

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI AMMINISTRATORI ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI ABITARE IN
S.P.A. CONVOCATA PER IL GIORNO 17 LUGLIO 2017 IN PRIMA CONVOCAZIONE E PER IL GIORNO 19
LUGLIO 2017 IN SECONDA CONVOCAZIONE**

(Relazione predisposta ai sensi dell'art. 2441 comma 6 del codice civile)

PROPOSTA DI AUMENTO DI CAPITALE SOCIALE A PAGAMENTO, IN DENARO, IN VIA SCINDIBILE IN UNA O PIU' *TRANCHE*, MEDIANTE OFFERTA A TERZI, E QUINDI CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE (AI SENSI DELL'ART. 2441 COMMA 5 DEL CODICE CIVILE), PER MASSIMI EURO 16.000.000 (SEDICIMILIONI), COMPENSIVI DI SOVRAPPREZZO, CON EMISSIONE DI MASSIME 40.000 (QUARANTAMILA) AZIONI ORDINARIE PRIVE DI VALORE NOMINALE E CON GODIMENTO REGOLARE, AVENTE COME TERMINE ULTIMO PER LA SOTTOSCRIZIONE 5 ANNI DECORRENTI DALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLO STESSO DA PARTE DELL'ASSEMBLEA (*ID EST* 17 LUGLIO 2022) DA RISERVARSI ALLA SOTTOSCRIZIONE DA PARTE DEGLI INVESTITORI QUALIFICATI - come definiti dall'art.100 comma 1 lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter comma 1 lettera b) del Regolamento 11971 del 1999 e 26 comma 1 lettera d) del Regolamento n.16190, del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni e integrazioni – IN REGIME DI ESENZIONE DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 1, LETTERA B) DEL REGOLAMENTO CONSOB 11971 DEL 1999, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO.

Signori azionisti,

Spettabile Collegio Sindacale,

il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. (di seguito, la "Società"), riunitosi in data 16 giugno 2017, ha deliberato di sottoporre all'attenzione dell'Assemblea Straordinaria della Società, convocata presso lo studio del Notaio Caruso, in Milano, in piazza Cavour n.1, per il giorno 17 luglio 2017, ore 18.00 in prima convocazione e per il giorno 19 luglio 2017, stesso luogo e ora, in seconda convocazione, la proposta di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più *tranche*, mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile), per massimi Euro 16.000.000 (sedicimilioni/00), comprensivi di sovrapprezzo, con emissione di massime n. 40.000 (quarantamila) nuove azioni ordinarie prive del valore nominale e con godimento regolare, e avente come termine ultimo per la sottoscrizione 5 anni decorrenti dalla di approvazione dello stesso da parte dell'Assemblea, da riservarsi alla sottoscrizione da parte degli Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Consob 11971 del 1999, come successivamente modificato e integrato.

1. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione della Società Vi ha convocato in assemblea straordinaria per discutere e deliberare sull'aumento di capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più *tranche*, per complessivi Euro 16.000.000 comprensivi di sovrapprezzo, e comunque mediante l'emissione di massime n. 40.000 azioni ordinarie prive di valore nominale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441 comma 5 del codice civile, avente come termine ultimo per la sottoscrizione 5 anni decorrenti dall'approvazione da parte dell'assemblea, da riservarsi alla sottoscrizione da parte degli Investitori Qualificati (di seguito, "*Aumento di Capitale*").



Come noto, lo scrivente organo ha discusso, in data 16 giugno 2017, in sede di Consiglio, i nuovi piani industriali di progetto relativi a singoli progetti di sviluppo immobiliare che si prevede saranno realizzati entro il 2023.

Ebbene, tali piani industriali prevedono, quali fonti di finanziamento, l'accensione di mutui fondiari per il finanziamento delle operazioni per complessivi Euro 150 mln - con un'esposizione annua massima a regime di Euro 45 mln - e l'incasso di caparre e anticipi da clienti per il 27% dei ricavi.

Alla luce di ciò, sebbene la realizzazione di detti piani non richieda il ricorso ad ulteriori fonti di finanziamento oltre a quelle citate (mutui fondiari e anticipi da clienti), il *management* ritiene opportuna una maggiore patrimonializzazione della Società, proprio per rafforzare il proprio merito creditizio nei confronti del sistema bancario.

Le azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale saranno azioni ordinarie Abitare In S.p.A., prive del valore nominale, avranno lo stesso godimento delle azioni ordinarie Abitare In attualmente in circolazione e garantiranno ai relativi sottoscrittori pari diritti rispetto alle azioni ordinarie della Società già in circolazione alla data dell'emissione.

Al suddetto Aumento di capitale saranno applicate le disposizioni previste dall'art. 2441 comma 6 del codice civile in materia di esclusione del diritto di opzione. A tale proposito, l'organo amministrativo della Società ha predisposto la presente Relazione sull'operazione, la quale sarà trasmessa al collegio sindacale nei termini di legge.

La proposta del Consiglio di Amministrazione è di riservare l'Aumento di Capitale agli Investitori Qualificati - come definiti dall'art.100 comma 1 lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter comma 1 lettera b) del Regolamento 11971 del 1999 e 26 comma 1 lettera d) del Regolamento n.16190, del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni e integrazioni - che siano considerati dal Consiglio di Amministrazione della Società di elevato "*standing*" e possano apportare valore aggiunto alla stessa, soprattutto in termini di credibilità e affidabilità nei confronti degli istituti bancari e dei clienti.

Per quanto precede, tale Aumento di Capitale risulta opportuno proprio al fine di permettere a tali Investitori Qualificati di acquisire una partecipazione al capitale sociale della Società.

2. RAGIONI DELL'ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

La proposta di esclusione del diritto di opzione è diretta conseguenza delle finalità dell'operazione di Aumento di Capitale come sopra descritta.

Difatti, la possibilità per la Società di ampliare la propria compagine azionaria mediante l'ingresso di investitori di elevato "*standing*" e prestigio che apportino alla Società valore aggiunto, soprattutto in termini di "*credibilità*" e "*affidabilità*" nei confronti degli istituti bancari e dei clienti, costituisce, secondo l'organo amministrativo, idoneo interesse atto a giustificare l'esclusione del diritto di opzione dei soci della Società.

Pertanto, per il predetto motivo, il Consiglio di Amministrazione segnala l'opportunità di prevedere l'esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del c.c.

Alla luce di quanto esposto, l'esclusione del diritto di opzione è giustificata da un interesse della Società, ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile, quale la facilitazione dei rapporti con gli istituti di credito e con i clienti.



3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO MINIMO DI SOTTOSCRIZIONE DELLE AZIONI DI NUOVA EMISSIONE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 16 giugno 2017 ha altresì deliberato di proporVi di determinare il prezzo minimo di emissione delle nuove azioni, derivanti dall'Aumento di Capitale, in Euro 280 per azione, comprensivo di sovrapprezzo.

La proposta di stabilire in Euro 280 per azione (comprensivo di sovrapprezzo) il prezzo minimo per l'emissione si giustifica, ad avviso dello scrivente organo, in conformità a quanto prescritto dall'art. 2441, comma 6, del codice civile, in base al valore del patrimonio netto della società, tenendo conto, altresì, dell'andamento delle quotazioni del titolo sul mercato AIM nell'ultimo semestre.

Difatti, essendo il patrimonio netto alla data odierna pari a Euro 9.072.110 ed il n. di azioni in circolazione pari a 160.592, il patrimonio netto per azione risulta pari a 56,49 Euro per azione.

Di contro, il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno tenere in considerazione anche l'andamento del titolo sul mercato (sebbene non regolamentato) nell'ultimo semestre, che evidenzia una media aritmetica non ponderata dell'ultimo semestre pari a Euro 246,9 per azione e una media ponderata pari a Euro 255,9 per azione. Pertanto, ad avviso del Consiglio di Amministrazione, la determinazione del prezzo minimo di emissione ad Euro 280 per azione, di cui Euro 279,5 a titolo di sovrapprezzo, risulta congrua rispetto ai criteri considerati, anche in considerazione dell'esclusione del diritto di opzione, attestandosi ben al di sopra sia del valore del patrimonio netto per azione, sia della media semplice e ponderata e dei prezzi di chiusura dell'ultimo semestre.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'assemblea che sia allo stesso conferito il potere di determinare, di volta in volta e nel rispetto del prezzo minimo sopra indicato, il prezzo di sottoscrizione delle azioni.

A tale proposito, vi segnaliamo che – fermo restando il prezzo minimo - il prezzo delle azioni sarà determinato secondo i criteri usualmente applicati nella prassi corrente, tenuto conto delle prescrizioni di cui al comma 6 dell'articolo 2441 del codice civile, delle condizioni dei mercati finanziari nazionali ed esteri, della quantità e qualità delle manifestazioni di interesse che la Società riceverà da parte dei potenziali investitori, nonché dell'andamento del titolo Abitare In sul mercato.

4. PERIODO DI ESECUZIONE DELL'AUMENTO DI CAPITALE

La proposta ha ad oggetto un aumento di capitale avente quale termine ultimo 5 anni decorrenti dalla data di approvazione dello stesso da parte dell'assemblea.

5. STATUTO

All'approvazione della proposta da parte dell'Assemblea dei soci conseguirà la modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale mediante l'introduzione di un nuovo comma del seguente tenore:

5.5 l'assemblea straordinaria dei soci in data 17 luglio 2017 con Verbale ricevuto dal Notaio Claudio Caruso di Milano, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 17 luglio 2022 (duemilaventidue), per massimi nominali Euro 16.000.000 (sedicimilioni), comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime 40.000 (quarantamila) azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441



comma 5 c.c., da collocarsi presso gli Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento 11971 del 1999 (con espressa esclusione di qualsivoglia forma di offerta al pubblico di cui agli artt.94 segg. del TUF e avvalendosi del regime di esenzione di cui all'art.34-ter del Regolamento 11971 del 1999).

Sig.ri Azionisti,

in considerazione di quanto sopra illustrato, qualora concordiate con quanto proposto, Vi invitiamo pertanto, in caso di positivo parere sulla congruità del prezzo espresso dal collegio sindacale, ad esprimerVi in tal senso:

1. di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più *tranche*, mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile), per massimi Euro 16.000.000 (sedicimilioni/00), comprensivi di sovrapprezzo, con emissione di massime n. 40.000 (quarantamila) nuove azioni ordinarie prive del valore nominale e con godimento regolare e avente come termine ultimo per la sottoscrizione 5 anni decorrenti dalla data di approvazione da parte dell'assemblea (*id est* 17 luglio 2022) da riservarsi alla sottoscrizione da parte degli Investitori Qualificati, come definiti dall'art.100 comma 1 lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter comma 1 lettera b) del Regolamento 11971 del 1999 e 26 comma 1 lettera d) del Regolamento n.16190, del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni e integrazioni, in regime di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 1, lettera c) del Regolamento Consob 11971 del 1999, come successivamente modificato e integrato;
2. di conferire all'organo amministrativo tutti i poteri necessari per dare materiale esecuzione all' aumento di capitale sopra indicato, ivi compreso, conformemente alla prassi di queste operazioni e alle esigenze di mercato, il potere di determinare i tempi, le modalità, i termini e le condizioni del collocamento - fermo restando che l'offerta di sottoscrizione delle azioni non dovrà in alcun caso costituire una offerta al pubblico di cui agli artt. 93-bis e ss. e 100 del TUF - il numero definitivo delle azioni da emettere e di fissare - fermo restando il prezzo minimo - il prezzo definitivo di emissione delle azioni tenendo conto delle condizioni dei mercati finanziari nazionali ed esteri al momento dell'effettuazione dell'offerta, della quantità e della qualità delle manifestazioni di interesse ricevute dagli investitori, dei risultati raggiunti dalla Società e le prospettive di sviluppo della stessa, delle indicazioni e raccomandazioni delle istituzioni finanziarie incaricate del collocamento e dei consulenti della Società, e di quant'altro necessario per il buon fine dell'operazione, con potere inoltre di richiedere l'iscrizione dell'attestazione di cui all'art. 2444 del codice civile e il deposito dello statuto riportante la cifra aggiornata del capitale sociale ai sensi dell'art. 2436 del codice civile.



3. Di adottare le modifiche all'art. 5 dello statuto sociale conseguenti a detto aumento di capitale.

Milano, 17 giugno 2017

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Abitare In SPA
Via Degli Olivetani, 10/12
20123 Milano
C.F. e P.IVA: 087381610965
(Dott. Luigi Gozzini)