

PARERE DEL COLLEGIO SINDACALE DELLA SOCIETÀ "ABITARE IN S.P.A." SULLA CONGRUITÀ DEL PREZZO DI EMISSIONE DELLE AZIONI IN SEDE DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE CON ESCLUSIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE

Al presidente dell'assemblea dei soci della società "Abitare In S.p.a."

Al presidente del consiglio di amministrazione della società "Abitare In S.p.a."

Sede legale in Milano, via Degli Olivetani 10/12, CF: 09281610965

Oggetto: *Parere del collegio sindacale sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni in caso di aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione (Relazione predisposta ai sensi dell'articolo 2441 comma 6 del codice civile).*

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., con deliberazione del 28.11.2016, il Consiglio di Amministrazione della società ha deciso di proporre all'assemblea dei soci l'aumento del capitale con emissione di nuove azioni, per la quali è prevista la seguente esclusione del diritto di opzione: emissione di massime n. 31.250 (trentunomila duecentocinquanta/00) nuove azioni ordinarie prive del valore nominale e con godimento regolare, per massimi Euro 5.000.000 (cinquemilioni/00), comprensivi di sovrapprezzo, ad un prezzo minimo per la sottoscrizione delle nuove azioni, in considerazione del valore del patrimonio netto della società e tenendo conto anche dell'andamento del titolo sul mercato nell'ultimo semestre, in Euro 160 cadauna, comprensivo di sovrapprezzo e stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione 5 anni decorrenti dalla data di approvazione dell'aumento di capitale da parte dell'Assemblea, 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. A tal fine lo stesso organo amministrativo ha convocato l'assemblea straordinaria dei soci per la data del 20 dicembre 2016 alle ore 18.00, con avviso recante all'ordine del giorno: *(i) aumento di capitale sociale a pagamento, scindibile, in una o più tranche, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del c.c.; delibere inerenti e conseguenti;*

(ii) adozione delle modifiche di statuto conseguenti a detto aumento di capitale; delibere inerenti e conseguenti.

In data 30.11.2016, il collegio ha ricevuto dagli amministratori la relazione che illustra l'operazione e le ragioni dell'esclusione o della limitazione nei termini di legge.

Ciò premesso, è intenzione di questo collegio sottoporre all'attenzione dei soci il parere di accompagnamento alla relazione dell'organo amministrativo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2441, comma 6, c.c..



Tale relazione verte essenzialmente sulla fondatezza delle ragioni che hanno determinato l'aumento di capitale, sulla natura, tipologia e caratteristiche dello stesso, sulle cause di esclusione o limitazione del diritto di opzione e sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni.

Dall'esame della complessiva documentazione prodotta dall'organo amministrativo, il collegio sindacale osserva quanto segue:

- a) la relazione dell'organo amministrativo chiarisce la natura, le cause e il tipo di aumento di capitale che si intende proporre. In particolare la proposta di Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione è funzionale agli interessi della società, in quanto dedicata a soli 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, in quanto portatori di specifici know-how, competenze e conoscenze utili allo sviluppo imprenditoriale della Società, abbiano una "valenza strategica" per la stessa. Difatti, la possibilità per la Società di ampliare, ovvero diversamente ripartire, la propria compagine azionaria mediante l'ingresso, ovvero il potenziamento della partecipazione sociale di investitori operanti nel settore della Società che permettano, grazie alle loro specifiche competenze nel campo dell'immobiliare, lo sviluppo e il perfezionamento dell'attività di Abitare In, costituisce, secondo l'organo amministrativo, idoneo interesse atto a giustificare l'esclusione del diritto di opzione dei soci della Società.

L'aumento di capitale, così come esposto e chiarito nelle motivazioni da parte dell'organo amministrativo, risulta dunque coerente rispetto agli scopi sociali e la sua previsione e attuazione sono improntate ai principi di corretta amministrazione e rispettose dei limiti di legge e delle previsioni statutarie. In particolare si dà atto che tutte le azioni precedentemente emesse sono state interamente liberate.

- b) L'aumento di capitale prevede l'emissione di massime n. 31.250 azioni ordinarie prive di valore nominale, con esclusione del diritto di opzione, per complessivi Euro 5.000.000 (cinquemilioni/00), comprensivi di sovrapprezzo, avente come termine ultimo per la sottoscrizione 5 anni decorrenti dalla data di approvazione dell'aumento di capitale da parte dell'Assemblea. L'operazione di aumento del capitale sociale dovrà necessariamente eseguirsi in denaro, in via scindibile, e potranno prevedersi una o più *tranche* per l'emissione. Il prezzo minimo è stato stabilito in Euro 160 per azione, comprensivo di sovrapprezzo.

Il prezzo è stato determinato in base ai seguenti criteri:

- Il Consiglio d'Amministrazione ha ritenuto opportuno stabilire in Euro 160 il prezzo minimo per azione (compreso il sovrapprezzo) 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 del 29.11.2016 pari a Euro 6.827.384,55 ed il n. di azioni in circolazione pari a 149.978, il patrimonio netto per azione risulta pari a 46,13 Euro per azione.

Di contro, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto 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 173,6 per azione. Pertanto, ad avviso del Consiglio di Amministrazione, la determinazione del prezzo minimo di emissione ad Euro 160 per azione, di cui Euro 159,5 a titolo di sovrapprezzo, risulta congrua rispetto ai criteri considerati;

- 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, *"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."* ;

In relazione ai contenuti della proposta formulata dal Cda, il Collegio Sindacale ha tenuto conto che il parere di congruità richiesto, così come previsto dal richiamato articolo 2441, c. 6 del codice civile, è volto alla tutela degli azionisti ai quali non spetta il diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, c. 4 del codice civile.

Analizzando le modalità attraverso cui il Cda è giunto alla determinazione del prezzo (sintetizzate nella Relazione predisposta ai sensi dell'articolo 2441 comma 6 c.c.) e la quantificazione che di esso è stata effettuata, lo scrivente Collegio ha avuto modo di verificare come il Consiglio di Amministrazione abbia rispettato i criteri definiti nell'articolo 2441, c. 6 del c.c., compiendo le valutazioni necessarie a garantire la tutela degli azionisti a fronte dell'esclusione del diritto d'opzione. Lo scrivente Collegio ritiene tuttavia che tale valutazione di un prezzo minimo si possa ritenere congrua se osservata su un arco temporale più ridotto, rispetto ai 5 anni identificati dallo stesso CdA per procedere con le diverse *tranches* di aumento di capitale.

Tenuto conto della fase di crescita della società, della struttura economico patrimoniale e della durata dell'analisi dell'andamento del titolo effettuata, si ritiene che il parere in merito alla congruità del prezzo minimo sopra indicato possa essere assunto come valido per i prossimi 8 (otto) mesi. Successivamente a tale periodo risulterà nuovamente necessario procedere a rideterminare un prezzo minimo di emissione e dunque procedere nuovamente con gli adempimenti di cui all'art. 2441 co. 6, posti a tutela degli azionisti esclusi dal diritto d'opzione.



In particolare si ritiene dunque che la determinazione di un prezzo minimo per azione di Euro 160 garantisca e tuteli adeguatamente i soci esclusi dal diritto di opzione, per un periodo di almeno 8 mesi.

Per quanto sopra evidenziato, lo scrivente Collegio esprime parere favorevole circa la congruità del prezzo di emissione delle azioni con esclusione del diritto d'opzione come sopra determinato, con validità per i prossimi 8 mesi.

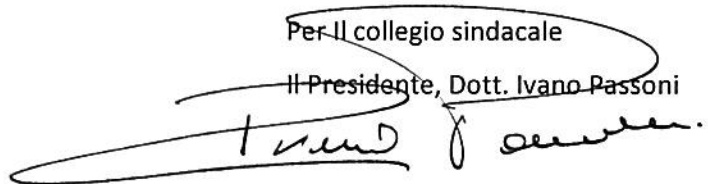
Il collegio sindacale esprime parere favorevole alla proposta di aumento di capitale di cui alla relazione dell'organo amministrativo del 29 novembre 2016.

Tali osservazioni, unitamente alla relazione degli amministratori, saranno depositate in copia presso la sede legale della società entro il 5 dicembre 2016, affinché i soci possano prenderne visione.

Milano, 02.12.2016

Per il collegio sindacale

Il Presidente, Dott. Ivano Passoni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivano Passoni', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Per presa visione,

il presidente del consiglio di amministrazione
