentazione con le agenzie immobiliari locali, durante i quali viene presentato il modello di *business* e i servizi offerti dall'Emittente, nonché le opportunità derivanti da una collaborazione.

(ii) *Web marketing*

L'Emittente svolge attività di *web marketing* attraverso i propri *social media*, in particolare tramite i canali di Facebook e LinkedIn.

Al contempo, i rapporti con le agenzie vengono gestiti anche attraverso dei *flow e-mail* automatici. In particolare, l'Emittente sfrutta una piattaforma che invia *e-mail* automatiche alle agenzie immobiliari a seconda della fase del rapporto che l'Emittente ha in corso con l'agenzia stessa (es. primo incontro, verifica del portafoglio immobili dell'agenzia, immobile già acquisito, ecc.).

(iii) *Marketing* tradizionale

La Società svolge attività commerciali attraverso il proprio *back office* commerciale, che si occupa di contattare direttamente le agenzie immobiliari sul territorio.

Il *back office* commerciale provvede a fissare appuntamenti durante i quali vengono illustrati più dettagliatamente i vantaggi derivanti dalla collaborazione con l'Emittente.



Offerta

(i) Valutazione preliminare

Al fine di limitare dispersioni di costi non necessari, nonché di ridurre le tempistiche dei diversi *deal*, l'Emittente effettua una prima valutazione dei possibili appartamenti *target*.

L'Emittente, al fine di massimizzare il proprio intervento di ristrutturazione, valuta esclusivamente immobili con determinate caratteristiche, quali appartamenti (o uffici che possono essere trasformati in appartamenti) datati, inefficienti, che difficilmente trovano una collocazione e che non corrispondono ai gusti attuali del mercato. In questa fase, le agenzie segnalano all'Emittente possibili immobili che abbiano le predette caratteristiche e il *back office* commerciale da remoto effettua una prima scrematura dei possibili *deal*.

(ii) Offerta

In questa fase, un commerciale dell'Emittente incontra i proprietari venditori per presentare l'opportunità e i vantaggi derivanti dall'adesione all'offerta di servizi formulata dalla Società.

Laddove vi sia un interesse da parte del proprietario ad aderire all'offerta, l'Emittente effettua una valutazione più approfondita dell'immobile, tramite la formulazione di una valutazione tecnico-economica.

Vengono quindi inseriti all'interno della piattaforma proprietaria i dati relativi all'immobile visitato, al fine di comprendere se l'operazione soddisfa i requisiti di marginalità dell'Emittente.

(iii) Proposte di trasformazione

I tecnici dell'Emittente, sulla base delle informazioni fornite dal commerciale e dall'agenzia, sviluppano alcune proposte progettuali che differiscono per le modalità di frazionamento degli spazi. A ciascuna proposta, viene abbinata una stima dei costi correlati all'operazione di ristrutturazione.

(iv) Definizione del prezzo e *budgeting*

Una volta raccolte le proposte progettuali dei tecnici, il commerciale dell'Emittente si confronta con alcune agenzie immobiliari locali al fine di effettuare delle valutazioni sulla definizione del prezzo degli immobili.

La piattaforma dell'Emittente incrocia, quindi, i dati forniti dalle agenzie immobiliari con i dati relativi ai prezzi medi di mercato e ai prezzi di appartamenti comparabili nello stesso quartiere. La piattaforma fornisce una stima del prezzo di vendita in tre differenti scenari: (i) uno scenario prudenziale; (ii) uno scenario medio; e (iii) uno scenario ottimistico (i tre scenari differiscono per prezzo e tempistiche di rivendita).

La piattaforma dell'Emittente elabora il conto economico dell'operazione, tenendo in considerazione i predetti tre scenari di rivendita e i costi dell'operazione. Si precisa che per procedere all'operazione di ristrutturazione la marginalità minima attesa deve

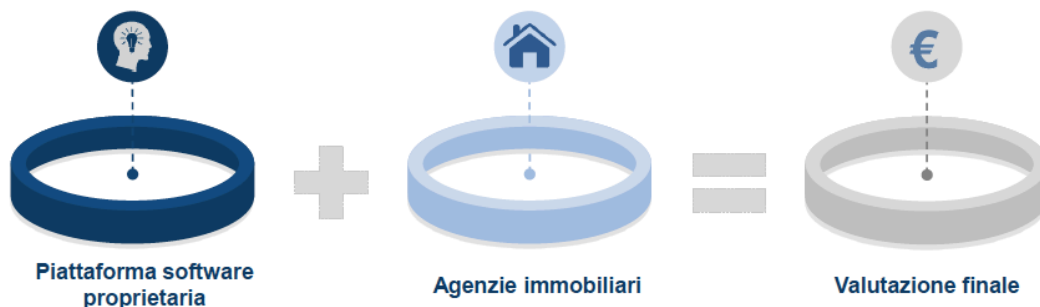
essere soddisfatta anche nello scenario prudenziale.

Vengono poi effettuati degli ulteriori controlli sul portafoglio di operazioni in corso in modo da garantire un livello di rischio basso.

(v) Formulazione dell'offerta

A questo punto, l'Emittente presenta la proposta di intervento definitiva al proprietario dell'immobile, al fine di sottoscrivere con quest'ultimo un accordo.

In particolare, l'Emittente determina il futuro prezzo di rivendita dell'immobile attraverso un metodo di valutazione che combina il risultato dell'analisi effettuata dalla piattaforma con quello formulato sulla base di interlocuzioni e indagini sul territorio.



a. Piattaforma *software* proprietaria

Il *software* proprietario raccoglie ed elabora i dati provenienti da portali *web* di annunci, siti di agenzie immobiliari, transazioni immobiliari concluse nella città e dati inseriti dai commerciali dell'Emittente.

Il *software* calcola il valore attuale effettivo dell'immobile attraverso un calcolo a ritroso basato su algoritmi che individuano la marginalità dell'operazione.

b. Agenzie immobiliari

Alle agenzie immobiliari locali viene richiesta una stima del prezzo di rivendita rapida.

Le agenzie forniscono informazioni che il *software* non riesce a determinare, quali: come è abitato il palazzo, la situazione di ordine nelle vicinanze ed altre informazioni non strettamente legate al singolo immobile.

Tramite il proprio *network* con le agenzie immobiliari viene stimato il prezzo di rivendita, sulla base di un confronto con parametri e tendenze di mercato.

c. Valutazione finale

Le informazioni raccolte attraverso la piattaforma proprietaria e le agenzie immobiliari vengono incrociate al fine di determinare un valore prudenziale di vendita, che si esprime tramite un meccanismo di *machine learning*.



Due diligence e trasformazione

Una volta sottoscritto il contratto, viene effettuata la *due diligence* tecnica e di provenienza dell'immobile, al fine di verificarne la conformità urbanistica e catastale. L'attività di *due diligence* è finalizzata a individuare eventuali criticità sull'immobile oggetto di analisi quali, a titolo esemplificativo: possibili abusi edilizi realizzati sullo stesso e, in generale, possibili criticità legate alla situazione urbanistica o catastale dell'immobile.

L'accordo sottoscritto con il venditore è quindi sospensivamente condizionato all'esito positivo e soddisfacente delle attività di *due diligence* da parte dell'Emittente.

Contestualmente alla firma dell'accordo con i venditori, l'Emittente versa una provvigione all'agenzia immobiliare che varia sulla scala incentivante che rispecchia i volumi di *business* procurati dall'agenzia.

Il personale tecnico dell'Emittente predispone il progetto definitivo, il computo metrico e richiede i preventivi alle imprese edili identificate durante la fase di *set-up* tecnico.

L'Emittente procede alla scelta dei fornitori e alla firma dei contratti per la ristrutturazione e l'approvvigionamento dei materiali.

In merito ai fornitori, l'Emittente prevede diverse politiche di approvvigionamento, tramite diversi canali di acquisto a seconda della tipologia di fornitura e economicità della stessa.



Trasformazione e vendita

- (i) Progettazione e trasformazione

In questa fase, l'Emittente comincia l'attività di ristrutturazione. In tale contesto,

l'Emittente svolge altresì attività di monitoraggio costante sui fornitori e sull'andamento del cantiere, al fine di verificare lo stato dei lavori e la gestione dei relativi costi. Il direttore dei lavori (soggetto esterno individuato dall'Emittente) redige settimanalmente una relazione sullo stato di avanzamento dei lavori (SAL).

L'Emittente esternalizza l'attività manuale di ristrutturazione vera e propria a imprese edili, alle quali viene subappaltato il cantiere sul singolo immobile. Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente si avvale di numerose diverse imprese edili, che, salvo casi marginali, sono localizzate nella città in cui avviene il progetto di ristrutturazione. Viene, quindi, sottoscritto un contratto per la realizzazione dei lavori.

Durante la fase dei lavori, l'Emittente esternalizza anche la gestione del cantiere, ricorrendo a tecnici esterni quali geometri, architetti o ingegneri.

Con riferimento ai materiali utilizzati, l'Emittente ricorre a fornitori locali per taluni prodotti o impianti (quali porte, pavimenti o rivestimenti). Ulteriori forniture sono acquistate, oltre che localmente, anche *online* (quali piatti doccia, box doccia, mobili bagno, rubinetti e luci). Per quanto concerne i serramenti in PVC, questi vengono acquistati direttamente dai produttori che provvedono anche al montaggio.

Home staging: qualora l'immobile non venga venduto prima della fine del processo di ristrutturazione, viene predisposto un *home staging* fisico (tramite il ricorso di mobili in cartone, riutilizzati per diversi progetti). L'Emittente, quindi, incarica un fotografo professionista che realizza foto e video di alta qualità, che vengono poi caricati sui diversi portali immobiliari.

L'attività di monitoraggio sui fornitori esterni consente all'Emittente di verificare costantemente l'andamento dei lavori e il controllo dei cantieri, al fine di assicurarsi il rispetto delle tempistiche concordate con il cliente nonché il completamento dell'opera di ristrutturazione secondo gli *standard* della Società.

(ii) Vendita

L'attività di vendita è affidata, in via esclusiva, alle agenzie immobiliari locali *partner*. L'Emittente pubblica gli annunci degli immobili in vendita sui propri canali *social*, in modo da affiancare l'agenzia nella ricerca dei futuri acquirenti.

L'immobile può essere messo in vendita anche prima dell'inizio del cantiere, e a tal fine l'Emittente realizza dei *render* e una *brochure* di presentazione dell'immobile a ristrutturazione terminata.

Al momento della vendita dell'immobile, l'Emittente incassa la fattura per i servizi prestati, realizzando il margine sull'operazione.

6.1.3. Piattaforma *software* proprietaria

L'Emittente sta sviluppando una piattaforma *software* proprietaria a supporto del proprio modello di *business*, che assiste la Società nel corso di tutto il processo di definizione degli immobili da prendere in carico, ristrutturazione e rivendita dell'immobile, dalla valutazione iniziale, sino alla vendita finale.

La piattaforma proprietaria dell'Emittente, che alla Data del Documento di Ammissione è in continua implementazione, permette allo stesso di conseguire un'accurata valutazione degli immobili attraverso la raccolta e l'analisi di informazioni provenienti da diverse fonti.

Sul punto, si evidenzia che la piattaforma *software* proprietaria, alla Data del Documento di Ammissione, è operativa e consente alla Società di effettuare le valutazioni sugli immobili individuati per la vendita. L'Emittente sta implementando la piattaforma al fine di perfezionare il funzionamento della piattaforma proprietaria al fine di generare economie di scala e gestire contemporaneamente un elevato numero di operazioni.

Inoltre, la progressiva e costante raccolta dei dati permette alla Società di migliorare la tecnologia alla base della stessa al fine di conseguire risultati sempre più precisi nel tempo.

Il grafico che segue fornisce una presentazione delle componenti della piattaforma.

La piattaforma si compone di 4 moduli:

Data mining

Tale componente si occupa di raccogliere i diversi dati al fine di creare il *database* sul quale la piattaforma realizzerà le sue analisi e fornirà un *output* all'Emittente.

Tramite tale componente, la piattaforma raccoglie dati grezzi e destrutturati (quali, a titolo esemplificativo: i metri quadrati dell'appartamento, il prezzo al mq, la posizione, ecc.) da varie fonti quali.

Le informazioni raccolte vengono quindi elaborate e vanno ad alimentare un *database* per creare un osservatorio del mercato immobiliare locale e nazionale.

AI scouting

Tale componente è rappresentata da un sistema di intelligenza artificiale per la ricerca di annunci immobiliari delle città nelle quali opera l'Emittente.

Il predetto modulo si occupa di processare gli annunci relativi agli immobili in vendita,

filtrandoli per specifiche aree urbane e in un determinato momento.

Il modulo restituisce una *short-list* di annunci di potenziali immobili *target*. Tali immobili, che rispecchiano le caratteristiche predeterminate dal *management* dell'Emittente, sono in grado di generare una marginalità più elevata rispetto agli altri.

La *short-list* viene fornita al commerciale dell'Emittente al fine di effettuare un'analisi più approfondita.

AI valutazione

Tale componente è rappresentata da un sistema di intelligenza artificiale per l'analisi dati e la valutazione degli immobili.

Il modulo *AI valutazione* rappresenta il valore aggiunto della piattaforma dell'Emittente. Il predetto modulo, utilizzando i dati raccolti dal modulo *data mining* e processati dal modulo di *scouting*, fornisce una stima del valore di rivendita dell'immobile una volta completata la ristrutturazione.

Il modulo calcola a ritroso il valore di presa in carico ideale (*i.e.* il prezzo garantito al proprietario) dell'immobile allo stato attuale da parte della Società, e fornisce una previsione in termini di marginalità e tempistiche dell'operazione.

Gestione e reportistica

Tale componente gestisce, in maniera centralizzata, il processo e l'analisi dei *big data* e dei key performance *indicator* (KPI).

Il modulo di gestione del processo consente all'Ufficio centrale dell'Emittente di interfacciarsi con tutti i soggetti coinvolti nella singola operazione:

- ✓ commerciali dell'Emittente;
- ✓ agenzie immobiliari,
- ✓ tecnici interni,
- ✓ tecnici esterni
- ✓ fornitori.

Tale modulo consente di gestire ogni immobile in tutto il processo: dalla valutazione iniziale, fino alla ristrutturazione e successiva messa in vendita o affitto.

6.1.4. Servizi realizzati dall'Emittente

Le immagini e foto di cui sotto ritraggono alcuni ultimi servizi di ristrutturazione e *rendering* realizzati dall'Emittente evidenziando lo stato dei diversi immobili prima e dopo l'intervento di Casasold.

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha concluso n. 17 operazioni per un valore complessivo pari ad Euro 1.277.471.

Alla Data del Documento di Ammissione, il 100% delle operazioni concluse dalla Società è stato realizzato nella zona del Nord Italia e, in particolare, nelle province di Verona, Vicenza e Trento.



6.1.5. Indicazione di nuovi prodotti e/o servizi introdotti, se significativi, e qualora lo sviluppo di nuovi prodotti o servizi sia stato reso pubblico, indicazione dello stato di sviluppo

L'Emittente non sta sviluppando, alla Data del Documento di Ammissione nuovi prodotti il cui sviluppo sia stato reso pubblico.

6.1.6. Fattori chiave di successo

A giudizio dell'Emittente, la sua attività è caratterizzata dai seguenti fattori critici di successo.

Unicità e replicabilità del modello di *business* e dell'offerta dei servizi

Il modello di *business* dell'Emittente è scalabile e facilmente replicabile in altre città: città di provincia di media o piccola dimensione, in cui il mercato delle compravendite immobiliari risulta particolarmente dinamico. Il modello offre una soluzione chiavi in mano al cliente, garantendo al proprietario dell'immobile uno sgravio dalle difficoltà derivanti dall'attività di ristrutturazione, massimizzando il valore dell'immobile, e smobilizzando il portafoglio alle agenzie immobiliari.

Dinamicità del mercato italiano

L'Emittente si focalizza sul mercato delle seconde case in Italia, che è tra i mercati principali in Europa: circa 5,5 milioni di seconde case nel 2019, il 17,2% del totale delle abitazioni (Fonte: Agenzia delle Entrate). Inoltre, il patrimonio immobiliare italiano conta circa 7 milioni di case inutilizzate e rappresenta il secondo mercato più grande in Europa, dopo la Spagna. Nonostante il blocco delle attività causato dal *lockdown*, la Società nel 2020 è stata profittevole e ha venduto 22 appartamenti.

Piattaforma software AI & big data

L'Emittente ha sviluppato un *software* proprietario in grado di effettuare una valutazione rapida e accurata degli immobili, grazie a un sistema di intelligenza artificiale e all'analisi dei dati via via raccolti e contenuti in un ampio *database*, che funge anche da sistema di monitoraggio del mercato immobiliare. Il *software* permette di gestire in maniera centralizzata l'intero processo, ottimizzando la struttura dei costi, ed è in grado di pianificare in maniera puntuale i costi di ristrutturazione e i possibili scenari di vendita (prezzo di vendita e tempistiche). Tale modello organizzativo consente di generare economie di scala e gestire contemporaneamente un elevato numero di operazioni.

Trend di rigenerazione urbana

L'Emittente ripositiona sul mercato gli immobili difficilmente vendibili, grazie anche ad un modello *green* e sostenibile, che si inserisce nel *trend* di rigenerazione urbana e «suolo circolare»: la Società crea nuovi spazi abitativi, frazionando grandi immobili inadeguati alle esigenze del mercato e senza occupare nuovo suolo.

Management team di successo

Il *team* dell'Emittente è composto da imprenditori e professionisti del settore immobiliare e non, con provate capacità gestionali. Il *management* ha maturato una consolidata esperienza in operazioni di M&A e IPO. La somma di competenze imprenditoriali, immobiliari, tecniche e finanziarie e l'esperienza nella gestione di *web company*, rappresenta un importante vantaggio competitivo per l'Emittente.

6.2.Principali mercati

L'emittente opera nel settore delle ristrutturazioni degli immobili residenziali in Italia, con una forte concentrazione nel Nord d'Italia.

6.2.1. Il mercato immobiliare residenziale in Italia

Con riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il mercato immobiliare residenziale nel 2019 ha visto un *trend* di crescita positivo in termini di unità abitative compravendute (NTN – Numero di Transazioni Normalizzate). Il consuntivo ⁽³⁾ si chiude con oltre 603 mila compravendite. Nel 2019 l'incremento a livello nazionale del NTN è stato del +4,3% rispetto all'anno precedente. È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in crescita, con un picco registrato nell'anno 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%. Il tasso di crescita più significativo si è registrato nelle aree del Nord (Nord Est +5,4%, Nord Ovest +5,1%), che rappresentano oltre la metà del mercato nazionale.

Si evidenzia che per IMI si intende l'Intensità del Mercato Immobiliare.

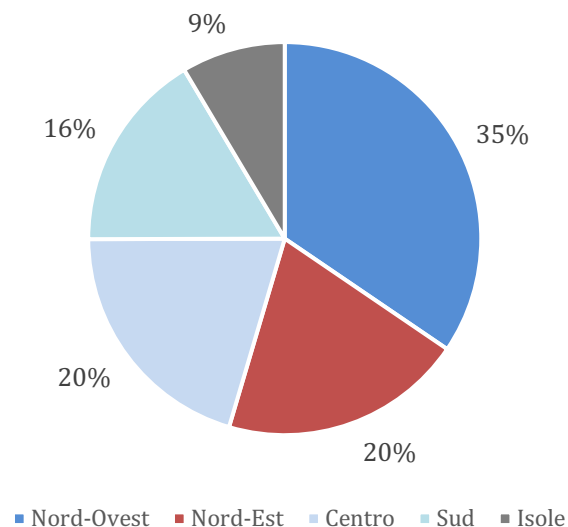
NTN ed IMI e variazione annua per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN 2019	Var.% NTN 2018/19	Quota NTN Area	IMI 2019	Differenza 2018/19	IMI
Nord Ovest	208.259	5,1%	34,5%	2,15%	0,10	
Centro	122.994	3,2%	20,4%	1,84%	0,05	
Sud	99.544	3,2%	16,5%	1,24%	0,04	
Isole	51.607	2,3%	8,6%	1,23%	0,03	
ITALIA	603.541	4,2%	100,0%	1,76%	0,07	

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

Distribuzione NTN 2019 per aree geografiche

⁽³⁾ Si considera al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli-Venezia Giulia.



Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

Nel 2019 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 64 milioni di metri², con una superficie media per unità abitativa compravenduta pari a 106,2 m², leggermente maggiore rispetto a quella del 2018 (+0,2 m²). Al Nord Ovest, dove la superficie media è in assoluto più bassa rispetto alle altre aree (101,6 m²), si ha l'unico dato negativo in termini di differenza di superficie media (-0,1 m²), mentre nel Nord Est si riscontra la superficie media compravenduta più elevata, pari a 114,4 m², ma l'incremento maggiore rispetto al 2018 (+1,2 m²) si riscontra nelle Isole. Inoltre, sempre nel Nord Est, le vendite che superano i 115 m² rappresentato il numero più elevato rispetto alle altre classi di superficie.

Superficie totale e media per unità (stima) delle abitazioni compravendute per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Superficie 2019 m ²	Superficie media m ²	Quota superficie per area	Var% superficie 2018/19	Differenza sup. media 2018/19 m ²
Nord Ovest	21.165.913	101,6	33,0%	4,9%	-0,1
Nord Est	13.854.533	114,4	21,6%	6,2%	0,8
Centro	12.917.735	105,0	20,2%	3,3%	0,1
Sud	10.566.269	106,1	16,5%	3,2%	0,0
Isole	5.573.295	108,0	8,7%	3,4%	1,2
ITALIA	64.077.745	106,2	100,0%	4,4%	0,2

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

Il mercato *target* dell'Emittente, per quanto riguarda i m² è principalmente intorno ai 70 m². Dai dati dell'OMI si evince che nel 2019 il taglio medio di abitazione

maggiormente compravenduto in assoluto è stato quello compreso tra 50 m² e 85 m² con oltre 185 mila NTN.

NTN 2019 per classi di superficie delle abitazioni per area.

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	20.920	72.973	55.805	27.348	31.213	208.259
Nord Est	7.810	33.386	34.412	19.578	25.951	121.137
Centro	10.258	40.485	34.248	18.987	19.017	122.994
Sud	10.904	25.187	27.018	20.030	16.405	99.544
Isole	5.468	13.394	12.764	10.447	9.534	51.607
Italia	55.359	185.425	164.247	96.390	102.120	603.541

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

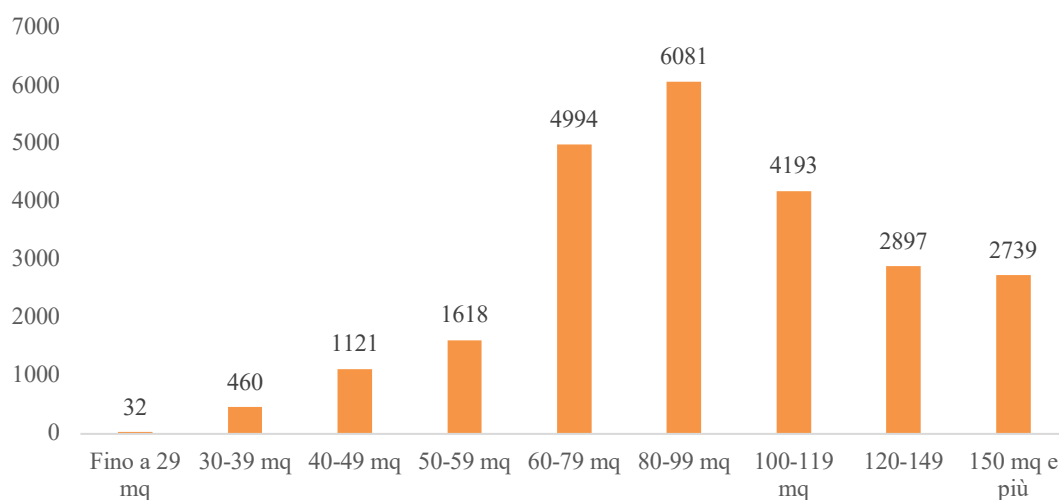
Variazione NTN 2018/19 (%) per classi dimensionali delle abitazioni per area.

Area	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Nord Ovest	7,0%	5,6%	3,7%	4,7%	5,3%	5,1%
Nord Est	5,1%	4,0%	5,4%	5,1%	7,7%	5,4%
Centro	7,4%	3,6%	1,8%	1,1%	4,8%	3,2%
Sud	5,9%	2,0%	2,7%	3,7%	3,9%	3,2%
Isole	-0,6%	-0,5%	2,6%	3,2%	6,7%	2,3%
Italia	5,8%	3,9%	3,4%	3,7%	5,7%	4,2%

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

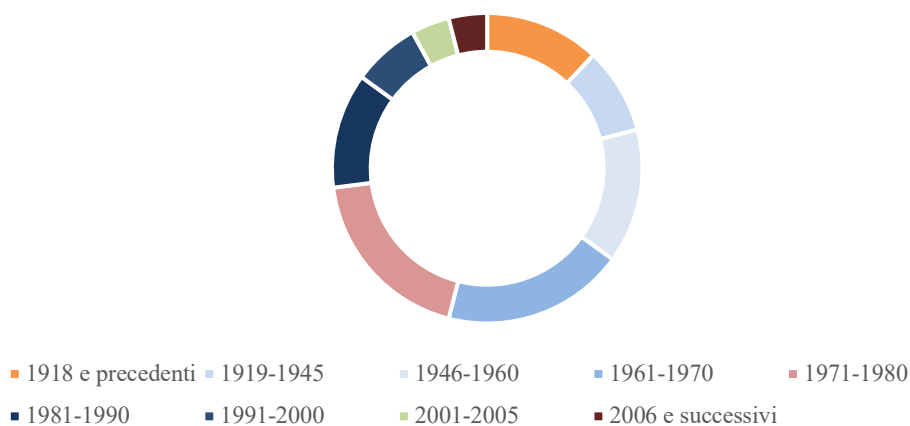
Con riferimento al Censimento Istat 2011, si riporta che, in Italia il numero di abitazioni nella classe dimensionale 60-79 m² e 80-99 m² rappresenta la maggioranza dello stock immobiliare residenziale totale. Oltre il 50% delle abitazioni in Italia sono state realizzate prima del 1970, di cui il 12% in periodi antecedenti al 1918. Questo bacino di abitazioni è considerato come target per l'Emittente dato che il modello di business prevede la ristrutturazione degli immobili e quindi ci sono maggiori possibilità che questi interventi debbano essere fatti per abitazioni più datate.

N. di abitazioni per classe di dimensione (in migliaia)



Fonte: Istat, censimento 2011.

Abitazioni per epoca di costruzione (% sullo stock esistente)



Fonte: Istat, censimento 2011.

Nel 2019 il fatturato ⁽⁴⁾ generato dalle compravendite di immobili è incrementato rispetto al 2018 del +3,5% mentre il fatturato medio per singola unità è diminuito nel 2019.

⁽⁴⁾ La stima del valore di scambio annuale, nazionale e per ambito territoriale (denominato in breve “fatturato”), è ottenuto come somma dei prodotti ottenuti, per ogni comune per ciascun semestre, moltiplicando la superficie delle abitazioni compravendute (STN) per la rispettiva quotazione di riferimento media comunale.

Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per area

Anno 2019 Area	Stima fatturato 2019 mld €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
Nord Ovest	36,1	173.492	37,0%	5,0%	-130
Nord Est	19,6	161.872	20,1%	5,4%	-108
Centro	23,9	194.122	24,5%	0,9%	-4.450
Sud	12,0	120.456	12,3%	2,2%	-1.174
Isole	5,9	115.045	6,1%	1,9%	-423
ITALIA	97,5	161.619	100,0%	3,5%	-1.108

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

6.2.1.1.Dati regionali

L'andamento delle compravendite si riflette anche sui valori dell'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che rappresenta la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita e consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Considerando la media nazionale, tale indicatore aumenta da 1,69% nel 2018 a 1,76% nel 2019 (ossia 1,76 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma la maggiore intensità del mercato nelle aree settentrionali del Paese, che presentano un valore dell'IMI simile tra Nord Est e Nord Ovest e di gran lunga superiore alla media nazionale (i valori del Nord sono compresi tra 2,14% e 2,15%). Il valore dell'IMI si porta sopra il 2% per Veneto, Lombardia ed Emilia-Romagna, è poco inferiore al 2% in Toscana, Piemonte, Lazio e Friuli-Venezia Giulia. Nelle regioni del Sud l'IMI risulta sempre inferiore al valore medio nazionale.

NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2019	Var.% 2018/19	NTN	Quota NTN per Regione	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Abruzzo	11.267	6,7%		1,9%	1,26%	0,08
Basilicata	3.670	9,2%		0,6%	1,01%	0,08
Calabria	11.909	3,5%		2,0%	0,87%	0,03
Campania	35.602	1,4%		5,9%	1,24%	0,02
Emilia-Romagna	54.538	4,9%		9,0%	2,15%	0,10
Friuli- Giulia	Venezia 9.133	8,5%		1,5%	1,91%	0,15
Lazio	60.870	3,1%		10,1%	1,92%	0,06
Liguria	21.705	3,8%		3,6%	1,84%	0,07
Lombardia	130.675	5,9%		21,7%	2,34%	0,13
Marche	13.047	6,9%		2,2%	1,50%	0,10
Molise	2.326	4,6%		0,4%	1,00%	0,04
Piemonte	53.912	3,2%		8,9%	1,93%	0,06
Puglia	34.770	3,3%		5,8%	1,51%	0,05

Sardegna	13.843	2,3%	2,3%	1,34%	0,03
Sicilia	37.764	2,3%	6,3%	1,19%	0,03
Toscana	41.352	1,5%	6,9%	1,94%	0,03
Umbria	7.725	7,1%	1,3%	1,54%	0,10
Valle d'Aosta	1.967	16,6%	0,3%	1,45%	0,21
Veneto	57.466	5,4%	9,5%	2,18%	0,11
ITALIA	603.541	4,2%	100,0%	1,76%	0,07

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Regione	Stima fatturato 2019 milioni €	Fatturato medio u.i. 2019 €	Quota fatturato per Regione	Var. % fatturato 2018/19	Differenza fatturato medio u.i. 2018/19 €
Abruzzo	1.196	106.100	1,2%	5,5%	-1.100
Basilicata	345	94.100	0,4%	10,8%	1.400
Calabria	956	80.300	1,0%	2,2%	-1.000
Campania	5.376	151.000	5,5%	1,2%	-300
Emilia-Romagna	8.900	163.200	9,1%	4,5%	-600
Friuli- Venezia Giulia	1.186	129.800	1,2%	8,8%	400
Lazio	12.508	205.500	12,8%	0,3%	-5.800
Liguria	4.426	203.900	4,5%	1,9%	-3.900
Lombardia	23.993	183.600	24,6%	6,4%	800
Marche	1.911	146.400	2,0%	5,9%	-1.500
Molise	214	91.800	0,2%	2,7%	-1.700
Piemonte	7.382	136.900	7,6%	2,1%	-1.500
Puglia	3.904	112.300	4,0%	2,0%	-1.400
Sardegna	2.171	156.800	2,2%	2,4%	100
Sicilia	3.766	99.700	3,9%	1,6%	-600
Toscana	8.462	204.600	8,7%	0,4%	-2.300
Umbria	996	128.900	1,0%	3,5%	-4.500
Valle d'Aosta	330	167.900	0,3%	14,7%	-2.700
Veneto	9.523	165.700	9,8%	5,7%	400
ITALIA	97.544	161.600	100,0%	3,5%	-1.100

Fonte: Rapporto Immobiliare 2020, Il settore residenziale. OMI.

6.2.2. Il mercato delle ristrutturazioni in Italia

Gli investimenti in riqualificazione sul patrimonio abitativo si confermano fondamentali per il comparto edilizio, giungendo a rappresentare il 38% del valore degli investimenti totali in costruzioni. Rispetto al 2007 il volume degli investimenti in manutenzione straordinaria è raddoppiato in termini reali, con oltre 46,5 miliardi di euro

di fatturato nel 2016, che si traducono in 700mila abitazioni ristrutturate. Sul totale delle 560 mila transazioni del 2017, sono state acquistate 130 mila abitazioni da ristrutturare, ovvero il 23,2% del totale. Il nuovo costituisce il 15% delle transazioni mentre gli appartamenti già ristrutturati rappresentano 346 mila compravendite (61,8%) ⁽⁵⁾.

Stima del fatturato totale e medio per unità e variazione annua per regione

Città	Italia migliaia €	Var % 2017/2016
Totale compravendite	560	7,7
di cui nuovo	84	2,4
% nuovo su totale	15,0	-5,1
di cui in condizioni standard	346	0,9
% di cui in condizioni standard	61,8	-6,4
di cui da ristrutturare	130	36,8
% da ristrutturare sul totale	23,2	26,8

Fonte: Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi formati digitali 2018. Scenari Immobiliari.

Con riferimento ai dati del 2018, il prezzo medio di un'abitazione da ristrutturare si attesta su 109 mila euro, mentre quello di un'abitazione in condizioni *standard* registra un valore di 144 mila euro. Il plusvalore, cioè l'incremento percentuale del valore di un'abitazione compresi i costi di ristrutturazione, può raggiungere anche il trentacinque per cento del prezzo dell'immobile.

La tipologia della ristrutturazione dipende dalle condizioni dell'immobile preesistente, che permettono al proprietario di scegliere tra diverse formule. Nella formula "soft" l'acquirente di un appartamento da ristrutturare deve considerare una spesa di circa 350-450 euro al m², comprendenti di rifacimento dell'impianto elettrico, bagno, cucina, pavimenti, tinteggiatura delle pareti (senza modifica degli spazi interni). Per una formula "media", con modifica degli spazi interni, si passa a circa 450-550 euro al m², con un costo medio per un appartamento di 60 m² di circa 30mila euro. Questo tipo di ristrutturazione comprende in più, rispetto al pacchetto soft, anche la demolizione di pareti e pavimenti, la loro ricostruzione e le pratiche burocratiche connesse. Quando un immobile necessita di un profondo rifacimento, allora il prezzo si alza arrivando a 600-

⁽⁵⁾ Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi formati digitali 2018. Scenari Immobiliari.

750 euro al m² per il pacchetto “hard”. In questo caso la spesa per un appartamento di 60 m² supera i 40mila euro al m², ma sono previsti in aggiunta la realizzazione di velette di arredo e controsoffitti, un nuovo impianto di riscaldamento/condizionamento d’aria e d’allarme ⁽⁶⁾. I costi sopra specificati non includono i costi per i materiali di finitura.

Ristrutturazione Soft (senza modifica degli spazi Interni)	€/mq	Costo medio per un appartamento di 60 mq (€)
Rifacimento impianto elettrico Rifacimento completo bagno (<i>impianto e posa pavimenti e rivestimenti</i>) Rifacimento completo cucina (<i>impianto e posa pavimenti e rivestimenti</i>) Apertura, chiusura tracce per alloggiamento impianti Posa dei pavimenti Raschiatura, stuccatura e tinteggiatura pareti e soffitti	350-450	24.000
Ristrutturazione Medium (con modifica spazi Interni)	€/mq	Costo medio per un appartamento di 60 mq (€)
Demolizione pareti e pavimenti Ricostruzione nuove pareti e relativo intonaco Rifacimento impianto elettrico Rifacimento completo bagno (<i>impianto e posa pavimenti e rivestimenti</i>) Rifacimento completo cucina (<i>impianto e posa pavimenti e rivestimenti</i>) Apertura e chiusura tracce per alloggiamento impianti Posa dei pavimenti Raschiatura, stuccatura e tinteggiatura pareti e soffitti Pratiche burocratiche	450-550	30.000
Ristrutturazione Hard (con modifica spazi Interni)	€/mq	Costo medio per un appartamento di 60 mq (€)
Demolizione pareti e pavimenti	600-750	40.000
Ricostruzione nuove pareti e relativo intonaco		
Realizzazione contro soffi e velette di arredo		
Realizzazione nuovo impianto di riscaldamento		
Realizzazione impianto di condizionamento		
Realizzazione impianto di allarme		
Rifacimento impianto elettrico		
Rifacimento completo bagno (<i>impianto e posa pavimenti e rivestimenti</i>)		
Rifacimento completo cucina (<i>impianto e posa pavimenti e rivestimenti</i>)		
Apertura e chiusura tracce per alloggiamento impianti		
Posa dei pavimenti		
Raschiatura, stuccatura e tinteggiatura pareti e soffitti		
Pratiche burocratiche		
*al netto dei costi per i materiali di finitura		

⁽⁶⁾ L’anno di riferimento è il 2018 e i dati fanno riferimento al “Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia” a cura di Scenari Immobiliari.

Fonte: Secondo Rapporto sul recupero edilizio in Italia e nuovi formati digitali 2018. Scenari Immobiliari.

6.2.3. Scenario Covid-19 e aggiornamenti 2020

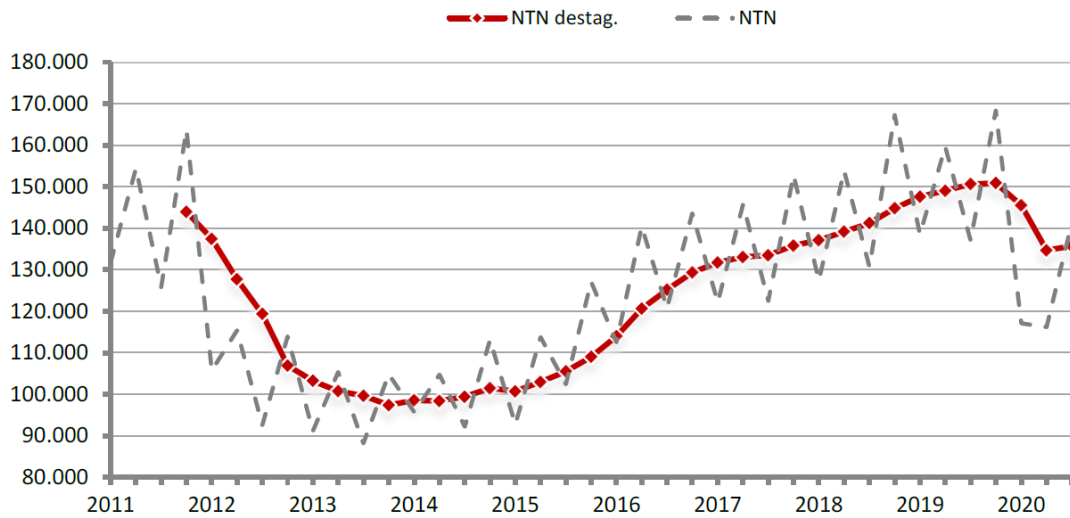
A causa della situazione contingente e degli effetti della pandemia di Covid-19, non è stato possibile reperire stime valide con riguardo alle prospettive future del mercato.

Le conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del Covid-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale sono tuttora evidenti. Nel terzo trimestre del 2020 si è assistito a un deciso tentativo di rincorrere la normalità, visto il progressivo allentamento delle misure di confinamento che hanno consentito la ripresa quasi completa delle attività economiche. Gli effetti economici sul settore immobiliare, in questo terzo trimestre, sono caratterizzati proprio da questa rincorsa che evidenzia in molteplici forme un ritrovato dinamismo, che però è assai probabile che si riveli effimero, vista la recrudescenza a partire da ottobre della seconda ondata della pandemia che ha di nuovo costretto le attività economiche e sociali a rallentare e, in alcuni casi, a fermarsi del tutto.

Nel primo trimestre del 2020, le compravendite delle abitazioni, in atto dal 2014, si arrestano con un brusco calo. Il tasso tendenziale registra un calo pari a -15,5%, vale a dire oltre 21 mila transazioni in meno rispetto all'omologo trimestre del 2019. Il crollo registrato nei primi mesi del 2020, viene accentuato nel secondo trimestre del 2020 con il tasso tendenziale che registra un calo pari a -27,2%, oltre 43 mila transazioni in meno rispetto all'omologo trimestre del 2019. Il terzo trimestre 2020 segna una nuova inversione di tendenza per i volumi di compravendita nel settore residenziale che, dopo due periodi di forte calo, registra oltre 4.200 abitazioni scambiate in più del terzo trimestre 2019, +3,1%; tendenza che si evidenzia anche nella serie destagionalizzata (semplice media mobile, non centrata, di ordine 4) del NTN (Figura 1) e nella serie storica delle variazioni tendenziali del NTN, dove torna in campo positivo (Figura 2)⁷.

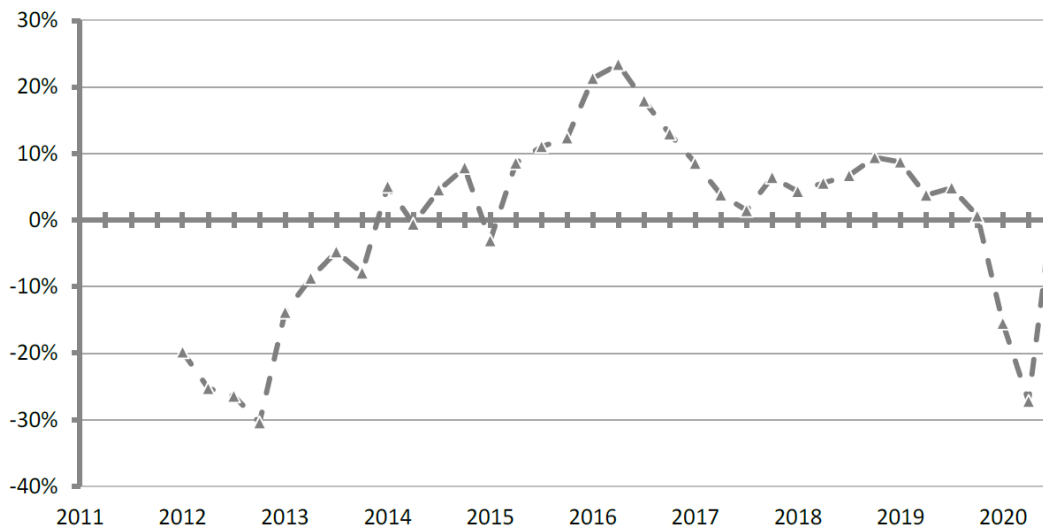
Figura 1: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

(7) I, II e III Trimestre 2020, Il settore residenziale. OMI.



Fonte: III trimestre 2020, Il settore residenziale. OMI.

Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



Fonte: III trimestre 2020, Il settore residenziale. OMI.

I Trimestre - NTN e Variazione tendenziale annua abitazioni per mese e per area

Area	Var% NTN Gen20/Gen19	Var% NTN Feb20/Feb19	Var% NTN Mar20/Mar19	Var% NTN I 20/I 19
Nord-Ovest	3%	5%	-50%	-17%
Nord-Est	-0,5%	2%	-39%	-14%
Centro	1%	6%	-43%	-14%
Sud	1%	1%	-47%	-16%

Isole	2%	1%	-44%	-16%
Italia	1%	3%	-45%	-16%

Fonte: I trimestre 2020, Il settore residenziale. OMI.

II Trimestre - NTN e Variazione tendenziale annua abitazioni per mese e per area

Area	Var% NTN Apr20/Apr19	Var% NTN Mag20/Mag19	Var% NTN Giu20/Giu19	Var% NTN II 20/II 19
Nord-Ovest	-62%	-18%	-4%	-27%
Nord-Est	-47%	-17%	-4%	-22%
Centro	-52%	-21%	-9%	-26%
Sud	-65%	-31%	-8%	-33%
Isole	-65%	-30%	-10%	-34%
Italia	-58%	-21%	-6%	-27%

Fonte: II trimestre 2020, Il settore residenziale. OMI.

III Trimestre - NTN e Variazione tendenziale annua abitazioni per mese e per area

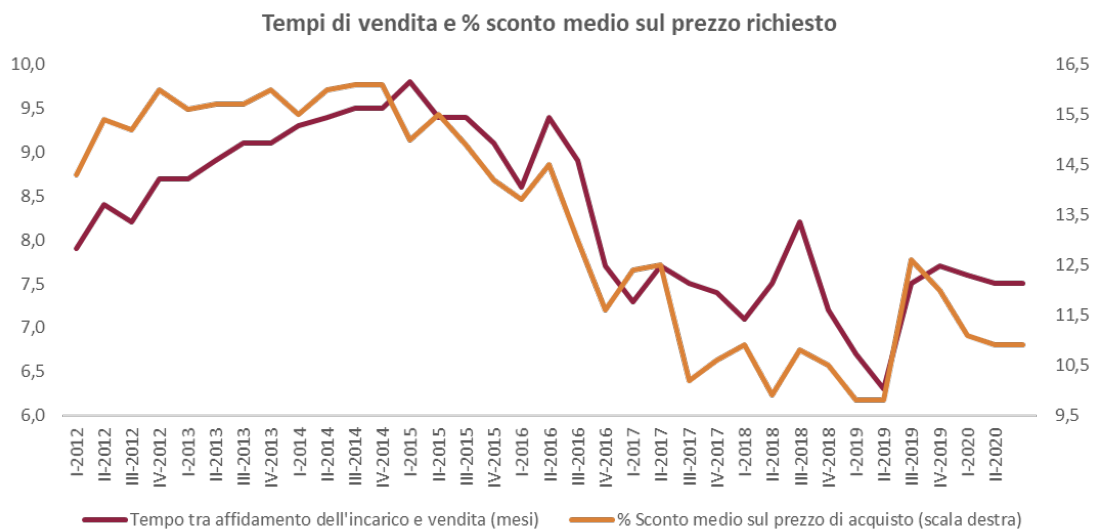
Area	Var% NTN Lug20/Lug19	Var% NTN Ago20/Ago19	Var% NTN Set20/Set19	Var% NTN III 20/III 19
Nord-Ovest	-6%	45%	5%	3%
Nord-Est	-7%	23%	2%	1%
Centro	-9%	18%	1%	-2%
Sud	4%	15%	14%	10%
Isole	-3%	20%	13%	7%
Italia	-5%	25%	6%	3%

Fonte: III trimestre 2020, Il settore residenziale. OMI.

6.2.4. Tempi di vendita delle abitazioni e sconto medio sul prezzo richiesto

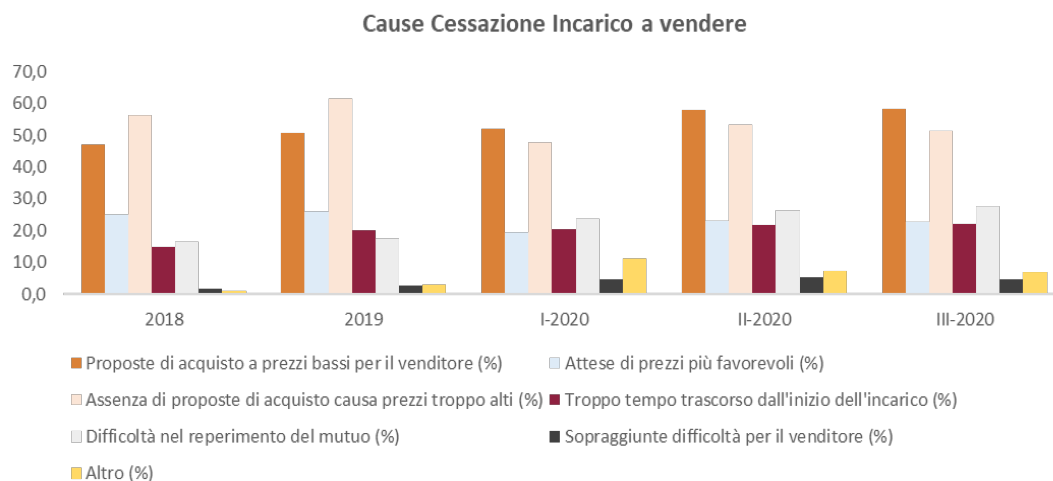
Con riferimento al “Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia” pubblicato periodicamente da Banca d’Italia, si evidenzia come il tempo di vendita medio delle abitazioni sia diminuito negli anni, da valori al di sopra dei 9 mesi nel 2013 e 2014 a un tempo medio di vendita nel 2019 nell’intorno dei 7 mesi e nei primi tre trimestri del 2020, rispettivamente si registrano valori di 7,6, 7,5 e 7,5 mesi.

Lo stesso trend si evidenzia nello sconto medio percentuale sul prezzo di acquisto rispetto al prezzo inizialmente richiesto, passando da valori nell’intorno del 15/16% nel 2012 e nel 2013 a valori nell’intorno del 11% nel I, II e III trimestre del 2020.



6.2.5. Cause di cessazione dell'incarico a vendere

Il sondaggio di Banca d'Italia prende anche in esame le cause che portano alla cessazione dell'incarico a vendere ⁽⁸⁾. Si evidenzia come, negli anni, le maggiori cause determinanti siano proposte di acquisto a prezzi troppo bassi per il venditore e assenza di proposte di acquisto causa prezzi troppo alti.



6.2.6. Home staging

L'Emittente svolge attività di *marketing* attraverso l'*home staging*. Per *home staging* si

⁽⁸⁾ Al momento che ogni agenzia può indicare fino a tre determinanti per il mancato rinnovo dei mandati, la somma delle percentuali per riga può anche essere superiore a 100.

intende un'attività di valorizzazione dell'abitazione in cui l'immobile viene allestito in modo da aumentare l'impatto e l'efficacia dell'annuncio di vendita. Secondo l'Associazione Nazionale Home Staging Lovers e l'Associazione Professionisti Home Staging Italia, il numero medio di giorni di permanenze di un immobile sul mercato con *home staging* scende a 48, lo sconto medio sul prezzo di vendita al 2% e la percentuale di immobili venduti a seguito di un intervento di *home staging* è del 90%.

6.2.7. Posizionamento competitivo

Data l'unicità del business model dell'emittente, risulta difficile individuare un'arena competitiva ben delineata. Si segnala che in Italia vi sono numerose imprese che eseguono lavori di ristrutturazione per immobili di soggetti privati ma sarebbe scorretto includerle in un perimetro competitivo con l'emittente.

Il *management* della Società considera, come principale *competitor*, il principale *instant buyer* italiano CASAVO. Si segnala che anche CASAVO, in prima istanza, si avvale di una piattaforma digitale per offrire una valutazione del prezzo di acquisto dell'immobile. Inoltre, a differenza del modello di *business* di Casasold, CASAVO sostiene il prezzo di acquisto degli immobili, necessitando quindi, a giudizio dell'Emittente, di maggiori investimenti ed effettuando, a parità di capitale investito, un numero minore di operazioni.

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

L'Emittente è stata costituita nel 2018 a Verona, ed è frutto dell'esperienza del *management team* di Comprocas 24 S.p.A., nata come società specializzata nell'attività di acquisto e ristrutturazione di appartamenti.

L'Emittente eredita, in parte, il modello di *business* di Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), alla Data del Documento di Ammissione in liquidazione, tuttavia lo innova profondamente, eliminando la componente di compravendita degli immobili, i quali vengono quindi solo ristrutturati per poi essere messi in vendita.

Nel corso del terzo trimestre del 2019, a seguito della costituzione dell'Emittente, il *team* interno sviluppa la piattaforma *software* proprietaria, la quale consente all'Emittente di effettuare una valutazione rapida ed accurata degli immobili.

Nel corso del quarto trimestre del 2019, l'Emittente finalizza l'ingresso in due nuove città servite, quali Trento e Vicenza.

In data 21 novembre 2019, l'Emittente ha partecipato alla costituzione di Casasold 84 S.r.l., di cui detiene, alla Data del Documento di Ammissione, il 100% del capitale

sociale. Con atto notarile del 3 luglio 2020, l'Emittente ha perfezionato l'acquisto da Biquadro Re S.r.l. del 49% del capitale sociale di Casasold 84 S.r.l..

In data 21 novembre 2019, l'Emittente ha partecipato alla costituzione di Casasold 1 S.r.l., di cui detiene, alla Data del Documento di Ammissione, il 51% del capitale sociale.

In data 11 dicembre 2019, l'Emittente, in qualità di acquirente, da un lato, e M3A Holding S.r.l., in qualità di venditore, dall'altro lato, hanno sottoscritto un contratto di vendita di partecipazioni sociali, poi modificato in data 23 giugno 2020, avente ad oggetto una quota rappresentativa del 49% del capitale sociale di Casasold 1 S.r.l.. Per ogni ulteriore informazione si rinvia al Paragrafo 17.2, Capitolo 17, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

In data 23 giugno 2020, la Società presenta la domanda di iscrizione al Registro Impresa della qualifica di *start-up* innovativa.

Nel corso del 2020 viene inoltre avviato il processo di ammissione alle negoziazioni su AIM Italia. In data 30 ottobre 2020 l'Assemblea dei soci ha deliberato l'approvazione del progetto di quotazione delle Azioni su AIM Italia.

Dal 23 dicembre 2020 la Società è iscritta nell'apposita sezione speciale del Registro delle Imprese in qualità di PMI innovativa.

6.4.Strategia e obiettivi

La strategia di sviluppo appena descritta sarà perseguita mediante i seguenti obiettivi:

Espansione geografica

La Società intende espandere le aree geografiche servite nel Nord Italia, tramite la programmazione di nuove aperture in zone che rispettino i requisiti individuati dall'Emittente. In tale contesto, l'espansione geografica programmata potrebbe consentire all'Emittente, nel prossimo quinquennio, di gestire circa 300 operazioni su base annuale.

L'ingresso nelle nuove località avverrà attraverso il criterio della prossimità geografica rispetto alle città in cui il servizio è attivo: in questo modo, i commerciali della società potranno presidiare efficacemente anche in nuove località, ottimizzando i costi di struttura.

La strategia che l'Emittente intende perseguire prevede l'ingresso anche nei comuni limitrofi alle città principali, dove è già attivo il servizio fornito, che, complessivamente, abbiano un numero di abitanti e di transazioni immobiliari paragonabili alla città

principale.

Ulteriori sviluppi della piattaforma software

L'Emittente intende apportare ulteriori miglioramenti e funzionalità alla piattaforma *software* proprietaria, che utilizza l'analisi Big Data e Intelligenza Artificiale (AI). La progressiva raccolta dati permetterà, da un lato, di rendere sempre più accurato ed efficiente il processo di valutazione degli immobili e, dall'altro lato, di ridurre i costi operativi.

6.5. Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari

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 fabbricazione.

6.6. Informazioni relative alla posizione concorrenziale dell'Emittente nei mercati in cui opera

Per quanto riguarda il posizionamento competitivo dell'Emittente si rinvia al Paragrafo 6.2.4., Capitolo 6, Sezione Prima, del presente Documento di Ammissione.

6.7. Principali investimenti

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

Nelle tabelle che seguono sono riportati in dettaglio gli investimenti effettuati nel corso del periodo 2019-2020 dall'Emittente e dalle sue controllate.

Immobilizzazioni Immateriali

Nelle tabelle che seguono sono riportati in dettaglio gli investimenti effettuati nel corso del periodo 2019-2020 dall'Emittente.

Incrementi Imm. Immateriali Emittente	Costi di	Dir. brev. ind.le	Concessioni, licenze,	Immobiliz. in	
(in unità di Euro)	imp. e ampl.	e op. ingegno	marchi e diritti simili	corso e acconti	Totale
Anno 2019	2.348	3.680	-	-	6.028

Anno 2020	19.336	65.095	10.000	184.808	279.239
Totale incrementi 2019-2020	21.684	68.775	10.000	184.808	285.267

Nel corso del 2019 la voce delle Immobilizzazioni Immateriali dell'Emittente ha subito un incremento pari ad Euro 6 migliaia. In particolare, Euro 2 migliaia fanno riferimento a costi di impianto e di ampliamento relativi a costi di costituzione e modifiche statutarie ed Euro 4 migliaia relativi alla realizzazione del sito *web*.

Gli incrementi del 2020 delle Immobilizzazioni Immateriali riguardano:

- costi di impianto ed ampliamento sostenuti per l'adeguamento dell'assetto societario quali la trasformazione dell'Emittente da S.r.l. a S.p.A. e l'acquisizione del 49% di Casasold 84 S.r.l;
- l'acquisto da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) del Software "Piattaforma Software Casasold", che fino al 10 settembre 2020 era concesso in uso gratuito. Il corrispettivo della cessione è pari ad Euro 40 migliaia più IVA;
- l'acquisto da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) del marchio "CASASOLD" per un importo pari ad Euro 10 migliaia più IVA;

costi sostenuti nell'esercizio per Euro 185 migliaia per il progetto di quotazione all'AIM; tali costi saranno capitalizzati solo al momento dell'inizio delle contrattazioni.

Nella seguente tabella è riportato il dettaglio degli incrementi delle immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2020 suddiviso per le società controllate dall'Emittente.

Incrementi immateriali 2020 (in unità di Euro)	Costi di imp. e ampl.	Dir. brev. ind.le e op. ingegno	Conc., licenze, marchi	Immobiliz. in corso e acconti	Altre	Totale
Casasold 1 S.r.l.	1.445	-	-	-	-	1.445
Casasold 84 S.r.l.	1.465	-	-	-	-	1.465
Totale	2.910	-	-	-	-	2.910

Immobilizzazioni Materiali

Nelle tabelle che seguono sono riportati in dettaglio gli investimenti effettuati nel corso del periodo 2019-2020 dall'Emittente.

Incrementi Imm. Materiali Emittente	Terreni e	Impianti e	Attr. ind.li	Altri	
(in unità di Euro)	fabbricati	macchinari	e comm.li	beni	Totale
Anno 2019	-	-	10.156	11.468	21.624
Anno 2020			1.490	2.186	3.676
Totale	-	-	11.646	13.654	25.300

Nel corso del 2019 la voce delle Immobilizzazioni Materiali dell'Emittente ha subito un incremento pari ad Euro 22 migliaia. In particolare, ha sostenuto investimenti pari ad Euro 10 migliaia relativi all'acquisto di attrezzatura varia di *home-staging*, Euro 1 migliaia relativi all'acquisto di un computer ed Euro 11 migliaia relativi all'acquisto di un'autovettura.

Nel corso del 2020 la voce delle Immobilizzazioni Materiali dell'Emittente ha subito un incremento pari ad Euro 4 migliaia, legato per Euro 2 migliaia all'acquisto di computer per gli uffici.

Nella seguente tabella viene riportata la voce degli incrementi delle immobilizzazioni materiali relativi al periodo 2020 per le società controllate dall'Emittente.

Incrementi Imm. Materiali 2020	Terreni e	Impianti e	Attr. ind.li	Altri	
(in unità di Euro)	fabbricati	macchinari	e comm.li	beni	Totale
Casasold 1 S.r.l.	-	-	5.652	-	5.652
Casasold 84 S.r.l.	-	-	-	-	-
Totale	-	-	5.652	-	5.652

I costi per attrezzature industriali e commerciali fanno riferimento a spese per l'acquisto di attrezzature di *home-staging*.

Immobilizzazioni Finanziarie

Immobilizzazioni Finanziarie	Partec. in	Partec. in	Partec. in	Altre
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------

(in unità di Euro)	imp. controllate	imp. collegate	imp. controllanti	imprese	Totale
Incrementi 2019	10.200	-	-	-	10.200
Incrementi 2020	15.217	-	-	-	15.217
Totale	25.417	-	-	-	25.417

La voce delle Partecipazioni in imprese controllate nel 2019 fa riferimento all'acquisto da parte dell'Emittente di una partecipazione rappresentativa del 51% del capitale sociale delle controllate Casasold 1 S.r.l. e Casasold 84 S.r.l. per un valore pari ad Euro 5 migliaia ciascuna.

Si segnala che l'Emittente ha perfezionato, in data 3 luglio 2020, l'acquisto del restante 49% di Casasold 84 S.r.l. per un importo pari ad Euro 11.542 portando la quota di controllo al 100% e successivamente ha versato la quota residua del capitale sociale di Casasold 84 S.r.l. pari ad Euro 3.675.

6.7.2. Investimenti in corso di realizzazione

Alla data del Documento di Ammissione non vi sono investimenti in corso di realizzazione che rappresentano impegni definitivi e/o vincolanti per il Gruppo.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, non vi sono 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.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, anche in considerazione dell'attività svolta dall'Emittente, quest'ultimo non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1. Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non appartiene ad alcun gruppo.

Per maggiori informazioni in merito ai principali azionisti dell'Emittente si rinvia al Paragrafo 31.1, Capitolo 13, Sezione Prima, del presente Documento di Ammissione.

7.2. Società partecipate dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente detiene:

- (i) il 100% di Casasold 84 S.r.l., con sede in Vicenza (VI), Contrà Pedemure San Biagio 45, CAP 36100, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza, REA VI - 390504, codice fiscale e partita IVA n. 04248110241; e
- (ii) il 51% di Casasold 1 S.r.l., con sede in Trento (TN), Via Del Suffragio 33, CAP 38122, iscritta al Registro delle Imprese di Trento, REA TN - 234253, codice fiscale e partita IVA n. 02570040226.

8. CONTESTO NORMATIVO

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

8.1. Normativa in materia di dati personali

La normativa in materia di protezione dei dati personali è definita dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, come modificato dal D. Lgs n. 101/2018, (“**Codice della Privacy**”), e dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 “relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE” (“**GDPR**”).

Il GDPR, che ha trovato applicazione a partire dal 25 maggio 2018, detta una disciplina uniforme in tutta l'Unione Europea con riferimento alla materia della protezione dei dati personali. Il GDPR, che introduce alcune significative novità rispetto alla disciplina precedente (tra tutte, l'obbligo per taluni soggetti di nominare un responsabile della protezione dei dati - il c.d. “DPO” -, di istituire un registro delle attività di trattamento, di effettuare in relazione ai trattamenti che presentano rischi specifici una valutazione d'impatto sulla protezione dei dati, etc.) sostituisce, almeno parzialmente, la normativa dettata dal Codice della Privacy. Ad ulteriore corredo del GDPR, inoltre, è stato adottato da parte del Governo italiano un decreto legislativo (vedi *infra*) diretto ad armonizzare la disciplina nazionale con le disposizioni del GDPR e ad integrare queste ultime, nella misura consentita dal GDPR stesso. Il GDPR prevede, in particolare:

- sanzioni massime applicabili più elevate, fino all'importo maggiore tra (i) Euro 20 milioni o (ii) il 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione, a fronte delle sanzioni, inferiori a Euro 1 milione, previste dall'attuale regolamentazione;
- requisiti più onerosi per il consenso, in quanto quest'ultimo dovrà sempre essere espresso mentre il consenso implicito è talvolta ritenuto sufficiente dall'attuale regolamentazione, nonché requisiti formali e sostanziali più stringenti delle informative fornite agli interessati;
- diritti degli interessati rafforzati, ivi incluso il “diritto all'oblio”, che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali di un utente, nonché il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali o la rettifica o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano, o di opporsi al trattamento di tali dati, oltre al diritto alla portabilità dei dati.

Al fine di porre in essere le iniziative idonee ad assicurare il rispetto delle predette nuove previsioni normative è necessario avviare specifiche attività di mappatura dei processi aziendali così da individuare le aree di criticità e implementare le procedure interne. Pertanto, è necessario apportare modifiche significative alla modalità di raccolta, elaborazione e archiviazione dei dati personali, quali ad esempio redigere nuove informative sul trattamento dei dati, revisionare le *policy* aziendali in tema di trattamento dei dati aziendali, effettuare un modello di mappatura di tutti i dati trattati dall'azienda, nominare dei responsabili esterni e dei titolari autonomi del trattamento.

In data 19 settembre 2018 è entrato in vigore il Decreto Legislativo n. 101 del 10 agosto 2018, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del GDPR. Tale decreto ha modificato in buona parte il Codice della Privacy, introducendo e aggiornando – in misura più rigida - anche le sanzioni penali, in aggiunta a quelle previste dal GDPR. Per espressa disposizione di tale decreto legislativo, i provvedimenti del Garante restano validi se e nella misura in cui siano compatibili con il GDPR.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, non si sono manifestate tendenze significative nell'andamento della produzione, ovvero nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, nonché nell'andamento delle vendite e delle scorte, in grado di condizionare, in positivo o in negativo, l'attività dell'Emittente.

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

Alla data del Documento di Ammissione, all'Emittente non risultano particolari informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente medesimo almeno per l'esercizio in corso.

10. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

10.1. Organi sociali e principali dirigenti

10.1.1. Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica, alla Data del Documento di Ammissione, composto da 5 (cinque) componenti, è stato nominato dall'assemblea del 30 ottobre 2020 e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

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

Nome e cognome	Età	Carica	Ruolo
Omero Narducci	60	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Consigliere non esecutivo
Stefano Dallago	40	Amministratore Delegato	Consigliere esecutivo
Lisa Quocchini	39	Amministratore	Consigliere non esecutivo
Alessandro Pallanch	36	Amministratore con deleghe	Consigliere esecutivo
Sara Sisti	32	Amministratore indipendente	Consigliere non esecutivo

Con riferimento al consigliere Sara Sisti, si precisa che l'efficacia della sua entrata in carica è sospensivamente condizionata alla presentazione della domanda di ammissione delle Azioni della Società su AIM Italia di Borsa Italiana.

Tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione sono in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* TUF e dallo Statuto.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

Si riporta un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione:

Omero Narducci

Omero Narducci è nato a Subbiano il 20 marzo 1960. Dal 1995 al 2013, è stato *chief financial officer* di Aruba S.p.A., società operante nel settore domini e *hosting*, posta elettronica certificata, *housing* e sicurezza informatica. Nel corso del medesimo periodo ha lavorato presso diverse società del gruppo Aruba, in qualità di amministratore unico o di amministratore delegato. Dal 2013 al 2017 è stato co-amministratore e *chief financial officer* di Moby S.p.A., società allora ammessa alle negoziazioni su AIM Italia e *leader* in Italia nel settore degli SMS *bulk*. Dal 2013 al 2017 è stato amministratore unico di AMM S.p.A., società del gruppo Moby operante nel settore

sms e adv, di cui è Presidente e co-Amministratore Delegato dal 2018, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni su AIM.

Stefano Dallago

Stefano Dallago è nato a Trento il 29 marzo 1980 e ha conseguito il diploma di Perito Elettrotecnico presso l'Istituto Tecnico Industriale M. Buonarroti di Trento, nel luglio del 2000. Nel 2003 ha fondato One-etero S.r.l. (Trendoo.it) di cui è stato *chief executive officer* sino al febbraio del 2016. Dal 2015 sino al 2016 è stato *chief executive officer* di Mobile Solution S.r.l. (Skebby). A cavallo tra il 2014 e il 2016 ha altresì ricoperto il ruolo di responsabile *marketing* del gruppo Mobyt S.p.A.. Nel 2015 ha fondato Comprocase24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocase24 S.p.A.). È co-fondatore dell'Emittente.

Alessandro Pallanch

Alessandro Pallanch è nato a Trento il 13 settembre 1984 e ha conseguito il diploma di ragioniere presso l'Istituto Tambosi di Trento nel 2003. Nel 2010 ha conseguito altresì il diploma di Geometra. È stato amministratore presso Pallanch Costruzioni S.r.l. dal 2003 al 2019, ricoprendo i ruoli di responsabile di cantiere, geometra di cantiere responsabile del magazzino, ufficio acquisti, contabilità, preventivi, rapporto con i clienti, rapporto con le agenzie immobiliari, valutazione degli immobili, vendite, contratti e amministrazione. Dal novembre del 2019 è responsabile commerciale dell'Emittente.

Lisa Quocchini

Lisa Quocchini è nata a Bibbiena (AR) il 16 ottobre 1981 e ha conseguito il diploma di Perito Tecnico Commerciale presso l'Istituto L. Einaudi di Poppi (AR). Dal 2001 al 2015 è stata responsabile amministrativo presso Aruba S.p.A.. Successivamente, e sino al 2019, è stata responsabile amministrativo di Mobyt S.p.A., di cui ha seguito il processo di ammissione alle negoziazioni su AIM Italia. Dal giugno del 2020 è il responsabile amministrativo di AMM S.p.A., di cui ha seguito il processo di ammissione alle negoziazioni su AIM Italia.

Sara Sisti

Sara Sisti è nata a Bibbiena (AR) il 9 maggio 1988 e ha conseguito la laurea di primo livello in Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Firenze nell'ottobre del 2010. Nel luglio del 2012, ha poi conseguito la laurea specialistica in Amministrazione e Controllo – indirizzo *Accounting* e Libera Professione presso la medesima facoltà. Dal gennaio 2013 sino all'agosto 2018 ha lavorato presso la società di revisione E.Y. S.p.A. ricoprendo il ruolo di *audit* contabile, prima come *assistant auditor*, poi come *senior auditor* e, infine, quale *audit manager* a partire dal settembre

2017. Dall'agosto del 2018 ricopre il ruolo di *financial controller* presso la società Monnalisa S.p.A..

Poteri attribuiti all'Amministratore Delegato

In data 26 febbraio 2021 il Consiglio di Amministrazione ha conferito a Stefano Dallago tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione nei limiti statutari e di legge, fatta eccezione per le materie riservate alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, fermo restando che i predetti poteri potranno essere esercitati entro l'importo massimo di euro 200.000 (duecentomila/00) per singola operazione a firma singola, salvo quanto diversamente indicato. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono stati conferiti all'Amministratore Delegato, nei limiti di cui sopra, i seguenti poteri:

- a) la rappresentanza generale della Società;
- b) tenere e firmare la corrispondenza della Società;
- c) negoziare, sottoscrivere e risolvere qualsiasi contratto in nome e per conto della Società;
- d) rappresentare la Società in Italia e all'estero avanti a qualunque ente, compresi gli enti pubblici, e in qualunque rapporto con le pubbliche autorità, compresi gli uffici tributari, avendo il diritto di firmare le dichiarazioni stabilite ai sensi delle leggi tributarie applicabili;
- e) rappresentare la Società avanti a qualsiasi autorità fiscale, ivi inclusi gli uffici iva, nonché avanti alle commissioni tributarie di qualsivoglia grado; firmare dichiarazioni di natura fiscale, ivi incluse le dichiarazioni dei redditi e le dichiarazioni iva ed ogni documento ad esse connesso;
- f) rappresentare la Società presso uffici privati, enti ed amministrazioni pubbliche, postali, doganali, ferroviarie, previdenziali, uffici tributari, ecc., siano essi locali, periferici centrali, comunitari o sovranazionali; compiere qualsiasi operazione avanti ai suddetti uffici, con facoltà di ritirare lettere, documenti, merci, richieste e pagamenti e concedere le relative ricevute; di incassare somme, oggetti di valore, lettere raccomandate e assicurate;
- g) rappresentare la Società, in Italia e all'estero, nei giudizi promossi contro la stessa o dalla stessa, avanti a qualsiasi autorità arbitrale, giudiziaria, amministrativa e fiscale, sia ordinaria sia straordinaria, in qualsivoglia grado e sede, inclusi il "Consiglio di Stato" e la "Corte di Cassazione", con facoltà di presentare ricorsi, domande, citazioni ed atti giudiziari, per qualsivoglia materia, rinunciare agli atti di giudizi o accettare atti di rinuncia di giudizi della controparte e porre in essere i relativi adempimenti; nominare avvocati e procuratori alle liti. Transigere controversie giudiziali e stragiudiziali;

- h) rappresentare la Società in qualsivoglia procedura fallimentare con tutti i poteri necessari, promuovere dichiarazione di fallimento, far parte del comitato dei creditori, concorrere alla nomina dei membri del comitato dei creditori, agire come membro del comitato dei creditori; dichiarare l'ammontare dei crediti della Società; accettare, respingere o impugnare proposte di concordato e fare quant'altro necessario in relazione a tali procedure;
- i) rappresentare la Società in qualsivoglia causa e controversia di lavoro avanti a qualsiasi autorità, di qualsivoglia grado e sede, col potere di eseguire qualunque azione prevista ai sensi degli artt. 409 e seguenti c.p.c., nonché di nominare procuratori alle liti e avvocati; rappresentare la Società avanti alle organizzazioni sindacali, nonché avanti ai competenti uffici del lavoro, e concludere accordi. Rappresentare la Società nei confronti delle direzioni provinciali del lavoro, delle organizzazioni imprenditoriali e sindacali;
- j) assumere e licenziare dipendenti e dirigenti, nonché stabilire le rispettive retribuzioni e benefici; nominare e revocare consulenti, collaboratori a progetto, agenti di commercio, procuratori di affari e rappresentanti e stabilire le rispettive retribuzioni, provvigioni e commissioni;
- k) nominare e revocare rappresentanti e procuratori speciali, entro il limite dei propri poteri, nonché avvocati e consulenti fiscali, e determinarne i relativi poteri;
- l) sottoscrivere partecipazioni e rappresentare la Società presso le assemblee dei soci delle compagnie sociali in cui la Società detiene una partecipazione;
- m) dirimere qualsivoglia controversia in cui la Società è parte, concludere clausole compromissorie, nominare arbitri e firmare i relativi documenti;
- n) rappresentare la Società, fino all'importo massimo di Euro 500.000,00 presso banche, istituti di credito e, in generale, presso qualsivoglia entità finanziaria, anche al fine di concludere contratti di finanziamento, di apertura di credito, concedendo le relative garanzie;
- o) aprire, chiudere e operare su conti correnti bancari e/o postali, e/o compiere qualsiasi operazione finanziaria e trasferimento sui conti correnti della Società, emettere ordini di pagamento sui conti correnti, anche in via elettronica, emettere assegni e bonifici, girare cambiali e assegni in favore di terzi, fino all'importo di Euro 500.000,00. Effettuare il pagamento di imposte e tasse, dei contributi previdenziali e delle retribuzioni. Svincolare somme dai conti correnti e dai depositi della Società;
- p) costituire, iscrivere e rinnovare ipoteche, pegni, privilegi a carico di terzi e a beneficio della Società, acconsentire a cancellazioni e restrizioni di ipoteca e pegni a carico di terzi a beneficio della Società, per estinzione e riduzione della obbligazione, rinunciare ad ipoteche anche legali, compiere qualsiasi altra operazione ipotecaria a carico di terzi ed a beneficio della Società e quindi

attiva; manlevare i conservatori competenti dei registri immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità;

- q) procedere alla stipula di contratti di *factoring* o di altre analoghe operazioni di finanziamento di crediti, conferendo i necessari mandati a riscuotere. Cedere crediti e accettare cessione di crediti.

Nella medesima seduta, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al consigliere Alessandro Pallanch ogni necessario potere di rappresentanza della Società nelle trattative, sottoscrizioni, modifiche, risoluzioni e conclusioni di contratti attivi, ovvero contratti di vendita di prodotti, beni e servizi necessari e strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale, entro l'importo massimo di euro 100.000 (centomila/00) per singola operazione a firma singola e, qualora l'operazione sia superiore a tale importo massimo, i predetti poteri dovranno essere esercitati con firma congiunta dell'Amministratore Delegato Stefano Dallago.

Nella seguente tabella sono indicate tutte le società di capitali o di persone (diverse dall'Emittente) nelle quali i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono attualmente, o sono stati nel corso degli ultimi 5 (cinque) anni, membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza o soci, con indicazione circa il loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nominativo	Società	Carica / Socio	Stato
Omero Narducci	Moby S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	AMM S.p.A.	Presidente e Co-Amministratore Delegato	Attualmente ricoperta
	Soc. Agricola Perrazzeta S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Attualmente ricoperta
	AMM S.p.A.	Socio	Attualmente ricoperta
	Sog. Agricola Perrazzeta S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Comprocas24 S.r.l. – in liquidazione	Socio	Attualmente ricoperta
	Comprocas24 S.r.l. – in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Stefano Dallago	One-eter S.r.l.	<i>Chief executive officer</i>	Cessata
	Mobile Solution S.r.l.	<i>Chief executive officer</i>	Cessata
	TZIG Italy S.r.l.	Amministratore	Cessata
	Etika S.r.l.	Amministratore	Cessata
	Comprocas24 S.r.l. – in liquidazione	Amministratore	Cessata
	Hodl S.r.l.	Amministratore Unico	Attualmente ricoperta

	Comprocase24 S.r.l. – in liquidazione	Socio	Attualmente ricoperta
	One-etero S.r.l.	Socio	Cessata
	FrescoFrigo S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Pariter Partners Syndicate Checkout Technologies S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Pariter Partners Syndicate Checkout Technologies S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
Alessandro Pallanch	Pallanch Costruzioni S.r.l.	Amministratore	Cessata
	M3A Holding S.r.l.	Amministratore unico	Attualmente ricoperta
	Casasold1 S.r.l.	Amministratore unico	Attualmente ricoperta
	M3A Holding S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Casasold 1 S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
Lisa Quocchini	Street Saloon S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Aruba Ced S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Aruba Data S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Commify Italia S.r.l.	Amministratore	Cessata
	Mobile Solution S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Digitel Mobile S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Simplytec S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Sara Sisti	-	-	-

Salvo quanto di seguito specificato, per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di 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 membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Con delibera 21452 del 16 luglio 2020, la Consob ha disposto l'applicazione di sanzioni amministrative nei confronti dei consiglieri Omero Narducci e Lisa Quocchini, per violazione dell'art. 187-bis, comma 1 lett. a) e b) e comma 4, del TUF e degli articoli

8, 10 e 14 della MAR. Il consigliere Omero Narducci, in data 30 settembre 2020, ha presentato ricorso alla Corte di Appello di Firenze *ex art. 187-septies*, comma 4, TUF avverso la predetta delibera.

Si evidenzia che l'importo della sanzione amministrativa pecuniaria irrogata è pari ad Euro 45.000 per il consigliere Omero Narducci e per Euro 40.000 per il consigliere Lisa Quocchini.

10.1.2. Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Collegio Sindacale esercita le funzioni previste dall'art. 2403 cod. civ. e si compone di 3 (tre) Sindaci Effettivi e 2 (due) Sindaci Supplenti che durano in carica per tre esercizi.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato in data 30 ottobre 2020 e rimane in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

I membri del Collegio Sindacale attualmente in carica sono indicati nella tabella che segue.

Nome e cognome	Carica
Claudio Marino	Presidente del Collegio Sindacale
Roberto Donati	Sindaco Effettivo
Sandro Panzieri	Sindaco Effettivo
Marica Mascagni	Sindaco Supplente
Barbara Marconi	Sindaco Supplente

I componenti del Collegio Sindacale sono tutti domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dall'articolo 148, comma 4, TUF, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, TUF.

Di seguito è riportato un breve *curriculum vitae* di ogni sindaco, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Claudio Marino

Claudio Marino è nato il 30 settembre 1969 a Zurigo (Svizzera) e ha conseguito il diploma di ragioniere presso l'istituto tecnico commerciale M. Buonarroti di Arezzo

nell'anno accademico 1987/1988. Dal 1993 è abilitato alla libera professione di ragioniere commercialista, iscritto all'ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili di Arezzo. Dal 1998 è iscritto nel registro dei revisori contabili. Svolge altresì le funzioni di revisore di cooperative. Oltre a vantare numerosi incarichi in qualità di componente del collegio sindacale o di revisore presso diverse società italiane, ha maturato alcune esperienze professionali anche nel campo immobiliare.

Roberto Donati

Roberto Donati è nato ad Arezzo il 4 agosto 1972 e ha conseguito il Diploma di Ragioniere e Perito commerciale presso l'istituto tecnico commerciale M. Buonarroti di Arezzo nel 1991. È iscritto all'albo dei dottori commercialisti e dei revisori legali. Dopo il conseguimento del tirocinio obbligatorio ha collaborato presso lo Studio associato rag. Donati R. e rag. Mazzi M. fornendo servizi di consulenza fiscale, lavorativa, amministrativa ed aziendale. Nel corso della sua carriera professionale ha svolto attività di assistenza in materia contabile, tributaria e amministrativa del lavoro. Ha altresì collaborato nella redazione di bilanci e di dichiarazioni finanziarie.

Sandro Panzieri

Sandro Panzieri è nato ad Arezzo il 18 novembre 1966. Dopo aver conseguito il diploma di Ragioniere nel 1986, ha ottenuto una laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Firenze nel 1993 per poi essere abilitato all'esercizio della professione di Dottore Commercialista nel 1994. È iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Arezzo dal gennaio 1995. Ha svolto incarichi in qualità di revisore legale e di componente del Collegio Sindacale in diverse società. Ha altresì prestato attività di supporto agli uffici amministrativi della Arezzo Multiservizi S.r.l., società partecipata del comune di Arezzo. Nell'ambito della propria carriera professionale ha avuto modo di specializzarsi in diverse aree, tra cui la formazione e redazione di bilancio societari, il controllo di gestione e la revisione contabile.

Marica Mascagni

Marica Mascagni è nata a Castiglion Fiorentino il 31 marzo 1967 e ha conseguito la laurea in economia e commercio nel 1996, presso l'Università degli Studi di Firenze. È iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e dei Revisori Contabili. Nel corso della propria carriera, ha partecipato a diverse attività di formazione e aggiornamento professionale. Dal 1999 fino al luglio del 2002, ha lavorato presso al Menci & C. S.p.A., ove ha svolto attività di consulenza economico aziendale. Successivamente, a partire dal settembre 2002, ha iniziato a svolgere attività di libero professionista quale Dottore Commercialista, maturando un'esperienza pluriennale nella consulenza e nella gestione contabile e fiscale alle PMI, anche in occasione di operazioni straordinarie. Ha collaborato per la redazione perizie, *business plans*, supportando le PMI nell'accesso a forme di finanza agevolata, sia a livello regionale sia nazionale.

Barbara Marconi

Barbara Marconi è nata il 19 giugno 1971 a Subbiano (AR) e ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Firenze, nel 1996. Nel marzo del 2011 ha poi conseguito il diploma universitario in consulenza grafologica ad indirizzo professionale presso l'Università degli Studi di Urbino. È iscritta presso Iscrizione l'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Arezzo, nonché al Registro dei Revisori Contabili. Nel corso della sua carriera lavorativa, ha seguito con costanza corsi di formazione e aggiornamento professionale. Dal novembre del 1997 al dicembre 2014 ha lavorato presso il Consorzio Appennino Aretino, con incarico di responsabilità dell'area finanziaria della società, istruttoria ed animazione dei progetti finanziati. Dal settembre del 2004, lavora presso il Centro per l'innovazione Organizzativa e Gestionale nelle Pubbliche Amministrazioni, fornendo servizi di consulenza specialistica mirata per l'avvio di impresa.

La tabella che segue indica le società di capitali o di persone (diverse dalle società dell'Emittente) in cui i componenti del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi 5 (cinque) anni, con l'indicazione del loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nominativo	Società	Carica / Socio	Stato
Claudio Marino	Roberto Magi S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Viapiana S.r.l.	Sindaco Unico	Cessata
	Gelati Stocchi S.r.l.	Sindaco Unico	Cessata
	Mobyt S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	AMM S.p.A.	Sindaco Effettivo	Attualmente ricoperta
	Comprocase24 S.r.l. – in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Oenne S.r.l.	Sindaco Unico	Attualmente ricoperta
	Immobiliare Ventunove S.r.l.	Amministratore Unico	Attualmente ricoperta
	A.C. Immobiliare S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Natural Energy S.a.s.	Socio accomandante	Attualmente ricoperta
	Global Energy S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Global Telecommunication S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta

	Bey Bar S.a.s.	Socio Accomandante	Cessata
	Ecoline Work S.r.l.s.	Socio	Cessata
Roberto Donati	Comprocas24 S.r.l. – in liquidazione	Sindaco Effettivo	Cessata
	Roberto Magi S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Del Tongo S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
Sandro Panzieri	Castiglioni Innova S.r.l. – in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Comprocas24 S.r.l. – in liquidazione	Sindaco	Cessata
	B. & T. S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
Marica Mascagni	Roberto Magi S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Mascagni S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	F.lli Mascagni S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
Barbara Marconi	-	-	-

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di 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 membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

10.1.3. Principali Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non ha principali dirigenti.

10.1.4. Soci Fondatori

L'Emittente è stato costituito in data 8 novembre 2018, dai soci Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) e Luca Spinelli, con atto a rogito del dott. Giampaolo Mondardini Notaio, notaio in Verona, rep. n. 3.506, racc. n. 2.483.

10.1.5. Rapporti di parentela esistenti tra i soggetti indicati nei precedenti paragrafi 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3

Si precisa che non sussistono vincoli di parentela tra i componenti del Consiglio di

Amministrazione, né tra questi e i membri del Collegio Sindacale.

10.1.6. Conflitti di interessi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Principali Dirigenti

Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, salve le informazioni di seguito riportate, nessuno tra i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale ha in essere conflitti di interesse tra gli obblighi nei confronti della Società e i propri interessi privati e/o altri obblighi.

Alla Data del Documento di Ammissione i seguenti amministratori detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente:

- (i) Omero Narducci è titolare di una partecipazione pari all'80% del capitale sociale di Oenne S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 46,3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) Stefano Dallago è titolare di una partecipazione pari all'80% del capitale sociale di Hodl S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 46,3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) Alessandro Pallanch è titolare di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di M3A Holding S.r.l. titolare di una partecipazione al 3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iv) Lisa Quocchini è titolare di una partecipazione pari allo 0,4% del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori informazioni circa tali partecipazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 11, Paragrafo 11.2 del presente Documento di Ammissione.

10.2. Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione o di controllo o principali dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e i principali dirigenti siano nominati.

10.3. Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e/o dai principali dirigenti per quanto riguarda la cessione dei titoli dell'Emittente

Alla Data di Ammissione, per quanto a conoscenza della Società, non esistono

restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e/o dei principali dirigenti per quanto riguarda la cessione dei titoli dell'Emittente.

11. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

Il Consiglio di Amministrazione, nominato con delibera dell'Assemblea assunta in data 30 ottobre 2020 e scadrà alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

La tabella di seguito riportata indica il periodo di tempo durante il quale i membri del Consiglio di Amministrazione hanno già ricoperto in precedenza tale carica presso l'Emittente.

L'entrata in carica del consigliere Sara Sisti è sospensivamente condizionata alla presentazione della domanda di ammissione delle Azioni della Società su AIM Italia.

Nome e cognome	Età	Carica	Data della prima nomina
Omero Narducci	60	Presidente del Consiglio di Amministrazione	7 gennaio 2020
Stefano Dallago	40	Amministratore Delegato	7 gennaio 2020
Lisa Quocchini	39	Amministratore	30 ottobre 2020
Alessandro Pallanch	36	Amministratore con deleghe	30 ottobre 2020
Sara Sisti	32	Amministratore indipendente	30 ottobre 2020

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

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente non risultano essere stati stipulati contratti di lavoro dai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale con l'Emittente.

11.3. Dichiarazione che attesta l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti

In data 30 ottobre 2020 l'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato un testo di Statuto che entrerà in vigore a seguito dell'inizio delle negoziazioni sull'AIM Italia delle Azioni della Società.

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

- previsto statutariamente la possibilità, per i soci che rappresentano almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea, di richiedere l'integrazione delle materie da trattare, come previsto dall'art. 126-*bis* TUF;
- previsto statutariamente il diritto di porre domande prima dell'assemblea, ai sensi dell'art. 127-*ter* TUF;
- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, prevedendo, altresì, che hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale;
- previsto statutariamente che tutti gli amministratori debbano essere in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF;
- previsto statutariamente l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui delle azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni sull'AIM Italia si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al TUF e ai regolamenti Consob di attuazione, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti AIM Italia (v. *infra* Paragrafo 4,9, Capitolo 4, Sezione Seconda del presente Documento di Ammissione);
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al superamento, in aumento e in diminuzione, di una partecipazione della soglia del 5% del capitale sociale dell'Emittente ovvero il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6%, e 90% del capitale sociale dell'Emittente ("**Partecipazioni Rilevanti**"), ovvero le riduzioni al di sotto di tali soglie, e una correlativa sospensione del diritto di voto sulle Azioni e gli strumenti finanziari per i quali la comunicazione è stata omessa in caso di mancata comunicazione al Consiglio di Amministrazione di variazioni di Partecipazioni Rilevanti;
- nominato Stefano Dallago quale *Investor Relator*;
- adottato una procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate;
- approvato una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in

materia di *internal dealing*;

- approvato un regolamento di comunicazioni obbligatorie al Nomad;
- approvato una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, in particolare con riferimento alle informazioni privilegiate;
- approvato un regolamento per la tenuta del registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- istituito un sistema di *reporting* al fine di permettere agli amministratori di formarsi un giudizio appropriato in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive della Società;
- che a partire dal momento in cui le Azioni saranno quotate sull'AIM Italia sarà necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea nelle seguenti ipotesi: (i) acquisizioni di partecipazioni o imprese o altri *asset* che realizzino un “*reverse take over*” ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; (ii) cessioni di partecipazioni o imprese o altri *asset* che realizzino un “cambiamento sostanziale del *business*” ai sensi del Regolamento AIM Italia; e (iii) richiesta di revoca dalle negoziazioni sull'AIM Italia, fermo restando che in tal caso è necessario il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti in Assemblea.

11.4. Potenziali impatti significativi sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del consiglio e dei comitati (nella misura in cui ciò sia già stato deciso dal consiglio e/o dall'assemblea degli azionisti)

Alla Data del Documento di ammissione né il Consiglio di Amministrazione né l'Assemblea degli azionisti ha assunto decisioni in merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione né di comitati.

12. DIPENDENTI

12.1. Dipendenti

Di seguito la tabella riassuntiva sul personale dell'Emittente ripartito per categoria:

Qualifica	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2020	Alla Data del Documento di Ammissione
Dirigenti	-	-
Quadri	-	-
Impiegati e operai	3	2
Apprendisti e tirocinanti	1	-
Lavoratori a progetto	-	-
Totale	4	2

12.2. Partecipazioni azionarie e stock option

In data 25 febbraio 2021, l'assemblea dell'Emittente ha approvato le linee guida di un piano di incentivazione (“**Piani di Incentivazione**”) che si articola in: (i) un piano di *stock option* (“**PSO**”) riservato agli amministratori e ai collaboratori del Gruppo, che prevede l'attribuzione ai beneficiari di opzioni che danno diritto a sottoscrivere azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale a pagamento approvato a servizio del PSO; (ii) un piano di *stock grant* (“**PSG**”) riservato a dipendenti (dirigenti e non) del Gruppo, che prevede l'assegnazione a titolo gratuito ai beneficiari di azioni di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale gratuito approvato a servizio del PSG.

L'approvazione dei Piani è finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- (i) focalizzare l'attenzione dei destinatari del piano sui fattori di interesse strategico del Gruppo,
- (ii) fidelizzare i destinatari del piano e incentivarne la permanenza presso il Gruppo,
- (iii) incrementare la competitività del Gruppo individuando obiettivi di medio periodo e favorendo la creazione di valore sia per la Società sia per i suoi azionisti, e
- (iv) assicurare che la complessiva remunerazione dei destinatari dei Piani resti competitiva.

L'attuazione e la definizione delle specifiche caratteristiche del Piano sono state

demandate dall'Assemblea al Consiglio di Amministrazione, che si terrà entro 3 mesi alla Data di Inizio Negoziazioni. Il Consiglio di Amministrazione è delegato a determinare termini, condizioni e procedure di assegnazione, attuazione ed esercizio delle Opzioni (come di seguito definiti) e dei Diritti (come di seguito definiti) definendoli nel regolamento

Il Piano prevede, inoltre, i termini e le condizioni di seguito descritte:

Piano di stock option

- destinatari: il PSO è indirizzato (“**Destinatari PSO**”) ad amministratori e ai collaboratori del Gruppo, che saranno identificati dal Consiglio di Amministrazione di Casasold;
- oggetto: il PSO prevede l’assegnazione di un massimo di n. 45.000 opzioni (“**Opzioni**”) in una o più *tranche*, ciascuna delle quali attribuisce ai Destinatari PSO il diritto di sottoscrivere un’azione ordinaria di nuova emissione di CasaSold oppure di acquistare un’azione ordinaria (godimento regolare, senza valore nominale) nel portafoglio della Società al momento dell’esercizio dell’opzione. L’eventuale esercizio delle Opzioni assegnate e la sottoscrizione delle n. 45.000 azioni destinate al PSO comporterà un effetto diluitivo per l’azionariato pre ammissione alle negoziazioni su AIM Italia pari al 3%. In data 25 febbraio 2021, l’Assemblea straordinaria dell’Emittente ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via scindibile, anche in più *tranche*, per massimi Euro 9.000,00, mediante emissione di massime n. 45.000 azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale, ed aventi le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione, godimento regolare, a servizio del PSO.
- esercizio dei diritti: (a) complessive massime n. 15.000 Opzioni saranno esercitabili nel corso di un periodo di esercizio che sarà individuato dal Consiglio di Amministrazione dal terzo mese successivo alla Data di Inizio delle Negoziazioni (“**Tranche IPO**”); (b) complessive massime n. 30.000 Opzioni potranno essere esercitate in una o più *tranche* nei periodi individuati dal Consiglio di Amministrazione (“**Tranche Residue**”);
- prezzo di esercizio: il prezzo di esercizio delle Opzioni sarà pari a Euro 0,20;

Piano di stock grant

- destinatari: il Piano è indirizzato (“**Destinatari PSG**”) ai dipendenti (dirigenti e non) della Società e delle sue controllate, che saranno identificati dal Consiglio di Amministrazione di Casasold;

- oggetto: il Piano prevede l'attribuzione gratuita a ciascuno dei Destinatari PSG, in una o più *tranche*, del diritto di ricevere (sempre a titolo gratuito) massime n. 30.000 azioni ("**Diritti**"). L'emissione delle n. 30.000 azioni destinate al SGP comporterà un effetto diluitivo per l'azionariato pre inizio delle negoziazioni su AIM Italia pari a circa il 2%. In data 25 febbraio 2021, l'Assemblea straordinaria dell'Emittente ha contestualmente deliberato di aumentare il capitale sociale, a titolo gratuito, in via scindibile, anche in più *tranche*, per massimi Euro 6.000 mediante emissione di massime n. 30.000 azioni ordinarie, prive di indicazione del valore nominale, ed aventi le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione, godimento regolare, a servizio del PSG;

esercizio dei diritti: (a) massimi n. 10.000 Diritti assegnati potranno essere esercitati decorsi 3 mesi dalla data di inizio delle negoziazioni ("**Tranche IPO**"); (b) complessivi massimi 20.000 Diritti potranno essere esercitati nei periodi individuati dal Consiglio di Amministrazione.

12.2.1. Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Documento di Ammissione i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che detengono - direttamente ovvero indirettamente - una partecipazione nel capitale sociale di quest'ultimo sono indicati di seguito:

- (i) Omero Narducci è titolare di una partecipazione pari all'80% del capitale sociale di Oenne S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 46,3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) Stefano Dallago è titolare di una partecipazione pari all'80% del capitale sociale di Hodl S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 46,3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) Alessandro Pallanch è titolare di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di M3A Holding S.r.l. titolare di una partecipazione al 3% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iv) Lisa Quocchini è titolare di una partecipazione pari allo 0,4% del capitale sociale dell'Emittente.

12.2.2. Collegio Sindacale

Alla Data del Documento di Ammissione, i componenti del Collegio Sindacale non detengono direttamente o indirettamente una partecipazione al capitale od opzioni per la sottoscrizione o l'acquisto di azioni dell'Emittente.

12.2.3. Principali Dirigenti

Non applicabile.

12.3. Accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale sociale dell'Emittente.

13. PRINCIPALI AZIONISTI

13.1. Indicazione del nome delle persone, diverse dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza, che detengano una quota del capitale o dei diritti di voto dell'Emittente, nonché indicazione dell'ammontare della quota detenuta

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente pari a Euro 300.000 è rappresentato da complessive n. 1.500.000 Azioni.

La tabella che segue illustra la composizione dell'azionariato dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, con indicazione del numero di azioni detenute dagli Azionisti nonché della rispettiva incidenza percentuale sul totale del capitale sociale.

Socio	Numeri Azioni	% sul capitale sociale
Oenne S.r.l.	694.500	46,30%
Hodl S.r.l.	694.500	46,30%
Enrico Bennati	60.000	4,00%
M3A Holding S.r.l.	45.000	3,00%
Lisa Quocchini	6.000	0,40%
TOTALE	1.500.000	100%

Alla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia, successivamente alla sottoscrizione di n. 802.400 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, il capitale sociale sarà detenuto come segue:

Socio	Numero azioni	% sul capitale sociale
Oenne S.r.l.	694.500	30,16%
Hodl S.r.l.	694.500	30,16%
Enrico Bennati	60.000	2,61%
M3A Holding S.r.l.	45.000	1,95%
Lisa Quocchini	6.000	0,26%
Mercato	802.400	34,85
TOTALE	2.302.400	100%

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

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha emesso solamente azioni ordinarie; non esistono azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle

Azioni.

Per ulteriori informazioni in merito alla composizione del capitale sociale si rinvia al Capitolo 16, Sezione Prima del Documento di Ammissione.

13.3. Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico della Finanza

Alla Data del Documento di Ammissione, nessun soggetto esercita sull'Emittente il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1) cod. civ. .

13.4. Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni poste in essere dal Gruppo con le Parti Correlate e dall'Emittente con le società controllate (“**Operazioni Infragrupo**”) sono principalmente di natura commerciale e finanziaria e sono individuate sulla base dei criteri definiti nel regolamento adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivi aggiornamenti oltre che dei Principi dello IAS24. Sebbene le operazioni con Parti Correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra i con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dal Gruppo.

Si segnala che in data 30 ottobre 2020 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato l'adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “Procedura Parti Correlate”).

Qualunque modifica ai rapporti con Parti Correlate in essere alla Data del Documento di Ammissione sarà soggetta alla relativa disciplina.

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e sino alla Data del Documento di Ammissione, le operazioni con Parti Correlate che sono state concluse dall'Emittente non hanno beneficiato dei presidi previsti dalla Procedura Parti Correlate che sarà invece applicabile ai rapporti con parti correlate che saranno posti in essere successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ivi inclusi eventuali rinnovi di contratti, anche taciti o automatici.

14.1. Operazioni Infragrupo

Si riportano i rapporti conclusi tra l'Emittente e le società controllate relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e al periodo chiuso al 31 dicembre 2020.

Per quanto riguarda il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 si segnala che l'Emittente non ha effettuato operazioni infragrupo.

Di seguito si riporta il dettaglio dei rapporti infragrupo tra l'Emittente e Casasold 1 S.r.l. e Casasold 84 S.r.l. al 31 dicembre 2020. Le operazioni effettuate sono relative a relazioni di natura finanziaria e si riferiscono a finanziamenti soci fruttiferi di durata annuale e con tacito rinnovo.

Infragrupo al 31 dicembre 2020 (in unità di Euro)	Crediti		Debiti		Altri		Altri	
	Fin.ri	Fin.ri	Com.li	Com.li	Costi	Costi	Ricavi	Ricavi
Casasold 1 S.r.l.	770	-	-	-	-	-	-	770
Casasold 84 S.r.l.	60.509	-	-	10.000	10.000	-	-	509
Totale	61.279	-	-	10.000	10.000	-	-	1.279

I crediti finanziari verso Casasold 1 S.r.l. pari a Euro 770 fanno riferimento agli interessi attivi sui finanziamenti erogati nel 2020 per complessivi Euro 285 migliaia e completamente rimborsati al 31 dicembre 2020.

I crediti finanziari verso Casasold 84 S.r.l. fanno riferimento per Euro 60 migliaia al residuo da rimborsare dei finanziamenti soci fruttiferi erogati nel corso del 2020 dall'Emittente per complessivi Euro 135 migliaia, mentre per Euro 509 fanno riferimento alla quota di interessi attivi da liquidare.

I debiti commerciali verso Casasold 84 S.r.l. sono generati da fatture da ricevere per prestazioni tecniche.

Tali finanziamenti si sono resi necessari per l'avvio dell'attività delle controllate.

14.1.1. Crediti e garanzie rilasciate a favore delle parti infragruppo

Alla data del Documento di Ammissione non risultano crediti e garanzie rilasciate a favore delle parti infragruppo.

14.2. Altre operazioni con Parti Correlate

Preliminarmente si segnala per quanto riguarda i debiti commerciali verso Etika S.r.l., società che effettua compravendita di beni immobili su beni propri, pari ad Euro 51 migliaia, derivano da anticipi su fornitura legati ad opere di manutenzione su un appartamento ubicato in Verona.

I ricavi relativi a Etika S.r.l. per Euro 69 migliaia, a Stefano Dallago per Euro 23 migliaia e alla famiglia Dallago per complessivi Euro 120 migliaia sono riferiti interamente a rapporti di natura commerciale, finalizzati alle opere di ristrutturazione e manutenzione effettuate dall'Emittente sugli immobili per renderli più appetibili sul mercato immobiliare.

Con riferimento ai rapporti tra l'Emittente e Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) ed Etika S.r.l., si ricorda che l'Emittente (già R24 S.r.l.) era una società interamente controllata da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), ed ha iniziato ad operare nel 2019, con un diverso modello di *business*. In particolare Casasold (già R24 S.r.l.) operava come società di ristrutturazione degli immobili del gruppo facente capo a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.). Il modello di *business* prevedeva l'acquisto dell'immobile a sconto da privati da parte di Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) e da Etika S.r.l., mentre l'Emittente ristrutturava gli immobili del gruppo al fine di renderli vendibili a terzi. Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente ha revisionato il suo modello di *business* implementando quello svolto alla Data del

Documento di Ammissione ed è uscita dal perimetro del gruppo facente capo a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), cambiando denominazione in Casasold.

Si ricorda, infatti, che, in data 24 giugno 2020, Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) ha ceduto (i) a Oenne S.r.l. e a Hold S.r.l., società che fanno capo a Omero Narducci e Stefano Dallago, rispettivamente una quota rappresentativa del 48% del capitale sociale dell'Emittente e (ii) a Enrico Bennati, una quota rappresentativa del 4% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) è in liquidazione. Alla Data del Documento di Ammissione non sono in essere rapporti con Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) ed Erika S.r.l.

Si riportano di seguito i rapporti in essere con Parti Correlate al 31 dicembre 2019.

31 dicembre 2019	Natura	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti		
(in unità di Euro)	Correlazione	Fin.ri	Fin.ri	Com.li	Com.li	Costi	Ricavi
Narducci Omero	Amministratore dell'Emittente	-	-	-	-	-	-
Bennati Enrico	Amministratore unico di Etika S.r.l.	-	-	-	-	-	-
Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione	Controllata dalle controllanti	-	170.000	-	156.000	-	-
Etika S.r.l.	Controllata da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione	-	-	-	51.000	-	69.000
Dallago Stefano	Amministratore dell'Emittente	-	-	-	-	-	22.500
Dallago Agostino	Famiglia Dallago	-	-	-	-	-	90.910
Coampregher Anna	Famiglia Dallago	-	-	-	-	-	29.000
Oenne S.r.l.	Socio dell'Emittente	-	-	-	-	-	-
Hodl S.r.l.	Socio	-	-	-	-	-	-

dell'Emittente

Totale	- 170.000	- 207.000	- 211.410
---------------	------------------	------------------	------------------

I rapporti di natura finanziaria pari ad Euro 170 migliaia tra l'Emittente e Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) sono di seguito dettagliati:

- in data 3 maggio 2019 l'Emittente ha richiesto e ricevuto da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) un finanziamento infruttifero di Euro 30 migliaia con validità fino al 3 maggio 2020 e con tacito rinnovo;
- in data 3 maggio 2019 l'Emittente ha richiesto a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) e ha ricevuto in data 23 maggio 2019 un finanziamento infruttifero di Euro 30 migliaia con validità fino al 23 maggio 2020 e con tacito rinnovo;
- in data 18 settembre 2019 l'Emittente ha richiesto a Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) un finanziamento infruttifero di Euro 60 migliaia e ha ricevuto in data 18 settembre 2019 Euro 48 migliaia e in data 19 settembre 2019 Euro 12 migliaia con validità fino al 18 settembre 2020 e con tacito rinnovo;
- in data 14 novembre 2019 l'Emittente ha richiesto e ricevuto da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) un finanziamento infruttifero di Euro 50 migliaia con validità fino al 14 novembre 2020 e con tacito rinnovo.

I rapporti dell'Emittente nei confronti di Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) sono riferiti a debiti di natura commerciale pari ad Euro 156 migliaia relativi ad anticipi sulle commesse in corso al 31 dicembre 2019; tali anticipi sono chiusi al completamento dei lavori di ristrutturazione avvenuto nel 2020.

Si riportano di seguito i rapporti in essere con Parti Correlate al 31 dicembre 2020.

31 dicembre 2020	Natura	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti	Altri	Altri		
(in unità di Euro)	Correlazione	Fin.ri	Fin.ri	Com.li	Com.li	Costi	Costi	Ricavi	Ricavi
Narducci Omero	Amministratore dell'Emittente	-	-	-	-	-	-	-	-
Bennati Enrico	Socio dell'Emittente	-	-	-	-	-	-	61.000	-

Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione	Controllata dalle controllanti	-	-	-	71.246	-	-	385.000	-
Etika S.r.l.	Controllata da Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione	-	-	-	-	-	-	86.000	-
Pallanch Alessandro	Socio dell'Emittente	-	15.000	-	-	-	15.000	54.545	30.000
Dallago Stefano	Amministratore dell'Emittente	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallago Agostino	Familiare di Dallago Stefano	-	-	-	-	-	-	-	-
Coampregher Anna	Familiare di Dallago Stefano	-	-	-	-	-	-	-	-
Oenne S.r.l.	Socio dell'Emittente	-	-	-	-	-	-	-	-
Hold S.r.l.	Socio dell'Emittente	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale		-	15.000	-	71.246	-	15.000	586.545	30.000

I debiti finanziari verso Pallanch Alessandro pari ad Euro 15 migliaia, con scadenza 31 marzo 2021, sono legati all'acquisto (altri costi) da quest'ultimo del credito tributario del valore nominale di Euro 30 migliaia per la ristrutturazione dell'immobile, relativo ad una commessa chiusa nel 2020 da Casasold 1 S.r.l..

I debiti commerciali verso Comprocas 24 S.p.A. pari ad Euro 71 migliaia sono composti per Euro 61 migliaia da debiti per l'acquisto del programma software e del marchio "Casasold" e per Euro 10 migliaia dai debiti per l'acquisto dell'autovettura aziendale. Tali debiti sono stati saldati nel mese di febbraio 2021.

I ricavi riguardano l'attività caratteristica di Casasold S.p.A. e sono di seguito dettagliati:

- Euro 61 migliaia nei confronti di Bennati Enrico relativi all'attività di ristrutturazione, manutenzione e vendita di un appartamento, situato a Verona, di proprietà dello stesso, tali ricavi risultano incassati al 31 dicembre 2020;

- Euro 385 migliaia nei confronti di Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) sono relativi a cinque commesse, situate a Verona, tali ricavi risultano incassati al 31 dicembre 2020;
- i rapporti dell'Emittente con Etika S.r.l. riguardano ricavi pari ad Euro 86 migliaia, relativi una sola commessa situata a Verona. I ricavi sono generati dall'attività di ristrutturazione e manutenzione di appartamenti di proprietà di Etika S.r.l. e risultano completamente incassati al 31 dicembre 2020;
- Euro 54 migliaia nei confronti di Pallanch Alessandro per le spese di ristrutturazione di un immobile situato a Trento e di proprietà di quest'ultimo, tali ricavi risultano incassati al 31 dicembre 2020.

In data 24 giugno 2020 Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.) ha ceduto (i) a Oenne S.r.l. e a Hold S.r.l., società che fanno capo a Omero Narducci e Stefano Dallago, rispettivamente una quota rappresentativa del 48% del capitale sociale dell'Emittente e (ii) a Enrico Bennati, una quota rappresentativa del 4% del capitale sociale dell'Emittente. Per effetto della predetta cessione Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), che fino al 31 dicembre 2020 è partecipata in misura paritetica da Oenne S.r.l. e a Hodl S.r.l., è uscita dalla compagine sociale dell'Emittente.

Nel corso del 2020 l'Emittente a supporto dell'avvio della propria attività ha ricevuto finanziamenti soci per complessivi Euro 1.165 migliaia completamente rimborsati al 31 dicembre 2020 nel dettaglio:

- Euro 635 migliaia da Comprocas 24 S.p.A. (socio unico fino al 24 giugno 2020) il debito finanziario al 31 dicembre 2019 pari ad Euro 170 migliaia è stato incrementato nel corso del 2020 con nuove erogazioni per Euro 465 migliaia. Comprocas24 S.r.l. - in liquidazione (già Comprocas24 S.p.A.), a sua volta, ha distribuito il ricavato del predetto finanziamento ai propri soci i quali hanno poi reinvestito nell'Emittente nel mese di ottobre 2020 Euro 145 migliaia ciascuno a liberazione di un aumento di capitale non proporzionale dell'Emittente per massimi nominali Euro 290 migliaia, senza sovrapprezzo e da imputare interamente a capitale sociale; detto aumento è stato liberato mediante utilizzo dei versamenti in conto futuro aumento capitale effettuati (i) in data 27 ottobre 2020 dal socio Oenne S.r.l. per Euro 145 migliaia e (ii) in data 20 ottobre 2020 dal socio Hodl S.r.l. per Euro 145 migliaia.
- Euro 300 migliaia da Hodl S.r.l. completamente rimborsati al 31 dicembre 2020.
- Euro 230 migliaia da Oenne S.r.l. completamente rimborsati al 31 dicembre 2020.

Si segnala che non sono stati deliberati compensi per gli amministratori né per l'esercizio 2019 né per il periodo al 31 dicembre 2020.

14.2.1. Crediti e garanzie rilasciate a favore delle parti correlate

Alla data del Documento di Ammissione, non risultano crediti e garanzie rilasciati a favore delle parti correlate.

14.3. Operazioni con Parti Correlate alla data del Documento di Ammissione

Alla data del Documento di Ammissione i rapporti tra l'Emittente e le società del Gruppo sono di seguito riportati:

Infragrupo alla Data del Documento di Ammissione	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti	Altri	
(in unità di Euro)	Fin.ri	Fin.ri	Com.li	Com.li	Costi	Costi
Casasold 1 S.r.l.	770	68.000	-	-	-	-
Casasold 84 S.r.l.	60.509	-	-	-	-	-
Totale	61.279	68.000	-	-	-	-

I crediti finanziari pari a Euro 61 migliaia sono relativi a contratti di finanziamento già in essere al 31 dicembre 2020 e non ancora scaduti.

I debiti finanziari pari a Euro 68 migliaia sono relativi a finanziamenti fruttiferi accesi per Euro 108 migliaia a gennaio 2021 tra l'Emittente e Casasold 1 S.r.l., di cui Euro 40 migliaia sono stati rimborsati a febbraio 2021.

Segnaliamo che alla data del Documento di Ammissione Casasold 1 S.r.l. ha in essere un debito verso Alessandro Pallanch per Euro 15 migliaia relativo alla cessione del credito fiscale generato dalle agevolazioni per la ristrutturazione dell'immobile e un credito verso Casasold 84 S.r.l. sorto a gennaio 2021 per finanziamenti fruttiferi pari a Euro 11 migliaia con scadenza dodici mesi.

15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

5.1 Capitale azionario

15.1.1. Capitale emesso

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 300.000 interamente sottoscritto e versato, costituito da n. 1.500.000 Azioni, prive di valore nominale.

15.1.2. Azioni non rappresentative del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale, ai sensi dell'art. 2348, comma 2°, cod. civ., né strumenti finanziari partecipativi non aventi diritto di voto nell'assemblea, ai sensi degli artt. 2346, comma 6°, e 2349, comma 2°, cod. civ. o aventi diritto di voto limitato, ai sensi dell'art. 2349, comma 5°, cod. civ..

15.1.3. Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene Azioni proprie.

15.1.4. Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, scambiabili o *cum warrant*, salvo quanto di seguito indicato.

15.1.5. Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati concessi diritti di opzione su Azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente.

In data 25 febbraio 2021, l'Assemblea della Società ha deliberato l'Aumento di Capitale, per la descrizione dei quali si rinvia al Paragrafo 16.1.7, Capitolo 16, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

15.1.6. Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del gruppo offerto in opzione

Non applicabile.

15.1.7. Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si

riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato è pari a nominali Euro 300.000, costituito da n. 1.500.000 Azioni.

Di seguito, sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.

di aumentare il capitale sociale mediante un aumento a pagamento non proporzionale e in via inscindibile per massimi Euro 290.000,00, senza sovrapprezzo, destinato a tutti gli attuali soci in proporzione alle rispettive partecipazioni, liberato esclusivamente dai soci Oenne S.r.l. e Hodl S.r.l., in parti uguali tra loro, così come consentito dall'art. 5.6 dello statuto sociale, senza necessità di alcun esborso da parte degli altri soci. Tale aumento di capitale non proporzionale è stato liberato mediante utilizzo dei versamenti in conto futuro aumento capitale effettuati (i) in data 27 ottobre 2020 dal socio Oenne S.r.l. per Euro 145.000 e (ii) in data 20 ottobre 2020 dal socio Hodl S.r.l. per Euro 145.000.

In data 25 febbraio 2021, con verbale redatto dal Notaio Mathias Bastrenta, ha deliberato, *inter alia*, di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi nominali Euro 180.000, oltre a sovrapprezzo, anche in più *tranche*, alle condizioni che verranno determinate dall'Organo Amministrativo nell'ambito della fase procedurale di quotazione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, cod. civ., mediante emissione di massime n. 900.000 azioni ordinarie prive di valore nominale, godimento regolare, a servizio dell'operazione di quotazione su AIM Italia, aumento da eseguire alle seguenti condizioni:

- le azioni vengono emesse in forma dematerializzata con esclusione del diritto di opzione, a servizio dell'operazione di quotazione delle azioni su AIM Italia e, quindi, anche successivamente all'ammissione a quotazione, da collocare presso (i) investitori professionali così come individuati nell'Allegato II, parte 1 e 2 della direttiva 2014/65/UE, avvalendosi dell'esenzione di cui all'art. 1, comma 4, lett. a) del Regolamento (UE) 2017/1129 ovvero (ii) altre categorie di investitori, purché in tale ultimo caso il collocamento sia effettuato con modalità tali che consentano alla Società di beneficiare di un'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico di cui all'art. 1, comma 4, del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 14 giugno 2017, e all'art. 100 del TUF e all'art. 34-*ter* del Regolamento Consob 11971/1999 nel contesto del collocamento privato delle azioni della Società;
- il termine finale per la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 2439, comma 2, cod. civ., viene fissato al 31 dicembre 2021;

- le azioni di nuova emissione devono essere sottoscritte ad un prezzo non inferiore ad euro 1,00 per azione, da versare integralmente in denaro all'atto della sottoscrizione, con imputazione a capitale sociale di un importo non inferiore ad euro 0,01 e la restante parte a sovrapprezzo, con mandato all'Organo Amministrativo affinché determini la parte del prezzo di sottoscrizione di ciascuna azione da allocare a capitale sociale e la parte a sovrapprezzo;
- l'aumento manterrà efficacia anche se parzialmente sottoscritto entro il termine finale di sottoscrizione ed è pertanto deliberato in via scindibile. Le azioni attribuiranno al sottoscrittore i relativi diritti sin dal momento della sottoscrizione;
- la sottoscrizione dell'aumento di capitale potrà aver luogo anche successivamente all'inizio delle negoziazioni degli strumenti finanziari della Società su AIM Italia e, quindi, anche in più volte.

Infine, la medesima Assemblea ha deliberato: (i) di aumentare il capitale a pagamento in via scindibile per massimi nominali Euro 9.000,00, mediante emissione di massime n. 45.000 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, ad un prezzo di sottoscrizione pari a Euro 0,20, riservate alla esecuzione del piano di incentivazione denominato Piano di Stock Option contestualmente approvato nelle sue linee generali, con termine finale di sottoscrizione al 31 dicembre 2025 (ii) di aumentare gratuitamente il capitale sociale, ai sensi dell'art. 2349 cod. civ., in via scindibile e da eseguirsi anche in più tranches, entro il termine ultimo del 31 dicembre 2025, per l'importo massimo di Euro 6.000,00, mediante imputazione a capitale di un importo di corrispondente ammontare di utili e/o di riserve disponibili, con emissione di massime n. 30.000 nuove azioni ordinarie della Società, da destinarsi all'assegnazione gratuita in favore di dipendenti della Società e delle società da questa controllate di volta in volta individuati dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito del Piano di Stock Grant.

15.2. Atto costitutivo e statuto

15.2.1. Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'art. 3 dello Statuto, che dispone come segue:

“in via principale:

- (i) *lo sviluppo di un software innovativo in grado di stimare i valori di vendita o di affitto di un vecchio immobile, una volta ristrutturato, con i relativi costi di ristrutturazione;*

in via secondaria:

- (i) *la prestazione di servizi di ristrutturazione, completa o parziale, e/o manutenzione ordinaria e straordinaria, effettuati su immobili o porzioni di immobili;*
- (ii) *la stipula di contratti d'opera e di appalti concernenti l'effettuazione di lavori di costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione di qualsiasi tipo di fabbricati e manufatti;*
- (i) *la fornitura di servizi di consulenza in ambito immobiliare, con l'esclusione dell'attività di intermediazione, compresa l'attivazione di corsi di formazione, l'allestimento e la partecipazione a fiere e congressi, la progettazione e la vendita di software inerenti l'oggetto sociale;*
- (iv) *l'acquisto, la gestione e la cessione dei crediti fiscali derivanti da ristrutturazione edilizia.*

La società, per il raggiungimento dell'oggetto sociale, potrà compiere infine tutte le operazioni commerciali, bancarie, industriali ed immobiliari ed inoltre potrà compiere, in via non prevalente e del tutto accessoria e strumentale e comunque con espressa esclusione di qualsiasi attività svolta nei confronti del pubblico, operazioni finanziarie e mobiliari, concedere fidejussioni, avvalli, cauzioni, garanzie reali e personali anche a favore di terzi, nonché assumere acquistare o cedere aziende o rami d'azienda o, sia direttamente sia indirettamente, partecipazioni o interessenze in società italiane ed estere aventi oggetto analogo affine o connesso al proprio o complementare al proprio.

La società potrà, infine, creare o assumere rappresentanze, concessioni e agenzie o istituire filiali, sia in Italia sia all'estero.

15.2.2. Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni

Le Azioni attribuiscono il diritto di voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di Statuto applicabili.

15.2.3. Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto dell'Emittente non prevede disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

16. CONTRATTI IMPORTANTI

Il presente Capitolo riporta una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, di cui è parte l'Emittente, per i due anni immediatamente precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione; nonché i contratti, non conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, stipulati dall'Emittente, contenenti disposizioni in base a cui l'Emittente ha un'obbligazione o un diritto rilevante per lo stesso.

16.1. Contratto di locazione commerciale con la società Castello SGR S.p.A.

In data 1° ottobre 2020, l'Emittente, da un lato, e Castello SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato "Fondo Clesio", dall'altro lato, hanno sottoscritto un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto una porzione immobiliare facente parte dell'edificio sito nel Comune di Trento, Via Adriano Olivetti, n. 14, oltre alla cantina di pertinenza e il posto auto.

Il predetto contratto ha una durata di 6 anni con rinnovo automatico per altri sei anni (*i.e.* sino al 30 settembre 2026), salvo disdetta da inviarsi da parte della conduttrice, mediante lettera raccomandata a/r, con preavviso di 12 (dodici) mesi. Decorso il primo periodo di rinnovo, gli effetti del contratto dovranno intendersi cessati, senza possibilità delle parti di prevedere un ulteriore rinnovo tacito.

La conduttrice può recedere dal contratto di locazione in commento ad ogni tempo, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Ai sensi del contratto l'Emittente è tenuto a versare un canone annuo pari ad Euro 13.200,00, oltre IVA e oneri accessori. A partire dal secondo anno, su richiesta del locatore, il canone sarà aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

La parte locatrice potrà risolvere il predetto contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c., al ricorrere dei seguenti casi: (i) ritardo nel pagamento di 2 rate del canone, anche non consecutive, che si protragga per oltre 30 giorni; (ii) mancato versamento del deposito cauzionale; (iii) utilizzo di posti auto diversi rispetto a quelli assegnati, anche in via temporanea o occasionale; (iv) cessione del contratto, sublocazione o concessione in comodato d'uso a terzi dell'Immobile, in tutto o in parte, senza la preventiva autorizzazione scritta della locatrice; e (v) esecuzione di addizioni, migliorie e modifiche in violazione della procedura all'uopo prevista.

16.2. Contratto di vendita di partecipazioni sociali con M3A Holding S.r.l.

In data 11 dicembre 2019, l'Emittente, in qualità di acquirente, da un lato, e M3A

Holding S.r.l., in qualità di venditore, dall'altro lato, hanno sottoscritto un contratto di vendita di partecipazioni sociali avente ad oggetto una quota del capitale sociale di Casasold 1 S.r.l. (“**Accordo**”).

In data 25 agosto 2020, le parti hanno convenuto di modificare taluni termini e condizioni dell'Accordo (“**Addendum**”) e precisamente: (i) l'oggetto, al fine di prevedere che l'oggetto del contratto fosse una quota rappresentativa del 49% del capitale sociale di Casasold 1 S.r.l. (“**Quota**”), il relativo corrispettivo e le modalità di corresponsione dello stesso; e (ii) ridefinire le condizioni sospensive.

L'Accordo prevede la seguenti condizioni sospensive:

- (i) avvenuta ammissione delle azioni rappresentative del capitale sociale dell'Emittente a negoziazione su un sistema multilaterale di negoziazione o su un mercato regolamentato entro il 30 giugno 2021;
- (ii) che, alla data di esecuzione, M3A Holding S.r.l. sia una società controllata ai sensi dell'art. 2359, co. 1, n. 1, da Alessandro Pallanch.

Con l'Addendum, le parti hanno determinato in Euro 300.000 il prezzo di acquisto della Quota, il quale dovrà essere versato dalla Società alle seguenti scadenze:

- (i) la prima rata, pari ad Euro 60.000, da pagarsi interamente in denaro alla data di esecuzione;
- (ii) la seconda rata, pari ad Euro 60.000, da pagarsi interamente in denaro entro un anno dalla data di esecuzione;
- (iii) la terza rata, pari ad Euro 60.000, da pagarsi interamente in denaro entro due anni dalla data di esecuzione;
- (iv) la quarta rata, pari ad Euro 60.000, da pagarsi interamente in denaro entro tre anni dalla data di esecuzione;
- (v) la quinta rata, pari ad Euro 60.000, da pagarsi interamente in denaro entro quattro anni dalla data di esecuzione.

SEZIONE II
NOTA INFORMATIVA

1 PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabili delle informazioni

La responsabilità per le informazioni fornite nel presente Documento di Ammissione è assunta dal soggetto indicato al Paragrafo 1.1, Capitolo 1 Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione delle persone responsabili

La dichiarazione di responsabilità relativa alle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione è riportata al Paragrafo 1.2, Capitolo 1, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

1.3. Dichiarazioni o relazioni di esperti

Ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provenienti da terzi sono state riprodotte fedelmente e, per quanto noto all'Emittente sulla base delle informazioni provenienti dai suddetti terzi; non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

In ogni caso, ogni volta che nel Documento di Ammissione viene citata una delle suddette informazioni provenienti da terzi, è indicata la relativa fonte.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi all'Emittente, nonché al mercato in cui tale soggetto opera e agli strumenti finanziari offerti, si rinvia al Capitolo 4, Sezione Prima, del presente Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante

Gli Amministratori, dopo avere svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, ritengono che, a loro giudizio, il capitale circolante a disposizione dell'Emittente sarà sufficiente per le sue esigenze attuali, cioè per almeno 12 (dodici) mesi a decorrere dalla Data di Ammissione.

3.2. Ragioni dell'Aumento di Capitale e impiego dei proventi

L'operazione è finalizzata all'ammissione delle Azioni dell'Emittente sull'AIM Italia, con conseguenti vantaggi in termini di immagine e visibilità nonché a dotare la Società di risorse finanziarie per il rafforzamento della propria struttura patrimoniale e il perseguimento degli obiettivi strategici delineati nella Paragrafo 6.1.5, Capitolo 6, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1. Descrizione del tipo e della classe dei titoli ammessi alla negoziazione, compresi i codici internazionali di identificazione dei titoli (ISIN)

Gli strumenti finanziari di cui è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia sono le Azioni dell'Emittente.

Le Azioni sono prive del valore nominale e avranno godimento regolare. Alle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005437113.

4.2. Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati

Le Azioni sono state emesse in base alla legge italiana.

4.3. Caratteristiche dei titoli

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili, prive del valore nominale e a godimento regolare.

Le Azioni sono assoggettati al regime di dematerializzazione e immessi nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli.

4.4. Valuta di emissione dei titoli

Le Azioni sono denominate in Euro.

4.5. Descrizione dei diritti connessi ai titoli, comprese le loro limitazioni, e la procedura per il loro esercizio

Tutte le Azioni hanno tra loro le stesse caratteristiche e attribuiscono i medesimi diritti. Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

4.6. In caso di nuove emissioni indicazione delle delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali i titoli sono stati o saranno creati e/o emessi

Le delibere approvate dall'assemblea in data 25 febbraio 2021 relative all'Aumento di Capitale, a rogito del dott. Mathias Bastrenta, Notaio in Milano sono state iscritte nel Registro delle Imprese in data 5 marzo 2021.

4.7. In caso di nuove emissioni indicazione della data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari

Contestualmente al pagamento del prezzo, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti di deposito.

4.8. Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.

4.9. Dichiarazioni sull'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione ai titoli

In conformità al Regolamento AIM Italia, l'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui delle azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni sull'AIM Italia (e finché non sia intervenuta la revoca o l'esclusione dalle negoziazioni), si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui al TUF e ai regolamenti Consob di attuazione, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti AIM Italia.

A partire dal momento in cui e sino a quando le azioni emesse dalla Società siano negoziate su di un sistema multilaterale di negoziazione (e finché non sia intervenuta la revoca dalle negoziazioni) e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria, norme di legge analoghe, si rendono applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni dettate per le società quotate in materia di obbligo e diritto di acquisto dagli articoli 108 e 111 TUF, anche con riferimento ai regolamenti Consob di attuazione e agli orientamenti espressi da Consob in materia (di seguito, congiuntamente, le “**Norme TUF**”).

Gli articoli 108 e 111 TUF e, ai fini dell'applicazione degli stessi, le disposizioni del presente statuto e le Norme TUF, si applicano anche agli strumenti finanziari eventualmente emessi dalla Società nel caso in cui la percentuale per l'esercizio del diritto di acquisto indicata dal presente articolo venga raggiunta in relazione ai predetti strumenti finanziari.

Per maggiori informazioni si rinvia all'art. 11 dello Statuto.

4.10. Indicazione delle offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sui titoli 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.

4.11. Profili fiscali

La normativa fiscale dello Stato membro dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni.

Alla Data della Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto ad un regime fiscale specifico, nei termini di cui all'Allegato 11, punto 4.11, del Regolamento Delegato (UE) 980/2019.

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 Azionista Venditore

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono possessori di strumenti finanziari che abbiano ceduto la propria partecipazione azionaria a terzi.

5.2 Azioni offerte in vendita

Non applicabile.

5.3 Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione

Non applicabile.

5.4 Accordi di lock-up

Le Azioni emesse dalla Società in virtù dell'Aumento di Capitale saranno liberamente disponibili e trasferibili. Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla libera trasferibilità delle Azioni.

L'Emittente, per un periodo di 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, ha assunto nei confronti del *Nominated Adviser* i seguenti impegni:

- a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli), a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, di Azioni emesse dalla Società che dovessero essere dalla stessa detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- 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 a tali azioni o strumenti finanziari.

Tali impegni potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del *Nominated Adviser*, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato. Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dalla Società le operazioni effettuate (i) in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari ovvero a provvedimenti o richieste di Autorità competenti e (ii) strumentali e/o funzionali al passaggio delle negoziazioni delle Azioni della Società dall'AIM Italia sul mercato regolamentato Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

I soci Hodl S.r.l., Oenne S.r.l., M3A Holding S.r.l., Lisa Quocchini e Enrico Bennati, per un periodo di 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, con riferimento alla partecipazione nell'Emittente dagli stessi detenute alla data di sottoscrizione dell'accordo di *lock-up*, ha assunto i seguenti impegni:

- 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 (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli) delle Azioni (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari). Le Azioni eventualmente sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato non rientrano in tale divieto di alienazione e pertanto i suddetti soci potranno liberamente disporne;
- 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 della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, gli aumenti di capitale a fronte di conferimenti in natura, restando inteso che in tale ultima ipotesi il prezzo di sottoscrizione non potrà essere inferiore al prezzo di collocamento.

Gli impegni assunti dai soci Hodl S.r.l., Oenne S.r.l., M3A Holding S.r.l., Lisa Quocchini e Enrico Bennati potranno essere derogati solamente con il preventivo

consenso scritto del *Nominated Adviser*, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato.

Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dai soci:

- a) le operazioni di disposizione eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari;
- b) i trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sui titoli azionari della Società e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio sulle azioni ordinarie della Società non vada a buon fine, i vincoli contenuti nell'accordo di *lock up* riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;
- c) la costituzione o dazione in pegno delle Azioni di proprietà dei soci alla tassativa condizione che agli stessi spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei precedenti divieti di alienazione;
- d) eventuali trasferimenti da parte del socio a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate dallo o controllanti lo stesso, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile a condizione che (i) il relativo socio mantenga il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile della società cessionaria e (ii) il soggetto che diviene a qualunque titolo titolare di tali Azioni sottoscriva, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, l'accordo di *lock up*.

6. SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA

6.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione degli Strumenti Finanziari alla negoziazione sull'AIM Italia

I proventi netti derivanti dal Collocamento Privato, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, sono pari a Euro 2,07 milioni.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione delle Azioni dell'Emittente presso AIM Italia, comprese le spese di pubblicità e le commissioni di collocamento, ammonteranno a circa Euro 0,60 milioni, interamente sostenute dall'Emittente.

Per maggiori informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Aumento di Capitale, si rinvia al Paragrafo 3.2, Capitolo 3, Sezione Seconda del presente Documento di Ammissione.

7. DILUIZIONE

7.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta

L'Aumento di Capitale è stato offerto in sottoscrizione a Investitori Professionali nell'ambito del Collocamento Privato. Per maggiori informazioni sull'effetto diluitivo derivante dall'emissione delle Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato e rivenienti dall'Aumento di Capitale si rinvia al Capitolo 14, Sezione Prima del presente Documento di Ammissione.

Il valore del patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2020 è pari a Euro 0,266.

Si precisa che le Azioni sono offerte nell'ambito del Collocamento Privato a un prezzo pari a 3,33 Euro per azione.

7.2 Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

Con riferimento alle partecipazioni al capitale azionario e i diritti di voto degli azionisti alla Data del Documento di Ammissione prima e dopo l'Aumento di Capitale si rinvia al paragrafo 7.1 che precede e alla Sezione Prima, Capitolo 14, del presente Documento di Ammissione.

8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1 Soggetti che partecipano all'operazione

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

Soggetto	Ruolo
Casasold S.p.A.	Emittente
EnVent Capital Markets Ltd.	<i>Nominated Adviser e Global Coordinator</i>
Nctm Studio Legale	Consulente legale e fiscale
Ambromobiliare S.p.A.	<i>Advisor</i> finanziario
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
MIT SIM S.p.A.	Specialista

A giudizio dell'Emittente, il Nomad opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

8.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

8.3 Luoghi in cui è disponibile il Documento di Ammissione

Il Documento di Ammissione è disponibile sul sito internet dell'Emittente www.casasold.it.

8.4 Appendice

I seguenti documenti sono allegati al Documento di Ammissione:

- il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, corredato dalla relazione della società di revisione;
- il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, corredato dalla relazione della società di revisione;
- il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, corredato dalla relazione della società di revisione.