DOCUMENTO DI AMMISSIONE
RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN – SEGMENTO PROFESSIONALE, SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI ORDINARIE DI HOMIZY S.P.A.

EURONEXT GROWTH ADVISOR E GLOBAL COORDINATOR

BESTINVER

acciona

FINANCIAL ADVISOR

EMINTAD

Investment Banking - Strategic and Financial Advisory

Euronext Growth Milan 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.

EURONEXT GROWTH PRO RAPPRESENTA IL SEGMENTO DEL MERCATO EURONEXT GROWTH MILAN ACCESSIBILE SOLO AGLI INVESTITORI PROFESSIONALI COSI' COME INDIVIDUATI NELL'ALLEGATO II, PARTE 1 E 2 DELLA DIRETTIVA MIFID 2014/65/UE.

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

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

L'offerta rientra nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 1, paragrafo 4, del Regolamento (UE) n. 2017/1129.

AVVERTENZA

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

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

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

Il presente documento non è destinato ad essere pubblicato o distribuito nei paesi in cui sia richiesta una specifica autorizzazione in conformità alle leggi applicabili. Gli strumenti finanziari non sono stati e non saranno registrati – e pertanto non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente – nei paesi in cui sia richiesta una specifica autorizzazione in conformità alle leggi applicabili, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili.

Il presente documento è un documento di ammissione su Euronext Growth Milan – segmento professionale, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., ed è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti Euronext Growth. Si ricorda che ai sensi del medesimo Regolamento Emittenti Euronext Growth, il segmento professionale è accessibile solo ad investitori professionali.

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 Euronext Growth.

L'emittente Euronext Growth Milan deve avere incaricato un Euronext Growth Advisor come definito dal Regolamento Emittenti Euronext Growth. L'Euronext Growth Advisor deve rilasciare una dichiarazione a

Borsa Italiana S.p.A., all'atto dell'ammissione alla negoziazione delle azioni ordinarie dell'Emittente su Euronext Growth PRO, nella forma specificata nella Scheda Due del Regolamento Euronext Growth Advisor.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie di Homizy S.p.A. su Euronext Growth PRO, Bestinver Securities SV S.A. – Succursale di Milano, ha agito unicamente nella propria veste di Euronext Growth Advisor di Homizy S.p.A. ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth e del Regolamento Euronext Growth Advisor.

Ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth e del Regolamento Euronext Growth Advisor, Bestinver Securities SV S.A. – Succursale di Milano, è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana S.p.A.. Bestinver Securities SV S.A. – Succursale di Milano, 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 in azioni di Homizy S.p.A.

Si rammenta che solo i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 2 sono responsabili nei confronti degli investitori in merito alla conformità dei fatti e circa l'assenza di omissioni tali da alterare il senso del presente documento di ammissione.

Si segnala che per la diffusione delle informazioni finanziarie regolamentate l'Emittente si avvarrà del circuito "1INFO" gestito da Computershare S.p.A., con sede in Milano, via Lorenzo Mascheroni n. 19.

Con l'accettazione della consegna del presente documento, il destinatario dichiara di aver compreso e di accettare i termini e le condizioni di cui al presente *disclaimer*.
Il presente Documento di Ammissione è reso disponibile sul sito internet dell'Emittente (www.homizy.com).

Ai sensi del Regolamento Delegato (UE) 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – quale "mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza" – alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni e a quelle delle società da essa controllate, come definite dal piano industriale, relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione, connesso allo sviluppo dei Progetti Immobiliari per cui è già stato sottoscritto un contratto preliminare, sia pari complessivamente a circa Euro 13,0 milioni. L'Emittente prevede di finanziare tale fabbisogno contraendo nuovo indebitamento bancario tramite la sottoscrizione di mutui fondiari basati sullo stato avanzamento lavori e garantiti, principalmente, dall'iscrizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del Progetto Immobiliare.

L'Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte, con successo, a tale fabbisogno attraverso l'ottenimento di nuovo finanziamento bancario, come è usuale per il modello di business dell'Emittente e del settore in cui opera, tenuto conto anche (i) del rilascio di garanzie tra cui ipoteche di primo grado sull'immobile oggetto dell'Iniziativa Immobiliare a supporto di tali finanziamenti; (ii) dei consolidati rapporti con primari istituti di credito, alcuni dei quali hanno già finanziato storicamente i Progetti Immobiliari del Gruppo; e (iii) delle avanzate interlocuzioni in essere con gli stessi in merito ai Progetti Immobiliari da finanziarsi che hanno portato, con riferimento a parte di questi, al completamento delle

fasi preliminari di valutazione creditizia da parte degli istituti di credito interessati. In caso di mancato ottenimento della finanza prevista, alcuni Progetti Immobiliari potrebbero subire dei ritardi o potrebbero non essere avviati, limitando così la capacità del Gruppo di portare a termine i progetti previsti nel piano industriale, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dello stesso.

SOMMARIO

AVVERTENZA 1
SOMMARIO 4
DEFINIZIONI 10
GLOSSARIO 16
CALENDARIO PREVISTO PER L'OPERAZIONE 18
SEZIONE PRIMA 20
1. PERSONE RESPONSABILI 21
1.1. Persone responsabili del Documento di Ammissione 21
1.2. Dichiarazione di responsabilità 21
1.3. Pareri o relazioni scritti da esperti 21
1.4. Informazioni provenienti da terzi 21
2. REVISORI LEGALI DEI CONTI 22
2.1. Revisori legali della società emittente 22
2.2. Informazioni sui rapporti con le Società di Revisione 22
3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE 23
3.1. Dati economici selezionati dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020. 23
3.2. Dati patrimoniali e finanziari selezionati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020 26
3.3. Dati economici e finanziari pro-forma selezionati del Gruppo relativi all'esercizio chiuso al 30 settembre 2021. 30
3.3.1. Dati economici *pro-forma* selezionati del Gruppo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021. 31
3.3.2. Dati patrimoniali e finanziari *pro-forma* selezionati del Gruppo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021. 32
4. FATTORI DI RISCHIO 36
4.1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO 36
4.1.1. RISCHI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO 36
4.1.1.1. Rischi connessi alla limitata storia operativa del Gruppo e alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche 36
4.1.1.2. Rischi connessi all'attività del Gruppo 37
4.1.1.3. Rischi connessi alla direzione e coordinamento di AbitareIn 38
4.1.1.4. Rischi connessi allo svolgimento dell'attività tramite Modello Cartolarizzazione 39
4.1.1.5. Rischi connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19 40
4.1.1.6. Rischi connessi ai contratti di appalto 41

4.1.1.7. Rischi connessi alla perdita di figure chiave 42
4.1.1.8. Rischi connessi alla fattibilità dei Progetti Immobiliari 43
4.1.1.9. Rischi connessi a eventuali pretese di terzi relative agli Immobili, allo sviluppo e alla realizzazione dei Progetti Immobiliari 43
4.1.1.10. Rischi connessi all'andamento del mercato delle locazioni immobiliari 44
4.1.1.11. Rischi connessi alla predisposizione dei Prospetti Consolidati Proforma al 30 settembre 2021 45
4.1.1.12. Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate 45
4.1.1.13. Rischi connessi alla non tutelabilità del modello operativo e dei segreti industriali dell'Emittente 47
4.1.1.14. Rischi connessi alla competitività del mercato delle locazioni immobiliari 47
4.1.1.15. Rischi connessi all'attuazione delle strategie e dei programmi futuri 48
4.1.1.16. Rischi reputazionali 49
4.1.1.17. Rischi connessi al funzionamento e alle possibili interruzioni dei sistemi informatici nonché alle attività di rete illegali 50
4.1.1.18. Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne 51
4.1.1.19. Rischi connessi agli IAP (Indicatori Alternativi di Performance) 51
4.1.2. RISCHI RELATIVI AL QUADRO NORMATIVO 52
4.1.2.1. Rischi connessi al regime autorizzativo vigente 52
4.1.2.2. Rischi connessi alla salute e alla sicurezza sul luogo di lavoro 52
4.1.2.3. Rischi connessi a criticità di carattere ambientale 53
4.1.2.4. Rischi connessi alla qualifica di PMI innovativa 54
4.1.2.5. Rischi connessi alla normativa fiscale 55
4.1.2.6. Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali 56
4.1.3. RISCHI RELATIVI AL GOVERNO SOCIETARIO 57
4.1.3.1. Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie 57
4.1.3.2. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse degli amministratori 59
4.1.3.3. Rischi connessi al modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 59
4.1.4. RISCHI RELATIVI AL SISTEMA DI CONTROLLO E DI GESTIONE DEI RISCHI 60
4.1.4.1. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione e al sistema di controllo interno 60
4.1.5. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'EMITTENTE 61
4.1.5.1. Rischi connessi al capitale circolante 61
4.1.5.2. Rischi connessi all'indebitamento finanziario 62
4.2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA . 63
4.2.1. Rischi connessi alla negoziazione su Euronext PRO, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari 63

4.2.2. Rischi connessi alla possibilità di revoca e sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente 63
4.2.3. Rischi connessi agli impegni temporanei di indisponibilità delle Azioni dell'Emittente ... 64
4.2.4. Rischi connessi alla non contendibilità dell'Emittente ad esito dell'ammissione a negoziazione delle Azioni su Euronext PRO 64
4.2.5. Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata capitalizzazione 65
4.2.6. Rischi connessi ai conflitti di interesse dell'EGA e del Global Coordinator 65
4.2.7. Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi 65
5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE 67
5.1. Storia ed evoluzione dell'Emittente 67
6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ 68
6.1. Principali attività 68
6.2. Principali mercati in cui opera la Società 79
6.3. Fatti rilevanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente 95
6.4. Strategie e obiettivi 96
6.5. Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione 96
6.6. Indicazione della base di qualsiasi dichiarazione formulata dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale 96
6.7. Investimenti 96
6.7.1. Investimenti effettuati dall'Emittente in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie 96
6.7.2. Investimenti dell'Emittente in corso di realizzazione 97
6.7.3. Investimenti futuri dell'Emittente 97
6.7.4. Joint Venture e società partecipate 97
6.8. Problematiche ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali 97
7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA 98
7.1. Descrizione dell'Emittente 98
7.2. Società Controllate dall'Emittente 98
8. QUADRO NORMATIVO 100
9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE 107
9.1. Tendenze nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo .. 107
9.2. Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive della Società almeno per l'esercizio in corso 107

10. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI 108
10.1. Organi di amministrazione, direzione e sorveglianza e alti dirigenti 108
10.1.1. Consiglio di Amministrazione 108
10.1.2. Organo di controllo 114
10.1.3. Principali dirigenti 120
10.1.4. Rapporti di parentela tra i soggetti indicati ai par. 10.1.1, 10.2.1 e 10.1.3 120
10.2. Conflitti di interessi degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza e degli alti dirigenti 120
10.2.1. Conflitti di interessi tra gli obblighi nei confronti dell'Emittente e i propri interessi privati e/o altri obblighi 120
10.2.2. Eventuali accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi 120
10.2.3. Eventuali restrizioni a cedere e trasferire le Azioni dell'Emittente possedute da membri del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e da principali dirigenti dell'Emittente 121
11. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 122
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 122
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 122
11.3. Dichiarazione che attesti l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti nel paese di costituzione 122
11.4. Potenziali impatti significativi sul governo societario 123
12. DIPENDENTI 124
12.1. Numero di dipendenti 124
12.2. Partecipazioni azionarie e stock option 124
12.3. Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente 124
13. PRINCIPALI AZIONISTI 125
13.1. Principali azionisti diversi dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza, che detengano strumenti finanziari in misura maggiore al 5% 125
13.2. Diritti di voto di cui sono titolari i principali azionisti 126
13.3. Soggetto Controllante la società 126
Per maggiori informazioni circa tali partecipazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1. 126
13.4. Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente 126
14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 127

14.1. Premessa 127
14.2. Descrizione delle principali operazioni con parti correlate poste in essere dall'Emittente negli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2021. 127
14.3. Descrizione delle principali operazioni con parti correlate poste in essere dall'Emittente dal 30 settembre 2021 alla Data del Documento di Ammissione 131
15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI 135
15.1. Capitale azionario 135
15.1.1. Capitale emesso 135
15.1.2. Azioni non rappresentative del capitale 135
15.1.3. Azioni proprie 135
15.1.4. Obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione 135
15.1.5. Diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale 135
15.1.6. Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione 135
15.1.7. Evoluzione del capitale azionario 135
15.2. Atto costitutivo e Statuto IPO 136
15.2.1. Oggetto sociale e scopi della Società 136
15.2.2. Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti 138
15.2.3. Descrizione di eventuali disposizioni dello statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente 140
15.2.4. Disposizioni dello statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta 140
16. CONTRATTI IMPORTANTI 141
SEZIONE SECONDA 142
NOTA INFORMATIVA 142
1. PERSONE RESPONSABILI 143
1.1. Persone responsabile delle informazioni 143
1.2. Dichiarazione di responsabilità 143
1.3. Pareri o relazioni scritti da esperti 143
1.4. Informazioni provenienti da terzi 143
2. FATTORI DI RISCHIO 144
2.1. Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari 144
3. INFORMAZIONI FONDAMENTALI 145

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante 145
3.2. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi 145
4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE 146
4.1. Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari offerti al pubblico e/o ammessi alla negoziazione 146
4.2. Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse 146
4.3. Caratteristiche delle Azioni 146
4.4. Valuta di emissione delle Azioni 146
4.5. Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi alle Azioni e procedura per il loro esercizio 146
4.6. Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari sono stati o saranno creati e/o emessi 146
4.7. Data prevista di emissione delle Azioni 146
4.8. Restrizioni alla libera trasferibilità delle Azioni 146
4.9. Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione agli strumenti finanziari 147
4.10. Precedenti offerte pubbliche di acquisto o scambio sulle Azioni 148
4.11. Regime fiscale relativo alle Azioni 148
5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA 149
5.1. Possessori che offrono in vendita le Azioni 149
5.2. Accordi di lock-up 149
5.3. Lock-in per nuovi business 150
6. SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA 151
6.1. Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta 151
7. DILUIZIONE 152
7.1. Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta 152
7.2. Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti 152
8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI 153
8.1. Informazioni sui consulenti 153
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 153
8.3. Luoghi ove è reperibile il Documento di Ammissione 153
8.4. Documentazione incorporata mediante riferimento 153
8.5. Appendice 153

DEFINIZIONI

Viene riportato qui di seguito l'elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del seguente Documento di Ammissione.

Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

AbitareIn	Abitare In S.p.A., con sede in Milano, via degli Olivetani n. 10/12, sede operativa in Milano, Viale Umbria n. 32, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 09281610965, REA MI-2080582.
Ammissione	L'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su Euronext PRO.
Assemblea	L'assemblea dei soci dell'Emittente.
Asset Manager	Indica un soggetto, nominato dal Master Servicer, di comprovata esperienza a cui verranno demandate le attività di sviluppo del Progetto Immobiliare e gestione dell'Immobile Co-Living ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7.1, comma 8, della Legge 130.
Aumento di Capitale Offerta	L'aumento del capitale sociale dell'Emittente, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione degli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, quinto comma, c.c., deliberato dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente in data 24 novembre 2021, per un ammontare massimo di nominali Euro 60.000, oltre sovrapprezzo, mediante l'emissione di massime n. 6.000.000 di Azioni Ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, a godimento regolare, in regime di esenzione ai sensi dell'art. 1, comma 4, del Regolamento Prospetto, a servizio dell'Offerta finalizzata all'ammissione delle Azioni Ordinarie della Società su Euronext Growth PRO. In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega a lui conferita dall'Assemblea del 24 novembre 2021, in data 14 dicembre 2021, ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all'Offerta in Euro 5,4 cadauna, di cui Euro 5,39 a capitale sociale ed Euro 0,01 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di massime n. 1.860.000 Azioni a valere sul predetto Aumento di Capitale Offerta.
Aumento di Capitale 2020	L'aumento di capitale sociale dell'Emittente, a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione degli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, quinto comma, c.c., deliberato dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente, in data

	30 aprile 2020, per massimi Euro 12.000.000, comprensivi di sovrapprezzo, con emissione di massime n. 150.000 Azioni Ordinarie, entro il 30 aprile 2021.
Azioni *ovvero* Azioni Ordinarie	Le azioni ordinarie dell'Emittente prive dell'indicazione del valore nominale.
Azionisti 2020	I sottoscrittori dell'Aumento di Capitale 2020.
Bestinver Securities ovvero EGA	Bestinver Securities SV S.A. – Succursale di Milano, con sede legale in Milano, Galleria del Corso n. 1, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 06793880961, REA MI-915300.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Camera Tipo	Indica la tipologia di camera realizzata dal Gruppo con una superficie media occupata non superiore ai 22 Metri-quadri.
Clientela Target	Si intende il target di riferimento del Gruppo composto dagli *Young Professional* e i *Post Graduate Student*.
Codice Civile, cod. civ, c.c.	Indica il Codice civile italiano.
Collegio Sindacale	Indica il collegio sindacale dell'Emittente.
Collocamento *ovvero* Collocamento Privato *ovvero* Offerta	Il collocamento avente ad oggetto le Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale Offerta, rivolto a (i) Investitori Qualificati e a investitori istituzionali esteri ai sensi della Regulation S dello United States Securities Act del 1933 (ad esclusione degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America e ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di una autorizzazione delle competenti autorità), e (ii) altre categorie di investitori diversi dagli investitori di cui al punto (i) che precede, con modalità tali, per qualità e/o quantità, da consentire di beneficiare delle esenzioni di cui all'art. 1, comma 4, del Regolamento Prospetto, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.
Consiglio di Amministrazione	Indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
Consob	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede legale a Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Contratto di Service	Il contratto di service sottoscritto tra AbitareIn e Homizy in data 23 novembre 2021 e meglio descritto nel Capitolo 6 e 13.
Controllate, Controllo	Le società controllate ed il principio di controllo di cui all'articolo 2359, comma 1, n. 1 del Codice Civile.

D. Lgs 39/2010	Il D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 di "Attuazione della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati".
Data del Documento di Ammissione	La data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente.
Data di Ammissione	Indica la data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su Euronext PRO, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Data di Inizio delle Negoziazioni	La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni sull'Euronext PRO, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Deametra	Deametra S.r.l., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 11515820964, REA n. MI – 2609142, il cui capitale sociale è interamente detenuto da Homizy.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione.
Emittente *ovvero* Homizy *ovvero* Società	Homizy S.p.A., società per azioni ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 10754520962, REA n. MI – 2555321.
Euronext Growth PRO *ovvero* Euronext PRO	Euronext Growth Milan – segmento professionale, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
Global Coordinator	Si intende Bestinver Securities.
Gruppo	Il gruppo facente capo ad AbitareIn.
Gruppo Homizy	Homizy, congiuntamente con Smartcity, Deametra, Hommi e Housenow.
Hommi S.r.l.	Hommi S.r.l., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 10970150966, REA n. MI – 2569752, il cui capitale sociale è interamente detenuto da Homizy.
Housenow S.r.l.	Housenow S.r.l., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 10970210968, REA n. MI – 2569753, il cui capitale sociale è interamente detenuto da Homizy.

Immobili	Si intendono gli immobili da demolire o riqualificare per lo sviluppo di un Progetto Immobiliare.
Immobili Co-Living	Si intendono gli immobili residenziali realizzati dal Gruppo, attraverso soluzioni c.d. di *Co-Living*, per la messa a reddito.
Investitori Qualificati	Indica gli investitori qualificati, come definiti dall'articolo 2(e) del Regolamento Prospetto, nell'Unione Europea e negli altri paesi dello Spazio Economico Europeo;
ISIN Code	Acronimo di *International Security Identification Number*, ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.
Legge 130	Indica la Legge n. 130 del 30 aprile 1999, come di volta in volta modificata e integrata.
Management	Il *management* dell'Emittente.
MAR o *Market Abuse Regulation*	Il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 e la relativa disciplina integrativa e attuativa vigente alla Data del Documento di Ammissione.
Master Servicer	Indica il soggetto nominato dalla SPV "incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e pagamento" ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. (c) della Legge 130.
Modello Cartolarizzazione	Il modello di *business* del Gruppo implementato tramite costituzione di una SPV la quale, al fine di reperire le risorse necessarie per acquisire l'Immobile, di cui sarà proprietaria, e sviluppare il Progetto Immobiliare, emette titoli obbligazionari sul mercato.
Modello Property	Il modello di *business* del Gruppo implementato tramite l'acquisizione diretta dell'Immobile e il reperimento delle risorse finanziarie tramite l'assunzione di debito bancario.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Note	Le note di cartolarizzazione (i.e., ABS - *asset backed securities*) destinate ad essere sottoscritte da investitori qualificati nel contesto di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.
Parti Correlate	Indica le "parti correlate" così come definite nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate; nel Regolamento Emittenti Euronext Growth; nelle disposizioni in tema di parti correlate per gli emittenti ammessi alle

	negoziazioni su Euronext PRO, adottate da Borsa Italiana nel mese di aprile 2019 (le "**Disposizioni OPC Euronext**").
Patto *ovvero* **Patto Parasociale**	Il patto parasociale sottoscritto tra AbitareIn e gli Azionisti 2020.
Price Adjustment Shares *ovvero* **PAS**	Le n. 8.600.000 di titolarità di AbitareIn che, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, si convertiranno in n. 7.208.333 Azioni Ordinarie.
Principi Contabili Nazionali o ITA GAAP	Indica i principi contabili che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società italiane non quotate sui mercati regolamentati, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità.
Progetto Immobiliare	Progetto immobiliare che il Gruppo, a seguito di un esame di fattibilità, può decidere di realizzare, attraverso il Modello Property ovvero il Modello Cartolarizzazione;
Progetto Immobiliare Tucidide	Si intende il Progetto Immobiliare descritto nella Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.1..
Progetto Immobiliare Bistolfi	Si intende il Progetto Immobiliare descritto nella Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2.1..
Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare	Si intende un Progetto Immobiliare realizzato secondo il Modello Cartolarizzazione.
Prospetti Consolidati Proforma	Indica il prospetto dello stato patrimoniale consolidato pro-forma al 30 settembre 2021 e del conto economico consolidato pro-forma relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e relative note esplicative, redatto, secondo i Principi Contabili Nazionali, al fine di rappresentare i principali effetti sullo stato patrimoniale al 30 settembre 2021 e sul conto economico al 30 settembre 2021 (i) dell'acquisto, in data 9 novembre 2021, del 100% delle quote di Smartcity da AbitareIn, (ii) dell'acquisto, in data 9 novembre 2021, del 100% delle quote di Deametra da AbitareIn, (iii) dell'accordo sottoscritto, in data 12 novembre 2021, tra la Società ed AbitareIn in merito alla compensazione di crediti finanziari vantati da Homizy verso AbitareIn.
Regolamento 11971	Il regolamento di attuazione del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.

Regolamento Emittenti Euronext Growth	Il regolamento emittenti dell'Euronext Growth Milan approvato da Borsa Italiana ed entrato in vigore il 1° marzo 2012, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento EGA	Il regolamento Euronext Growth Advisor dell'Euronext Growth Milan approvato da Borsa Italiana ed entrato in vigore il 1° marzo 2012, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Prospetto	Il regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.
Smartcity	Smartcity S.r.l., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 10970170964, REA n. MI – 2569751, il cui capitale sociale è interamente detenuto da Homizy.
Società di Revisione *ovvero* BDO	BDO Italia S.p.A., con sede legale in Viale Abruzzi n. 94, 20131 Milano, codice fiscale e partita IVA 07722780967, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, R.E.A. MI-1977842.
SPV	Si intende una società di capitali che ha per oggetto esclusivo l'acquisizione, la gestione e la valorizzazione di asset immobiliari o diritti reali immobiliari ai fini della realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione da porre in essere ai sensi degli artt. 7, comma 1, lett. b-bis, e 7.2 della Legge 130.
Statuto	Lo statuto sociale dell'Emittente in vigore alla Data di Ammissione.
Statuto IPO	Lo statuto sociale dell'Emittente, adottato con delibera dell'Assemblea, in sede straordinaria, che entrerà in vigore dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, disponibile sul sito internet dell'Emittente www.homizy.com.
Strumenti Finanziari	Le Azioni emesse dall'Emittente.
Testo Unico della Finanza o TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
Veicolo Operativo	Smartcity e Deametra nonché le società che verranno costituite nel corso dell'operatività dell'Emittente, e che faranno parte del Gruppo, quali società Controllate dall'Emittente.
Unità Abitativa	Le Camere Tipo, con le loro pertinenze, che il Gruppo dà in locazione e risultanti dai Progetti Immobiliari.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Si precisa che per i termini sotto riportati, ogni qualvolta il contesto lo richieda, la forma singolare include la forma plurale e viceversa.

Build To Share	La realizzazione mediante ristrutturazione di immobili esistenti o nuova costruzione di immobili residenziali cielo-terra destinati alla locazione mediante la formula del *Co-living*.
Co-living	Soluzione abitativa che consiste nella condivisione con altre persone di un alloggio.
Co-working	Formula lavorativa che implica la condivisione con altre persone di un ambiente di lavoro, spesso un ufficio, mantenendo un'attività indipendente.
Metro-quadro	Il metro-quadro "commerciale". La "superficie commerciale" è un particolare tipo di misurazione della superficie complessiva degli immobili utilizzata, assieme ad altri criteri, per la determinazione del loro valore venale. Si differenzia da quella che viene definita "superficie calpestabile" ovvero le sole superfici interne calpestabili dei singoli ambienti che compongono l'immobile.
Micro-Living	Soluzioni abitative, con una superficie media di circa 30 Metri-quadri, che mettono a disposizione tutto ciò che serve per vivere autonomamente ma, al contempo, con la condivisione di ampi spazi comuni.
Post Graduate Student	Giovani di età compresa tra i 20 e i 26, che intraprendono un percorso di specializzazione post-laurea in una città diversa da quella di origine, e che sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia.
Render	Immagine digitale realizzata a partire da una serie di informazioni (descrizione degli oggetti tridimensionali, punto di vista, illuminazione, ecc).
Sharing Economy	Sistema economico in cui beni o servizi sono condivisi tra individui, gratis o a pagamento, attraverso l'uso di internet.
SL	Superficie Lorda, cioè la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
Senior Housing o *Senior Living*	Sistema di appartamenti indipendenti, con cucina e servizi, organizzati intorno a una serie di servizi comuni aggiuntivi, pensati per i bisogni di persone over 65 che rappresenta una soluzione

	intermedia tra la completa autonomia della casa privata e l'assistenza di una RSA.
Smart Building	Edificio dotato di strumenti e tecnologie in grado di facilitarne l'utilizzo da parte delle persone.
Social Housing	Tipologia di intervento immobiliare e urbanistico che consiste nel garantire in locazione una soluzione abitativa, in via permanente, a individui e nuclei familiari del ceto medio il cui reddito non sia sufficiente per l'acquisto di un immobile, ma sia troppo elevato per accedere a soluzioni di edilizia popolare.
Young Professional	Giovani di età compresa tra i 26 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, e che sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia.

CALENDARIO PREVISTO PER L'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-Ammissione	3 dicembre 2021
Data di presentazione della domanda di Ammissione	14 dicembre 2021
Data di pubblicazione del Documento di Ammissione	17 dicembre 2021
Data di Ammissione	17 dicembre 2021
Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su Euronext PRO	21 dicembre 2021

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente (via degli Olivetani 10/12, Milano) nonché sul sito internet www.homizy.com:

- il Documento di Ammissione;
- lo Statuto IPO dell'Emittente;
- i bilanci di esercizio dell'Emittente chiusi al 30 settembre 2020 e 2021, redatti secondo i Principi Contabili Nazionali e approvati dall'Assemblea, rispettivamente in data 22 dicembre 2020 e in data 24 novembre 2021, con le rispettive relazioni della Società di Revisione emesse rispettivamente in data 7 dicembre 2020 e 17 novembre 2021;
- il Prospetto Consolidato Proforma, redatto secondo i Principi Contabili Nazionali, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 16 novembre 2021, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 23 novembre 2021;
- Procedura per la gestione delle informazioni privilegiate e la tenuta del registro *insider*;
- Procedura per le operazioni con parti correlate;
- Procedura per l'*internal dealing*;
- Procedura per la nomina dell'amministratore indipendente ai sensi dell'art 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth.

SEZIONE PRIMA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabili del Documento di Ammissione

Homizy S.p.A., in qualità di Emittente, con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 10754520962, REA n. MI – 2555321, assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione di responsabilità

L'Emittente dichiara ed attesta che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza nella redazione del Documento di Ammissione, le informazioni e i dati contenuti nel medesimo Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3. Pareri o relazioni scritti da esperti

Ai fini del Documento di Ammissione non sono state rilasciate dichiarazioni o relazioni da alcun esperto.

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato.

In relazione a tali ultime informazioni l'Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia 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 della società emittente

In data 30 ottobre 2019, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente ha conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P.IVA 07722780967, l'incarico di revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi 2020, 2021 e 2022, redatti in conformità con i Principi Contabili Italiani, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 39/2010.

Si segnala che i bilanci di esercizio chiusi al 30 settembre 2020 e 2021, redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani, sono stati approvati dall'Assemblea, rispettivamente in data 22 dicembre 2020 e 24 novembre 2021, e sottoposti a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione di revisione, rispettivamente in data 7 dicembre 2020 e 17 novembre 2021, esprimendo dei giudizi senza rilievi.

In data 10 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di affidare l'incarico di revisione contabile del Prospetto Consolidato Proforma, chiuso al 30 settembre 2021, nonché la revisione contabile limitata del bilancio intermedio semestrale consolidato al 31 marzo 2022.

I Prospetti Consolidati Proforma, chiusi al 30 settembre 2021, redatti in conformità ai Principi Contabili Nazionali, sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 16 novembre 2021 e sottoposti a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha espresso la propria relazione di revisione in data 23 novembre 2021.

In data 24 novembre 2021, il Collegio Sindacale ha verificato che l'incarico conferito dall'Assemblea alla Società di Revisione in data 30 ottobre 2019 è coerente con la normativa che la Società sarà tenuta ad osservare una volta ammessa in un sistema multilaterale di negoziazione aperto al pubblico ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth.

2.2. Informazioni sui rapporti con le Società di Revisione

Fino alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole, si è rifiutata di emettere un giudizio o ha espresso un giudizio con rilievi sul bilancio dell'Emittente.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Nel presente Capitolo, vengono fornite talune informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente relativamente all'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e 30 settembre 2020, predisposti in conformità alla normativa vigente integrata e interpretata dai Principi Contabili Italiani.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 30 settembre 2021, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato in data 16 novembre 2021 dal Consiglio di Amministrazione e in data 24 novembre 2021 dall'Assemblea e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 17 novembre 2021.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 30 settembre 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato in data 23 novembre 2020 dal Consiglio di Amministrazione e in data 22 dicembre 2020 dall'Assemblea e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 7 dicembre 2020.

I Prospetti Consolidati Proforma relativi al periodo chiuso al 30 settembre 2021 sono stati predisposti ipotizzando che le operazioni di natura straordinaria quali (i) l'acquisto, in data 9 novembre 2021, del 100% delle quote di Smartcity da AbitareIn (ii) l'acquisto, in data 9 novembre 2021, del 100% delle quote di Deametra da AbitareIn e (iii) l'accordo sottoscritto, in data 12 novembre 2021, tra la Società ed AbitareIn in merito alla compensazione di crediti finanziari vantati da Homizy verso la Controllante fossero avvenute al 30 settembre 2021 per gli effetti patrimoniali e al 1° ottobre 2020 per quanto riguarda gli effetti economici.

I Prospetti Consolidati Proforma sono stati approvati in data 16 novembre 2021 dal Consiglio di Amministrazione e sottoposti a revisione contabile con relazione della Società di Revisione emessa il 23 novembre 2021, contenente il giudizio sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati *pro-forma*, sulla corretta applicazione della metodologia utilizzata, nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per la redazione dei medesimi atti.

Il perimetro di consolidamento *pro-forma* del Gruppo al 30 settembre 2021, oltre l'Emittente, comprende, quindi, le seguenti società.

Denominazione Partecipata	Capitale Sociale	Paese	% possesso
Deametra S.r.l.	10.000	Italia	100%
Smartcity S.r.l.	10.000	Italia	100%

Si precisa che nel perimetro di consolidamento pro-forma del Gruppo al 30 settembre 2021 non rientrano Hommi e Housenow, in quanto non operative e non rilevanti.

Per maggiori informazioni sulle operazioni di natura straordinaria sopra menzionate si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13 del Documento di Ammissione

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente ai bilanci sopra citati, riportati in allegato al presente Documento di Ammissione e a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale e sul sito internet dell'Emittente.

3.1. Dati economici selezionati dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Di seguito sono forniti i principali dati economici dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Conto Economico (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var. %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	–	13	-100%
Altri ricavi e proventi	4	5	-19%
Valore della produzione	**4**	**18**	**-78%**
Costi per servizi	(203)	(78)	158%
Costi per il personale	(49)	(46)	7%
Oneri diversi di gestione	(16)	(1)	>1.000%
EBITDA *	**(264)**	**(107)**	**146%**
Ammortamenti e svalutazioni	(101)	(77)	31%
EBIT **	**(365)**	**(184)**	**98%**
Risultato finanziario	–	(2)	-100%
EBT	**(365)**	**(186)**	**96%**
Imposte	91	50	80%
Risultato d'esercizio	**(274)**	**(135)**	**102%**

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

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

Nel corso degli esercizi esaminati, l'Emittente non registra ricavi delle vendite derivanti dall'attività operativa ma, per Euro 13 migliaia afferenti a riaddebiti di servizi prestati a società comprese nel Gruppo AbitareIn.

Gli "Altri ricavi" al 30 settembre 2021 ammontano ad Euro 4 migliaia. Questi risultano essere composti principalmente da *contributi in conto esercizi*. Gli "Altri ricavi" al 30 settembre 2020 erano pari ad Euro 5 migliaia relativi esclusivamente da sopravvenienze attive.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi per servizi" dei periodi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Costi per servizi (Dati in Euro/000)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	Var. %
Compensi amministratori	90	44%	12	15%	650%
Consulenze	54	26%	33	42%	61%
Costi di service	30	15%	0	0%	n/a
Compensi sindaci	15	7%	14	18%	8%
Compensi Società di Revisione	6	3%	0	0%	n/a
Buoni pasto	4	2%	3	3%	52%
Costi da riaddebitare	0	0%	13	17%	-100%

Altri costi per servizi	4	2%	3	4%	13%
Totale	**203**	**100%**	**78**	**76%**	**158%**

I costi per servizi si incrementano nel periodo considerato di Euro 125 migliaia (+158%); le variazioni più significative si sono verificate in correlazione (*i*) all'aumento dei *compensi amministratori* (+650%) da Euro 12 migliaia a Euro 90 migliaia dell'esercizio 2021, (*ii*) all'aumento delle *consulenze* (+61%). Queste ultime afferiscono principalmente a *consulenze tecniche* per Euro 37 migliaia, *fiscali e tributarie* per Euro 17 migliaia.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Costi del personale" per i periodi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Costi del personale (Dati in Euro/000)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	Var. %
Salari e stipendi	29	59%	33	71%	-11%
Oneri sociali	9	19%	9	19%	4%
Accantonamenti TFR	9	18%	4	8%	130%
Altri oneri sociali previdenziali	2	4%	1	1%	223%
Totale	**49**	**100%**	**46**	**100%**	**7%**

I "Costi del personale" al 30 settembre 2021 aumentano di Euro 3 migliaia (+7%) rispetto al periodo chiuso al 30 settembre 2020. Il numero medio del personale al 30 settembre 2021 è pari a 1 unità.

Al 30 settembre 2021 gli "Oneri diversi di gestione" sono pari ad Euro 16 migliaia, e risultano essere composti da *contributi diversi verso le imprese Controllate* per Euro 15 migliaia e *imposte e tasse* per Euro 1 migliaio.

Si riporta di seguito il dettaglio degli "Ammortamenti e svalutazioni" per i periodi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)	30.09.2021	%	30.09.2020	%	Var. %
Costi di impianto e ampliamento	61	60%	53	69%	14%
Costi di sviluppo	40	40%	23	31%	70%
Ammortamenti Imm.ni immateriali	**101**	**100%**	**77**	**100%**	**31%**
Totale	**101**	**100%**	**77**	**100%**	**31%**

Gli "Ammortamenti e svalutazioni" al 30 settembre 2021 risultano essere pari ad Euro 101 migliaia e sono relativi esclusivamente ad immobilizzazioni immateriali, in incremento rispetto a Euro 77 migliaia del 30 settembre 2020.

Indicatori Alternativi di Performance

Si riportano di seguito i principali indicatori economici utilizzati per il monitoraggio dell'andamento economico dell'Emittente in relazione ai dati economici descritti nel presente Capitolo.

Poiché la composizione di questi indicatori non è regolamentata dai Principi Contabili Italiani, l'Emittente ritiene che le informazioni finanziarie riportate nella tabella sottostante siano un ulteriore parametro per tenere monitorate le performance della Società, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l'andamento economico e finanziario della stessa.

Indicatori Alternativi di Performance (Dati in Euro/000 e in %)	30.09.2021	%	30.09.2020	Var. %
EBITDA	(264)		(107)	146%

EBITDA Margin su VdP	*n/s*	*n/s*	*n/s*
EBIT	(365)	(184)	98%
EBIT Margin su VdP	*n/s*	*n/s*	*n/s*

L'EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente.

L'EBITDA Margin indica il rapporto tra EBITDA e Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

L'EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente.

L'EBIT Margin indica il rapporto tra EBIT e Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

3.2. Dati patrimoniali e finanziari selezionati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020

Di seguito si riporta lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)	30.09.2021	(*)	30.09.2020	(*)	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	303	89%	283	84%	7%
Immobilizzazioni finanziarie	20	6%	20	6%	0%
Attivo Fisso Netto	**323**	**95%**	**303**	**90%**	**6%**
Rimanenze	–	0%	–	0%	n/a
Crediti commerciali	–	0%	–	0%	-100%
Debiti commerciali	(82)	-24%	(44)	-13%	86%
Capitale Circolante Commerciale	**(82)**	**-24%**	**(44)**	**-13%**	**86%**
Altre attività correnti	107	32%	118	35%	-9%
Altre passività correnti	(155)	-45%	(68)	-20%	128%
Crediti e debiti tributari	100	29%	54	16%	86%
Ratei e risconti netti	51	15%	(24)	-7%	-309%
Capitale Circolante Netto*	**22**	**7%**	**35**	**11%**	**-37%**
Fondi per rischi ed oneri	–	0%	–	0%	n/a
TFR	(5)	-2%	(3)	-1%	88%
Capitale Investito Netto (Impieghi)**	**340**	**100%**	**336**	**100%**	**1%**
Debiti finanziari	–	0%	2	1%	-100%
Crediti finanziari a breve	(3.727)	<1000%	(1.100)	-328%	239%
Disponibilità liquide	(111)	-33%	(3.018)	-899%	-96%
Posizione Finanziaria Netta***	**(3.838)**	**-1129%**	**(4.116)**	**<1000%**	**-7%**
Capitale sociale	97	29%	97	29%	0%
Riserve	4.355	1281%	4.490	1000%	-3%
Risultato d'esercizio	(274)	-81%	(135)	-40%	102%

Patrimonio Netto (Mezzi propri)	4.178	1229%	4.452	1000%	-6%
Totale Fonti	340	100%	336	100%	1%

(*****) Incidenza percentuale rispetto al Totale Fonti

(******) Il Capitale immobilizzato è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

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

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

(*****) Si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

A. CAPITALE IMMOBILIZZATO

Si riporta di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var. %
Costi di impianto e ampliamento	173	196	-12%
Costi di sviluppo	130	88	49%
Totale	303	283	7%

Le "immobilizzazioni immateriali" al 30 settembre 2021 sono pari ad Euro 303 migliaia, in lieve incremento rispetto valore al 30 settembre 2020, ed afferiscono per Euro 173 migliaia a *costi di impianto e ampliamento* e per Euro 130 migliaia a *costi di sviluppo*. I primi sono relativi alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la costituzione dell'Emittente, per la predisposizione del business plan, per le attività relative all'avvio dell'attività e per le modifiche statutarie, mentre i secondi rappresentano i costi sostenuti per lo sviluppo della piattaforma informatica di tipo multidisciplinare, la quale consentirà la raccolta di tutte le informazioni legate al ciclo di vita della fase immobiliare (ideazione, progettazione, commercializzazione e infine edificazione), la gestione degli aspetti amministrativi, tecnici e fiscali legati al post vendita e, infine, all'erogazione di servizi tecnologici collegati all'utilizzo dell'immobile.

Le immobilizzazioni finanziarie al 30 settembre 2021 sono pari ad Euro 20 migliaia, invariate rispetto l'esercizio 2020, e sono rappresentate da partecipazioni nelle società Controllate di cui:

- Euro 10 migliaia con riferimento al 100% delle quote detenute in Hommi;
- Euro 10 migliaia con riferimento al 100% delle quote detenute in Housenow.

Al 30 settembre 2021 i "Debiti Commerciali" sono pari ad Euro 82 migliaia in incremento di Euro 38 migliaia rispetto al 30 settembre 2020, dovuto all'aumento delle *Fatture ricevute* per Euro 17 migliaia ed alle Fatture da ricevere per Euro 21 migliaia.

B.2 ALTRE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ CORRENTI – CREDITI E DEBITI TRIBUTARI – RATEI E RISCONTI NETTI

Al 30 settembre 2021 le "Altre attività correnti" sono pari ad Euro 107 migliaia in diminuzione rispetto all'esercizio 2020 (-9%, Euro 10 migliaia). La variazione è ascrivibile principalmente alla riduzione della voce *Crediti verso imprese Controllanti da consolidamento*.

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Altre passività correnti" per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e l'esercizio chiuso al 30 settembre 2020.

Altre passività correnti (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var. %
Debiti verso dipendenti e amministratori	102	0	n/a
Debiti vs Controllante	32	67	-52%
Debiti vs Controllate/Collegate	15	0	n/a
Debiti verso istituti di previdenza	1	1	1%
Debiti verso altri	5	2	117%
Totale	**155**	**70**	**121%**

Al 30 settembre 2021 la voce *Debiti verso Dipendenti e amministratori* pari ad Euro 102 migliaia è relativa al debito per le retribuzioni del mese di settembre 2021 che l'Emittente corrisponde nei primi giorni del mese successivo a quello di competenza.

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Crediti e debiti tributari" per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Crediti e debiti tributari netti (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var. %
Crediti v/Erario	84	52	60%
Credito d'imposta	–	–	n/a
Imposte anticipate	24	3	750%
Crediti tributari	**108**	**55**	**96%**
Debiti v/Erario	8	1	436%
Debiti tributari	**8**	**1**	**434%**
Totale	**100**	**54**	**86%**

Al 30 settembre 2021 si registra un saldo di crediti e debiti tributari netti a credito per Euro 100 migliaia. La voce Crediti v/Erario pari ad Euro 84 migliaia è relativa principalmente al credito per IVA vantato dall'Emittente nei confronti dell'erario.

A. PATRIMONIO NETTO

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Patrimonio Netto (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var. %
Capitale sociale	97	97	0%
Riserva legale	1	1	0%
Riserva da sovraprezzo azioni	4.489	4.489	0%
Varie altre riserve	0	0	n/a
Utili (perdite) portati a nuovo	(135)	0	n/a
Risultato d'Esercizio	(274)	(135)	102%
Totale	**4.178**	**4.452**	**-6%**

Di seguito si riepilogano le principali decisioni prese dall'Assemblea che hanno avuto un effetto sul "Patrimonio Netto":

In data 30 aprile 2020, l'Assemblea, *inter alia*, ha deliberato di aumentare il capitale sociale fino a massimi Euro 12.000.000, comprensivi di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione e quindi mediante offerta a terzi, con emissione di massime n. 150.000 azioni ordinarie, da eseguirsi in denaro, in via scindibile anche in più tranche, entro il 30 aprile 2021, fissando altresì il prezzo minimo unitario per azione in Euro 80,00 di cui Euro 79,80 a titolo di riserva sovrapprezzo azioni (l'"Aumento di Capitale 2020").

A partire dal 21 aprile 2020, gli investitori che hanno sottoscritto l'Aumento di Capitale 2020 hanno firmato con l'Emittente il Patto Parasociale. In data 8 maggio 2020, è stata sottoscritta e versata la prima *tranche* di Aumento di Capitale 2020 per un importo pari ad Euro 4.500.000, con l'ingresso di nuovi 20 azionisti, diversi dall'Emittente, e l'emissione di n. 56.250 azioni ordinarie. Si segnala che, in data 30 aprile 2021, è scaduto il termine per la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale 2020 e che, pertanto, non è stata sottoscritta la seconda tranche per l'importo rimanente pari ad Euro 7.500.000.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16 del Documento di Ammissione.

In data 22 dicembre 2020, l'Assemblea ha deliberato di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2020 e di destinare la perdita di esercizio pari ad Euro 135 migliaia a nuovo.

In data 24 novembre 2021, l'Assemblea ha deliberato di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e di destinare la perdita di esercizio pari ad Euro 274 migliaia a nuovo.

B. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

	Indebitamento Finanziario Netto (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var. %
A.	Disponibilità liquide	111	3.018	-96%
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C.	Altre attività finanziarie correnti	3.727	1.100	239%
D.	**Liquidità (A) + (B) + (C)**	**3.838**	**4.118**	**-7%**
E.	Debito finanziario corrente	–	2	-100%
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a
G.	**Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)**	**–**	**2**	**-100%**
H.	**Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)**	**(3.838)**	**(4.116)**	**-7%**
I.	Debito finanziario non corrente	–	–	n/a
J.	Strumenti di debito	–	–	n/a
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	–	–	n/a
L.	**Indebitamento finanziario non corrente**	**–**	**–**	**n/a**
M.	**Totale indebitamento finanziario (H) + (L)**	**(3.838)**	**(4.116)**	**-7%**

L'analisi della posizione finanziaria netta al 30 settembre 2021 evidenzia l'assenza di passività finanziarie. L'emittente presenta esclusivamente disponibilità liquide per Euro 111 migliaia e crediti finanziari verso l'impresa Controllante per Euro 3.727 migliaia per una posizione finanziaria netta positiva (maggiori attività) per Euro 3.838 migliaia.

Indicatori Alternativi di Performance (IAP)

Si riportano di seguito i principali indicatori patrimoniali utilizzati per il monitoraggio dell'andamento economico e finanziario dell'Emittente al 30 settembre 2021 e al 30 settembre 2020.

Poiché la composizione di questi indicatori non è regolamentata dai Principi Contabili Italiani, l'Emittente ritiene che le informazioni finanziarie riportate nella tabella sottostante siano un ulteriore parametro per tenere monitorate le performance della Società, in quanto permettono di monitorare più analiticamente l'andamento economico e finanziario della stessa.

Indicatori Alternativi di Performance (Dati in Euro/000)	30.09.2021	30.09.2020	Var.%
Capitale Immobilizzato	323	303	20
Incidenza del C. Immobilizzato sul Totale Fonti	95%	*90,3%*	*4,7%*
Capitale Circolante Netto	22	35	(13)
Incidenza del CCN sul Totale Fonti	*6,5%*	*10,5%*	*-4,0%*
Capitale Investito	340	336	4
Incidenza del C. Investito sul Totale Fonti	*100,0%*	*100,0%*	*0,0%*

Il Capitale Immobilizzato è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, degli altri crediti, degli altri debiti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti.

Il Capitale investito netto è calcolato come la sommatoria del Capitale Circolante Netto, del Capitale Immobilizzato e delle Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata).

La Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stata determinata in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

Tali Indicatori Alternativi di Performance non sono identificati come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

3.3. Dati economici e finanziari pro-forma selezionati del Gruppo relativi all'esercizio chiuso al 30 settembre 2021.

I dati economici e finanziari *pro-forma* del Gruppo sono stati predisposti sulla base dei principi di redazione contenuti nella Comunicazione Consob DEM/1052803 del 5 luglio 2001, apportando ai dati consuntivi appropriate rettifiche pro-forma, con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti

economici e patrimoniali (i) dell'acquisto del 100% delle quote di Smartcity da AbitareIn, (ii) dell'acquisto del 100% delle quote di Deametra da AbitareIn e (iii) dell'accordo sottoscritto tra la Società ed AbitareIn in merito alla compensazione di crediti finanziari vantati da Homizy verso AbitareIn. Pertanto, qualora tali operazioni fossero realmente avvenute alle date di riferimento ipotizzate, 1° ottobre 2020 per la predisposizione rispettivamente dei Prospetti Consolidato Proforma, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei prospetti stessi.

Si riporta di seguito il dettaglio delle operazioni oggetto di pro-formazione:

- in data 9 novembre 2021, l'Emittente ha acquistato da AbitareIn il 100% delle quote di Smartcity per il prezzo totale di Euro 23 migliaia;
- in data 9 novembre 2021, l'Emittente ha acquistato da AbitareIn il 100% delle quote di Deametra, per il prezzo totale di Euro 10 migliaia;
- l'Emittente, in data 12 novembre 2021, ha sottoscritto con AbitareIn un accordo di parziale compensazione di crediti finanziari vantati verso quest'ultima per un importo pari a Euro 3.686 migliaia attraverso la cessione di crediti finanziari che AbitareIn vantava nei confronti di Smartcity e Deametra.

Si precisa che tali operazioni rientrano nelle scritture di pro-formazione dei Prospetti Consolidati Proforma al 30 settembre 2021.

Limiti insiti nei Prospetti Consolidati Proforma

Poiché i Prospetti Consolidati Proforma comportano la rettifica di dati consuntivi per riflettere retroattivamente gli effetti di una operazione successiva (da eseguire al momento in cui vengono redatti gli attuali dati *pro-forma*), è evidente che, nonostante il rispetto dei criteri generali menzionati in precedenza, vi siano dei limiti connessi alla natura stessa dei dati *pro-forma*.

Trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi di base (simulazioni o rappresentazioni virtuali), qualora tali operazioni si fossero realmente realizzate alla data di riferimento dei dati *pro-forma* e non alle date effettive, non necessariamente i dati consuntivi sarebbero stati uguali a quelli *pro-forma*.

Indipendentemente dalla disponibilità dei dati e dal rispetto delle altre condizioni indicate in precedenza, va rilevato che il grado di attendibilità dei dati *pro-forma* è influenzato anche dalla natura delle operazioni straordinarie e dalla lunghezza dell'arco di tempo intercorrente tra l'epoca di effettuazione delle stesse e la data o il periodo cui si riferiscono i dati *pro-forma*.

Ai sensi dell'Allegato 20 del Regolamento Delegato (UE) 2019/979, si ritiene che tutte le rettifiche riflesse nei dati consolidati *pro-forma* avranno un effetto permanente. In ultimo, si segnala che i Prospetti Consolidati Proforma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati consolidati del Gruppo e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

3.3.1. Dati economici *pro-forma* selezionati del Gruppo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021.

Si riportano di seguito i principali dati economici *pro-forma* del Gruppo al 30 settembre 2021.

Conto Economico (Dati in Euro/000)	Homizy S.p.A.	Smartcity S.r.l.	Deametra S.r.l.	Aggregato	30.09.2021 Cons. Pro-Forma

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	–	–	–	–	–
Altri ricavi e proventi	4	2.464	195	2.663	2.663
Valore della produzione	**4**	**2.464**	**195**	**2.663**	**2.663**
Costi mat.prime, sussid , consumo, merci	–	(2.250)	(183)	(2.433)	(2.433)
Costi per servizi	(203)	(208)	(7)	(417)	(417)
Costi per godimento beni di terzi	–	–	–	–	–
Costi per il personale	(49)	–	–	(49)	(49)
Oneri diversi di gestione	(16)	(7)	(0)	(23)	(23)
EBITDA *	**(264)**	**(1)**	**5**	**(260)**	**(260)**
Ammortamenti e svalutazioni	(101)	(0)	(0)	(101)	(101)
EBIT **	**(365)**	**(1)**	**5**	**(361)**	**(361)**
Risultato finanziario	–	(14)	(5)	(20)	(20)
EBT	**(365)**	**(16)**	**(0)**	**(381)**	**(381)**
Imposte	91	3	1	95	95
Risultato d'esercizio	**(274)**	**(13)**	**1**	**(286)**	**(286)**
Risultato d'esercizio di terzi	–	–	–	–	–
Risultato d'esercizio di Gruppo	**(274)**	**(13)**	**1**	**(286)**	**(286)**

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

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

Si precisa che le operazioni di pro-formazione non avuto effetti sui dati economici consolidati *pro-forma*.

3.3.2. Dati patrimoniali e finanziari *pro-forma* selezionati del Gruppo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021.

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali aggregati *pro-forma* del Gruppo al 30 settembre 2021.

Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)	Homizy	Smartcity	Deametra	Aggregato
Immobilizzazioni immateriali	303	1	1	304
Immobilizzazioni materiali	–	2.493	188	2.681
Immobilizzazioni finanziarie	20	–	–	20
Capitale immobilizzato*	**323**	**2.493**	**189**	**3.006**
Rimanenze	–	–	–	–
Crediti commerciali	–	–	–	–
Debiti commerciali	(82)	(102)	(2)	(187)
Capitale Circolante Commerciale	**(82)**	**(102)**	**(2)**	**(187)**
Altre attività correnti	107	3	754	865
Altre passività correnti	(155)	(114)	(10)	(279)
Crediti e debiti tributari	100	448	32	581
Ratei e risconti netti	51	0	0	52

Capitale Circolante Netto**	**22**	**235**	**775**	**1.032**
Fondi per rischi ed oneri	–	–	–	–
TFR	(5)	–	–	(5)
Capitale Investito Netto (Impieghi)***	**340**	**2.729**	**964**	**4.032**
Debiti finanziari	–	2.718	968	3.686
Debiti fin. da acquisto partecipazioni	–	–	–	–
Crediti finanziari	(3.727)	–	–	(3.727)
Disponibilità liquide	(111)	(0)	(15)	(127)
Posizione Finanziaria Netta****	**(3.838)**	**2.718**	**953**	**(167)**
Capitale sociale	97	10	10	117
Riserve	4.355	13	–	4.368
Risultato d'esercizio	(274)	(13)	1	(286)
Patrimonio Netto di Gruppo	**4.178**	**11**	**11**	**4.200**
Totale Fonti	**340**	**2.729**	**964**	**4.032**

(*) Il Capitale immobilizzato è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

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

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

(****) Si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali i pro-forma del Gruppo al 30 settembre 2021

Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)	Aggregato	Scritture Pro-forma	Scritture consolidamento	30.09.2021 Cons. Pro-Forma
Immobilizzazioni immateriali	304	–	–	304
Immobilizzazioni materiali	2.681	–	–	2.681
Immobilizzazioni finanziarie	20	33	(33)	20
Capitale immobilizzato*	**3.006**	**33**	**(33)**	**3.006**
Rimanenze	–	–	–	–
Crediti commerciali	–	–	–	–
Debiti commerciali	(187)	–	–	(187)
Capitale Circolante Commerciale	**(187)**	**–**	**–**	**(187)**
Altre attività correnti	865	–	–	865
Altre passività correnti	(279)	–	–	(279)
Crediti e debiti tributari	581	–	–	581
Ratei e risconti netti	52	–	–	52
Capitale Circolante Netto**	**1.032**	**–**	**–**	**1.032**
Fondi per rischi ed oneri	–	–	–	–
TFR	(5)	–	–	(5)
Capitale Investito Netto (Impieghi)***	**4.032**	**33**	**(33)**	**4.032**
Debiti finanziari	3.686	3.686	–	–

Debiti fin. da acquisto partecipazioni	–	33	–	33
Crediti finanziari	(3.727)	(3.686)	–	(41)
Disponibilità liquide	(127)	–	–	(127)
Posizione Finanziaria Netta**	**(167)**	**33**	**–**	**(134)**
Capitale sociale	117	–	(20)	97
Riserve	4.368	–	(13)	4.355
Risultato d'esercizio	(286)	–	–	(286)
Patrimonio Netto di Gruppo	**4.200**	**–**	**(33)**	**4.167**
Totale Fonti	**4.032**	**33**	**(33)**	**4.032**

(*) Il Capitale immobilizzato è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

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

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

(****) Si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

Di seguito si riporta la descrizione delle scritture di rettifica riportate nelle varie colonne:

1. scritture *pro-forma*: si riferiscono all'acquisizione delle partecipazioni Deametra e Smartcity e alla compensazione dei crediti e debiti finanziari tra Homizy e AbitareIn;
2. scritture di consolidamento: elisione delle partecipazioni acquisite.

Indebitamento Finanziario Netto

Di seguito viene riportato l'Indebitamento Finanziario Netto Pro-forma del Gruppo al 30 settembre 2021.

Indebitamento Finanziario Netto (Dati in Euro/000)		Aggregato	Scritture Proforma	30.09.2021 Consolidato Proforma
A.	Disponibilità liquide	127	–	127
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	–
C.	Altre attività finanziarie correnti	3.727	(3.686)	41
D.	**Liquidità (A) + (B) + (C)**	**3.854**	**(3.686)**	**167**
E.	Debito finanziario corrente	3.686	(3.653)	33
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	–
G.	**Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)**	**3.686**	**(3.653)**	**33**
H.	**Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)**	**(167)**	**33**	**(134)**

I.	Debito finanziario non corrente	–	–	–
J.	Strumenti di debito	–	–	–
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	–	–	–
L.	**Indebitamento finanziario non corrente**	**–**	**–**	**–**
M.	**Totale indebitamento finanziario (H) + (L)**	**(167)**	**33**	**(134)**

Di seguito si riporta il dettaglio delle principali voci dell'"Indebitamento Finanziario Netto" del Gruppo al 30 settembre 2021:

- la voce "A" pari ad Euro 127 migliaia è composta esclusivamente da disponibilità liquide;
- la voce "C" pari ad Euro 41 migliaia è composta da crediti finanziari verso AbitareIn.
- la voce "E" pari ad Euro 33 migliaia è composta esclusivamente dall'iscrizione di *debiti pro-forma* derivanti dall'operazione di acquisizione delle quote richiamate in precedenza.

4. FATTORI DI RISCHIO

PREMESSA

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

L'operazione descritta nel Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in azioni negoziate su sistemi multilaterali di negoziazione anche conosciuti come "mercati non regolamentati". Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui esso opera, nonché ai fattori di rischio relativi agli Strumenti Finanziari offerti.

I fattori di rischio descritti nel presente Capitolo 4 "Fattori di rischio" devono essere letti congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente 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 del Gruppo, sulle sue prospettive e sul prezzo degli Strumenti Finanziari e, conseguentemente, gli azionisti potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi sull'Emittente, sul Gruppo e sugli Strumenti Finanziari si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, 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.

I rinvii a Sezioni, Capitoli e Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

L'Emittente ritiene che i rischi di seguito indicati possano avere rilevanza per i potenziali investitori.

4.1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO

4.1.1. RISCHI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

4.1.1.1. Rischi connessi alla limitata storia operativa del Gruppo e alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche

La limitata storia operativa del Gruppo e quindi la ridotta disponibilità di informazioni storiche potrebbero determinare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Il Gruppo ha una limitata storia operativa; l'Emittente è stata infatti costituita in data 26 marzo 2019, per lo sviluppo e la gestione di Progetti Immobiliari in un settore di mercato diverso rispetto a quello di riferimento del Gruppo AbitareIn, attivo nel settore dello sviluppo residenziale per la successiva rivendita. Il progetto imprenditoriale del Gruppo, infatti, inerisce il settore delle locazioni immobiliari e, più precisamente, del *Co-living*. In considerazione di tale limitata storia operativa e quindi di una ridotta

disponibilità di informazioni patrimoniali ed economico-finanziarie storiche in base alle quali valutare l'andamento della gestione, nonché il diverso settore di attività, potrebbe risultare poco agevole valutare la capacità del *Management* di perseguire gli obiettivi strategici che l'Emittente si è posto.

Alla luce della propria limitata storia operativa, inoltre, il Gruppo, alla Data del Documento di Ammissione, non può vantare un portafoglio clienti, né ha a disposizione uno storico di informazioni relative all'andamento del proprio *business*, anche in forza del diverso settore di mercato in cui opera il Gruppo rispetto al Gruppo AbitareIn. A cause della ridotta disponibilità di informazioni e nonostante l'Emittente faccia parte del Gruppo AbitareIn, avente una posizione consolidata nel settore dello sviluppo residenziale nella città di Milano, l'Emittente e il Gruppo potrebbero comunque essere soggette al rischio, ad esempio, di non riuscire ad anticipare le tendenze specifiche del settore di mercato in cui operano e, quindi, di non essere in grado di rispondere correttamente alle necessità e richieste della Clientela Target oppure che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione dei Progetti Immobiliari non siano in linea con gli obiettivi e le tempistiche preventivati con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.2. Rischi connessi all'attività del Gruppo

A causa di un modello di business che si sviluppa su un arco temporale di medio/lungo termine, il Gruppo è esposto al rischio che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione dei Progetti Immobiliari non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati dallo stesso, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

La ricerca degli Immobili, l'analisi della redditività e rischiosità potenziale degli stessi, la compravendita, l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi e ambientali, la fase di progettazione e realizzazione del Progetto Immobiliare fino al suo completamento, si sviluppano, anche attraverso il Contratto di Service, su un arco temporale a medio/lungo termine non inferiore a 2 anni; in considerazione della configurazione di tale modello di *business*, l'Emittente produrrà ricavi connessi ai canoni di locazione non prima del completamento del primo Progetto Immobiliare (i.e. Progetto Immobiliare Bistolfi) previsto entro il 2024; pertanto, nei primi anni di sviluppo, i ricavi deriveranno (i) in caso di implementazione del Modello Property, dalle attività di gestione e supporto operativo, tramite specifici contratti di *service*, prestate dall'Emittente a Deametra e SmartCity e funzionali allo sviluppo del Progetto Immobiliare Tucidide e Progetto Immobiliare Bistolfi e (ii) nel caso di implementazione del Modello Cartolarizzazione, dai compensi che l'Emittente percepirà in forza del contratto di Asset Manager per la gestione delle attività di sviluppo degli immobili cartolarizzati e dai proventi finanziari derivanti dalle Note emesse dalla SPV e sottoscritte dall'Emittente per finanziare i Progetti Immobiliari.

Alla luce di quanto precede, non è possibile escludere che (i) in caso di implementazione del Modello

Property, i ricavi da canone di locazione possano subire dei ritardi ovvero (ii) in caso di implementazione del Modello Cartolarizzazione la piena corresponsione dei proventi finanziari relativi alle Note venga raggiunta in un arco temporale maggiore, a causa di imprevisti nella fase autorizzativa ovvero nella fase di realizzazione del Progetto Immobiliare ovvero che, una volta realizzati, la redditività dei Progetti Immobiliari possa non essere in linea con gli obiettivi preventivati dall'Emittente, a causa, ad esempio, di (i) una minor efficacia della fase promozionale che potrebbe non essere in grado di raggiungere in modo efficiente la clientela di riferimento, determinando così l'impiego di maggior tempo, mezzi ed energie per ottenere i livelli di occupazione desiderata dei Progetti Immobiliari, (ii) della necessità, al fine di rendere le Unità Abitative accessibili e attraenti per la clientela, di applicare dei canoni di locazione inferiori rispetto a quelli preventivati ovvero (iii) dei maggiori costi di struttura e/o di mantenimento degli Immobili Co-living rispetto a quelli preventivati, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1, del Documento di Ammissione.

4.1.1.3. Rischi connessi alla direzione e coordinamento di AbitareIn

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di AbitareIn ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile e AbitareIn continuerà ad esercitare attività di direzione e coordinamento, anche a seguito del perfezionamento della Quotazione. L'Emittente è, quindi, esposto al rischio che, successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, AbitareIn possa operare privilegiando gli interessi del Gruppo AbitareIn piuttosto che quelli delle singole società Controllate e quindi dell'Emittente.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

L'Emittente intrattiene rapporti con AbitareIn la quale esercita ed eserciterà, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, attività di direzione e coordinamento nei confronti dell'Emittente ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile.

Fermo il diritto di AbitareIn di esercitare le prerogative di azionista di controllo in conformità delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta applicabili, l'Emittente ritiene che, a seguito della quotazione su Euronext Growth PRO, lo stesso sarà in grado di operare in condizioni di autonomia gestionale, in misura adeguata allo *status* di società quotata su Euronext Growth PRO e nel rispetto della migliore prassi e, comunque, delle regole di corretto funzionamento del mercato, generando ricavi dalla propria clientela e utilizzando competenze, tecnologie, risorse umane e finanziarie proprie.

Ciononostante, l'Emittente è esposto al rischio che, successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, AbitareIn possa operare privilegiando gli interessi del Gruppo AbitareIn piuttosto che quelli delle singole società Controllate.

Con particolare riferimento all'attività di pianificazione strategica si segnala che Homizy predisporrà il proprio piano industriale in completa autonomia e lo comunicherà ad AbitareIn per le esigenze di predisposizione del piano consolidato del Gruppo AbitareIn, di cui l'Emittente fa parte.

Si segnala inoltre che, nel caso in cui cessasse l'attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell'articolo 2497-quater, comma 1, lett. c), del Codice Civile, qualora non venga promossa un'offerta pubblica di acquisto sulle azioni dell'Emittente, i soci dell'Emittente avranno diritto di recedere a condizione che, a causa della cessazione dell'attività di direzione e coordinamento, sia derivata un'alterazione delle condizioni di rischio dell'investimento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.4. Rischi connessi allo svolgimento dell'attività tramite Modello Cartolarizzazione

Nel contesto del Modello Cartolarizzazione, l'Emittente potrà agire, tra gli altri, quale sottoscrittore di una o più classi di Note. In merito si segnala che la sottoscrizione di Note porta con sé il rischio del mancato rimborso, in tutto o in parte, del capitale investito e il mancato pagamento della remunerazione attesa, in tutto o in parte, a valere sulle Note oggetto di sottoscrizione. Il mancato pagamento integrale da parte della SPV delle somme dovute all'Emittente può determinare per lo stesso perdite che potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Nel contesto del Modello Cartolarizzazione, l'Emittente potrà agire, *inter alia*, quale sottoscrittore di una o più classi di Note. Le Note emesse dalla SPV sono strumenti finanziari a ricorso limitato, condizionate sotto il profilo del rischio dall'eventuale insufficienza dei fondi rivenienti dai proventi originati dai beni immobili e gli altri diritti cartolarizzati per far fronte al pagamento degli interessi ed al rimborso del capitale. Qualora a una data di pagamento la SPV non disponga di sufficienti fondi disponibili, il rimborso potrà essere differito anche oltre la data di scadenza attesa, fermo restando che se al termine dell'operazione non sarà stato possibile rimborsare i titoli, gli stessi saranno cancellati e nessun importo sarà più dovuto dalla SPV ai portatori dei titoli a seguito della liquidazione degli attivi cartolarizzati.

I portatori dei titoli possono esigere dunque in via limitata i propri crediti solo nei limiti dei fondi di volta in volta disponibili alla SPV e secondo l'ordine di priorità concordato contrattualmente con tutte le parti coinvolte nell'operazione, inclusi gli altri, i portatori dei titoli, impegnandosi a non promuovere azioni giudiziali o esecutive nei confronti del veicolo di cartolarizzazione e delegando allo scopo il rappresentante comune dei portatori dei titoli, laddove presente. In caso di violazione di tali impegni, gli altri creditori avranno diritto a esigere dal creditore inadempiente il risarcimento del danno.

Il patrimonio della SPV, nell'ambito del Modello Cartolarizzazione, comprenderà solo gli Immobili e gli altri diritti reali e/o personali relativi agli Immobili acquistati dalla SPV e le somme corrisposte dai debitori della SPV, nonché i crediti di quest'ultima verso le altre controparti dell'operazione. Pertanto, la capacità della SPV di fare fronte alle obbligazioni assunte nei confronti dei portatori dei titoli e di soddisfare gli altri creditori coinvolti nell'operazione dipenderà in via esclusiva dall'integrale e puntuale incasso (i) delle somme dovute dai debitori della SPV (principalmente i conduttori delle Unità Abitative oggetto di locazione), (ii) del corrispettivo di cessione degli immobili cartolarizzati, e (iii) di ogni altro importo

eventualmente dovuto alla SPV ai sensi dei documenti del relativo Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare.

Si segnala, inoltre, che i Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare, in quanto operazioni di finanza strutturata possono presentare, a seconda della struttura con cui verranno implementati da parte dell'Emittente, diversi profili di rischio caratteristici quali, ad esempio, quelli connessi a (i) la necessità di far fronte a spese inattese che possono ridurre i fondi disponibili della SPV da destinarsi ai pagamenti in favore dei portatori dei titoli; (ii) l'assenza di fondi disponibili per far fronte a interventi di urgenza relativi agli immobili la cui mancata esecuzione può pregiudicare la realizzazione del relativo Progetto Immobiliare; (iii) il mancato riconoscimento da parte delle corti competenti dell'opponibilità delle clausole di ricorso limitato e impegno a non promuovere azioni contenute nei documenti dell'operazione; (iv) mancanza di giurisprudenza, sentenze e/o decisioni di alcun genere circa la validità, efficacia ed effettiva opponibilità del regime di segregazione patrimoniale tipico delle operazioni di cartolarizzazioni ai sensi della Legge 130; (v) inadempimento dei propri impegni verso la SPV da parte dei soggetti coinvolti (quali, ad esempio, il Master Servicer e l'Asset Manager) nell'operazione di cartolarizzazione; (vi) assenza di valide ragioni economiche per l'utilizzo dei Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare in luogo di altre forme di investimento soggette a diverso regime tributario; (vii) erronea contabilizzazione delle attività poste in essere dalla SPV con conseguente rischio di commistione tra il patrimonio proprio della SPV e il patrimonio segregato di ciascun operazione di cartolarizzazione; (viii) prese di posizione e/o emanazione di norme e/o regolamenti da parte del legislatore nazionale o comunitario e/o qualsivoglia competente autorità regolamentare o fiscale divergenti e/o contrastanti rispetto alle interpretazioni della normativa applicabile alle operazioni di cartolarizzazione utilizzate ai fini della strutturazione dei Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare, in particolare, avuto riguardo (a) la possibilità per la SPV di porre in essere operazioni di sviluppo immobiliare, e (b) l'inquadramento giuridico di operazioni di cartolarizzazione immobiliare assistite da leva e/o caratterizzate dalla presenza di diverse classi di note con diversificazione del rischio quali operazioni non soggette all'ambito di applicazione del Regolamento UE 2017/2402 (i.e., Regolamento sulle Cartolarizzazioni").

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.5. Rischi connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19

Il persistere dell'epidemia legata alla diffusione del virus SARS-CoV-2 ("Coronavirus" o "COVID-19") potrebbe avere in futuro un impatto negativo sul mercato delle locazioni immobiliari e quindi sull'operatività e sui risultati del Gruppo anche in relazione al rendimento degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare. Il Gruppo è esposto nel futuro al rischio derivante dall'adozione da parte delle autorità pubbliche di ulteriori e nuove misure volte a prevenire e/o limitare la diffusione del Coronavirus e dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall'adozione di tali provvedimenti, nonché al rischio che, in virtù delle nuove modalità lavorative sviluppatesi a seguito dell'emergenza connessa al Covid-19, la Clientela Target prediliga tornare a vivere stabilmente presso le proprie abitazioni di origine.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Con il Decreto-legge del 23 febbraio 2020, il Governo italiano ha emanato una serie di provvedimenti legislativi per l'adozione di misure urgenti volte al contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, le più rilevanti delle quali hanno comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti delle persone, il divieto di assembramenti e la chiusura di stabilimenti produttivi ed uffici, inclusi i cantieri.

Sebbene, alla Data del Documento di Ammissione, il fenomeno pandemico legato alla diffusione del COVID-19 sia parzialmente limitato e controllato, anche in ragione delle campagne vaccinali in corso, non è possibile escludere che tale fenomeno possa tornare a inasprirsi ovvero che fenomeni pandemici simili possano verificarsi in futuro e non è quindi possibile escludere che le suddette misure straordinarie possano essere reintrodotte. La reintroduzione di misure restrittive quali la chiusura dei cantieri potrebbe comportare, in futuro, dei rallentamenti nel completamento dei Progetti Immobiliari con conseguente ritardo nella messa a reddito delle Unità Abitative ed effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Inoltre, il lavoro da remoto, imposto inizialmente come misura necessaria per limitare la diffusione del COVID-19, è diventato, in molte realtà non solo aziendali, una modalità operativa ordinaria formalizzata in via stabile anche per il futuro. Se, da un lato, tale circostanza può aver incrementato l'esigenza delle persone di avere nel proprio appartamento o nel proprio complesso condominiale spazi di *Co-working* idonei (ambienti questi che saranno presenti nei Progetti Immobiliari), è anche vero che, dall'altra parte, in ragione di tale nuova tendenza, la Clientela Target potrebbe, al fine di ridurre i propri costi fissi, scegliere di abbandonare la città di Milano e tornare a vivere stabilmente presso le proprie abitazioni di origine. Tale ultima circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo, nonché sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 9, Paragrafo 9.2 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.6. Rischi connessi ai contratti di appalto

Il Gruppo potrebbe essere esposto in futuro al rischio che l'inadempimento degli appaltatori compromettano la corretta e puntuale esecuzione dei lavori connessi ai Progetti Immobiliari, con effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione patrimoniale, economica e finanziaria, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Come da prassi di settore, la fase di costruzione dei Progetti Immobiliari verrà affidata in *outsourcing* ad imprese terze mediante contratti di appalto in modo tale da evitare l'assunzione di rischi che possono derivare dall'organizzazione e dall'attività di un'impresa dedicata alle lavorazioni edilizie. Non è possibile, tuttavia, escludere i rischi tipici del committente nel contratto di appalto come disciplinato dal Codice Civile agli articoli 1655 e seguenti.

L'Emittente (ovvero un Veicolo Operativo), se rivestirà in futuro il ruolo di committente, potrebbe essere esposta in futuro ai rischi legati alla sussistenza di eventuali difetti strutturali degli Immobili Co-Living, salva la facoltà dello stesso di agire nei confronti dell'appaltatore, il tutto con possibili effetti negativi sull'attività e sulla reputazione, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Infine, si sottolinea la sussistenza della responsabilità solidale del committente e dell'appaltatore sia in ragione dell'articolo 1676 del Codice Civile sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (c.d. Legge Biagi), in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali; tuttavia, l'eventuale esercizio del regresso potrebbe comunque risultare insufficiente a ristorare il danno subito dal committente, con conseguenti effetti negativi sulla sua attività e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

La sottoscrizione dei contratti di appalto genera, inoltre, il rischio di legarsi operativamente a soggetti terzi che potrebbero successivamente incorrere in una situazione di crisi finanziaria, a maggior ragione considerata la delicata situazione, ancora in essere, connessa al COVID-19, o di insolvenza che potrebbe anche sfociare in procedure concorsuali, le quali potrebbero, in futuro, rallentare, bloccare o rendere più onerose le attività legate alla realizzazione dei Progetti Immobiliari, con effetti negativi sull'attività, sulla stabilità economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.7. Rischi connessi alla perdita di figure chiave

Alla Data del Documento di Ammissione, i risultati ed il successo del Gruppo dipendono in misura rilevante dai fondatori e dal Management dello stesso. Il Gruppo è esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di collaborazione professionale con alcune figure chiave, nonché al rischio di non essere in grado di sostituire, qualora necessario, tali figure in modo rapido ed efficace, senza ripercussioni sulla qualità dell'attività e della sua capacità competitiva.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

I fondatori del Gruppo, Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo, quest'ultimo Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, sono stati fondamentali per l'affermazione dell'Emittente e del Gruppo; in particolare, Marco Claudio Grillo ricopre tutt'ora un ruolo determinante, grazie alla sua esperienza e *know-how*, nell'evoluzione dell'attività di sviluppo e gestione dell'attività *core*, nella definizione delle strategie imprenditoriali e nella cultura aziendale. I risultati e il successo del Gruppo dipendono, inoltre, da alcuni membri del *top management*, quali Alessandro Peveraro, Amministratore Delegato e direttore finanziario dell'Emittente, che ha un ruolo determinante per lo sviluppo del *business*, anche grazie ad una vasta esperienza maturata all'interno del Gruppo AbitareIn sin dalla sua costituzione.

Il venire meno dell'apporto professionale da parte di una o più delle figure chiave sopra indicate potrebbe

pregiudicare la strategia di crescita del Gruppo, nonché la tempistica di attuazione di tale strategia. Il legame tra le figure chiave e il Gruppo è per quest'ultimo un fattore critico di successo.

Pertanto, nonostante l'Emittente ritenga di essersi dotato di un organigramma operativo e manageriale capace di assicurare la continuità e lo sviluppo delle attività, non è tuttavia possibile escludere che il venir meno dell'apporto professionale di tali figure chiave, ove l'Emittente non fosse in grado di trattenerle e/o sostituirle tempestivamente con soggetti altrettanto qualificati e idonei a garantire il medesimo apporto operativo e professionale, possa determinare effetti negativi sugli obiettivi di crescita, sull'attività e più in generale sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.1 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.8. Rischi connessi alla fattibilità dei Progetti Immobiliari

Il Gruppo è esposto al rischio di dover sostenere le spese relative alle verifiche di fattibilità, anche qualora gli esiti della stessa siano tali da comportare l'abbandono del Progetto Immobiliare messa allo studio, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stessa.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Il modello di *business* prevede che nella c.d. fase di sviluppo, l'Emittente, tramite il Contratto di Service, effettui una serie di verifiche, tra cui quelle inerenti al possesso delle necessarie autorizzazioni, alle provenienze e alla proprietà, al possesso dei requisiti ambientali, allo stato di edificabilità e ad aspetti urbanistici rilevanti, all'esistenza di mutui e finanziamenti.

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

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.9. Rischi connessi a eventuali pretese di terzi relative agli Immobili, allo sviluppo e alla realizzazione dei Progetti Immobiliari

Il Gruppo potrebbe essere esposto in futuro al rischio di subire azioni, che ne rallenterebbero o addirittura bloccherebbero l'attività, fondate su diritti vantati da terzi sugli Immobili o difetti nello sviluppo e realizzazione dei Progetti Immobiliari, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

Per quanto l'Emittente si proponga di ottenere in futuro sempre adeguate garanzie contrattuali da parte dei venditori degli Immobili e da parte degli appaltatori rispetto ai profili di responsabilità derivanti dalle predette pretese di terzi, è possibile che tali garanzie contrattuali non siano direttamente attivabili nei confronti dei terzi e che le stesse non siano sufficienti a tenere la stessa indenne e manlevata; eventuali azioni di rivalsa da parte dell'Emittente nei confronti dei venditori degli Immobili o degli appaltatori potrebbero peraltro non essere accolte, per effetto dell'intervenuta scadenza del periodo di garanzia previsto nei rispettivi contratti o per effetto del decorso dei termini di prescrizione.

Le pretese dei terzi, così come le misure che l'Emittente dovrà attuare, oltre che le spese per i consulenti ai quali l'Emittente chiederà assistenza, potrebbero avere un impatto negativo sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.10. Rischi connessi all'andamento del mercato delle locazioni immobiliari

Il Gruppo è soggetto al rischio di subire effetti pregiudizievoli sulla propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare, a causa dell'andamento negativo del mercato delle locazioni immobiliari, che può essere condizionato da fattori esterni all'Emittente anche non prevedibili.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

I ricavi (ovvero i proventi finanziari nel caso del Modello di Cartolarizzazione) del Gruppo sono influenzati dall'andamento ciclico e non prevedibile del mercato immobiliare, e più precisamente del settore delle locazioni, che è condizionato a sua volta da una serie di fattori non controllabili e indipendenti dal Gruppo stesso nonché, più in generale, dalla congiuntura economica caratterizzante il momento in cui si dà avvio ad un nuovo Progetto Immobiliare. In tal senso, l'attuale situazione sanitaria connessa alla pandemia da Coronavirus ha determinato e potrebbe comportare anche in futuro, qualora dovessero verificarsi nuove ondate, un ulteriore deterioramento della congiuntura economica, con possibile riduzione significativa della propensione della Clientela Target a sottoscrivere, come conduttori, i contratti di locazione, con effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Un peggioramento del mercato delle locazioni immobiliari consistente, ad esempio, nella minor domanda di stanze nella città di Milano e un conseguente abbassamento dei canoni di locazione in tale località comporterebbe un inferiore opportunità per il Gruppo di dare in locazione le proprie Unità Abitative e di

sviluppare con successo i Progetti Immobiliari, nonché di conseguire i relativi ricavi (ovvero i proventi finanziari).

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del Documento di Ammissione.

4.1.1.11. Rischi connessi alla predisposizione dei Prospetti Consolidati Proforma al 30 settembre 2021

Il Documento di Ammissione include i Prospetti Consolidati Proforma nei quali sono riportati i prospetti dello stato patrimoniale consolidato pro-forma al 30 settembre 2021 e del conto economico consolidato pro-forma relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2021, corredati dalle relative note esplicative. I Prospetti Consolidati Proforma sono stati redatti unicamente a scopo illustrativo e non rappresentano la situazione finanziaria e i risultati effettivi del Gruppo e non devono essere considerati come previsioni di futuri risultati; per tali ragioni gli investitori non devono fare esclusivo affidamento sugli stessi nell'assumere le proprie decisioni di investimento.

Il Documento di Ammissione contiene i Prospetti Consolidati Proforma predisposti al fine di rappresentare, ai soli fini illustrativi e con criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, i principali effetti sullo stato patrimoniale al 30 settembre 2021 e sul conto economico relativo all'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 (i) dell'acquisto, in data 9 novembre 2021, del 100% delle quote di Smartcity da AbitareIn, (ii) dell'acquisto, in data 9 novembre 2021, del 100% delle quote di Deametra da AbitareIn, (iii) dell'accordo sottoscritto, in data 12 novembre 2021, tra la Società ed AbitareIn in merito alla parziale compensazione di crediti finanziari vantati da Homizy verso AbitareIn.

Poiché i Prospetti Consolidati Proforma sono costruiti su ipotesi per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa di tali informazioni finanziarie. Pertanto, qualora l'operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei Prospetti Consolidati Proforma.

Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei Prospetti Consolidati Proforma rispetto a quelle dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti con riferimento ai dati *pro-forma*, questi ultimi vanno letti ed interpretati senza ricercare collegamenti contabili fra gli stessi, e non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati dell'Emittente e non devono, pertanto, essere interpretati in tal senso.

Infine, i Prospetti Consolidati Proforma non riflettono dati prospettici, in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti significativi isolabili e oggettivamente misurabili dell'operazione senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche del Management e a decisioni operative conseguenti all'effettivo completamento della stessa.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.3 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.12. Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate

L'Emittente è soggetta al rischio che, nel caso in cui le operazioni poste in essere con Parti Correlate fossero state concluse fra, o con, parti terze, quest'ultime non le avrebbero eseguite alle medesime condizioni e con le stesse modalità concordate tra Parti Correlate. Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento.

L'Emittente ha intrattenuto, intrattiene e, nell'ambito della propria operatività, potrebbe continuare ad intrattenere rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate, individuate sulla base dei principi stabiliti dal principio contabile IAS 24.

In particolare, si evidenzia che l'Emittente intrattiene rapporti con AbitareIn, azionista di maggioranza della Società titolare, alla Data del Documento di Ammissione, di una partecipazione pari al 88,43% del capitale della stessa.

Il Gruppo, nonostante la sua autonomia rispetto ad AbitareIn, può godere infatti dei vantaggi derivanti dai rapporti dello stesso con quest'ultima, usufruendo del suo *know-how* consolidato nel settore immobiliare residenziale nel contesto della città di Milano. AbitareIn si configura dunque come un *partner* strategico di notevole rilievo per lo svolgimento delle attività dell'Emittente e del Gruppo.

L'Emittente ricorre, per mezzo del Contratto di Service, ad AbitareIn, nello specifico, per servizi inerenti, ad esempio, la ricerca e individuazione degli Immobili e l'individuazione e il coordinamento dei professionisti che si occuperanno dell'iter progettuale, nonché la selezione delle imprese di costruzione a cui affidare i contratti di appalto per la realizzazione dei Progetti Immobiliari, in modo tale da avere una maggiore agilità gestionale e di beneficiare delle economie di scala del Gruppo.

Qualora tali rapporti dovessero per qualsivoglia motivo interrompersi o ridursi, anche per ragioni connesse al cambiamento nelle attività e nella situazione del Gruppo, l'Emittente potrebbe subire un danno nelle proprie attività commerciali o un aumento dei costi, dovuto alla perdita del beneficio per le economie di scala del Gruppo AbitareIn, per l'acquisto dei servizi che, alla Data del Documento di Ammissione, sono forniti da AbitareIn, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Si segnala che l'Emittente ha sottoscritto (i) in data 8 luglio 2019, un contratto di finanziamento fruttifero con AbitareIn in forza del quale quest'ultima si è impegnata a versare, in una o più *tranche*, entro il 3 luglio 2022, un importo massimo pari ad Euro 2.000.000, e (ii) in data 26 maggio 2021, un contratto di finanziamento infruttifero con AbitareIn in forza del quale la Società si è impegnata a versare, in una o più tranche, entro il 30 settembre 2023, ad AbitareIn un importo massimo pari ad Euro 4.400.000, da rimborsarsi entro la medesima data. Quest'ultimo ha sostituito integralmente il contratto di finanziamento infruttifero per un importo massimo pari ad Euro 3.000.000 sottoscritto tra le medesime parti in data 9 dicembre 2020. Si segnala, in ogni caso, che i finanziamenti di cui ai punti (i) e (ii) sono stati risolti consensualmente tra le parti, il primo in data 1° dicembre 2021 e il secondo in data 26 novembre 2021.

Si segnala, in ultimo, che l'Emittente ha sottoscritto in data 13 dicembre 2021 un contratto di finanziamento fruttifero con AbitareIn in forza del quale quest'ultima si è impegnata a versare, in una o più *tranche*s, ad Homizy un importo massimo pari ad Euro 10.000.000.

Benché l'Emittente ritenga che le predette operazioni con Parti Correlate siano state effettuate alle normali condizioni di mercato, 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. Al riguardo, si segnala che le operazioni con Parti Correlate presentano i rischi tipici connessi ad operazioni che intervengono tra soggetti la cui appartenenza, o comunque vicinanza, all'Emittente, o alle sue strutture decisionali, potrebbe compromettere l'oggettività

e l'imparzialità delle decisioni relative a dette operazioni, con possibili inefficienze sul processo di allocazione delle risorse e con impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si segnala, inoltre, che, in data 14 dicembre 2021 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato l'adozione di una procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate, con efficacia a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Il Gruppo è pertanto esposto al rischio che le sopra citate operazioni con parti correlate: (i) comportino inefficienze nel processo di allocazione delle risorse; (ii) espongano lo stesso a rischi non adeguatamente misurati o presidiati; e (iii) arrechino potenziali danni alla Società e ai suoi diversi *stakeholder*. Non vi è infatti garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni, alle medesime condizioni e modalità.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 14 del Documento di Ammissione.

4.1.1.13. Rischi connessi alla non tutelabilità del modello operativo e dei segreti industriali dell'Emittente

In mancanza di una specifica tutela legale, il Gruppo è soggetto al rischio che altri operatori del mercato traggano vantaggio dallo specifico know-how e modello operativo maturato dallo stesso, con un conseguente impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Il modello operativo ed i segreti industriali impiegati dal Gruppo non risultano suscettibili di tutela, non essendo possibile brevettare e/o registrare il *know-how* e le modalità operative e di conduzione della propria attività da parte del Gruppo.

Il Gruppo fonda la sua forza sul proprio *know-how*, nonché sul *know-how* sviluppato da AbitareIn, nel settore immobiliare residenziale, tramite il Contratto di Service, e pertanto è esposto senza alcuna tutela legale alla divulgazione e/o diffusione e/o utilizzo delle informazioni, dei segreti aziendali e commerciali e del *know-how*, dei quali ben potrebbero trarre vantaggio gli altri operatori del mercato, con un conseguente impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1, del Documento di Ammissione.

4.1.1.14. Rischi connessi alla competitività del mercato delle locazioni immobiliari

Il Gruppo è soggetto al rischio che, in futuro, si affaccino sul mercato di riferimento nuovi operatori con maggiori risorse finanziarie e/o migliori tecniche di marketing, con potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul

rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

L'Emittente opera nel mercato delle locazioni immobiliari e più, in particolare, nel settore del *Co-living*.

Il mercato delle locazioni immobiliari è fortemente frazionato ed è caratterizzato principalmente dalla presenza di molteplici operatori privati. Viceversa, il settore del *Co-living* è ancora in fase di sviluppo e consolidamento e non presenta ancora, alla Data del Documento di Ammissione, un gran numero di concorrenti, nella città di Milano.

Non è possibile, tuttavia, escludere che in futuro possano affacciarsi sul mercato nuovi operatori che utilizzino un *format* simile a quello del Gruppo o che quelli, ad oggi, già presenti si evolvano adottando metodi similari, o più efficaci, rispetto a quello utilizzato dal Gruppo.

Inoltre, poiché la crescita del Gruppo dipende fortemente dalla preferenza da parte della Clientela Target per i propri servizi rispetto alla locazione classica, il Gruppo è esposto al rischio che le scelte dei potenziali clienti possano determinarsi, comunque, con preferenza verso tale soluzione abitativa ovvero altre tipologie abitative o che lo stesso non sia in grado di identificare o anticipare le tendenze del mercato di riferimento.

I concorrenti potrebbero disporre di maggiori risorse finanziarie, tecniche e/o di *marketing* rispetto a quelle di cui è dotato il Gruppo e, pertanto, potrebbero avere una maggior facilità nell'approvvigionamento degli Immobili, potendo permettersi di acquistarle a prezzi più elevati o comunque a condizioni meno favorevoli rispetto a quelle che il Gruppo potrebbe accettare. L'ingresso di nuovi operatori in tale settore di mercato potrebbe quindi comportare un innalzamento dei prezzi di acquisto che potrebbe rendere più difficoltoso reperire Immobili adatti per i Progetti Immobiliari. Inoltre, l'incremento della concorrenza potrebbe portare in futuro il Gruppo a dover rideterminare a ribasso i canoni di locazione con la conseguenza che, ove non fosse in grado di ridurre i costi in misura proporzionale, tale circostanza potrebbe comportare una diminuzione nella marginalità dello stesso.

Qualora il Gruppo, a seguito dell'ampliamento del numero dei suoi diretti concorrenti e/o del rafforzamento di taluno di essi, non fosse in grado di mantenere o consolidare la propria forza competitiva sul mercato ne potrebbero conseguire effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita e quindi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del Documento di Ammissione.

4.1.1.15. Rischi connessi all'attuazione delle strategie e dei programmi futuri

Il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire a realizzare la propria strategia di crescita, ovvero di non realizzarla nei tempi previsti, qualora le ipotesi di base sulle quali tale strategia si fonda non dovessero rivelarsi corrette, ovvero qualora la strategia non dovesse portare ai risultati preventivati per altre ragioni, anche non dipendenti dal Gruppo.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

La capacità del Gruppo di perseguire gli obiettivi di crescita e sviluppo e di mantenere adeguati livelli di redditività dipende, tra l'altro, dal successo dello stesso nel perseguire la propria strategia ed effettuare gli investimenti necessari per lo sviluppo dei propri Progetti Immobiliari che si ritiene possano contribuire alla crescita e al rendimento del Gruppo.

La strategia di crescita del Gruppo ha come obiettivo il rafforzamento della propria posizione competitiva nel mercato di riferimento al fine di incrementare costantemente i propri risultati di lungo periodo.

In particolare, l'intenzione del Gruppo è di perseguire una strategia di crescita basata sullo (i) sviluppo di Immobili Co-Living, quali espressione della Sharing Economy applicata al residenziale, nella città di Milano tramite la ristrutturazione e rigenerazione di immobili già esistenti, con particolare attenzione per la sostenibilità, al fine di guadagnare una posizione di spicco nel mercato di riferimento e (ii) implementazione di un modello di *business* caratterizzato da un'integrazione cd. "a monte" ed "a valle" che presidia sia la fase di sviluppo che quella di messa a reddito dei Progetti Immobiliari.

Qualora (i) il Gruppo non fosse in grado di realizzare in tutto o in parte la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi e/o nei modi previsti o (ii) non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali la strategia di crescita è fondata o (iii) la strategia non dovesse portare ai risultati preventivati per altre ragioni, ciò potrebbe avere effetti negativi rilevanti sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4 del presente Documento di Ammissione.

4.1.1.16. Rischi reputazionali

I risultati del Gruppo dipendono dalla capacità dello stesso di mantenere inalterato, nel tempo, il livello qualitativo dei propri Progetti Immobiliari e dei servizi ad essi connessi.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

L'elemento reputazionale nei confronti dei clienti riveste particolare importanza per il Gruppo. Il successo dello stesso è legato, infatti, anche alla percezione del proprio marchio e immagine sul mercato, nonché in virtù della qualità dei Progetti Immobiliari che verranno realizzati e dei connessi servizi offerti e del gradimento degli stessi da parte della Clientela Target. Non vi è garanzia che la strategia di promozione del Gruppo attraverso l'attività di *marketing* e comunicazione possa consentire di raggiungere gli obiettivi attesi di diffusione presso la Clientela Target della conoscenza dei Progetti Immobiliari che verranno realizzati, del suo marchio e della sua immagine, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Qualora il Gruppo non fosse in grado di assicurare la *brand awareness* del proprio marchio - ad esempio

per effetto (i) della confondibilità della sua denominazione con quella di altre società attive nello stesso settore, (ii) dell'incapacità di trasmettere al mercato i valori distintivi del marchio o (iii) della diffusione da parte di terzi di informazioni parziali o non veritiere o diffamatorie - potrebbero verificarsi effetti negativi sulla reputazione e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

I risultati del Gruppo dipendono dalla capacità dello stesso di mantenere inalterato, nel tempo, il livello qualitativo dei Progetti Immobiliari che verranno realizzati e dei servizi ad esso connessi. Non si può escludere che il mancato mantenimento di tale livello possa comportare valutazioni negative da parte dei clienti, con possibili effetti negativi sul Gruppo e sulla sua reputazione, e di riflesso sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Inoltre, il Gruppo gode dei vantaggi derivanti dall'appartenenza al Gruppo AbitareIn, usufruendo tramite il Contratto di Service del *know-how* consolidato oltre che della riconducibilità al marchio AbitareIn, generalmente già noto nel settore immobiliare residenziale come esempio di elevata qualità, che può determinare una maggiore attrattività nei confronti della Clientela Target.

Allo stesso modo, però, una eventuale perdita di attrattività e di gradimento dei progetti immobiliari, nel settore residenziale, realizzati da AbitareIn, potrebbe incidere anche sulla percezione e sull'interesse da parte della Clientela Target dei Progetti Immobiliari realizzati dal Gruppo, con possibili effetti negativi sulla sua reputazione, e di riflesso sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

4.1.1.17. Rischi connessi al funzionamento e alle possibili interruzioni dei sistemi informatici nonché alle attività di rete illegali

Il Gruppo potrebbe in futuro essere esposto al rischio di malfunzionamento o interruzione dei sistemi informatici e delle applicazioni di cui si avvale per svolgere la propria attività e prestare i propri servizi ai clienti, i quali sono strettamente correlati all'uso dei sistemi informatici, nonché di subire attività di rete illegali contro i propri sistemi e quelli dei propri clienti.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Il Gruppo svolgerà la propria attività anche attraverso l'utilizzo di sistemi informatici e applicazioni per la gestione e l'accesso informatizzato da parte dei conduttori alle Unità Abitative e l'utilizzo dei servizi connessi che, per loro natura, sono esposti a molteplici rischi operativi.

A titolo esemplificativo si segnalano: interruzioni di connettività, errori di programmazione, instabilità delle piattaforme, bug delle interfacce, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e/o comportare accessi e/o utilizzi non autorizzati ai dati dei clienti.

Il verificarsi dei suddetti eventi potrebbe causare, quindi, un rallentamento o un'interruzione nella fornitura dei servizi annessi e complementari ai Progetti Immobiliari, nonché la perdita di dati acquisiti,

l'accesso e/o l'utilizzo non autorizzati (intenzionali o meno), il furto o la distruzione di tali dati e, di conseguenza, comportare un disservizio per i clienti con effetti negativi sulla sua reputazione sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

4.1.1.18. Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne

Il Documento di Ammissione contiene talune stime e dichiarazioni sull'andamento del mercato e sui profili di posizionamento competitivo dell'Emittente che si basano anche su elaborazioni effettuate dall'Emittente stesso, con il conseguente grado di soggettività e margine di incertezza che ne deriva. Dette dichiarazioni di preminenza e stime potrebbero non essere confermate in futuro, anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio.

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza basate su stime sulla dimensione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente, nonché valutazioni di mercato elaborate dall'Emittente sulla base della propria esperienza, della specifica conoscenza del settore di appartenenza e dell'elaborazione di dati reperibili sul mercato, le quali sono per loro natura soggettive. Tali stime e dichiarazioni si basano, ove disponibili, su dati le cui fonti sono, a seconda del caso, pubbliche ovvero sono consultabili a fronte del pagamento di un corrispettivo e, in mancanza, sulla base di elaborazioni effettuate dall'Emittente stesso con il conseguente grado di soggettività e margine di incertezza che ne deriva. Inoltre, le stime e dichiarazioni contenute nel Documento di Ammissione, sebbene al momento siano ritenute dall'Emittente ragionevoli, potrebbero rivelarsi in futuro errate anche in ragione del verificarsi di fattori e/o circostanze non previste o diverse da quelle considerate che potrebbero incidere sui risultati o le performance dell'Emittente.

Tali dichiarazioni di preminenza e stime potrebbero non essere confermate in futuro anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio.

4.1.1.19. Rischi connessi agli IAP (Indicatori Alternativi di Performance)

*Il Gruppo è esposto al rischio che gli Indicatori Alternativi di Performance ("**IAP**") utilizzati si rivelino inesatti o inefficienti. Infatti, tali IAP, sebbene molto diffusi nella prassi, non sono definiti o specificati dai principi contabili applicati per la redazione del bilancio annuale o delle relazioni intermedie sulla gestione. Alla luce di quanto rappresentato nel presente Paragrafo, l'Emittente valuta il rischio in esame di bassa rilevanza.*

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo, l'Emittente ha individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance. Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano l'Emittente stesso nell'individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative.

Con riferimento all'interpretazione di tali IAP si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici dell'Emittente e non sono indicativi dell'andamento futuro della stessa;
- gli IAP non sono previsti dai principi contabili nazionali (OIC) e, pur essendo derivati dai bilanci di esercizio, non sono assoggettati a revisione contabile;

- gli IAP non devono essere considerati sostituitivi degli indicatori previsti dai Principi Contabili Internazionali;
- la lettura degli IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie dell'Emittente tratte dal bilancio consolidato;
- le definizioni degli indicatori utilizzati dall'Emittente, in quanto non rivenienti dai Principi Contabili nazionali né internazionali, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri società/gruppi e quindi con esse non comparabili;
- gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel Documento di Ammissione.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.1 del Documento di Ammissione.

4.1.2. RISCHI RELATIVI AL QUADRO NORMATIVO

4.1.2.1. Rischi connessi al regime autorizzativo vigente

Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, è tenuto al rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente e dei relativi provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari. Il Gruppo è esposto, quindi, al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della normativa applicabile nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

L'Emittente opera in settori altamente regolamentati ed è tenuto al rispetto dei provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari. In particolare, la costruzione dei Progetti Immobiliari dovrà avvenire in conformità e nei limiti delle autorizzazioni rilasciate a tal fine dalle competenti autorità amministrative e governative. Pertanto, il mancato rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, come pure l'entrata in vigore di eventuali modifiche o evoluzioni più restrittive o sfavorevoli della precitata normativa potrebbero comportare ritardi nella realizzazione del Progetto Immobiliare con conseguente ritardo nella messa a reddito del Progetto Immobiliare, con effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

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

Il Gruppo è esposto a rischi correlati a possibili incidenti sui cantieri. Eventuali violazioni della normativa applicabile a dette aree potrebbero comportare limitazioni all'attività del Gruppo, la registrazione di costi rilevanti, nonché ricadute reputazionali, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica,

patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

In considerazione dell'attività caratteristica del Gruppo, ed in virtù del fatto che le aree di cantiere sono, per definizione, luoghi pericolosi per l'incolumità di coloro che vi lavorano o che vi accedono, non è possibile escludere, nemmeno utilizzando le più efficaci e cautelative misure di sicurezza e prevenzione degli infortuni, che in tali aree si verifichino in futuro degli incidenti e che l'Emittente sia tenuto a risarcire i soggetti che hanno riportato lesioni con eventuali responsabilità anche di carattere penale. Sebbene, infatti, l'Emittente affidi in *outsourcing* tramite contratti di appalto l'esecuzione della fase di costruzione dei Progetti Immobiliari e sebbene le imprese di costruzioni vengano selezionate con la massima cura ed attenzione, tramite il Contratto di Service, deve essere rilevato che ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs. 81 del 9 aprile 2008, il committente risponde in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, per tutti i danni per i quali il lavoratore, dipendente dell'appaltatore o del subappaltatore, non risulti indennizzato ad opera dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL). Tale disposizione, tuttavia, è mitigata dalla previsione secondo la quale la predetta responsabilità solidale non opera con riferimento ai danni cagionati in conseguenza dei rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o subappaltatrici.

Qualora si verificassero tali eventi, non è possibile escludere, inoltre, che vengano irrogate sanzioni all'Emittente, anche inibitorie dell'attività, per eventuali violazioni della normativa sulla sicurezza del lavoro e che, nella suddetta ipotesi, vengano condannati i soggetti apicali o gli amministratori con conseguenti impatti negativi sull'attività del Gruppo, e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.2.3. Rischi connessi a criticità di carattere ambientale

Il Gruppo è soggetto al rischio di incorrere, in futuro, in maggiori spese rispetto a quelle preventivate per la verifica, rimozione o bonifica di sostanze pericolose o tossiche situate nel sottosuolo o negli Immobili. Il Gruppo, nello svolgimento delle proprie attività, è inoltre tenuto al rispetto della normativa ambientale vigente e dei relativi provvedimenti adottati dalle competenti autorità pubbliche e/o regolamentari. Lo stesso è esposto, quindi, al rischio connesso alle molteplici evoluzioni della normativa applicabile nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

In considerazione del fatto che gli Immobili individuati, tramite il Contratto di Service, saranno prevalentemente di natura ex industriale/terziaria o che comunque potranno presentare problematiche

ambientali, il Gruppo svolgerà, per il tramite di professionisti specializzati scelti sempre in virtù del Contratto di Service, accurate ed esaustive indagini sullo stato degli stessi, così da individuare gli eventuali interventi di bonifica da realizzare. Si segnala che i costi per la verifica e la rimozione, che non sono ricompresi nel corrispettivo previsto nel Contratto di Service, potrebbero essere anche consistenti e il Gruppo potrebbe essere altresì soggetto a multe o sanzioni; peraltro, la presenza di tali sostanze potrebbe influire negativamente, o addirittura impedire, al Gruppo di mettere a reddito gli Immobili Co-Living. Tutto quanto precede determinerebbe conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

4.1.2.4. Rischi connessi alla qualifica di PMI innovativa

L'Emittente è esposto al rischio della perdita dei requisiti necessari al mantenimento della qualifica di PMI Innovativa, nonché al rischio derivante da possibili modifiche della normativa vigente in materia, con conseguente impatto negativo sulle prospettive di crescita nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è iscritto nella sezione speciale del Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con la qualifica di PMI Innovativa. Ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legge del 24 gennaio 2015 n. 3 in materia di PMI innovative, il mantenimento della qualifica di PMI Innovativa è subordinato al soddisfacimento di alcune condizioni, incluso il possesso di almeno due dei seguenti requisiti: (i) un volume di spesa in ricerca, sviluppo e innovazione in misura uguale o superiore al 3% della maggiore entità fra costo e valore totale della produzione della PMI innovativa; (ii) l'impiego per almeno 1/5 rispetto al totale di personale in possesso di dottorato di ricerca o laurea magistrale in determinate proporzioni previste dal decreto legge; (iii) la titolarità di almeno una privativa industriale relativa a una invenzione industriale purché tale privativa sia direttamente afferente all'oggetto sociale e all'attività di impresa.

Il mantenimento di tali parametri da parte dell'Emittente potrebbe comportare costi di adeguamento dello stesso, con un conseguente effetto negativo sulla attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, nonché, nel caso in cui quest'ultimo non fosse in grado di adeguarsi a tali nuovi standard, la perdita della certificazione di PMI Innovativa. Si segnala, inoltre, che l'eventuale emanazione di nuove disposizioni normative applicabili all'Emittente ovvero di modifiche alla normativa attualmente vigente, nonché il verificarsi di circostanze imprevedibili o eccezionali, potrebbe imporre all'Emittente l'adozione di standard più severi o l'esborso di spese straordinarie in ricerca, sviluppo o innovazione, o condizionarne la libertà di azione nelle proprie aree di attività, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

La medesima normativa prevede, altresì, che i soggetti (siano essi persone fisiche o giuridiche, in ogni caso, in possesso di determinate caratteristiche) che investono in una PMI Innovativa abbiano diritto a determinate agevolazioni fiscali se la PMI Innovativa in cui investono si qualifica come "PMI Innovativa

Ammissibile", secondo la definizione di cui all'art. 1 del Decreto attuativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 maggio 2019.

Si segnala che ad oggi l'Emittente ha i requisiti per qualificarsi "PMI Innovativa Ammissibile", così come definita dall'art. 1 del Decreto Interministeriale del 7 maggio 2019 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 5 luglio 2019, in quanto (i) rientra nella definizione di PMI innovativa di cui all'art. 4, comma 1, del D.L. 3/2015, e (ii) riceve l'investimento iniziale a titolo della misura anteriormente alla prima vendita commerciale su un mercato.

Le agevolazioni fiscali connesse con l'investimento in una PMI Innovativa Ammissibile possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni; pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

Con riferimento a quanto sopra, si segnala che:

- il massimale che ogni singola PMI innovativa Ammissibile può raccogliere a titolo di investimento, in relazione al quale è possibile beneficiare delle agevolazioni fiscali ai sensi dell'art. 29 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, è fissato in Euro 15 milioni; ai fini del calcolo di tale ammontare massimo rilevano tutti i conferimenti agevolabili ricevuti dalla PMI Innovativa nei periodi di vigenza del regime agevolativo. La Società, alla Data del Documento di Ammissione, ha già raccolto Euro 4 milioni di investimenti agevolabili rivenienti dall'Aumento di Capitale 2020. I soggetti investitori sono soggetti al rischio che le agevolazioni fiscali spettanti in relazione all'investimento in Azioni, non siano applicate all'intero investimento effettuato, ma solo in proporzione al rapporto tra l'importo massimo agevolabile previsto dalla normativa, al netto di quanto già ricevuto da Homizy, e il totale dei conferimenti agevolabili ricevuti in sede di Collocamento;
- la perdita della qualifica di "PMI Innovativa Ammissibile" da parte dell'Emittente potrebbe comportare la non spettanza, mancata fruibilità, o decadenza delle agevolazioni fiscali, con possibili effetti negativi sull'attesa di reddito generato dalle Azioni.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.2.5. Rischi connessi alla normativa fiscale

Il Gruppo è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla vigente normativa fiscale italiana. Modifiche sfavorevoli a tale normativa, nonché qualsiasi orientamento delle autorità fiscali italiane o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione e/o interpretazione della normativa fiscale inerente le operazioni straordinarie effettuate dalla Società e, più in generale, in ordine alla determinazione del carico fiscale (Imposta sul Reddito delle Società "IRES", Imposta Regionale Attività Produttive "IRAP") nonché ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto "IVA", potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

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

Il Gruppo sarà periodicamente sottoposto ad accertamenti per verificare la corretta applicazione di tale normativa e il corretto pagamento delle imposte. In caso di contestazioni da parte delle autorità tributarie italiane o estere, l'Emittente potrebbe essere coinvolto in lunghi procedimenti, risultanti nel pagamento di penali o sanzioni, con possibili effetti negativi rilevanti sull'attività, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

In considerazione della complessità e del continuo mutamento della normativa fiscale e tributaria, nonché della sua interpretazione, non è quindi possibile escludere che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza possano in futuro addivenire a interpretazioni, o assumere posizioni, in contrasto con quelle adottate dal Gruppo nello svolgimento della propria attività, con possibili conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

Alla data del Documento di Ammissione non risultano contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, con avvisi bonari o cartelle esattoriali, o giudizi pendenti innanzi alle Commissioni Tributarie (Provinciale o Regionale).

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Seconda, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

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

Il Gruppo è esposto al rischio di distruzione, danneggiamento, perdita, sottrazione, trattamento non autorizzato e divulgazione di dati personali, che potrebbero comportare anche l'irrogazione da parte delle autorità competenti di sanzioni a carico della stessa.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo potrà venire in possesso, raccogliere e trattare dati personali dei clienti o di potenziali clienti, dei fornitori e dei propri dipendenti con l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

Al tal proposito, si segnala che in data 24 maggio 2016 è entrato in vigore il nuovo Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) in tema di trattamento dei dati personali, volto ad allineare il quadro normativo in materia di tutela dei dati personali per tutti gli stati membri dell'Unione Europea. In particolare, il suddetto regolamento ha introdotto importanti modifiche ai processi da adottare per garantire la protezione dei dati personali (tra cui la nuova figura del *Data Protection Officer*, obblighi di comunicazione di particolari violazioni dei dati e la portabilità dei dati) incrementando il livello di tutela delle persone fisiche e inasprendo, tra l'altro, le sanzioni applicabili al titolare e all'eventuale responsabile del trattamento dei dati, in caso di violazioni delle previsioni del regolamento.

Il predetto regolamento è divenuto direttamente applicabile in Italia a partire dal 25 maggio 2018.

Il Gruppo ha adottato e implementato i necessari presidi aziendali volti a prevenire accessi non autorizzati o la perdita (totale o parziale) dei dati. Qualora tali procedure si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementate, il Gruppo è esposto al rischio che i dati personali siano danneggiati o perduti, ovvero che siano oggetto di accessi, divulgazioni e comunicazioni non autorizzate e distruzione (totale o parziale) non voluta, causati, ad esempio, da interruzioni dei servizi informatici, da altri eventi ambientali o da condotte illecite di terzi, con possibili effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Il verificarsi di tali circostanze potrebbe (i) avere un impatto negativo sull'attività del Gruppo, nonché (ii) comportare l'irrogazione da parte dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali di sanzioni, amministrative e penali, con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale, finanziaria e reputazionale dello stesso. Infine, in caso di ulteriore modifica delle normative applicabili (anche a livello comunitario), l'attività del Gruppo potrebbe subire un impatto economicamente rilevante, a causa di possibili costi che lo stesso potrebbe dover sostenere per l'adeguamento alla nuova normativa.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.3. RISCHI RELATIVI AL GOVERNO SOCIETARIO

4.1.3.1. Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie

L'Emittente è esposto a rischi derivanti dal fatto che alcune disposizioni statutarie in materia di governance di società quotate troveranno applicazione solo in via differita.

L'Emittente ha adottato lo Statuto IPO che entrerà in vigore alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Lo Statuto IPO prevede un sistema di *governance* ispirato ad alcuni principi stabiliti nel TUF nonché da alcune disposizioni del Regolamento Emittenti Euronext Growth. Esso prevede, in particolare:

i. nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale tramite voto di lista;

ii. nomina di almeno un consigliere di amministrazione munito dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'art. 147-ter, comma 4, TUF, e scelto tra i candidati che siano stati preventivamente individuati/valutati positivamente dall'EGA.

Ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto IPO, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (anche Euronext PRO), 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 (qui di seguito, la "**Disciplina Richiamata**"), limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth come successivamente modificato.

Qualsiasi determinazione opportuna o necessaria per il corretto svolgimento della offerta di cui all'art. 106 e 109 del TUF (ivi comprese quelle eventualmente afferenti la determinazione del prezzo di offerta) sarà adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1349 del Codice Civile, su richiesta della Società e/o degli azionisti, dal Panel di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth predisposto da Borsa Italiana,

che disporrà anche in ordine a tempi, modalità, costi del relativo procedimento, ed alla pubblicità dei provvedimenti così adottati in conformità al Regolamento stesso, fermo restando che la determinazione sarà adottata con equo apprezzamento e non sarà rimessa al mero arbitrio del Panel.

Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell'offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 106, commi 1, 1-bis, 1-ter, 3 lettera (a), 3 lettera (b) – salva la disposizione di cui al comma 3-quater – e 3-bis TUF, ove non accompagnato dalla comunicazione al Consiglio di Amministrazione e dalla presentazione di un'offerta pubblica totalitaria nei termini previsti dalla disciplina richiamata e da qualsiasi determinazione eventualmente assunta dal Panel con riferimento alla offerta stessa, nonché qualsiasi inottemperanza di tali determinazioni comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto IPO, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (anche Euronext PRO), si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili anche le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate di cui rispettivamente agli artt. 108 e 111 TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione.

In deroga al Regolamento Emittenti Consob, come successivamente modificato, e fatte salve diverse disposizioni di legge o di regolamento, in tutti i casi in cui tale Regolamento preveda che Consob debba determinare il prezzo per l'esercizio dell'obbligo e del diritto di acquisto di cui agli articoli 108 e 111 del TUF e non sia possibile ottenere la determinazione da Consob, tale prezzo sarà pari al maggiore tra (i) il prezzo più elevato previsto per l'acquisto di titoli della medesima categoria nel corso degli ultimi 12 (dodici) mesi da parte del soggetto tenuto all'obbligo di acquisto o che è titolare del diritto di acquisto, nonché da soggetti operanti di concerto con tale soggetto e (ii) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi 6 (sei) mesi prima del sorgere dell'obbligo o del diritto di acquisto.

Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell'offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 108, commi 1 e 2, TUF non accompagnato dall'acquisto dei titoli da parte dei soggetti richiedenti nei casi e termini previsti dalla disciplina richiamata comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

È previsto il diritto di recesso dalla Società dei soci assenti o dissenzienti qualora l'Emittente assuma deliberazioni che comportano il delisting dall'Euronext Growth Milan (anche Euronext PRO).

Si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato prima dell'Ammissione e scadrà alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 30 settembre 2024. Pertanto, solo a partire dal primo rinnovo degli organi societari successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni troveranno applicazione le disposizioni in materia di voto di lista contenute nello Statuto IPO.

L'Emittente ha nominato un amministratore indipendente, scelto tra i candidati che siano stati preventivamente individuati/valutati positivamente dall'EGA. Inoltre, l'Emittente ha nominato Alessandro Peveraro, quale soggetto professionalmente qualificato per la gestione dei rapporti con gli investitori (c.d. Investor Relations Manager).

Per maggiori informazioni sulla *corporate governance* della Società, si veda la Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2 del presente Documento di Ammissione.

4.1.3.2. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse degli amministratori

L'Emittente è esposto ai rischi correlati al fatto che alla Data del Documento di Ammissione taluni membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono portatori di interessi in potenziale conflitto con gli interessi dell'Emittente. Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Marco Claudio Grillo, risulta essere indirettamente titolare di una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, detenuta attraverso la propria partecipazione pari al 17,79% del capitale sociale di AbitareIn. Inoltre, si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, anche l'Amministratore Delegato, Alessandro Peveraro risulta essere titolare, indirettamente, di una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, detenuta attraverso la propria partecipazione inferiore allo 0,5% del capitale sociale di AbitareIn.

Detta circostanza potrebbe portare all'assunzione di decisioni in conflitto di interesse con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

Per maggiori informazioni sulla corporate governance della Società, si veda la Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.2 del presente Documento di Ammissione.

4.1.3.3. Rischi connessi al modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001

L'Emittente è esposto al rischio di incorrere in sanzioni pecuniarie e interdittive in caso di commissione di reati rilevanti ai sensi del D. Lgs. 231/2001 da parte di dipendenti, amministratori e rappresentanti del Gruppo stesso nonché ad un'eventuale valutazione di inadeguatezza del proprio modello o del proprio sistema di controllo interno.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

In data 17 luglio 2019, la Società ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ("Modello 231"). Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non è coinvolto in alcun procedimento ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

L'adozione di modelli di organizzazione e gestione non esclude di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel D. Lgs. 231/2001. Infatti, in caso di commissione di un reato che preveda la responsabilità amministrativa dell'Emittente ai sensi del D. Lgs. 231/2001, l'Autorità Giudiziaria è chiamata a valutare tali modelli e la loro concreta attuazione. Qualora l'Autorità Giudiziaria ritenga che il modello adottato dall'Emittente non sia idoneo a prevenire reati della specie di quello eventualmente verificatosi ovvero che tale modello non sia stato efficacemente attuato, ovvero qualora ritenga insufficiente la vigilanza sul suo funzionamento e osservanza da parte dell'organismo a ciò appositamente preposto, l'Emittente verrebbe comunque assoggettata a sanzioni con conseguenti effetti negativi, anche significativi, sull'attività, sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici dell'Emittente e/o del Gruppo. Per tali ragioni e in conformità con quanto previsto dal D. Lgs. 231/2001, l'Emittente ha istituito un apposito Organismo di Vigilanza con il compito di vigilare sul funzionamento, sull'osservanza e sull'efficacia del modello e di curarne l'aggiornamento.

In data 17 luglio 2019, il consiglio di amministrazione della Società ha nominato Angelo Marano quale componente monocratico dell'Organismo di Vigilanza per tre esercizi dalla data della delibera di nomina. L'Organismo di Vigilanza risulta in possesso di autonomi poteri di iniziativa e di controllo così come previsto dal D. Lgs. 231/2001. Con il D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, recante "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili", convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157, il legislatore ha disposto l'introduzione e la successiva modifica, in sede di conversione dell'articolo 25-quinquiesdecies, di ulteriori fattispecie di reato tributario nella categoria del reato presupposto. Il Modello 231 è stato conseguentemente aggiornato in data 6 novembre 2020.

In caso di violazioni delle normative applicabili in tema di sanzioni, antiriciclaggio e anticorruzione, il Gruppo è esposto al rischio di eventuali sanzioni pecuniarie o interdittive, nonché a danni reputazionali, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo, nonché, se del caso, sul rendimento e sul rimborso degli eventuali investimenti in Note sottoscritte dall'Emittente nell'ambito di Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare.

4.1.4. RISCHI RELATIVI AL SISTEMA DI CONTROLLO E DI GESTIONE DEI RISCHI

4.1.4.1. Rischi connessi al sistema di controllo di gestione e al sistema di controllo interno

L'Emittente è esposta ai rischi correlati al sistema di controllo di gestione.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di bassa probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente utilizza un sistema tecnologico che supporta sia l'attività di controllo di gestione, sia la predisposizione della documentazione necessaria agli amministratori per l'espletamento delle proprie attività e per l'assunzione di decisioni operative e strategiche del Gruppo. Alcune informazioni fornite da tale sistema gestionale sono rielaborate ed aggregate attraverso l'utilizzo di modelli e strumenti operativi non completamente automatizzati.

L'Emittente ritiene che il sistema utilizzato, anche in considerazione delle attuali dimensioni e natura delle attività aziendali, sia in grado di consentire all'organo amministrativo una consona e tempestiva elaborazione dei dati e dei flussi delle informazioni, un giudizio appropriato circa la posizione finanziaria netta e le prospettive dell'Emittente, nonché il corretto monitoraggio dei ricavi e delle principali marginalità. La mancanza di un sistema di controllo di gestione totalmente automatizzato, tuttavia, potrebbe in ogni caso influire sull'integrità e tempestività della circolazione interna delle informazioni rilevanti dell'Emittente con conseguenze pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per altro verso, la prospettata crescita dimensionale e delle attività del Gruppo richiederà in futuro un costante e continuo miglioramento di tutti gli strumenti di controllo (anche al fine di ridurre il rischio di errori e incrementare la tempestività del flusso informativo diretto agli amministratori); pertanto, l'attuale sistema adottato dall'Emittente necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con tale crescita. A tal fine, il Gruppo ha pianificato un'ulteriore implementazione del sistema di controllo di gestione, funzionale, in particolare, a consentire una gestione maggiormente automatizzata della Società e del

Gruppo ad essa facente capo e una più tempestiva produzione di c.d. *key performance indicator* di natura finanziaria.

4.1.5. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'EMITTENTE

4.1.5.1. Rischi connessi al capitale circolante

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non dispone di capitale circolante sufficiente a far fronte al fabbisogno finanziario per il periodo di dodici mesi successivi alla medesima data. A tal riguardo, si evidenzia che il fabbisogno finanziario complessivo netto dell'Emittente per i dodici mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione è pari a circa Euro 13,0 milioni, considerata la necessità di finanziare i futuri Progetti Immobiliari in relazione per cui sono già stati sottoscritti contratti preliminari di acquisto. Con riferimento alla tempistica, si prevede che la liquidità a disposizione del Gruppo si esaurisca entro il termine del trimestre in chiusura al 31 dicembre 2021. In caso di mancato ottenimento della finanza prevista, alcuni Progetti Immobiliari potrebbero subire dei ritardi o potrebbero non essere avviati, limitando così la capacità dell'Emittente di portare a termine i progetti previsti nel piano industriale, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dello stesso.

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

Ai sensi del Regolamento Delegato (UE) 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – quale "mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza" – alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni e a quelle delle società da essa controllate, come definite nel piano industriale, relative ai 12 mesi successivi alla medesima data.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione, connesso allo sviluppo dei Progetti Immobiliari per cui è già stato sottoscritto un contratto preliminare, sia pari complessivamente a circa Euro 13,0 milioni.

Con riferimento alla tempistica, si prevede che la liquidità a disposizione dell'Emittente si esaurisca entro il termine del trimestre in chiusura al 31 dicembre 2021.

L'Emittente prevede di finanziare tale fabbisogno contraendo nuovo indebitamento bancario tramite la sottoscrizione di mutui fondiari basati sullo stato avanzamento lavori e garantiti, principalmente, dall'iscrizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del Progetto Immobiliare.

L'Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte, con successo, a tale fabbisogno attraverso l'ottenimento di nuovo finanziamento bancario, come è usuale per il modello di business dell'Emittente e del settore in cui opera, tenuto conto anche (i) del rilascio di garanzie tra cui ipoteche di primo grado sull'immobile oggetto del Progetto Immobiliare a supporto di tali finanziamenti e (ii) dei consolidati rapporti con primari istituti di credito, alcuni dei quali hanno già finanziato storicamente i Progetti Immobiliari del Gruppo, e (iii) delle avanzate interlocuzioni in essere con gli stessi in merito ai Progetti Immobiliari da finanziarsi che hanno portato, con riferimento a parte di questi, al completamento delle fasi preliminari di valutazione creditizia da parte degli istituti di credito interessati.

In caso di mancato ottenimento della finanza prevista, alcuni Progetti Immobiliari potrebbero subire dei ritardi o potrebbero non essere avviati, limitando così la capacità del Gruppo di portare a termine i progetti previsti nel piano industriale, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dello stesso.

Per ulteriori informazioni in merito al capitale circolante si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.1, del Documento di Ammissione.

4.1.5.2. Rischi connessi all'indebitamento finanziario

Il Gruppo è esposto al rischio di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Il Gruppo è, inoltre, esposto al rischio che in futuro non riesca a negoziare e ottenere i finanziamenti necessari o non riesca ad ottenerli a condizioni convenienti per lo sviluppo della propria attività.

Il verificarsi di tali rischi, considerato dalla Società di media probabilità, potrebbe avere gravi effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di media rilevanza.

L'attività del Gruppo è, nel suo complesso, un'attività *capital intensive* che impone allo stesso di impegnare nelle fasi iniziali del Progetto Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo dello stesso, e che porta alla generazione di ricavi derivanti dai canoni di locazione, ovvero di proventi finanziari qualora vengano poste in essere Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare, solo alla fine dell'intero processo realizzativo e promozionale del Progetto Immobiliare.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di mutuo fondiario sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per Euro 9.100.000, garantito da (i) ipoteca di primo grado sull'Immobile oggetto del Progetto Immobiliare Bistolfi, (ii) rilascio di una fideiussione e impegni di capitalizzazione da parte di AbitareIn, in qualità di capogruppo; (iii) impegno alla postergazione di eventuali finanziamenti soci in essere per l'importo di Euro 1.100.000 e (iv) canalizzazione obbligatoria dei futuri canoni di locazione derivanti dalla messa a reddito del Progetto Immobiliare Bistolfi su un conto corrente dedicato; e (v) polizze assicurative di tipo danni "*all risk*" e a copertura dei rischi correlati (il "Mutuo MPS").

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo Homizy non ha indebitamento finanziario lordo.

Alla Data del Documento di Ammissione, è in corso la negoziazione di un contratto di mutuo fondiario con un primario istituto di credito per l'importo complessivo di Euro 21.000.000, con una durata prevista di 13 anni in riferimento al quale è stato sottoscritto un *term-sheet*.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento dipenderà dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori che possono dipendere da circostanze al momento non prevedibili. Qualora tali circostanze dovessero verificarsi, il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. Inoltre, non vi è garanzia che in futuro il Gruppo possa negoziare in maniera conveniente e/o ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività. Conseguentemente, gli eventuali aggravi in termini di condizioni economiche dei finanziamenti,

l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e i risultati operativi del Gruppo e/o limitarne la capacità di crescita.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 3 e 16, del Documento di Ammissione.

4.2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

4.2.1. Rischi connessi alla negoziazione su Euronext PRO, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari

Successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, sussiste il rischio che non si formi o non si mantenga un mercato liquido relativo alle Azioni della Società e/o che il prezzo delle Azioni possa variare notevolmente, anche in negativo, a causa di fattori che esulano dal controllo dell'Emittente. Al verificarsi di tali circostanze potrebbero verificarsi effetti negativi, anche significativi, sul prezzo di mercato delle Azioni. Inoltre, costituendo le Azioni capitale di rischio per loro natura, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

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

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni sull'Euronext PRO, il prezzo di mercato delle Azioni potrebbe fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori ed eventi, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi del Gruppo ovvero essere inferiore al prezzo di offerta in sede di Collocamento. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, a titolo meramente esemplificativo, *inter alia*, la liquidità del mercato, le differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, i cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, i cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e le rilevanti oscillazioni del mercato. Un investimento in strumenti finanziari negoziati sull'Euronext PRO potrebbe quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext PRO potrebbe quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato. Costituendo le Azioni capitale di rischio, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

4.2.2. Rischi connessi alla possibilità di revoca e sospensione dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente

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

- entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'EGA, 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;
- il requisito del flottante minimo del 10% del capitale, ripartito fra almeno cinque investitori non Parti Correlate né dipendenti dell'Emittente non sia soddisfatto entro due anni dalla Data di Ammissione.

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

4.2.3. Rischi connessi agli impegni temporanei di indisponibilità delle Azioni dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione sono in essere taluni accordi di lock-up aventi ad oggetto Azioni dell'Emittente; l'Emittente è quindi esposto al rischio che, allo scadere degli impegni temporanei di inalienabilità assunti da alcuni azionisti, eventuali cessioni di Azioni da parte di tali azionisti possano portare ad un andamento negativo del prezzo di negoziazione delle Azioni.

AbitareIn e la Società hanno assunto, nei confronti dell'EGA e del Global Coordinator, impegni di lock-up contenenti divieti di atti di disposizione delle proprie Azioni per un periodo di 36 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.
Non è possibile, pertanto, escludere che gli azionisti che non hanno assunto impegni di lock-up ovvero, allo scadere degli impegni di lock-up di cui sopra, procedano alla vendita, anche solo parziale, delle Azioni con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle Azioni stesse.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3, del Documento di Ammissione.

4.2.4. Rischi connessi alla non contendibilità dell'Emittente ad esito dell'ammissione a negoziazione delle Azioni su Euronext PRO

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, AbitareIn continuerà a detenere il Controllo di diritto della società e, pertanto, la società non sarà contendibile, con conseguente inibizione di eventuali operazioni finalizzate all'acquisto di Controllo sull'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, AbitareIn è l'azionista di Controllo dell'Emittente, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1 del Codice Civile, e manterrà, tenuto conto della conversione delle n. 8.600.000 PAS in n. 7.208.333 Azioni, il controllo di diritto con una partecipazione pari al 70,72% del capitale sociale dell'Emittente. L'Emittente pertanto non sarà contendibile.

AbitareIn, fintantoché manterrà il controllo dell'Emittente, continuerà ad avere un ruolo determinante nell'adozione delle delibere dell'Assemblea, quali, ad esempio, l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, le modifiche del capitale sociale e le modifiche statutarie. La presenza di una struttura partecipativa di Controllo potrebbe infatti impedire, ritardare o comunque scoraggiare un cambio di Controllo dell'Emittente negando agli azionisti di quest'ultimo la possibilità di beneficiare del premio generalmente connesso ad un cambio di Controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente, in particolare, sul prezzo di mercato delle Azioni dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13 del Documento di Ammissione.

4.2.5. Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata capitalizzazione

Si segnala che la parte flottante del capitale sociale dell'Emittente, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth, sarà pari al 29,28% circa del capitale sociale dell'Emittente, tenuto conto del collocamento delle n. 1.860.000 Azioni oggetto dell'Offerta e della conversione delle n. 8.600.000 PAS in n. 7.208.333 Azioni.

Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con flottante più elevato o più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.1, del Documento di Ammissione.

4.2.6. Rischi connessi ai conflitti di interesse dell'EGA e del Global Coordinator

Bestinver Securities, in ragione delle attività da questa svolte in favore dell'Emittente, potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi.

Bestinver Securities percepisce e percepirà compensi dall'Emittente in ragione dei servizi prestati nella sua qualità di EGA e di Global Coordinator, secondo quanto previsto dai relativi contratti stipulati con l'Emittente, anche in conformità alle previsioni regolamentari di riferimento.

Bestinver, in qualità di EGA ai sensi del Regolamento Euronext Growth Advisor potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi in quanto potrebbe in futuro prestare servizi di *advisory* ed *equity research* in via continuativa a favore dell'Emittente.

Bestinver Securities, in qualità di Global Coordinator, pertanto, si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in quanto effettuerà il Collocamento delle Azioni oggetto dell'Offerta e percepirà commissioni e compensi in relazione ai predetti ruoli assunti nell'ambito dell'Offerta.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato una politica dei dividendi. L'Emittente in futuro potrebbe non realizzare utili distribuibili sotto forma di dividendi ovvero, anche ove ne realizzi, potrebbe non effettuare distribuzione di dividendi a favore degli azionisti.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha adottato una politica dei 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.

Non è possibile assicurare che in futuro l'Emittente, pur avendone la disponibilità, distribuisca dividendi, privilegiando così gli investimenti a beneficio della crescita e dell'ampliamento delle proprie attività, salvo diversa delibera dell'assemblea degli azionisti. La distribuzione di dividendi da parte dell'Emittente sarà tra l'altro condizionata per gli esercizi futuri dai risultati conseguiti, dalla costituzione e dal mantenimento

delle riserve obbligatorie per legge, dal generale andamento della gestione nonché dalle future delibere dell'Assemblea che approvino (in tutto o in parte) la distribuzione degli utili distribuibili.

Anche alla luce dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia, alla Data del Documento di Ammissione, tale circostanza potrebbe comportare effetti negativi, anche significativi, sul profilo di rendimento dell'investimento effettuato nelle Azioni da parte degli investitori.

In assenza di distribuzione di dividendi, gli azionisti possono ottenere un rendimento dal proprio investimento nelle Azioni solo in caso di cessione delle stesse ad un prezzo di mercato superiore al prezzo di acquisto.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.1, del Documento di Ammissione.

5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1. Storia ed evoluzione dell'Emittente

5.1.1. Denominazione sociale dell'Emittente.

La denominazione legale dell'Emittente è "Homizy S.p.A.".

5.1.2. Estremi di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice LEI

L'Emittente è iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e numero di iscrizione 10754520962, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Milano n. 2555321, codice identificativo "Legal Entity Identifier" (LEI) 81560031B20E7316BB98.

5.1.3. Data di costituzione e durata dell'Emittente

La Società è stata costituita a Milano, in data 26 marzo 2019, in forma di società a responsabilità limitata, con la denominazione sociale "Homeasy S.r.l.", con atto a rogito del notaio Dott. Claudio Caruso, n. 18804 di repertorio.

Ai sensi dell'art. 5 dello Statuto IPO, la durata dell'Emittente è stabilita fino al 31 dicembre 2060.

5.1.4. Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale

In data 30 ottobre 2019, con atto a rogito del notaio Dott. Claudio Caruso, rep. n. 21134, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*, la trasformazione da società a responsabilità limitata a società per azioni e la modifica della denominazione sociale in "Homizy S.p.A.".

L'Emittente è, dunque, una "società per azioni" ed opera in base alla legislazione italiana.

L'Emittente ha sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12 ed il suo numero di telefono è +39-0289617705.

Il sito internet dell'Emittente è www.homizy.com.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1. Principali attività

6.1.1. Descrizione dell'attività svolta dalla Società

La Società, costituita nel 2019 come *start-up* innovativa e, alla Data del Documento di Ammissione, PMI innovativa, è dedicata allo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di *Co-Living* ("Immobili Co-Living").

Con il termine C*o-Living*, si intende, generalmente, una struttura residenziale con spazi condivisi a diversi livelli, sia di singolo appartamento (dove convivono persone non appartenenti al medesimo nucleo famigliare) che di edificio.

Il *business* di Homizy, definito *Build To Share*, rappresenta, in particolare, la declinazione in campo residenziale del concetto di *Sharing Economy*, che favorisce la generazione di efficienze, l'incremento della sostenibilità e la condivisione di beni, spazi e servizi anche attraverso l'utilizzo della tecnologia.

Homizy, sfruttando le economie di scala e l'esperienza sviluppata dal Gruppo AbitareIn, si propone, in particolare, di ideare, realizzare e gestire immobili residenziali di *Co-Living* nel contesto della città di Milano (e, più precisamente, nelle zone semi-centrali della stessa), progettati e realizzati appositamente per tale modello di locazione.

Tale formula, che attualmente risulta in Italia ancora limitatamente diffusa (se si escludono gli immobili destinati a studentati e *residence*), ha visto una significativa crescita negli ultimi dieci anni con la realizzazione di diversi progetti di riqualificazione e sviluppo orientati verso modelli residenziali alternativi, grazie anche al successo riscosso in Europa e nel resto del mondo[1] da tale modello locativo. Per maggiori informazioni sul mercato di riferimento si veda il Paragrafo 6.2 che segue.

La Società ha identificato come clientela *target* la porzione di popolazione che più probabilmente non possiede alcuna abitazione di proprietà e che propende per soluzioni abitative flessibili in locazione, cioè i neo-laureati, con un'età indicativa compresa tra i 20 e i 26 anni, (i c.d. *Post Graduate Student*) e i giovani professionisti, con un'età indicativa compresa tra i 26 e i 35 anni (i c.d. *Young Professional*).

La Clientela Target è rappresentata, quindi, da persone di età compresa tra i 20 e i 35 anni che intraprendono un percorso di specializzazione post laurea, apprendistato o internship ovvero che vantano almeno due anni di esperienza lavorativa (con un contratto lavorativo a tempo determinato/indeterminato) in una città diversa da quella di origine o che, comunque, sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia, sostenibile dal punto di vista economico.

La Clientela Target è quindi un giovane che ricerca una soluzione abitativa di nuova generazione, integrata con i principali servizi accessori, e che promuove coesione, socialità e relazioni interpersonali.

L'offerta di Homizy intende, infatti, incontrare le esigenze di quegli utenti che non sono ancora in grado di acquistare la prima casa ovvero che non sanno ancora se si trasferiranno definitivamente nella città di Milano in riferimento ai quali, infatti, si prevede una permanenza media per un periodo compreso tra i 9 e i 12 mesi.

[1] Fonte: Duff & Phelps - La congiuntura immobiliare in Italia - settembre 2021

In particolare, la città di Milano rappresenta un polo d'attrazione per i *Post Graduate Student* (sia provenienti da studentati che da altre tipologie abitative) e in generale di nuovi residenti di età compresa tra i 20 e i 40 anni arrivati fino a n. 50.000 in 15 mesi[2].

L'Osservatorio sulle nuove forme di residenza (2019) stima, nella città di Milano, una domanda complessiva di circa 200.000 persone, in crescita da un triennio, con età compresa fra i 18 e i 35 anni (esclusi gli studenti) che necessitano di una soluzione temporanea in locazione, determinando un fabbisogno aggiuntivo di circa 65.000 alloggi. Per maggiori informazioni sulla Clientela Target, si veda il Paragrafo 6.2.1.1.5 che segue.

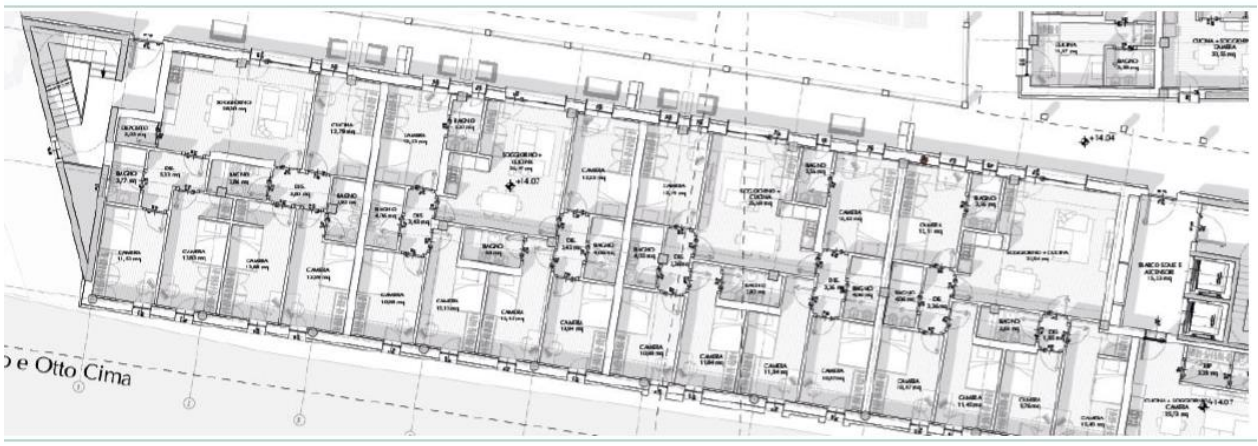
Alla Data del Documento di Ammissione, sono in corso due Progetti Immobiliari che sorgeranno su aree per oltre 16 mila Metri-quadri, che includeranno, una volta terminati, circa 578 Camere Tipo ossia stanze di circa 20 Metri-quadri ciascuna, suddivise in 144 Unità Abitative, ossia appartamenti di circa 120 Metri-quadri ciascuno, come di seguito meglio descritti.

6.1.2. Servizi offerti dalla Società

Homizy intende offrire Immobili Co-Living in grado di garantire una soluzione abitativa caratterizzata dai migliori standard qualitativi e tecnologici, in termini anche di efficienza energetica, e integrata con i diversi servizi accessori a completamento dell'esperienza abitativa.

A differenza degli studentati e RTA (*residence*), che sono sottoposti a specifici vincoli di destinazione di tipo amministrativo e strutturale, Homizy realizza strutture abitative realizzate e censite come civili abitazioni.

Gli Immobili Co-Living verranno realizzati, inoltre, secondo un criterio volto all'efficientamento degli spazi in modo tale che la Società possa ottenere il massimo rendimento grazie sia ad una riduzione dei costi di costruzione che di un aumento dello spazio disponibile per la realizzazione di camere da mettere a reddito.



Fonte: elaborazione dell'Emittente

In media ogni appartamento avrà una superficie commerciale pari a 120 Metri-quadri (le "**Unità Abitative**") composto, idealmente, da (i) n. 4/6 camere da letto, della medesima dimensione, (ii) n. 2/4 bagni e (iii) spazio condiviso della cucina, sala da pranzo e soggiorno. La Società mira ad una superficie

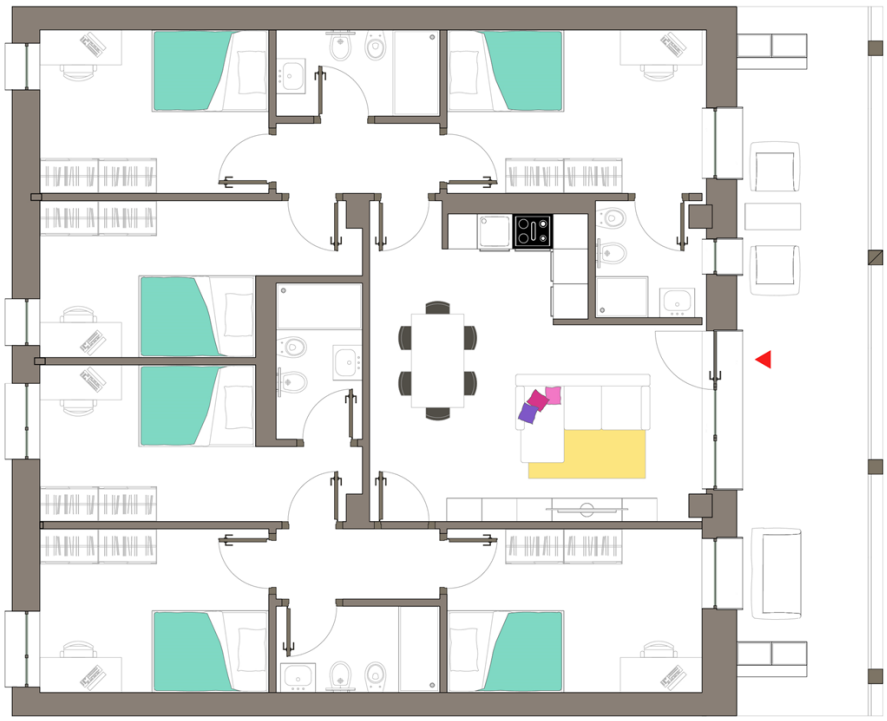
[2] Fonte: ISTAT - POPOLAZIONE INSISTENTE PER STUDIO E LAVORO - Un approccio sperimentale con dati amministrativi. Anno 2016

media occupata per ogni camera che non superi i 22 Metri-quadri, inferiore quindi, nella dimensione, del 20% rispetto la superficie minima per il monolocale nella città di Milano (pari a circa 28 Metri-quadri) (la "Camera Tipo").

In alternativa, le Unità Abitative possono essere rappresentate anche da monolocali di dimensioni pari a circa 28 Metri-quadri per coloro che, pur cercando socialità e condivisione di spazi comuni, preferiscono avere una parte esclusiva per soggiorno-cucina. I monolocali rappresenteranno circa il 10% dei posti letto presenti nell'Immobile Co-Living.

In base all'evoluzione del mercato delle locazioni, l'Emittente potrebbe realizzare anche le Unità Abitative di metrature diverse rispetto a quelle sopra descritte.

Di seguito viene riportata la planimetria tipo delle Unità Abitative realizzate dall'Emittente.



Fonte: elaborazione dell'Emittente

In termini di consumi, Homizy persegue una politica di rispetto dell'ambiente creando soluzioni abitative con una classe energetica ad impatto minimo (classe energetica A) che permette di ridurre al minimo i costi legati ai consumi rispetto alle alternative presenti sul mercato di Milano (generalmente classe energetica E, F e G).

A tale scopo, gli Immobili Co-Living verranno realizzati implementando un sistema di controllo da remoto degli impianti con programmi di automazione che, da un lato, faciliteranno il compimento degli interventi di manutenzione ordinaria, ma soprattutto permetteranno la migliore gestione dei sistemi di riscaldamento/raffreddamento e dell'erogazione di energia elettrica.

Considerata la Clientela Target a cui l'Emittente si rivolge e le condizioni di mercato, la Società si prefigge come obiettivo quello di mantenere un canone di locazione accessibile, anche tenuto conto della semi-centralità delle zone in cui verranno sviluppati gli Immobili Co-Living, dell'importo di circa Euro 650 mensili per Camera Tipo. Diversamente da quello che generalmente accade per le locazioni standard, il canone è

da intendersi inclusivo di tutte le spese connesse a utenze e ai servizi accessori (come meglio descritti nel seguito), così da permettere al conduttore di conoscere con certezza le spese da sostenere.

Sono compresi nel canone di locazione (i) pulizia parti comuni; (ii) wi-fi; (iii) il parcheggio biciclette; (iv) utenze (elettricità, non ci sarà gas); (v) riscaldamento e raffrescamento; (vi) l'accesso all'area fitness; (vii) utilizzo *delivery room*; (viii) utilizzo area ricreativa; (ix) l'accesso al giardino e al terrazzo; (x) approvvigionamento acqua (*plastic free*) e (xi) colonnine di ricarica dei mezzi elettrici oltre che (xii) l'uso dell'applicazione gestionale di Homizy. Non sono, invece, inclusi nel canone di locazione l'utilizzo della lavanderia (a gettoni), parcheggio macchine e moto, la ricarica elettrica per macchine e biciclette e l'accesso all'area *smart-working*.

Nel piano terra e interrato degli Immobili Co-Living, saranno realizzati i locali comuni dedicati ai servizi accessori sopra elencati.

Fonte: elaborazione dell'Emittente

Per l'utilizzo dei servizi sopra elencati, gli utenti potranno usufruire di un significativo supporto tecnologico che rende l'Immobile Co-Living un vero e proprio *Smart Building*: tramite un'applicazione, ciascun conduttore potrà facilmente gestire l'accesso a tutti i servizi e alle Unità Abitative. Alla Data del Documento di Ammissione, tale applicazione è ancora in corso di sviluppo da parte dell'Emittente.

6.1.2.1. Progetti Immobiliari

Progetto Immobiliare Bistolfi

Si tratta di un immobile dismesso nella zona del Lambrate District. Il progetto è di circa 4.734 Metri-quadri di SL.

Di seguito, viene riportata un'immagine dello stato dell'arte del Progetto Immobiliare Bistolfi e il *Render* del Progetto Immobiliare Bistolfi ultimato.

Fonte: elaborazione dell'Emittente

Il Progetto Immobiliare Bistolfi sarà composto da 6 piani fuori terra e 2 piani interrati, oltre che di un giardino interno, e comprenderà n. 52 Unità Abitative (in particolare n. 14 monolocali e n. 38 plurilocali) e 198 Camere Tipo.

I costi complessivi per la realizzazione del Progetto Immobiliari Bistolfi sono stati quantificati in circa Euro 9,9 milioni, esclusi i costi per l'acquisto dell'area. Si prevede il completamento dei lavori e quindi la messa a reddito del Progetto Immobiliare Bistolfi nel 2024.

In data 13 luglio 2020, è stato sottoscritto da SmartCity, società, alla Data del Documento di Ammissione, Controllata dall'Emittente, un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'Immobile relativo al Progetto Immobiliare Bistolfi. Il prezzo di acquisto, fissato nell'importo di Euro 2.250.000, è stato corrisposto per Euro 400.000, a titolo di acconto, già versati precedentemente alla sottoscrizione del contratto preliminare da AbitareIn prima che le quote di SmartCity Srl fossero conferite in Homizy.

In data 8 giugno 2021, è stato sottoscritto da SmartCity il contratto definitivo di compravendita e contestualmente è stato versato il saldo del prezzo per Euro 1.850.000.

In data 9 novembre 2021, Homizy ha acquistato l'intera partecipazione detenuta da AbitareIn in SmartCity al valore pari ad Euro 23.000.

Progetto Immobiliare Tucidide

Si tratta di due torri ad uso uffici nella zona del Lambrate District di circa 9.674 Metri-quadri di SL.

Di seguito, viene riportata un'immagine dello stato dell'arte del Progetto Immobiliare Tucidide e il *Render* del Progetto Immobiliare Tucidide ultimato.

Fonte: elaborazione dell'Emittente

Il Progetto Immobiliare Tucidide sarà composto da 2 torri di 11 piani fuori terra e 1 piano interrato e comprenderà n. 92 Unità Abitative e 380 Camere Tipo.

I costi complessivi per la realizzazione del Progetto Immobiliare Tucidide sono stati quantificati in circa Euro 16 milioni, esclusi i costi per l'acquisto dell'area. Il completamento dei lavori e la successiva messa a reddito del Progetto Immobiliare Tucidide si attendono nel 2024.

In data 29 luglio 2021, è stato sottoscritto da Deametra, società, alla Data del Documento di Ammissione, Controllata dall'Emittente, un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'Immobile relativo al Progetto Immobiliare Tucidide. Il prezzo di acquisto, fissato nell'importo di Euro 12.500.000, è stato corrisposto per Euro 750.000, a titolo di caparra confirmatoria, contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, tramite risorse interne; la restante parte del prezzo verrà corrisposta alla sottoscrizione del contratto definitivo.

In data 9 novembre 2021, Homizy ha acquistato l'intera partecipazione detenuta da AbitareIn in Deametra al valore nominale pari ad Euro 10.000.

Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare con riferimento al Progetto Immobiliare Tucidide e Progetto Immobiliare Bistolfi

Con riferimento al Progetto Immobiliare Tucidide e Progetto Immobiliare Bistolfi, è intenzione della Società implementare un Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare, secondo il Modello Cartolarizzazione meglio descritto in seguito.

A tal proposito, la Società, ha dato incarico a Banca Akros S.p.A. per la strutturazione e realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione relativa agli Immobili oggetto del Progetto Immobiliare Tucidide e Progetto Immobiliare Bistolfi da realizzarsi attraverso una o più società veicolo di nuova costituzione (la "SPV") da costituirsi ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. b-bis, e dell'articolo 7.2 della Legge n. 130 del 30 aprile 1999, come di volta in volta modificata e integrata (la "Legge 130").

In data 24 novembre 2021, è stato infatti costituita una SPV, denominata "Ready2Rent", ai sensi dell'art. 7.2 della Legge 130 alla quale verranno trasferiti, a titolo oneroso, gli Immobili oggetto del Progetto Immobiliare Tucidide e Progetto Immobiliare Bistolfi.

Con riferimento a tali progetti, pertanto, l'Emittente non stipulerà contratti di service SmartCity e Deametra, in quanto la stessa opererà, in qualità di Asset Manager tramite specifico contratto che disciplinerà puntualmente i servizi erogati.

6.1.3. Il modello di business e catena del valore

Il modello di *business* che l'Emittente adotta con riferimento ad ogni Progetto Immobiliare si può riassumere in quattro fasi principali:

i. fase di sviluppo, la quale può esser suddivisa a sua volta in distinte sotto-fasi rappresentate da (a) la ricerca dell'Immobile, (b) verifica di fattibilità del Progetto Immobiliare, (c) la gestione degli iter autorizzativi e (d) la pianificazione e lo sviluppo del Progetto Immobiliare secondo gli Standard Homizy, come *infra* meglio descritti;

ii. fase di acquisizione dell'Immobile e il reperimento delle risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo del Progetto Immobiliare;

iii. costruzione/riqualificazione dell'Immobile Co-Living;

iv. messa a reddito dell'Immobile Co-Living.

Preliminarmente, l'Emittente potrà decidere di impostare ciascun Progetto Immobiliare secondo due diverse modalità del modello di *business* sopra descritto; in particolare:

- una prima modalità prevede infatti l'acquisizione dell'Immobile direttamente da parte di Homizy o, eventualmente di un suo Veicolo Operativo, e il reperimento delle risorse finanziarie tramite l'assunzione di debito bancario (il "Modello Property");
- una seconda modalità prevede - diversamente – la costituzione di un veicolo di cartolarizzazione ai sensi dell'art. 7.2 della Legge 130 ("SPV") il quale, al fine di reperire le risorse necessarie per acquisire l'Immobile e sviluppare il Progetto Immobiliare, emette titoli obbligazionari sul mercato (il "Modello Cartolarizzazione").

Fase (i) – Sviluppo

La fase di sviluppo ricomprende, innanzitutto, l'attività di ricerca dell'Immobile e le attività volte alla verifica, gestione e ottenimento dei titoli autorizzativi necessari alla realizzazione del Progetto Immobiliare e alla pianificazione delle attività.

L'attività di ricerca e valutazione degli Immobili è svolta in forza del Contratto di *Service* con AbitareIn, la quale, nel contesto della sua attività caratteristica, ha, infatti, industrializzato tale fase sulla quale ha investito in modo significativo negli scorsi anni, riuscendo in tal modo a censire e valutare più di 300 immobili all'interno della città di Milano.

Il Contratto di Service prevede in particolare l'affidamento ad AbitareIn delle seguenti attività:

1. consulenza nella ricerca, selezione, individuazione e conduzione delle trattative per l'acquisto degli Immobili;

2. consulenza sull'applicabilità ai Progetti Immobiliari della disciplina relativa ai bonus fiscali previsti in ambito edilizio;
3. segnalazione e coordinamento dei professionisti che saranno definitivamente scelti da Homizy e che si occuperanno dell'iter progettuale e autorizzativo inerente alla realizzazione del Progetto Immobiliare - da realizzarsi in osservanza degli Standard Homizy;
4. valutazione e supporto nella selezione delle imprese di costruzioni cui Homizy affiderà l'appalto per la demolizione e ristrutturazione degli Immobili e la realizzazione dei Progetti Immobiliari e predisposizione del relativo contratto d'appalto, nonché assistenza, successiva alla stipula del contratto d'appalto, nella gestione dei rapporti con la società appaltatrice;
5. definizione delle gare d'appalto per la selezione dei fornitori per la progettazione e costruzione o ristrutturazione degli Immobili.

Una volta selezionate, tra quelle individuate da AbitareIn, gli Immobili potenzialmente idonei per la realizzazione del Progetto Immobiliare, Homizy verifica l'effettiva fattibilità e redditività del Progetto Immobiliare secondo i KPI economici di seguito indicati:

Parametri	Scenari Format di Investimenti tipo
Numero di Camere	1.500
Prezzo per Camera (€/mese)	650
Costi di Gestione (per servizi in & sui ricavi)	30% - 45%
Costi di Gestione (Immobile in & sui ricavi)	12% - 15%
Investimenti (€)	110,0 mln
LTC Target	75% - 80%
Totale Ricavi Annui da Locazione	11,7 mln
Rendimento sugli investimenti	10,6%

Fonte: elaborazione dell'Emittente

La verifica di fattibilità interessa, inoltre, alcuni aspetti di carattere tecnico: i) informazioni in merito alle provenienze e alla proprietà degli Immobili, ii) valutazione dello stato ambientale dei luoghi, iii) la situazione urbanistica, iv) l'esistenza di eventuali ipoteche o altri diritti reali sugli Immobili, v) indagini di mercato e potenzialità intrinseche della zona. In forza del Contratto di Service, tale attività rientra sempre nelle competenze delegate ad AbitareIn la quale, al termine di tali verifiche, trasmetterà all'Emittente una relazione in merito all'eventuale idoneità e conformità dell'Immobile per lo sviluppo del Progetto Immobiliare.

Per lo sviluppo dei Progetti Immobiliari, verranno privilegiate aree ex industriali/terziarie, abbandonate o sottoutilizzate, solitamente nelle fasce urbane semicentrali della città di Milano, per le quali è possibile o auspicabile la riconversione. La superfice minima di un Progetto Immobiliare deve garantire la presenza di almeno 100 posti letto e deve comunque essere inferiore a 10.000 Metri-quadri di SL.

Ad esito della positiva verifica di fattibilità, l'Emittente avvia la fase volta all'ottenimento dei titoli autorizzativi necessari alla realizzazione del Progetto Immobiliare, nonché la relativa progettazione.

In base al Contratto di Service, AbitareIn si occuperà della segnalazione e definizione del set contrattuale con i professionisti che si occuperanno dell'iter progettuale e autorizzativo inerente alla realizzazione dei Progetti Immobiliari - da realizzarsi in osservanza delle indicazioni fornite da Homizy e degli standard in

termini, ad esempio, numero di Unità Abitative (inclusi i monolocali), dimensioni delle Camere Tipo, a impianti volti all'ottenimento classe energetica ad impatto minimo e aree comuni (gli "Standard Homizy").

Abitare In inoltre seguirà il coordinamento dei professionisti nelle attività di: (i) progettazione architettonica, strutturale, impiantistica ed esecutiva; (ii) sicurezza nei cantieri edili temporanei; (iii) direzione dei lavori, svolgendo quindi l'attività di *project management.*

La fase di sviluppo ha generalmente una durata variabile dai 12 ai 18 mesi, a seconda della tipologia di titolo autorizzativo necessario allo sviluppo del Progetto Immobiliare e alle tempistiche ad esso connesso.

Nel Modello Property, l'Emittente fornirà consulenza e servizi necessari ai Veicoli Operativi per lo sviluppo e la realizzazione dei Progetti Immobiliari.

Nel Modello Cartolarizzazione, la fase dello sviluppo verrà svolta (in ogni caso, sempre per il tramite del Contratto di Service) dall'Emittente, in qualità di *Asset Manager*, cioè società specializzata nella gestione e sviluppo di asset immobiliari, avente le caratteristiche e le autorizzazioni richieste ai sensi dell'art. 7.1, comma 8, della Legge 130, che agirà quale soggetto incaricato dal Master Servicer al fine di prestare, anche nell'interesse della SPV, le attività volte allo sviluppo dei Progetti Immobiliari connessi agli Immobili di tempo in tempo acquistati dalla SPV.

Fase (ii) – Acquisto dell'Immobile e reperimento risorse finanziarie

La fase di reperimento delle risorse per l'acquisto dell'Immobile e per il successivo sviluppo e realizzazione del Progetto Immobiliare si differenzia a seconda che venga implementato il Modello Property ovvero il Modello di Cartolarizzazione.

Modello Property

Terminate con esiti soddisfacenti per l'Emittente le verifiche di fattibilità, lo stesso procede alla sottoscrizione del contratto preliminare (generalmente trascritto) per la compravendita dell'Immobile su cui realizzare il Progetto Immobiliare, o direttamente o tramite il Veicolo Operativo, o per la compravendita delle partecipazioni della società che già lo detiene, secondo le valutazioni da effettuarsi caso per caso.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto preliminare, l'Emittente si adopera per il reperimento delle risorse necessarie per l'acquisto dell'Immobile e per il successivo sviluppo e realizzazione del Progetto Immobiliare tramite la sottoscrizione di un contratto di mutuo fondiario con un istituto di credito.

I contratti di mutuo fondiario sono, generalmente, assistiti da una o più delle seguenti garanzie: (i) ipoteca sugli Immobili oggetto del Progetto Immobiliare, (ii) rilascio di una fideiussione e/o impegni di capitalizzazione da parte di AbitareIn, in qualità di capogruppo; (iii) impegno alla postergazione di eventuali finanziamenti soci in essere e (iv) canalizzazione obbligatoria dei futuri canoni di locazione derivanti dalla messa a reddito dell'Immobile Co-Living su un conto corrente dedicato, nonché limiti all'utilizzo delle risorse o alla distribuzione di dividendi.

Secondo il Modello Property, una volta ottenuto il finanziamento, l'Emittente, ovvero il Veicolo Operativo, acquista, quindi, direttamente l'Immobile sottoscrivendo il contratto definitivo di compravendita.

Modello Cartolarizzazione

Secondo tale modello, tale fase verrà svolta dall'Emittente, in qualità di *Asset Manager*, che agirà di

concerto con il Master Servicer al fine dell'individuazione dell'Immobile e al successivo acquisto.

In tal caso, il reperimento delle risorse avviene per il tramite della costituzione di una SPV, ossia di una società di capitali che ha per oggetto esclusivo l'acquisizione, la gestione e la valorizzazione di asset immobiliari o diritti reali immobiliari ai fini della realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione da porre in essere ai sensi degli artt. 7, comma 1, lett. b-bis, e 7.2 della Legge 130.

La SPV acquisterà, a titolo oneroso, gli Immobili, e finanzierà l'acquisto di tali Immobili mediante l'emissione di note di cartolarizzazione (i.e., ABS - *asset backed securities*) (le "Note"), destinate ad essere sottoscritte da investitori qualificati. La SPV avrà altresì la possibilità di ottenere ulteriori risorse rispetto a quelle ricevute a valere sulle Note, per il tramite dell'erogazione di uno o più finanziamenti bancari.

I proventi derivanti dalla sottoscrizione delle Note (e/o da eventuali anticipi sul futuro prezzo di sottoscrizione delle note medesime) e le somme eventualmente erogate dalle banche ai sensi dei relativi contratti di finanziamento verranno utilizzati dalla SPV per finanziare l'acquisto dell'Immobile e i relativi costi di acquisto, gestione, mantenimento e sviluppo dello stesso.

Tramite la realizzazione di un Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare, la SPV potrà quindi rimborsare qualsiasi debito assunto nel contesto del Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare, nonché pagare qualsiasi importo dovuto ai sensi delle Note attraverso i proventi derivanti (i) dalla messa a reddito degli Immobili Co-Living e (ii) e dalla eventuale successiva dismissione degli Immobili Co-Living.

La SPV nominerà un "soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e pagamento" ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. (c) della Legge 130 (il "*Master Servicer*") che a sua volta nominerà Homizy quale soggetto di comprovata esperienza (l'"*Asset Manager*") a cui verranno demandate le attività di sviluppo del Progetto Immobiliare e gestione dell'Immobile Co-Living ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7.1, comma 8, della Legge 130.

Nel contesto del Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare, l'Immobile acquistato dalla SPV e i proventi dallo stesso generati costituiranno ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7.2, comma 2 della Legge 130 un patrimonio separato rispetto a quello della SPV medesima (anche in caso di fallimento della SPV). Di conseguenza, delle obbligazioni nei confronti dei portatori delle Note, nonché di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione (ivi incluse eventuali banche finanziatrici), risponderà esclusivamente il patrimonio separato.

Generalmente, le SPV costituite al fine di realizzare dei Progetti di Cartolarizzazione Immobiliare emetteranno una pluralità di classi di Note: (i) *senior*, (ii) *mezzanine* e (iii) *junior* che si differenzieranno in base alla priorità di pagamento delle cedole e di rimborso del capitale e dunque per il rischio connesso a ciascuna classe.

La quota rappresentante l'intero capitale sociale della SPV sarà detenuto da un soggetto senza alcun legame societario con Homizy e/o gli altri sottoscrittori delle note. Infatti, l'unico socio della SPV sarà una società specializzata nella costituzione e detenzione di veicoli di cartolarizzazione (nell'interesse di terzi, i.e., gli investitori nelle note di cartolarizzazione).

Sebbene Homizy e gli altri portatori dei titoli emessi dalla SPV non saranno titolari del capitale sociale della SPV, gli stessi manterranno un controllo contrattuale su qualsivoglia decisione e/o manifestazione di consenso da parte della SPV rispetto al patrimonio separato sottostante (*i.e.*, ogni decisione deve essere approvata dagli investitori o da un loro rappresentante cd. RoN – Representative of the Noteholders -

secondo le regole di governance cristallizzate nei documenti del relativo Progetto di Cartolarizzazione Immobiliare).

Fase (iii) – Costruzione o riqualificazione degli Immobili

L'attività di costruzione o di riqualificazione è un'attività che l'Emittente svolge in *outsourcing* mediante il coinvolgimento di imprese terze e la sottoscrizione di contratti di appalto, tenuto conto delle complessità della normativa applicabile al settore edilizio, le scarse barriere all'ingresso e la bassa marginalità. La selezione dell'impresa appaltatrice verrà effettuata avvalendosi della consulenza prestata da AbitareIn, in virtù del Contratto di Service, tramite una gara d'appalto privata in base ai migliori requisiti del settore.

I contratti di appalto prevedranno un corrispettivo fissato a corpo, omnicomprensivo ed invariabile, non soggetto a revisione, con la conseguenza, pertanto, che eventuali maggiori costi o oneri di ogni genere o tipo, che si rendessero necessari nel corso di esecuzione delle opere, non potranno in alcun caso comportare aumenti del corrispettivo e rimarranno pertanto ad esclusivo carico dell'appaltatore.

Il pagamento del corrispettivo verrà effettuato a fronte di stati di avanzamento lavori, in relazione a situazioni provvisorie mensili contabilizzate sulla base delle percentuali di lavoro effettivamente eseguiti.

In caso di ritardo nella consegna del Progetto Immobiliare commissionato, il contratto di appalto prevedrà il pagamento a carico dell'appaltatore di una penale commisurata al ritardo e secondo le migliori prassi di settore.

Generalmente i lavori di costruzione e/o riqualificazione avranno una durata tra i 18 ed i 24 mesi.

Con riferimento a ciascun cantiere, verranno stipulate, secondo la migliore prassi, con primarie compagnie di assicurazione una polizza CAR – Contractor's All Risks – la quale garantisce il cantiere nella sua interezza, durante l'intera fase di costruzione del Progetto Immobiliare, indennizzando gli eventuali danni alle opere previste nel contratto di appalto, ai beni che si trovano nel cantiere e causati da chi partecipa ai lavori, compresi eventuali subappaltatori.

Nel Modello Cartolarizzazione, anche tale fase verrà svolta (in ogni caso, sempre per il tramite del Contratto di Service) dall'Emittente, in qualità di *Asset Manager,* che agirà quale soggetto incaricato dal Master Servicer al fine di prestare, anche nell'interesse della SPV, le attività volte allo sviluppo dei Progetti Immobiliari connessi agli Immobili di tempo in tempo acquistati dalla SPV. In tal scenario, l'Emittente rimarrà responsabile nei confronti del Master Servicer per le eventuali attività svolte in *outsourcing* da parte di AbitareIn o terzi su incarico dell'Emittente.

Fase (iv) - Messa a reddito dell'Immobile Co-Living

Una volta ultimati i lavori di costruzione/riqualificazione, gli Immobili Co-Living potranno essere messi a reddito tramite la sottoscrizione dei contratti di locazione con la Clientela Target.

Tale fase sarà caratterizzata dall'attenzione per la cd. *customer journey*: grazie ad un *marketing* di alto livello e profonda digitalizzazione, la Società è in grado di fornire un'esperienza totalmente integrata al cliente, consegnando un prodotto chiavi in mano che include una gamma disparata di servizi che iniziano ancor prima dell'entrata del cliente nell'Unità Abitativa quali il supporto nella individuazione dell'Unità Abitativa tra quelle disponibili, assistenza nella sottoscrizione del contratto di locazione e accoglienza al momento dell'ingresso.

L'obiettivo dell'Emittente è quello di digitalizzare, tramite un'applicazione in corso di sviluppo, tutti i servizi connessi all'Unità Abitativa, inclusa la fase di sottoscrizione dei contratti di locazione che avverrà con l'utilizzo di firme elettroniche digitali e la gestione dei reclami che, in tal modo, verranno rapidamente inoltrati al soggetto competente per la relativa valutazione.

Fonte: elaborazione dell'Emittente

Nel Modello Cartolarizzazione, anche tale fase verrà dall'Emittente, in qualità di *Asset Manager*, che agirà quale soggetto incaricato dal Master Servicer al fine di prestare anche nell'interesse della SPV le attività volte alla messa a reddito degli Immobili Co-Living di proprietà della SPV.

6.1.4. Fattori distintivi caratterizzanti l'Emittente

A giudizio dell'Emittente, i fattori distintivi della Società sono:

- implementazione di un modello di *business* in cui l'Emittente, oltre a gestire l'Immobile Co-Living, è proprietaria dello stesso,
- realizzazione di Progetti Immobiliari specifici per il Co-Living, con elevati livelli di efficienza in termini di uso degli spazi, consumi e gestione;
- offerta rivoluzionaria che colma, con prezzi competitivi, il gap di mercato tra domanda e offerta di abitazioni in locazione per la fascia di popolazione di età compresa tra i 20 e i 35 anni (*Post Graduate Student* e *Young Professional*);
- consolidato *track record* del *Management*;
- elevato *know-how* e conoscenza del territorio, del mercato e del contesto competitivo di riferimento.

6.1.5. Nuovi prodotti e/o servizi introdotti

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha introdotto nuovi prodotti o servizi significativi né ha reso pubblico lo sviluppo di nuovi prodotti o servizi.

6.2. Principali mercati in cui opera la Società

6.2.1. Mercato di riferimento

6.2.1.1.1. Introduzione

Ai fini della redazione del presente Paragrafo, sono state utilizzate principalmente le informazioni disponibili da Duff & Phelps, Invesco Real Estate, The House Monk, JLL, Istat, Assolombarda, Almalaurea, Associazione Aspesi.

Il mercato di riferimento del Gruppo è il mercato del *Co-Living*, che costituisce un segmento del più ampio settore del *micro-living* e degli alloggi alternativi.

La descrizione del mercato di riferimento prende in esame i seguenti aspetti: i) *overview* sul mercato degli asset immobiliari alternativi e del micro-living; ii) focus specifico sul settore del Co-Living a livello globale, sia europeo che italiano; iii) descrizione della Clientela Target e il iv) posizionamento competitivo.

6.2.1.1.2. Asset Immobiliari Alternativi e micro-living

Il presente Paragrafo illustra i *driver* e le dinamiche relative al settore degli Asset Immobiliari Alternativi (gli "AIA") e, più in particolare, al segmento del *Micro-living*.

L'informativa riportata in questo Paragrafo deriva da informazioni contenute nello studio di settore redatto dalla società Duff and Phelps a livello italiano per l'anno 2020.

La categoria degli Asset Immobiliari Alternativi sta acquisendo sempre maggiore importanza all'interno del settore del *real estate*[3]. Nella tabella sottostante è riportato un elenco dettagliato delle varie tipologie di *business* alla base degli Asset Immobiliari Alternativi.

Asset immobiliari alternativi
Il settore del «Micro-living»

Student Housing	Studentati e alloggi per studenti
Co-living	Abitazioni condivise per giovani lavoratori
Social-housing	Alloggi a canone calmierato
Senior Housing	Alloggi per over-65
Smart/Co working spaces	Spazi condivisi per attività lavorativa
Build to rent	Edifici multifamily costruiti per locazione
Hostelling	Struttura ricettiva con spazi condivisi
Condo-hotel	Camera d'albergo in forma di appartamento
Mixed-use	Edifici con utilizzi diversificati

Fonte: Elaborazione dell'Emittente su dati Invesco Real Estate

Queste innovative soluzioni immobiliari rientrano all'interno del concetto di *Micro-living*, termine con cui ci si riferisce a soluzioni abitative, con una superficie media di circa 30 Metri-quadri, che mettono a disposizione tutto ciò che serve per vivere autonomamente ma, al contempo, con la condivisione di ampi spazi comuni.

La particolarità degli AIA e del *Micro-living* è data dalla condivisione di un modello di *business* analogo: ogni unità immobiliare è affidata ad un gestore che garantisce alla proprietà un rendimento fornendo un servizio agli utenti finali. Nello specifico, si tratta di unità immobiliari sulle quali la componente di servizio e di *living experience* viene ad affiancarsi a quella proprietaria.

Secondo lo studio di settore condotto da Duff and Phelps, risulta che la principale tendenza in atto nel mercato immobiliare italiano è legata alla ricerca di unità abitative - differenti da quanto sino ad ora

[3] Fonte: Invesco Real Estate – *A Case for Co-living* (2018)

offerto dal punto di vista dimensionale, energetico/sostenibile e della flessibilità - da parte di una clientela target che sempre più si va segmentando (studenti, *young professional*, *business man*, *senior*, ecc.). Il fattore socio-demografico, infatti, risulta essere il *driver* che più ha contribuito al cambiamento delle dinamiche di mercato: a fronte di nuove tipologie di famiglie (costituite da un solo componente o coppie senza figli) e della maggiore mobilità sul territorio, la casa di proprietà non risponde alle nuove esigenze di flessibilità. Nel corso degli ultimi 5 anni si sono sviluppate sul mercato piattaforme che offrono la possibilità di locare unità abitative di privati, posizionate in diversi stabili, con una gestione unitaria e maggiormente orientate al *Co-living* (Duff and Phelps cita, come esempi, Airbnb, MyPlace, ItalianWay), offrendo tutele sia al locatore (ad es. in caso di morosità dell'inquilino), sia al locatario (maggiore garanzia a tutela dello stato del bene e nella gestione di eventuali criticità). Tali piattaforme sono state inizialmente rivolte al segmento turistico/*leisure* e solo successivamente al segmento *business* nonché, nel caso degli studenti, impiegate per far fronte alla scarsità di offerta da parte dei canali tradizionali quali studentati e locazioni/sub locazioni di stanze[4].

Sempre secondo Duff and Phelps, in Italia, il mercato dei micro-affitti risulta essere ad elevato potenziale, con una richiesta significativa che sta suscitando notevole interesse da parte dei principali *player* già attivi a livello europeo. I principali capoluoghi di provincia e le relative aree metropolitane, in particolare del nord e centro Italia, caratterizzate da un'elevata concentrazione di sedi universitarie e *business-district* (Milano, Roma, Firenze, Bologna, Torino) offrono delle significative opportunità di investimento, anche perché maggiormente dinamiche dal punto di vista della mobilità per motivi di studio e professionali. In risposta alle esigenze della domanda "urbana", le recenti tendenze mostrano l'affermarsi di tipologie abitative autonome e indipendenti che hanno come matrice comune unità di dimensioni ridotte (studentati, *senior housing*, *business apartment, serviced apartment - leisure, Co-living*)[5].

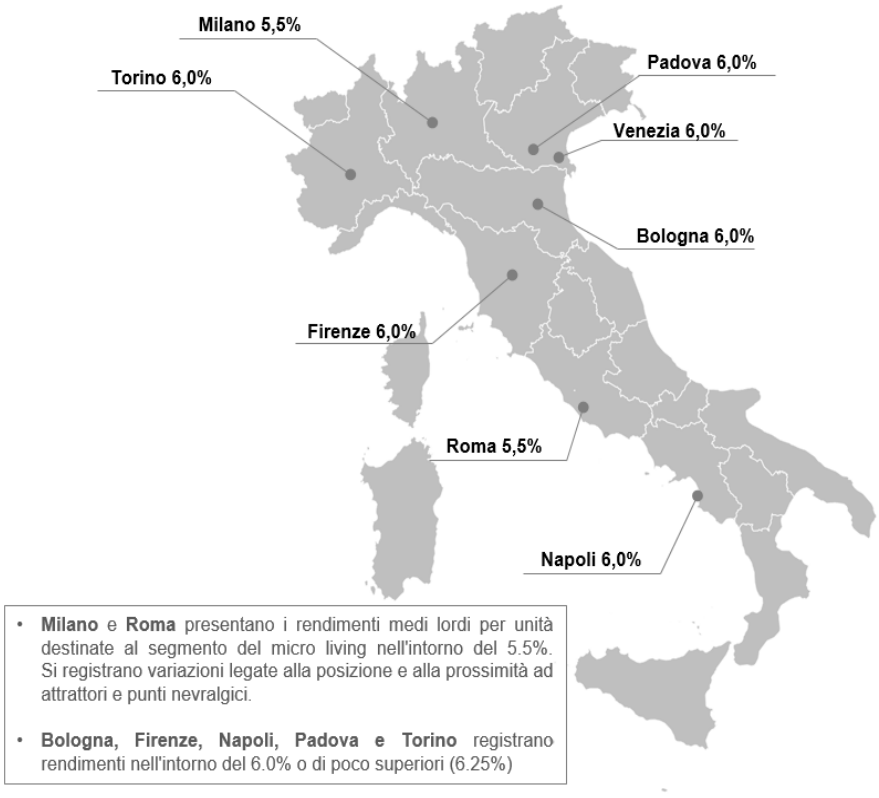
Il *Micro-living* nasce come specifica categoria del mercato residenziale, in risposta alla crescente domanda di unità abitative in locazione a canoni sostenibili, ma, allo stesso tempo, dotate di tutti i comfort. Da un punto di vista progettuale si parla di unità abitative connotate da un dimensionamento ridotto in termini di superfice lorda di pavimento, posizionate in contesti urbani ad elevata accessibilità, corredate da spazi destinati a servizi comuni e da un'elevata dotazione di tecnologia. Una nuova idea di *community* è infatti alla base di questa innovativa concezione dell'abitare, già presente a livello europeo, ma ancora poco conosciuta in Italia. Lo studio di Duff and Phelps stima che nei prossimi anni, saranno immessi sul mercato stabili con almeno 100 unità abitative costruite secondo una logica di *Micro-living*, che possono raggiungere le 300 unità in città di grandi dimensioni, caratterizzate da contesti dinamici, nella formula *«all inclusive»* per i costi di gestione. Per questo motivo le unità devono essere performanti dal punto di vista energetico e tecnologico (domotica) in modo da proporre un prodotto efficiente. L'obiettivo è creare dei micro-sistemi completi di una serie di servizi che si aggiungono a quelli collegati a *leisure* e negozi o centri commerciali nella zona. La durata dell'affitto "target" è tendenzialmente di almeno 6 mesi, con un periodo minimo di 4 settimane[6].

6.2.1.1.3. L'attrattività degli investimenti nel *Micro-living*

[4] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare in Italia* (2021)
[5] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare in Italia* (2021)
[6] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare in Italia* (2021)

Per Duff and Phelps, nelle nazioni del nord Europa, il volume degli investimenti in immobili residenziali a reddito, ovvero edifici già realizzati e messi a reddito che vengono acquistati da investitori professionali, rappresenta almeno il 30% circa del totale degli investimenti nel *real estate*. Una volta saldato il divario con i mercati europei, appare ragionevole prevedere, a regime, un volume di investimento annuo che, potrebbe attestarsi nell'intorno dei 3-4 miliardi di euro per anno. Gli immobili rilevati per queste finalità provengono sia dal patrimonio immobiliare di investitori istituzionali, come assicurazioni e fondi pensione ma anche da privati. Gli investitori interessati a questo segmento di mercato vogliono diversificare il rischio all'interno del proprio portafoglio immobiliare e il *Micro-living* risulta essere un *asset class* interessante in grado di proporre rendimenti costanti con un profilo di rischio contenuto. In Italia i rendimenti lordi per questo segmento sono compresi tra il 5,5% e il 6% annuo, contro il 4% in media del residenziale, in base alla città e all'ubicazione dell'immobile (centro, semicentro, quartieri strutturati, periferia). Questa tipologia di investimento riflette il basso livello di rischio, puntando a garantire una stabilità dei ritorni sul lungo periodo. Le stime di Duff and Phelps prevedono che a livello generale i rendimenti del *Micro-living* sono superiori a quelli della residenza standard di 1,5% punti percentuali[7].

Tuttavia, in Italia, attualmente, non è presente un *track record* di esperienze significativo e non esiste in forma strutturata un mercato dell'investimento in immobili a reddito a destinazione residenziale; infatti, le esperienze in atto restituiscono una realtà molto frammentata. Gli operatori maggiormente attivi in corso di affermazione nel panorama italiano risultano essere: DoveVivo, Halldis e Artisa.



Rendimenti medi lordi per unità immobiliari destinate al micro-living

Fonte: Duff & Phelps - La congiuntura immobiliare in Italia - settembre 2021

6.2.1.1.4. La formula del *Co-Living*

[7] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare in Italia* (2021)

Con il termine *Co-Living* si intende una struttura residenziale che ospita tre o più persone biologicamente estranee. Questa ampia definizione del termine consente l'esistenza di più tipologie di forme di *Co-Living* raggruppate all'interno di un'unica etichetta: tipicamente, rientrano in tale definizione le strutture di *student housing*, *hostels* e/o *Senior Housing*[8]. Infatti, nella sfera degli AIA, il *Co-living* è quella tipologia di struttura che concilia le due sfere della professione e dell'abitare. I curatori si adoperano per riunire persone con valori e interessi simili, in modo che tra esse possa instaurarsi un'interazione proficua. Questo tipo di soluzione risponde all'esigenza di una zona confortevole legata all'abitazione. Per il locatore questo approccio è conveniente, perché gli inquilini rimangono più a lungo se instaurano dei legami valoriali tra loro.
Attraverso un'indagine di Invesco Real Estate sulle strutture di *Co-living* esistenti, risulta che la maggior parte delle offerte include:

i. flessibilità del periodo di locazione, ma con impegni minimi (tipicamente 1 mese);
ii. programmazione sponsorizzata dalla struttura, con un'enfasi sulla creazione del senso di comunità;
iii. fatturazione all-inclusive e suite di spazi completamente arredati;
iv. almeno uno spazio abitativo condiviso (camera da letto, bagno, soggiorno o cucina);
v. fatturazione per singola camera, non per unità abitativa[9].

Cosa è il co-living?
Il co-living combina gli attributi di varie tipologie di soluzioni abitative

	Traditional multifamily	Hostels	Seniors housing	Student housing	Serviced apartments	Co-living
Flessibilità sulla durata dell'affitto ma con impegno minimo	✗	✗	✓	✗	✗	✓
Enfasi sulla programmazione comunitaria *asset-sponsored*	✗	✗	✗	✓	✗	✓
Accessibile a qualsiasi età/demografia	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Soluzione abitativa all-inclusive (arredamento e fatturazione su singola stanza)	✗	✓	✓	✓	✓	✓
Living space condiviso	✗	✓	✗	✓	✓	✓

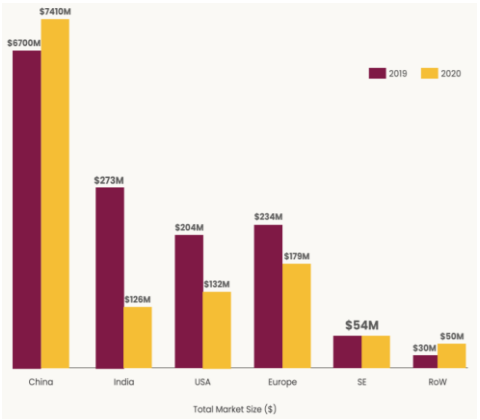
Source: Elaborazione della Società su dati Invesco Real Estate

Il Co-living a livello globale

A livello globale, la dimensione del mercato del *Co-living* è aumentata, a testimonianza del fatto che il settore sta raggiungendo una diffusione su larga scala, con un trend di crescita non più legato esclusivamente alle grandi metropoli ma anche a centri periferici. Secondo lo studio di The House Monk, la dimensione del mercato a livello globale dell'industria di riferimento ammonta a circa 8 miliardi di dollari[10].

Il grafico riportato di seguito mostra la dimensione del mercato del *Co-living* a livello globale con una ripartizione per aree geografiche.

[8] Fonte: Art of Co - *What is Coliving? Part 1/4: The Basic Definition* (2021)
[9] Fonte: Invesco Real Estate - *A Case for Co-living* (2018)
[10] Fonte: The House Monk - *Global Co-living Report* (2020)

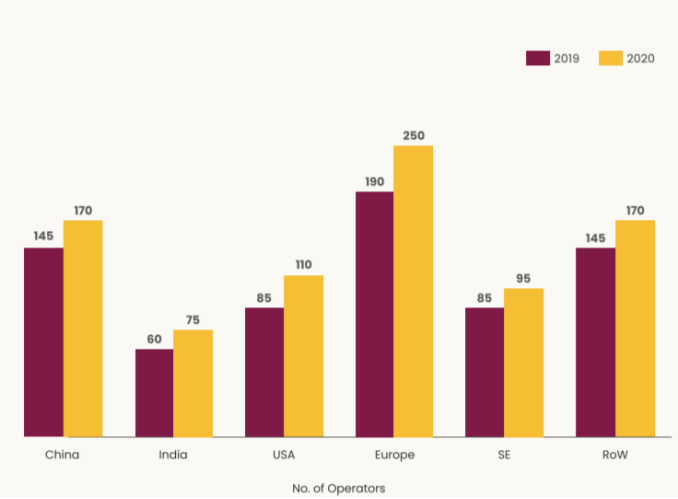


Dimensione del mercato Co-Living a livello globale

Source: The Housemonk – Global co-living report 2020

Durante l'anno 2020, è stato rilevato un aumento degli operatori rispetto all'anno precedente in tutte le aree geografiche analizzate. A livello globale nel 2020, nonostante l'evento pandemico legato alla diffusione del Covid-19, sono entrati nel settore 160 nuovi operatori[11].

Nel grafico riportato di seguito, si mostra il numero di operatori attivi nel settore del *Co-living* a livello globale con una ripartizione per aree geografiche.



Numero di operatori attivi nel settore del Co-Living a livello globale

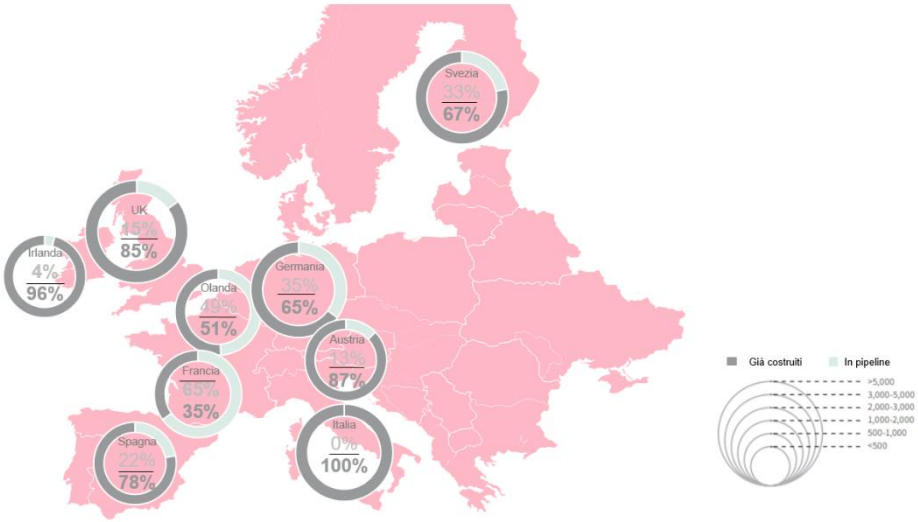
Source: The Housemonk – Global co-living report 2020

Il Co-living a livello europeo

A livello europeo, secondo lo studio di settore European Coliving Index - JLL, al 2019 sono 23.150 le stanze strutturate in forma di *Co-living* (considerando sia quelle già costruite sia quelle in fase di completamento). Anche se si tratta di valori marginali rispetto alle dimensioni di altri settori abitativi, la velocità con cui questo nuovo settore è cresciuto negli ultimi tre anni segnala una tendenza importante per il mercato abitativo. Lo European Coliving Index – JLL, indica che il 60% delle soluzioni di *Co-living* a livello europeo è diventato operativo dall'inizio del 2017. Mentre alcuni dei primi operatori nel settore del *Co-living* gestiscono strutture relativamente piccole, che sono spesso integrate in edifici la cui natura è stata convertita, l'attenzione si è già spostata su schemi di costruzione più grandi e di tipo istituzionale,

[11] Fonte: The House Monk - *Global Co-living Report* (2020)

costruiti appositamente. Tali strutture più grandi possono migliorare l'efficienza operativa, offrire una più ampia varietà di servizi e fornire un'offerta di servizi più completa ai residenti. La mappa sottostante fotografa l'industria del *Co-living* al 2019 (ultima rilevazione disponibile), identificando i mercati chiave nazionali in Europa e individuando le principali aree di crescita[12].



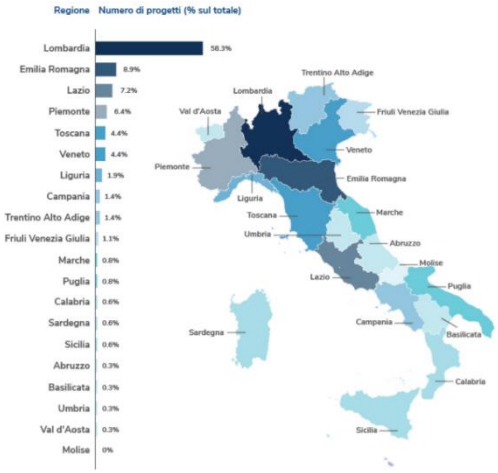
European Coliving Index - 2019
Fonte: JLL European Coliving Index 2019

La dimensione e il *design* degli immobili residenziali stanno cambiando man mano che il settore si evolve. Dell'attuale *stock*, il 50% degli immobili a livello europeo sono stati progettati e costruiti specificamente come *Co-living*, ma questo sale all'85% se si considera il nucleo dei progetti in esecuzione. Nel *database* dello European Coliving Index – JLL, si nota che il 53% degli immobili attualmente operativi ospitano oltre 100 posti letto, la restante parte oscilla nel range da 20 a 100 posti letto. Considerando i progetti in esecuzione, la cifra equivalente sale al 79% dove la dimensione media di un immobile corrisponde a più di 250 posti letto. A livello di città, c'è una grande concentrazione di immobili in *Co-living* in due mercati principali: Londra e Amsterdam rappresentano quasi il 40% dello *stock* totale, attraverso più di 30 unità immobiliari. Con la crescita del settore e l'arrivo sul mercato di più beni, ci si aspetta che sia le grandi città consolidino le loro posizioni, ma che anche le città secondarie sviluppino unità immobiliari in *Co-living*. Una parte significativa degli asset europei di *Co-living* è ancora in cantiere, su vari stadi di progettazione e costruzione. Il 72% dei posti letto deve ancora essere completato, anche se la maggior parte di questi dovrebbero essere consegnati nei prossimi due anni[13].

Il Co-living a livello italiano

A livello italiano, si rileva che nel primo semestre 2021 in Italia sono state registrate più di 350 iniziative di sviluppo e valorizzazione di immobili, la cui maggior parte prevede la realizzazione o valorizzazione di immobili a destinazione residenziale, con numerosi interventi di nuova edificazione e recupero in ambito sia dell'edilizia privata sia in operazioni di S*ocial Housing*[14].

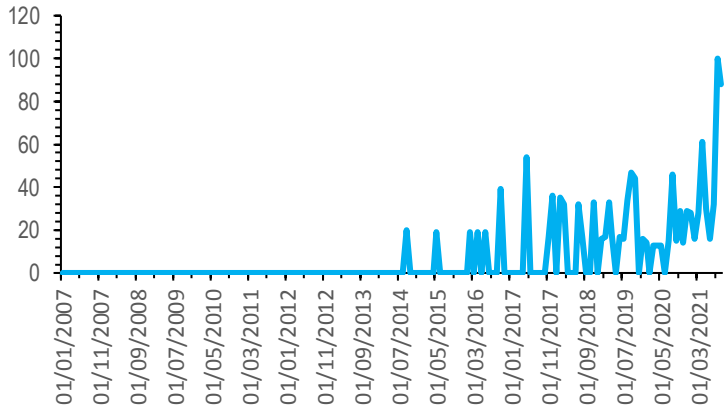
[12] Fonte: JLL - *European Coliving Index* (2019)
[13] Fonte: JLL - *European Coliving Index* (2019)
[14] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare Italia* (2021)



Numero *progetti sul settore residenziale in Italia (% sul totale) - 2020*
Source: Duff & Phelps - La congiuntura immobiliare in Italia - settembre 2021

L'asset class residenziale conferma la tendenza emergente e il suo potenziale di mercato in termini di volumi transati, soprattutto se collegato ai prodotti più attrattivi quali il *multi-family* e alle diverse forme di affitto a gestione unitaria con servizi condivisi (*Co-living*). Il rinnovato interesse per ciò che riguarda il residenziale di nuova concezione, basato su *layout* distributivi e incremento di superfici accessorie, oltre all'ampliamento dei servizi ad esso connessi e la conferma dell'interesse per forme dell'abitare alternative (studentati, *Senior Living* e *Micro-Living*), rende più stabile la percezione di valore sul medio e lungo periodo, nonostante la crisi pandemica ancora in atto e gli effetti di medio-lungo termine sul reddito disponibile degli utilizzatori[15].

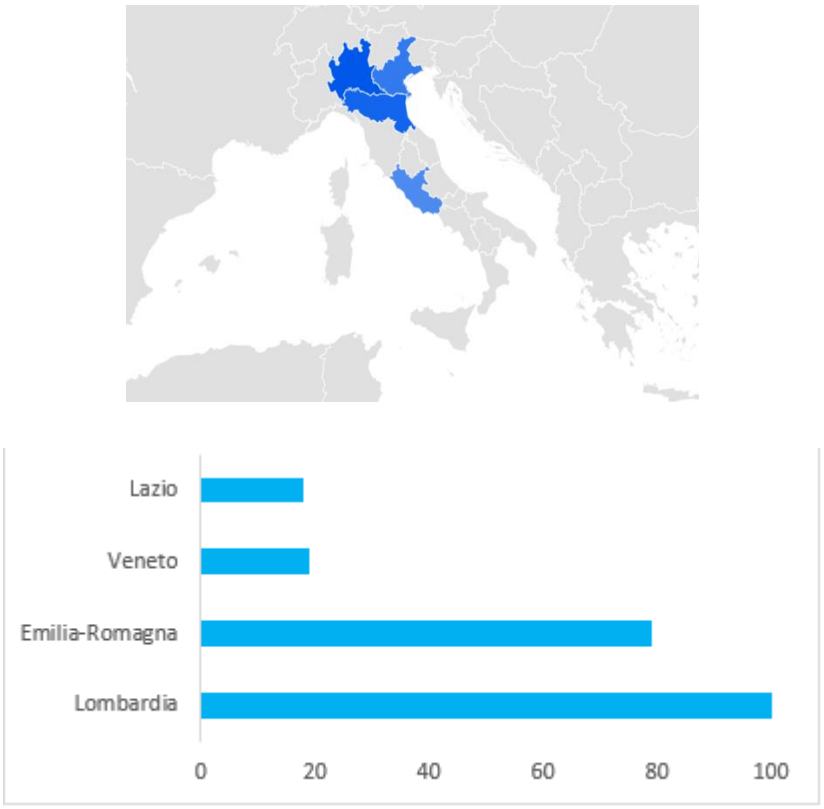
Più nel dettaglio, tracciando la tendenza di interesse sul motore di ricerca Google, a livello italiano, come visibile nel grafico riportato di seguito, il termine "co-living" ha subìto un forte incremento negli ultimi 7 anni[16].



Tendenza di ricerca Google per il termine "Co-living"
Fonte: Google Trends

A livello regionale, le ricerche sul motore di ricerca Google per il termine "*Co-living*" risultano essere ampiamente focalizzate nella regione Lombardia, come visibile nella mappa e nel grafico riportati di seguito[17].

[15] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare Italia* (2021)
[16] Fonte: Google Trends - *Ricerca organica sul termine Co-living*
[17] Fonte: Google Trends - *Ricerca organica sul termine Co-living*



Interesse geografico su Ricerca Google per il termine "Co-living"
Fonte: rielaborazione dell'Emittente - Google Trends tra il 01/01/07 e il 10/04/2021

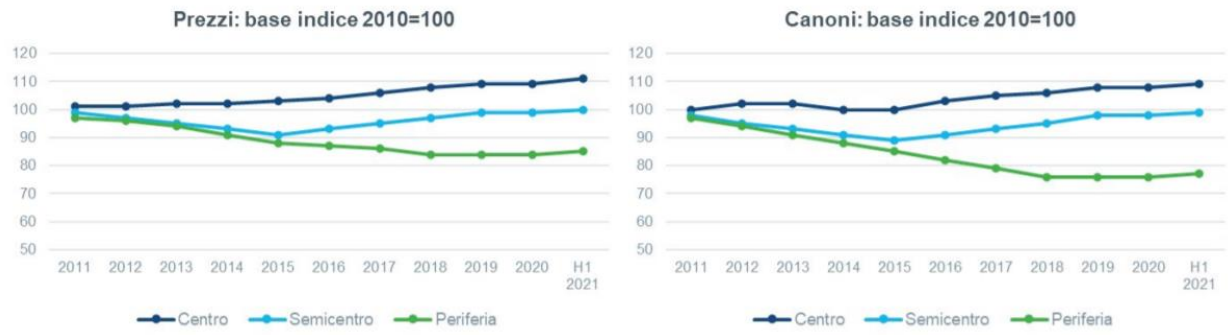
In più, secondo Duff and Phelps, in Italia i principali *driver* che da sempre connotano la ricerca di un'abitazione hanno registrato un'accelerazione derivata dalle necessità e dalle abitudini di vita che la diffusione della pandemia COVID-19 ha generato. Infatti, è emersa con forza la necessità di avere spazi accessori per allestire postazioni per lo *smart-working* o lo studio e soprattutto avere spazi esterni fruibili (giardino o balconi e terrazze) all'interno di contesti dotati di un numero elevato di servizi alla persona raggiungibili con brevi distanze[18].

Approfondendo l'analisi sulla città di Milano, la buona tenuta degli indicatori del mercato immobiliare residenziale conferma le previsioni positive del settore nel capoluogo lombardo. Duff and Phelps, stima una ripresa delle compravendite che potrebbero raggiungere i livelli precedenti alla pandemia da Covid-19, così come le quotazioni potrebbero rilevare buone *performance* grazie anche alle varie operazioni immobiliari in sviluppo e in progetto per diversi *target* di domanda che stanno risvegliando l'interesse nel segmento residenziale, sia per soddisfare una domanda di sostituzione che per investimento.

Si stima che entro il 2025/2027 verranno immesse sul mercato circa 15mila nuove unità residenziali e il giusto equilibrio tra la qualità delle iniziative e le esigenze della domanda sarà un *driver* fondamentale per regolare la velocità di assorbimento del prodotto sul mercato. Dal punto di vista localizzativo gli sviluppi interesseranno tutti i quadranti della città e del suo *hinterland*. Tra le iniziative di rilievo si citano: la rigenerazione degli ex scali ferroviari (Farini, San Cristoforo, Porta Romana, Greco-Breda, Lambrate, Rogoredo e Porta Genova), aree che occupano circa 1 milione di metri quadri di città e che saranno protagoniste di un importante progetto di ricucitura del tessuto urbano; il progetto Mobility, Learning, Community, Lab (MoLeCoLa) che interesserà la riqualificazione e trasformazione dell'area ferroviaria in

[18] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare Italia* (2021)

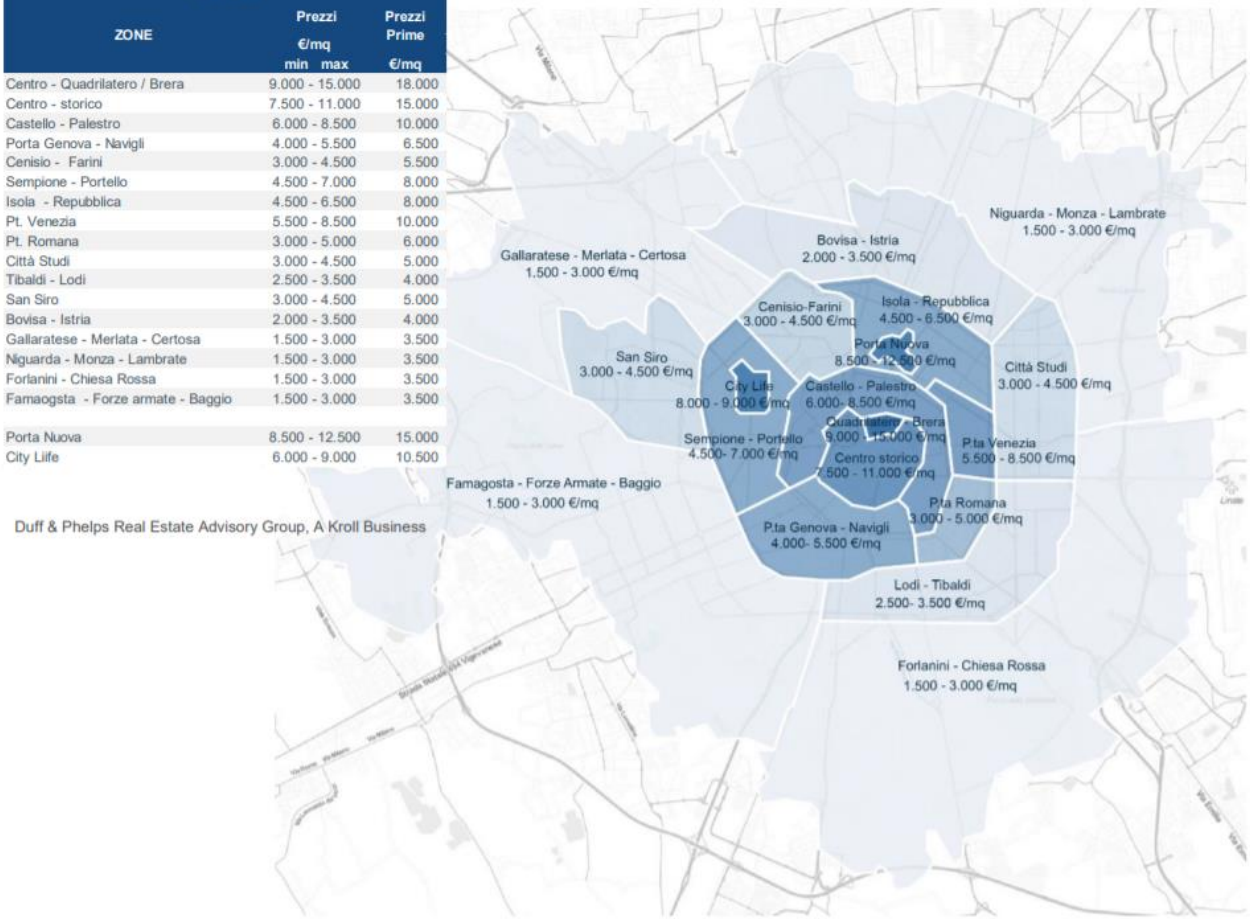
prossimità della stazione di Milano Nord Bovisa, il progetto Loreto Open Community (LOC), vincitore del secondo bando internazionale *Reinveting Cities* di Milano che punta a trasformare Piazzale Loreto in un'area di mobilità strategica, il progetto Milano Innovation District (MIND), con sei cantieri attivi, nell'Area EXPO mentre, nell'Ex-area Falk di Sesto San Giovanni sono stati avviati i cantieri del progetto di MilanoSesto, che punta a riqualificare una zona dell'antica vocazione industriale della Grande Milano, che ospiterà anche la Città della Salute e della Ricerca che prevede la riconversione di alcuni edifici storici di archeologia ex industrial (inaugurazione prevista nel 2025). A Santa Giulia, infine, continuano gli interventi a completamento del quartiere con la realizzazione degli edifici per uffici Spark One e Two. In più, nel primo semestre 2021 i dati rilevano segnali di ripresa del mercato residenziale di Milano in termini di quotazioni, con variazioni per lo più positive in tutte le macro-aree della città. In particolare, la tendenza positiva del centro è sostenuta dalla buona tenuta del segmento lusso, mentre il semicentro e la periferia mantengono buone *perfomance* delle quotazioni, intercettando la domanda abitativa orientata a soluzioni con taglio dimensionale più ampio e spazi esterni accessori. Inoltre, l'avvio di numerose iniziative immobiliari di rigenerazione urbana e la conseguente immissione di prodotti di nuova costruzione o di immobili valorizzati secondo i più alti livelli prestazionali, genera nuove zone attrattive dove si potrebbero rilevare variazioni significative dei prezzi e dei canoni[19].



Evoluzione Prezzi e Canoni di affitto sulla città di Milano
Source: Duff & Phelps - La congiuntura immobiliare in Italia - settembre 2021

[19] Fonte: Duff and Phelps - *La congiuntura immobiliare Italia* (2021)

H1 2021		
ZONE	Prezzi €/mq min max	Prezzi Prime €/mq
Centro - Quadrilatero / Brera	9.000 - 15.000	18.000
Centro - storico	7.500 - 11.000	15.000
Castello - Palestro	6.000 - 8.500	10.000
Porta Genova - Navigli	4.000 - 5.500	6.500
Cenisio - Farini	3.000 - 4.500	5.500
Sempione - Portello	4.500 - 7.000	8.000
Isola - Repubblica	4.500 - 6.500	8.000
Pt. Venezia	5.500 - 8.500	10.000
Pt. Romana	3.000 - 5.000	6.000
Città Studi	3.000 - 4.500	5.000
Tibaldi - Lodi	2.500 - 3.500	4.000
San Siro	3.000 - 4.500	5.000
Bovisa - Istria	2.000 - 3.500	4.000
Gallaratese - Merlata - Certosa	1.500 - 3.000	3.500
Niguarda - Monza - Lambrate	1.500 - 3.000	3.500
Forlanini - Chiesa Rossa	1.500 - 3.000	3.500
Famaogsta - Forze armate - Baggio	1.500 - 3.000	3.500
Porta Nuova	8.500 - 12.500	15.000
City Life	6.000 - 9.000	10.500



Congiuntura immobiliare in Italia – Focus Area Milano
Fonte: Duff & Phelps - La congiuntura immobiliare in Italia - settembre 2021

6.2.1.1.5. La Clientela Target

Il Gruppo si concentra su un *target* di clientela di età compresa tra i 20 e 35 anni rappresentati principalmente da giovani neo-laureati che hanno da poco intrapreso un percorso di specializzazione, apprendistato o *internship*, sia quella fascia di giovani professionisti che vantano almeno due anni di esperienza lavorativa e hanno sottoscritto un contratto lavorativo a tempo determinato/indeterminato.

Per tale motivo la Clientela Target può essere suddivisa in due categorie:

1) *Post Graduate Student;*
2) *Young Professional.*

Il profilo tipo del Post Graduate Student è il seguente:

- ha da poco conseguito il titolo di studio o sta conseguendo un master/dottorato;
- si sta affacciando al mondo del lavoro;
- età indicativa tra i 20 e i 26 anni;
- ha intrapreso un percorso di studi o lavorativo provenendo da una città diversa da Milano;
- è alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia;
- affitta direttamente (B2C) o riceve la stanza come benefit aziendale (B2B)

- se lo ha, il suo reddito medio è inferiore a 1.500 euro /mese.

Il profilo tipo dello Young Professional è il seguente:

- è già inserito nel mercato del lavoro, con un contratto a tempo determinato/indeterminato:
- sta sperimentando le caratteristiche di un mondo del lavoro che richiede maggiore adattabilità;
- età indicativa tra i 26 e i 35 anni;
- è attento a soluzioni abitative più dinamiche, integrate con i principali servizi accessori;
- ricerca un'esperienza dell'abitare più adatta alle proprie esigenze;
- è interessato a soluzioni che promuovano coesione, socialità e relazioni interpersonali.

Prospettive di sviluppo della Clientela Target

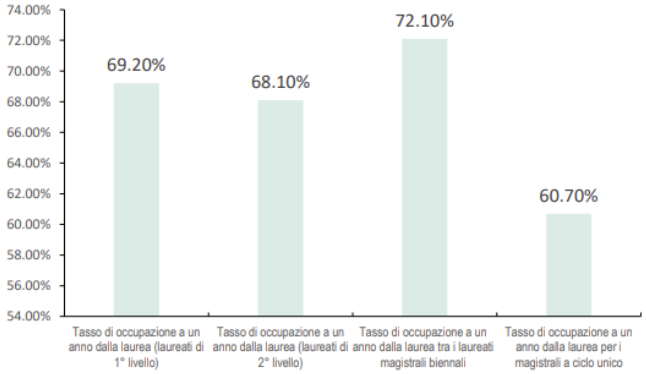
L'informativa riportata all'interno di questo Paragrafo deriva da informazioni contenute nel Secondo Osservatorio sulle nuove forme di residenza (2019) redatto da Scenari Immobiliari, dallo studio annuale redatto da Almalaurea (2020), dal Censimento Istat Lombardia (2019) e dall'elaborazione di dati su base Istat.

La descrizione delle prospettive di sviluppo relative alla Clientela Target si focalizza in primo luogo a livello italiano, successivamente sulla regione Lombardia e sulla città di Milano.

Prospettive di sviluppo della Clientela Target – Italia

Prima di esaminare l'importanza delle nuove professioni nel medio-lungo periodo, dalla quale derivare i numeri dei giovani lavoratori e il loro bisogno di casa in Italia, è necessario porre attenzione alla situazione occupazionale garantita negli anni successivi al conseguimento della laurea e alla capacità di spesa delle giovani generazioni negli anni di entrata nel sistema professionale.

I dati messi a disposizione dallo studio annuale redatto da Almalaurea, riferiti alla condizione dei neolaureati nel 2020, mostrano un tasso di occupazione a un anno dalla laurea (includendo anche quanti sono impegnati in attività di formazione retribuita) pari al 69,2% tra i laureati di primo livello e al 68,1% tra i laureati di secondo livello del 2019; tra i laureati magistrali biennali il tasso di occupazione sale al 72,1%, mentre per i magistrali a ciclo unico si attesta al 60,7%[20].



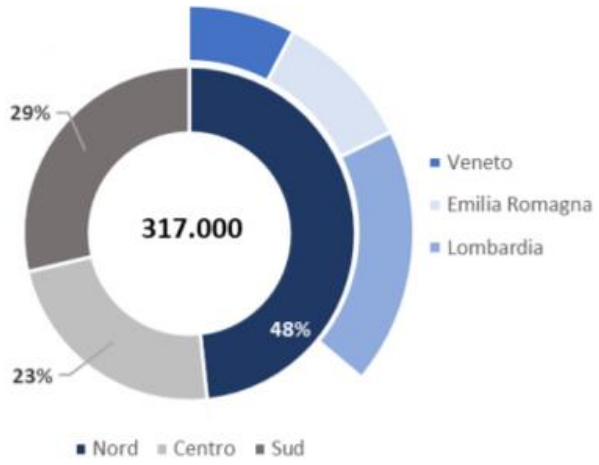
Tasso occupazione neolaureati 2020

[20] Fonte: Almalaurea - *Rapporto occupazione* (2021)

Fonte: Studio annuale Almalaurea (2021)

Nel confronto con le precedenti rilevazioni di Almalaurea si deve tener conto delle recenti tendenze del mercato del lavoro, fortemente influenzate dall'emergenza sanitaria da Covid-19 che, a partire dai primi mesi del 2020, ha investito anche il nostro Paese impattando sulle opportunità occupazionali dei laureati. Rispetto a quanto osservato nella precedente rilevazione, infatti, nel 2020 il tasso di occupazione è diminuito di 4,9 punti percentuali per i laureati di primo livello e di 3,6 punti per quelli di secondo livello. Tale brusca contrazione interviene dopo alcuni anni durante i quali si è assistito a una lenta, ma costante, ripresa della capacità di assorbimento del mercato del lavoro. Nella rilevazione Almalaurea del 2020, a tre anni dal conseguimento del titolo il tasso di occupazione raggiunge l'84,9% tra i laureati di primo livello e l'83,9% tra i laureati di secondo livello (86,6% per i laureati magistrali biennali e 77,8% per i magistrali a ciclo unico). A cinque anni dal conseguimento del titolo il tasso di occupazione è pari all'88,1% per i laureati di primo livello e all'87,7% per i laureati di secondo livello[21].

Tema complementare nell'analisi della domanda alla situazione lavorativa dei giovani è la mobilità territoriale degli stessi. Secondo l'Osservatorio sulle nuove forme di residenza (2019), le scelte dei nuovi lavoratori sono influenzate dalla percezione di dinamicità del mercato del lavoro e dall'appetibilità e peculiarità del contesto urbano all'interno del quale la proposta professionale è espressa. Dall'analisi delle dinamiche che interessano il numero complessivo di laureati in un determinato territorio emerge che l'area più dinamica (expansion demand) è il centro nord. Lombardia, Emilia Romagna e Veneto formano, da sole, circa il 36 per cento di nuovi addetti altamente qualificati; successivamente troviamo il Lazio dove il peso del laureati è circa il 12 per cento sul totale mentre nel Mezzogiorno è la Campania a trainare il comparto con poco meno del 10 per cento sul totale[22].



Ripartizione territoriale dei laureati (2017)
Source: Scenari Immobiliari - Osservatorio sulle nuove forme di residenza (2019)

Le previsioni relative al fabbisogno complessivo di nuovi occupati nel breve periodo (2023) per ripartizione territoriale evidenziano l'esistenza di due realtà economiche con velocità molto diverse: la concentrazione di nuova domanda di lavoro è più alta nelle regioni del centro nord; nelle aree del sud Italia è maggiormente consistente la domanda di forza lavoro capace di sostituire la popolazione prossima alla pensione mentre è molto limitata la domanda di espansione. I flussi di mobilità riferiti alle giovani

[21] Fonte: Almalaurea - *Rapporto occupazione* (2021)
[22] Scenari Immobiliari - *Osservatorio sulle nuove forme di residenza* (2019)

generazioni con un alto livello di scolarizzazione sono la cartina di tornasole per individuare territori propensi all'innovazione. Ambiti urbanizzati capaci di garantire una maggiore partecipazione al mondo del lavoro consentono di individuare i *trend* per lo sviluppo futuro del Paese. Il tema della mobilità per motivi di lavoro segue, inevitabilmente, lo stato di salute del contesto socioeconomico specifico: gli spostamenti più frequenti si verificano secondo la direzione nord-sud e vengono innescati dalle scelte effettuate successivamente al conseguimento del diploma. A livello italiano, partendo dai dati relativi ai trasferimenti e ai cambi di domicilio, includendo le percentuali estratte dai sondaggi sulle intenzioni dei giovani laureati di ritornare nel comune di residenza o rimanere nella città dove hanno studiato o spostarsi in altre realtà, e sommando infine il numero di persone giovani che annualmente è impiegata in lavori stagionali temporanei, l'Osservatorio sulle nuove forme di residenza stima una domanda complessiva di circa 200.000 persone, in crescita da un triennio, con età compresa fra i 18 e i 35 anni (esclusi gli studenti) che necessitano di una soluzione temporanea in locazione. Questo determina un fabbisogno aggiuntivo di circa 65.000 alloggi[23].

Prospettive di sviluppo della Clientela Target – regione Lombardia/città di Milano

Più specificatamente, in relazione alla regione Lombardia, tra la popolazione residente di 15 anni e più, le forze lavoro sono 4,9 milioni al 2019, 299 mila in più rispetto al 2011 (+6,6%), con una dinamica positiva che è riconducibile soprattutto alla maggiore partecipazione al mercato del lavoro delle donne (+7,5%). L'incremento registrato delle persone attive sul mercato del lavoro è dovuto alla crescita sia degli occupati (+4,3%) sia delle persone in cerca di una occupazione, che nel 2019 sono 429 mila, 117 mila in più rispetto al precedente censimento (+37,6%). Il tasso di attività è pari al 55,9%, tre punti percentuali sopra il corrispondente valore dell'Italia; gli occupati rappresentano il 51,0% della popolazione di 15 anni e più contro il 45,6% della media nazionale. Più contenuto, invece, il tasso di disoccupazione (8,8% Lombardia e 13,1% Italia). In relazione alla città di Milano, tramite i dati Istat è possibile notare che nell'anno 2020 il tasso di occupazione tra i 15 e i 24 anni è sceso al 18,9% (dal 21,4% nel 2019) e in parallelo il tasso di disoccupazione giovanile sale al 22,0% (dal 18,1%), che è comunque un dato che mostra un grande distacco rispetto alla media nazionale che è di 29.7%[24].

In più, come riportato dai dati Istat sulla base dello studio "Popolazione Insistente per Studio e Lavoro", si nota come la città di Milano ha un livello di individui statici senza attività di lavoro/studio drasticamente più basso rispetto alla città di Roma (1.363.795 individui sulla città di Roma contro 602.796 individui sulla città di Milano). Come ulteriore punto di interesse, occorre rilevare che sono oltre 190.000 gli studenti iscritti alle facoltà residenti in Milano (dati 2019[25]) con una rilevanza di pendolarismo pro-capite più alta rispetto alla città di Roma[26].

Denominazione	Popolazione residente anagrafica 01/01/2017	Individui statici senza attività di lavoro/studio	Individui dinamici con mobilità all'interno del comune di residenza per lavoro/studio	Individui dinamici con mobilità in uscita dal comune di residenza per lavoro/studio	Individui dinamici con mobilità in entrata nel comune per lavoro/studio				TOTALE (*)	Indice % di coesistenza
					Totale	*di cui per lavoro*	con origine all'interno della provincia	*di cui per lavoro*		
Roma	2.873.494	1.363.795	1.369.712	173.171	949.222	831.083	287.179	242.408	3.688.672	128,37
Milano	1.351.562	602.796	612.944	178.943	809.934	661.660	289.700	237.479	2.032.385	150,37

[23] Fonte: Scenari Immobiliari - *Osservatorio sulle nuove forme di residenza* (2019)
[24] Fonte: ISTAT – *Censimento Lombardia* (2019)
[25] https://www.arcipelagomilano.org/archives/54396
[26] Fonte: ISTAT - *Popolazione Insistente Per Studio E Lavoro - Un Approccio Sperimentale Con Dati Amministrativi* (2016)

Popolazione Insistente Per Studio E Lavoro: Roma vs Milano
Source: Istat - Popolazione Insistente Per Studio E Lavoro - Un Approccio Sperimentale Con Dati Amministrativi (2016)

6.2.1.1.6. Posizionamento competitivo

Come specificato precedentemente, il mercato del *Co-living* è ancora in fase di sviluppo. In Italia risulta esserci ancora una scarsa rilevanza di *player* attivi in tale settore. In particolar modo, è possibile suddividere il mercato del *Co-living* in due segmenti.

1. segmento *property based*: in riferimento a strutture societarie che detengono la proprietà dell'immobile e ne garantiscono la gestione nel corso del tempo.
2. segmento *non-property based*: in riferimento alla gestione del servizio in immobili di proprietà di terze parti.

Il Gruppo si focalizza esclusivamente sul segmento *property based*, in quanto detiene la proprietà dei terreni e degli immobili.

A giudizio dell'Emittente, i principali *competitor* attivi nel segmento *property based* sono riportati nell'elenco a seguire. Si precisa che nessuno dei *competitor* qui riportato risulta essere quotato su mercati borsistici.

Player attivi a livello italiano

Società	*Attività*	*Basi operative*	*Tipologia cliente*	*Numero immobili*
21Wol	Struttura alberghiera innovativa che offre camere tecnologiche ed una realtà di Co-Living e Co-Working adatta a soggiorni brevi o di lunga durata. La struttura è pensata per le esigenze di chi è fuori casa per motivi lavorativi o di studio. La struttura offre un'area di Co-Working per freelance e start-ups. 21WoL offre la possibilità di organizzare eventi privati.[27]	Milano – Città Studi	Studenti e lavoratori per il Co-Living. Albergo aperto a tutti	1
Co.Living Milano	Offre alloggi per studenti internazionali che vengono a Milano per lunghi e brevi periodi, con ampia gamma di appartamenti e monolocali su misura, con camere singole o condivise (doppie). Il prezzo per una stanza è a partire da Euro 450. In più, sono offerti affitti a breve termine a studenti e professionisti che intendono soggiornare a Milano per un periodo di tempo limitato.[28]	Milano - Guastalla e Bocconi	Studenti internazionali e lavoratori	2

[27] Fonte: Sito Web - *21Wol*
[28] Fonte: Sito Web – *Co-living Milano*

CX Campus	Gli alloggi sono destinati a studenti, giovani professionisti, ricercatori, docenti e figure simili. Il format degli alloggi è quello dei campus di generazione europea, con camere singole, sale studio, spazi per le attività sportive, piscine, servizi di ristorazione, lavanderia, portineria, guardiania e navette per i collegamenti con l'università. I prezzi nelle residenze di Roma Tor Vergata (il più grande campus italiano con 1.300 posti), Firenze, Bari, Chieti e Torino sono compresi tra Euro 500 e Euro 600 euro al mese per un appartamento singolo.	Roma, Firenze, Torino, Bari, Chieti	Studenti e Lavoratori	6

Player attivi a livello europeo

Società	*Attività*	*Basi operative*	*Tipologia cliente*	*Numero immobili*
Gravity Co-living	Offre strutture di Co-Living nella città di Londra, gestendo quattro edifici situati nelle zone di West London, Finsbury Park, Camden Lock, Camden Town.[29]	Londra	Young Professionals	4
SameSame Living	Si tratta del primo Co-Living creativo portoghese nel centro di Lisbona. Appartiene a un creative block, che comprende due spazi di Co-Working e un bar. Il costo varia a seconda della tipologia di alloggio prenotata.[30]	Lisbona	Lavoratori e Studenti	1
MyCo Living	Offre case di alta qualità nel centro di Valencia, con tutti i comfort (spazi di co-working, co-living e un piano di attività ed eventi sociali, culturali e ricreativi per espandere le relazioni e la conoscenza).[31]	Valencia	Studenti e Lavoratori	2

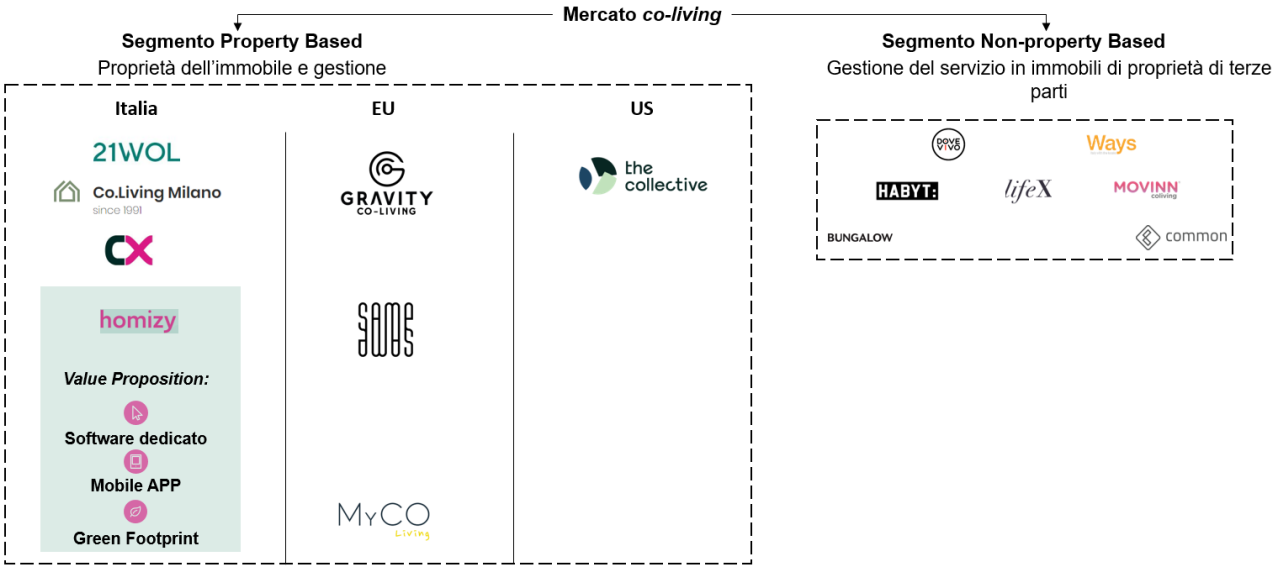
Player attivi a livello US / RoW

Società	*Attività*	*Basi operative*	*Tipologia cliente*	*Numero immobili*

[29] Fonte: Sito Web - *Gravity Co-living*
[30] Fonte: Sito Web - *SameSame Living*
[31] Fonte: Sito Web - *MyColiving*

The Collective	offre soluzioni Co-Living progettati per aiutare le persone a connettersi e unirsi tra loro. All'interno degli edifici sono a disposizione anche spazi di Co-Working.[32]	New York e Londra	Studenti e Lavoratori	3

Di seguito viene riportata un grafico relativo alla segmentazione del mercato del Co-Living.



Fonte: elaborazione dell'Emittente su dati di mercato

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

La Società è stata costituita a Milano, in data 26 marzo 2019, in forma di società a responsabilità limitata, con la denominazione sociale "Homeasy S.r.l.".

In data 30 ottobre 2019, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*, la trasformazione da società a responsabilità limitata a società per azioni e la modifica della denominazione sociale in "Homizy S.p.A.".

In data 30 aprile 2020, l'Assemblea, *inter alia*, ha deliberato l'Aumento di Capitale 2020 per massimi Euro 12.000.000, comprensivi di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione e quindi mediante offerta a terzi, con emissione di massime n. 150.000 azioni ordinarie, da eseguirsi in denaro, in via scindibile anche in più tranche, entro il 30 aprile 2021, fissando altresì il prezzo minimo unitario per azione in Euro 80,00 di cui Euro 79,80 a titolo di riserva sovrapprezzo azioni. In data 8 maggio 2020, è stata sottoscritta e versata la prima *tranche* di Aumento di Capitale 2020 per un importo pari ad Euro 4.500.000, con l'ingresso di nuovi 20 azionisti, diversi dall'Emittente, e l'emissione di n. 56.250 azioni ordinarie. Si segnala che, in data 30 aprile 2021, è scaduto il termine per la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale 2020 e che, pertanto, non è stata sottoscritta la seconda *tranche* per l'importo rimanente pari ad Euro 7.500.000.

In data 8 giugno 2021, è stato sottoscritto da SmartCity, il cui intero capitale sociale è stato ceduto all'Emittente da AbitareIn in data 9 novembre 2021, il contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto l'Immobile relativo al Progetto Immobiliare Bistolfi.

[32] Fonte: Sito Web - *The Collective*

In data 29 luglio 2021, è stato sottoscritto da Deametra, il cui intero capitale sociale è stato ceduto all'Emittente da AbitareIn in data 9 novembre 2021, un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'Immobile relativo al Progetto Immobiliare Tucidide.

6.4. Strategie e obiettivi

L'intenzione del Gruppo è di perseguire una strategia di crescita basata sullo (i) sviluppo di Immobili Co-Living, quali espressione della Sharing Economy applicata al residenziale, nella città di Milano tramite la ristrutturazione e rigenerazione di immobili già esistenti, con particolare attenzione per la sostenibilità, al fine di guadagnare una posizione di spicco nel mercato di riferimento e (ii) implementazione di un modello di *business* caratterizzato da un'integrazione cd. "a monte" ed "a valle" che presidia sia la fase di sviluppo che quella di messa a reddito dei Progetti Immobiliari.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non dipende dall'utilizzo di brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, concessioni ovvero da procedimenti di fabbricazione.

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

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

Per maggiori dettagli sul posizionamento concorrenziale dell'Emittente e del Gruppo, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2 del Documento di Ammissione.

6.7. Investimenti

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

Di seguito sono esposti gli investimenti realizzati dall'Emittente per gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nella Parte Prima, Capitolo 3 del presente Documento di Ammissione.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle immobilizzazioni immateriali al 30 settembre 2020 ed al 30 settembre 2021 sono riportati nella tabella seguente:

Imm. immateriali (Dati in Euro)	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Totale
Incrementi 2020	179	87	**266**
Incrementi 1° semestre 2021	38	82	**121**

Al 30 settembre 2020 gli investimenti in immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 266 migliaia. Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente ha registrato incrementi nelle voci (*i*) *Costi di impianto e ampliamento* per Euro 179 migliaia relativi principalmente alle spese sostenute per l'avvio dell'attività, la predisposizione dei business plan nonché le consulenze correlate all'aumento di capitale deliberato nel corso dell'esercizio stesso; (*ii*) *Costi di sviluppo* per Euro 87 migliaia afferenti alle spese sostenute per lo

sviluppo della piattaforma informatica utile alla raccolta di tutte le informazioni legate al ciclo di vita della fase immobiliare (ideazione, progettazione, commercializzazione e infine edificazione), la gestione degli aspetti amministrativi, tecnici e fiscali legati al post vendita e, infine, all'erogazione di servizi tecnologici collegati all'utilizzo dell'immobile.

Gli investimenti in immobilizzazioni immateriali al 30 settembre 2021 sono pari ad Euro 121 migliaia. Oltre a Euro 38 migliaia relativi a *Costi di impianto e di ampliamento*, l'Emittente ha registrato incrementi per Euro 82 migliaia in *Costi di sviluppo* per investimenti nell'implementazione della piattaforma informatica menzionata al punto precedente.

L'Emittente negli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2021 non ha effettuato investimenti in immobilizzazioni materiali.

Nel corso degli esercizi considerati l'Emittente non registra investimenti in immobilizzazioni finanziarie. Al 30 settembre 2021 le partecipazioni in imprese Controllate pari ad Euro 20 migliaia afferiscono per Euro 10 migliaia al 100% delle quote detenute in Hommi ed Euro 10 migliaia al 100% delle quote detenute in Housenow.

L'Emittente, in data 9 novembre 2021, ha acquistato da AbitareIn il 100% delle quote di Smartcity e di Deametra rispettivamente per il prezzo di Euro 23 migliaia ed Euro 10 migliaia.

6.7.2. Investimenti dell'Emittente in corso di realizzazione

La Società ha in corso di realizzazione due investimenti denominati "Progetto Immobiliare Tucidide" e "Progetto Immobiliare Bistolfi". Si Rimanda al Paragrafo 6.1.2.1 del presente Documento di Ammissione per ulteriori informazioni.

6.7.3. Investimenti futuri dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, non vi sono investimenti in futuri che rappresentano impegni definitivi e/o vincolanti per l'Emittente né sono stati assunti impegni relativamente ad investimenti futuri.

6.7.4. Joint Venture e società partecipate

Al di fuori delle partecipazioni indicate e descritte nella Sezione Prima, Capitolo 7, Paragrafo 7.2 del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene quote di capitale in altre società o *joint venture*.

6.8. Problematiche ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1. Descrizione dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è detenuto come segue:

Azionista	*Numero azioni*	*Percentuale del capitale sociale*
AbitareIn	8.600.000	88,43%
Luchi Fiduciaria S.r.l.	311.500	3,20%
Vitaliano Borromeo	250.000	2,57%
Lomafin – Sicuritalia Group Holding S.p.A.	170.000	1,75%
Enrica Castelli	125.000	1,29%
Rota Filippo e Rota Tommaso S.r.l.	42.500	0,44%
Marchmont Road SA	42.000	0,43%
Cesare Luigi Maria Sironi	40.000	0,41%
Angela Roveda	37.500	0,38%
Marcello Ricoveri	31.500	0,32%
Giovanni Binda	25.000	0,26%
Mario Colizzi	25.000	0,26%
Luca Tagliabue	25.000	0,26%
Totale	9.725.000	100%

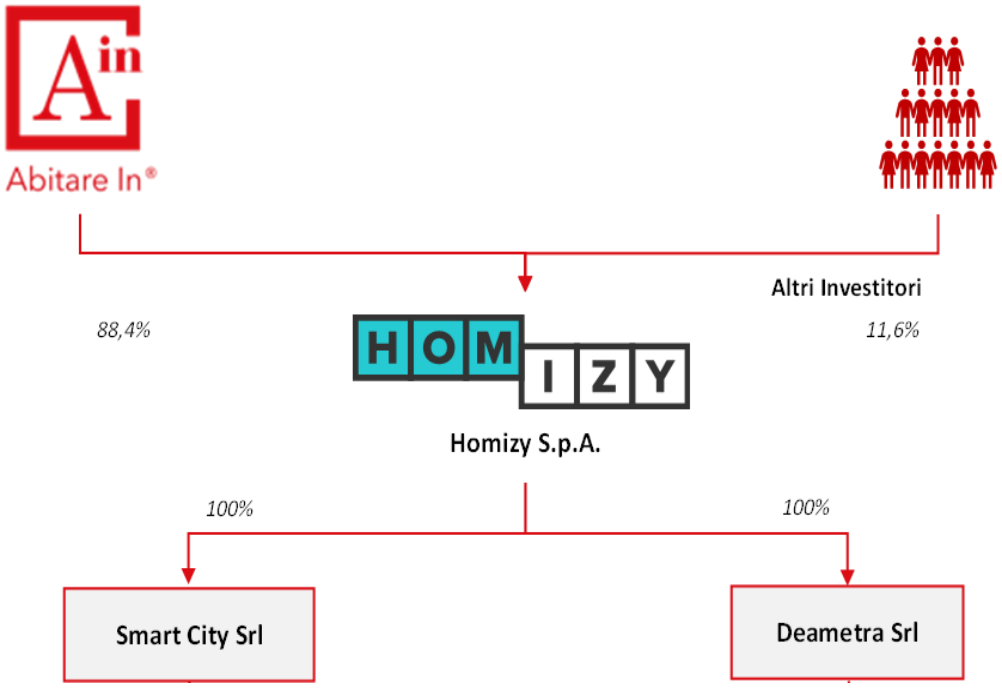
Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è a capo del Gruppo ed è soggetto ad attività di direzione e coordinamento da parte di AbitareIn, ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile.

Per maggiori informazioni al riguardo si rinvia al successivo Capitolo 13.

7.2. Società Controllate dall'Emittente

L'Emittente detiene una partecipazione di Controllo nelle seguenti società: (a) SmartCity (società Controllata al 100%); (b) Deametra (società Controllata al 100%); (c) Hommi (società Controllata direttamente al 100%) e (d) Housenow (società Controllata direttamente al 100%).

Di seguito, viene riportata una rappresentazione grafica del Gruppo che, tuttavia non tiene conto di Hommi e Housenow che non rientrano, infatti, nel perimento di consolidamento pro-forma, in quanto non operative e non rilevanti.


Abitare In®
Altri Investitori
88,4%
11,6%
HOMIZY
Homizy S.p.A.
100%
100%
Smart City Srl
Deametra Srl

8. QUADRO NORMATIVO

Legge 130 sulla cartolarizzazione immobiliare

Il presente Paragrafo descrive il regime applicabile secondo la legge italiana alle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità di beni immobili e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni come vigente alla Data del Documento di Ammissione.

La presente descrizione ha carattere generale e, conseguentemente, non rappresenta una descrizione completa di tutti gli aspetti rilevanti in relazione alla strutturazione e realizzazione di un'operazione di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla titolarità di beni immobili e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni.

Le cartolarizzazioni dei proventi derivanti dalla titolarità di beni immobili e diritti reali o personali aventi ad oggetto i medesimi beni sono regolate dall'art. 7, comma 1, lett. b-bis) e art. 7.2 della Legge 130.

La relativa disciplina è stata introdotta dapprima dal D.L. del 24 aprile 2017, n. 50 (di seguito il "**Decreto Legge 50**"), convertito con Legge 21 giugno 2017, n. 96, e, successivamente, dalla Legge del 30 dicembre 2018, n. 145 (la "**Legge di Bilancio 2019**").

Il veicolo di cartolarizzazione nel contesto di un'operazione realizzata ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. b-bis della Legge 130/1999, può acquistare (i) beni immobili, (ii) diritti reali o personali aventi ad oggetto beni immobili.

Al fine di finanziare l'acquisto dei beni sopra richiamati, il veicolo di cartolarizzazione emette una o più classi di note di cartolarizzazione (i.e., titoli obbligazionari denominati asset backed securities - ABS) ("**Note**") che poi vengono collocati nel mercato dei capitali. La normativa di riferimento riconosce espressamente la possibilità per un veicolo di cartolarizzazione di ottenere altresì finanziamenti da parte di terzi (es. banche e intermediari finanziari).

Gli immobili e i diritti reali e/o personali acquistati dal veicolo di cartolarizzazione e i proventi dallo stesso generati costituiscono ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 7.2, comma 2 della Legge 130 un patrimonio separato rispetto a quello del veicolo di cartolarizzazione medesimo (anche in caso di fallimento dello stesso). Di conseguenza, delle obbligazioni nei confronti dei portatori delle Note, nonché di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione (ivi inclusi eventuali finanziatori), risponderà esclusivamente il patrimonio separato.

Nell'ambito della cartolarizzazione immobiliare, deve essere necessariamente nominata una banca o un intermediario finanziario ex art. 106 TUB quale "soggetto incaricato della riscossione dei crediti ceduti e dei servizi di cassa e di pagamento" (i.e., *Master Servicer*) che deve, tra gli altri, verificare che l'operazione di cartolarizzazione sia conforme alla legge ed al prospetto informativo. In aggiunta, alla luce delle particolarità dei beni immobili oggetto delle cartolarizzazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. b-bis della Legge 130/1999, il legislatore ha ritenuto opportuno chiarire che la gestione di detti beni deve essere affidata a un "soggetto di adeguata competenza e dotato delle necessarie abilitazioni o autorizzazioni in conformità alle disposizioni di legge applicabili" (i.e., *Asset Manager*).

Normativa connessa alla qualifica di PMI innovativa

Il presente Paragrafo descrive il regime fiscale applicabile secondo la legge italiana relativamente all'acquisto, alla detenzione ed alla cessione delle Azioni e vigente alla Data del Documento di Ammissione.

La presente descrizione ha carattere generale e, conseguentemente, può non trovare applicazione con riguardo a determinate categorie di investitori e non rappresenta una descrizione completa di tutti gli aspetti fiscali rilevanti in relazione alla decisione di acquistare, detenere o cedere i titoli. La stessa non analizza, inoltre, ogni aspetto della tassazione italiana che può assumere rilievo con riferimento ad un investitore, che si trovi in particolari circostanze o sia soggetto ad un regime speciale ai sensi della legge ad esso applicabile. Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

Il Decreto Legge 24 gennaio 2015, n. 3 (c.d. "Investment Compact"), convertito dalla Legge 24 marzo 2015, n. 33, definisce le PMI Innovative come le piccole e medie imprese, ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE, in possesso dei seguenti requisiti:

- La residenza in Italia o in Stati aderenti all'accordo sullo spazio economico europeo, purché abbiano una sede produttiva o una filiale in Italia;
- la certificazione dell'ultimo bilancio e dell'eventuale bilancio consolidato redatto da un revisore contabile o da una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili;
- le loro azioni non sono quotate in un mercato regolamentato;
- l'assenza di iscrizione al registro speciale previsto all'articolo 25, comma 8, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221;
- posseggono almeno due dei seguenti requisiti:

1. volume di spesa in ricerca, sviluppo e innovazione in misura uguale o superiore al 3% della maggiore entità fra costo e valore totale della produzione della PMI innovativa. Dal computo per le spese in ricerca, sviluppo e innovazione sono escluse le spese per l'acquisto e per la locazione di beni immobili; nel computo sono incluse le spese per acquisto di tecnologie ad alto contenuto innovativo. Ai fini del presente decreto, in aggiunta a quanto previsto dai principi contabili, sono altresì da annoverarsi tra le spese in ricerca, sviluppo e innovazione: le spese relative allo sviluppo precompetitivo e competitivo, quali sperimentazione, prototipazione e sviluppo del piano industriale; le spese relative ai servizi di incubazione forniti da incubatori certificati come definiti dall'articolo 25, comma 5, del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221; i costi lordi di personale interno e consulenti esterni impiegati nelle attività di ricerca, sviluppo e innovazione, inclusi soci ed amministratori; le spese legali per la registrazione e protezione di proprietà intellettuale, termini e licenze d'uso. Le spese risultano dall'ultimo bilancio approvato e sono descritte in nota integrativa;
2. impiego come dipendenti o collaboratori a qualsiasi titolo, in percentuale uguale o superiore al quinto della forza lavoro complessiva, di personale in possesso di titolo di dottorato di ricerca o che sta svolgendo un dottorato di ricerca presso un'università italiana o straniera, oppure in possesso di laurea e che abbia svolto, da almeno tre anni, attività di ricerca certificata presso istituti di ricerca pubblici o privati, in Italia o all'estero, ovvero, in percentuale uguale o superiore a un terzo della forza lavoro complessiva, di personale in possesso di laurea magistrale ai sensi

dell'articolo 3 del decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca 22 ottobre 2004, n. 270;

3. titolarità, anche quali depositarie o licenziatarie di almeno una privativa industriale, relativa a una invenzione industriale, biotecnologica, a una topografia di prodotto a semiconduttori o a una nuova varietà vegetale ovvero titolarità dei diritti relativi ad un programma per elaboratore originario registrato presso il Registro pubblico speciale per i programmi 113 per elaboratore, purché tale privativa sia direttamente afferente all'oggetto sociale e all'attività di impresa.

In forza del rinvio effettuato dall'art. 4, comma 9, del D.l. 24 gennaio 2015, n. 3, convertito dalla Legge 24 marzo 2015, n. 33, all'art. 29 del D.l. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221 e secondo quanto disposto dall'art. 4 del decreto attuativo del Ministero dell'economia e delle Finanze del 7 maggio 2019, a decorrere dal periodo d'imposta successivo al 31 dicembre 2016, gli investimenti agevolati (così come definiti dall'art.3 del decreto attuativo del Ministero dell'economia e delle Finanze del 7 maggio 2019) - diretti o indiretti (tramite OICR o altra società di capitali che investa prevalentemente in PMI Innovative) - in una o più "PMI Innovative Ammissibili": (i) se effettuati da soggetto passivo IRPEF sono detraibili dall'imposta lorda nella misura del 30% dell'investimento fino a un massimo investito - in ciascun periodo di imposta - pari a Euro 1 milione e (ii) se effettuati da un soggetto passivo IRES, sono deducibili ai fini del calcolo dell'imposta nella misura del 30% dell'investimento fino a un massimo investito - in ciascun periodo di imposta - pari a Euro 1,8 milioni. Qualora le detrazioni (o deduzioni IRES) spettanti siano di ammontare superiore all'imposta lorda (o al reddito complessivo dichiarato), l'eccedenza può essere riportata in avanti in detrazione dalle imposte dovute (o computata in aumento dell'importo deducibile dal reddito complessivo) nei periodi di imposta successivi ma non oltre il terzo, fino a concorrenza del suo ammontare.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze del 7 maggio 2019, sono definite "PMI Innovative Ammissibili" le PMI Innovative che: (i) rientrano nella definizione di PMI Innovativa di cui all'art. 4, comma 1, del D.l. 24 gennaio 2015, n. 3, anche non residenti in Italia purché in possesso dei medesimi requisiti, ove compatibili, a condizione che le stesse siano residenti in Stati membri dell'Unione europea o in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo e abbiano una sede produttiva o una filiale in Italia; (ii) ricevono l'investimento iniziale a titolo della misura anteriormente alla prima vendita commerciale su un mercato o entro sette anni dalla loro prima vendita commerciale. Le PMI Innovative, dopo il periodo di sette anni dalla loro prima vendita commerciale, sono considerate ammissibili in quanto ancora in fase di espansione o nelle fasi iniziali di crescita: 1) fino a dieci anni dalla loro prima vendita commerciale, se attestano, attraverso una valutazione eseguita da un esperto esterno, di non aver ancora dimostrato a sufficienza il loro potenziale di generare rendimenti; 2) senza limiti, se effettuano un investimento in capitale di rischio sulla base di un business plan relativo ad un nuovo prodotto o a un nuovo mercato geografico che sia superiore al 50% del fatturato medio annuo dei precedenti cinque anni, in linea con l'art. 21, paragrafo 5, lettera c), del Regolamento (UE) n. 651/2014. Le agevolazioni spettano fino ad un ammontare complessivo dei conferimenti ammissibili nei periodi d'imposta di vigenza del regime agevolato non superiore a Euro 15 milioni per ciascuna PMI Innovativa Ammissibile. Ai fini del calcolo di tale ammontare massimo rilevano tutti i conferimenti agevolabili ricevuti dalla PMI Innovativa Ammissibile nei periodi di imposta di vigenza del regime agevolativo.

Si segnala che, alla data del Documento di Ammissione, l'Emittente si qualifica come "PMI innovativa Ammissibile" essendo verificati i requisiti di cui al Decreto Interministeriale del 7 maggio 2019 e

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 5 luglio 2019. In particolare, risulta tale in quanto riceve l'investimento iniziale a titolo della misura anteriormente alla prima vendita commerciale su un mercato.

L'art. 5 del citato decreto attuativo disciplina talune condizioni per beneficiare delle agevolazioni.

Il diritto all'agevolazione decade per l'investitore se, entro tre anni dalla data in cui rileva l'investimento, si verifica a) la cessione, anche parziale, a titolo oneroso, delle azioni ricevute in cambio degli investimenti agevolati, nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette azioni, b) la riduzione di capitale e la ripartizione di riserve o altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione delle azioni, c) il recesso o l'esclusione dell'investitore, d) la perdita di uno dei requisiti per la qualifica di PMI innovativa secondo quanto risulta dal periodico aggiornamento della sezione del registro delle imprese.

L'investimento si considera effettuato alla data del deposito per l'iscrizione nel registro imprese della delibera di aumento del capitale sociale dell'Emittente ovvero – se successiva – alla data in cui viene depositata per l'iscrizione nel registro delle imprese l'attestazione da parte degli amministratori dell'avvenuto aumento del capitale sociale ai sensi dell'articolo 2444 del Codice Civile.

Da ultimo, si segnala che tramite l'art. 38, comma 8, D.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, è stato introdotto il nuovo comma 9-ter all'art. 4 del D.l. 24 gennaio 2015, n. 3. Tale nuovo comma introduce una detrazione fiscale disponibile per le persone fisiche che investono nel capitale sociale di una o più PMI innovative (direttamente ovvero per il tramite di organismi di investimento collettivo del risparmio), pari al 50% della somma investita. L'investimento massimo detraibile non può eccedere l'importo di Euro 300.000 per ogni periodo d'imposta e deve essere mantenuto per almeno tre anni, pena la decadenza dal beneficio e l'obbligo di restituire l'importo detratto.

La norma specifica, inoltre, che questa detrazione spetta prioritariamente rispetto alla detrazione prevista dall'art. 29 del D.l. 18 ottobre 2012, n. 179, e fino al limite di Euro 300.000 per ciascun periodo di imposta. Per la quota di investimento eccedente tale limite è fruibile la detrazione prevista dall'art. 29 del D.l. 18 ottobre 2012, n. 179 (di cui sopra). Questa agevolazione si applica solamente alle PMI innovative iscritte alla sezione speciale del Registro delle imprese al momento dell'investimento ed è concessa ai sensi del Regolamento (UE) n. 1407/2013 della Commissione europea del 18 dicembre 2013 sugli aiuti *de minimis*.

Le modalità applicative dell'agevolazione sono state stabilite con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 28 dicembre 2020.

Si segnala infine che, in ragione della novità della disciplina poc'anzi illustrata non è possibile escludere che, nel processo di implementazione della normativa anche da parte delle autorità competenti, vengano forniti chiarimenti e interpretazioni che potrebbero comportare la non spettanza o la mancata fruibilità delle agevolazioni fiscali per gli investitori.

Per queste ragioni, stante l'incertezza applicativa della norma al caso di specie, si invitano gli investitori a non fare affidamento sulle agevolazioni fiscali connesse all'art. 26 del D.l. n. 34/2020 nell'assumere le proprie determinazioni.

Normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

In Italia, le norme in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro sono contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 (il "Decreto 81/08") emanato per riordinare e coordinare la relativa disciplina. Il Decreto

81/08 stabilisce il modo in cui devono essere obbligatoriamente effettuate una serie di azioni preventive, come la valutazione dei rischi in azienda e, conseguentemente, debbano essere adottati una serie di interventi per il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori ivi inclusi: (i) l'adeguamento delle strutture, degli impianti e delle attrezzature; (ii) il controllo di natura sanitaria, (iii) i corsi di formazione e tutti gli altri aspetti obbligatori, la cui carenza o mancanza potrebbe esporre l'azienda a significative sanzioni. Il Decreto 81/08 prevede l'istituzione e la nomina all'interno dell'azienda di specifiche figure (tra le quali R.S.P.P., il rappresentante dei lavoratori, il medico competente), incluso il datore di lavoro, che dovranno procedere ad effettuare una valutazione dei rischi presenti in azienda, adottare le misure di prevenzione e di protezione che possano eliminare o contenere i rischi ed assicurarsi che ogni lavoratore sia adeguatamente formato e informato. Per quanto concerne le sanzioni applicabili in caso di violazioni della normativa in oggetto, si rinvia alle applicabili disposizioni di legge.

Normativa connessa ai contratti di appalto

Operando il Gruppo nel campo dell'edilizia, trova applicazione la normativa che disciplina l'appalto privato, dettata dagli articoli 1655 e seguenti del Codice Civile, con particolare focus sulle disposizioni normative disciplinanti la gestione dell'attività svolta a totale "rischio" dell'appaltatore, tenuto a provvedere all'organizzazione di tutti i mezzi necessari per la sua esecuzione.

In particolare, si ricorda la sussistenza della responsabilità solidale del committente e dell'appaltatore sia in ragione dell'articolo 1676 del Codice Civile, il quale prevede la possibilità a favore dei dipendenti dell'appaltatore di proporre azione diretta nei confronti del committente "per conseguire quanto è loro dovuto fino alla concorrenza con il debito che il committente ha verso l'appaltatore nel tempo in cui essi propongono la domanda", sia con riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 2, del Decreto Legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (c.d. Legge Biagi), in tema di debiti retributivi e contributivi dell'appaltatore. Tale disposizione normativa prevede che, in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili, di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali.

Normativa Edilizia

Al fine della realizzazione dei Progetti Immobiliari, l'Emittente deve adeguarsi alla normativa edilizia vigente: *in primis*, occorre segnalare la perdurante vigenza della Legge Urbanistica Fondamentale n. 1150 del 1942, ampiamente modificata con il Testo Unico per l'Edilizia (TUE), la quale disciplinò per la prima volta l'obbligo, per tutti i comuni italiani, di dotarsi di un proprio strumento urbanistico. Nell'ambito della normativa edilizia, l'Emittente è tenuta ad attenersi TUE, notevolmente modificato dalla Legge di conversione del Decreto "Sblocca Italia" (Legge 11 novembre 2014, n. 164) e da ultimo dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 di conversione in legge del D.l. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. Decreto Semplificazioni), che detta i principi generali e fondamentali per la disciplina dell'attività edilizia, nonché aspetti più di dettaglio quali il rilascio dei titoli abitativi e dei permessi di costruire.

Al fine di conseguire un titolo abilitativo idoneo alla realizzazione di un intervento edilizio, l'opera prevista deve risultare conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina

urbanistico-edilizia vigente (articolo 12, comma 1, TUE). Nel titolo abilitativo sono indicati, *inter alia*, i termini di inizio e di ultimazione dei lavori (articolo 15, comma 1, TUE). La normativa edilizia vigente prevede che il termine per l'inizio dei lavori, indicato nel titolo abilitativo, non possa essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; per quanto concerne, invece, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, si prevede che esso non possa avere una durata superiore a tre anni decorrenti dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini, e pertanto se l'opera non inizia entro il termine iniziale oppure non viene ultimata entro il termine finale, il permesso decade di diritto (integralmente o per la parte non eseguita). Resta tuttavia la possibilità per la parte richiedente di inoltrare, anteriormente alla scadenza, una richiesta di proroga (articolo 15, comma 2 e 2 bis, TUE), che può essere accordata, con provvedimento motivato, in caso di fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo o in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. Il titolo abilitativo decade, inoltre, con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (articolo 15, comma 2, TUE).

Con riferimento al territorio del Comune di Milano, lo svolgimento dell'attività del Gruppo richiede il rispetto anche della Legge Regionale (della Regione Lombardia) n. 12 dell'11 Marzo 2005: "Legge per il Governo del territorio" e la regolamentazione urbanistica Comunale di cui si richiama il Piano per il Governo del Territorio e allegata normativa (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) pubblicato sul BURL della Regione Lombardia in data 5/2/2020, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli Enti Locali, adeguandosi ai principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza. In applicazione della suddetta Legge Regionale, il Comune di Milano ha emanato il "*Regolamento Edilizio del Comune di Milano*", adottato con Deliberazione n. 9 del 14 aprile 2014 e approvato con Deliberazione n. 27 del 2 ottobre 2014, il quale disciplina le "modalità costruttive" degli immobili, disponendo in ordine, ad esempio, alle altezze, alle distanze e all'aspetto dei fabbricati.

In data 21 dicembre 2018, il Comune di Milano ha reso noto l'avvio del procedimento relativo alla redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento allo "schema di Regolamento Edilizio Tipo" e alle "definizioni tecniche uniformi" approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. XI/965.

Normativa in tema di oneri di urbanizzazione

Nell'ambito della sua attività, l'Emittente deve operare anche in ottemperanza alla disciplina legislativa degli oneri di urbanizzazione. La normativa fondamentale dell'ordinamento italiano in materia di oneri di urbanizzazione è la Legge n. 10/1977 che ha prodotto un radicale mutamento di prospettiva nella gestione del territorio, passando da un sistema di comando-controllo ad un sistema basato su limitazioni ed incentivi all'edilizia, attraverso l'introduzione dell'onerosità del titolo abilitativo, basata su due parametri:

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

2) costo della costruzione che costituisce il vero corrispettivo che la proprietà paga alla collettività per far proprio il valore aggiunto, che un determinato tipo di modificazione del territorio conferisce alla proprietà. nella sostanza, gli oneri di urbanizzazione rappresentano un contributo che deve essere versato a titolo di partecipazione alle spese che il Comune affronta per fornire servizi alla città.

Si tratta, come ribadito dalla pronuncia della Sez. IV Consiglio di Stato n.4320 del 2012, di un "contributo di diritto pubblico, di natura non tributaria", consistente nel costo che l'amministrazione deve sostenere per dotare la nuova costruzione dei servizi essenziali all'effettiva fruibilità dell'intervento. tali oneri risultano dall'applicazione di tabelle che richiedono l'indicazione dei costi di realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, che, moltiplicati per parametri previsti dalle tabelle stesse, determinano il "costo base".

La normativa di riferimento è rappresentata, a livello nazionale, dal TUE, a livello regionale (della Regione Lombardia), dalla Legge Regionale 12/2005 e, a livello comunale, dalla "Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Milano n. 1008 del 24/05/2013". Quanto al TUE, è nello specifico l'articolo 16 a prevedere l'obbligo di corresponsione di tali oneri, definendone i modi, le tempistiche e i criteri fondamentali di determinazione, ivi compresa la possibilità di rateizzarne il versamento. La Legge Regionale 12/2005 affida, all'articolo 44, ai Comuni il compito di determinare l'ammontare di tali oneri e l'obbligo di aggiornamento degli stessi ogni 3 anni. A seguito dell'adozione (in data 21 novembre 2012) del P.G.T. da parte del Comune di Milano, il predetto ente ha adottato la deliberazione del 24/05/2013 al fine di definire, mediante il rinvio alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.73/2007, il regime transitorio per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione in attesa del complessivo aggiornamento da parte del Comune. Quanto alle sanzioni previste in caso di mancato versamento del contributo in questione, l'articolo 42 del TUE prevede, in capo alle Regioni, la determinazione delle sanzioni sulla base di alcuni criteri previsti dallo stesso articolo 42.

Normativa in materia di trattamento dei dati personali

In data 25 maggio 2018 è diventato direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell'Unione Europea il Regolamento UE 679/2016 (il "GDPR") relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Il GDPR prevede, in particolare:

i. sanzioni fino all'importo di Euro 20.000 migliaia o al 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione;

ii. requisiti stringenti per il consenso che l'interessato è tenuto, in specifici casi, a prestare;

iii. diritti rafforzati per gli interessati, ivi incluso il diritto alla portabilità dei dati o il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali dell'interessato;

iv. l'obbligo per i titolari del trattamento di mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio.

In Italia, in data 20 settembre 2018 è entrato in vigore il D.Lgs. 101/2018, che adegua le disposizioni del D.Lgs. 196/2003 a quelle del predetto GDPR.

9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1. Tendenze nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo

Dal 31 dicembre 2020 alla Data del Documento di Ammissione, (a) non si sono manifestate tendenze particolarmente significative nell'andamento della produzione, ovvero nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, in grado di condizionare, in positivo o in negativo, l'attività del Gruppo; e (b) non si sono verificati cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo.

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

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 4 "Fattori di Rischio", alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente.

Emergenza epidemiologica da COVID-19

In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'Emittente ha implementato presso la sua sede le misure previste dal "Protocollo condiviso di regolamentazione per il contrasto e il contenimento del Covid-19 negli ambienti di lavoro" del 14 marzo 2020, come successivamente modificato e integrato, e assunto le dovute misure cautelative, nel rispetto di quanto previsto dai Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, dalle circolari ministeriali, dalle ordinanze della Protezione Civile, nonché dalle indicazioni diffuse dalle altre autorità presenti sul territorio. Indipendentemente dal rispetto della normativa vigente in materia e dai presidi posti in essere, l'Emittente è altresì esposto in termini generali a potenziali casi di COVID-19, nonché al potenziale inasprimento della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non dispone di analisi o di dati di mercato, diverse da quelle contenute nel Documento di Ammissione, che tengano conto degli impatti dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia alla Data del Documento di Ammissione, sull'andamento dei mercati in cui il Gruppo opera.

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

10.1. Organi di amministrazione, direzione e sorveglianza e alti dirigenti

10.1.1. Consiglio di Amministrazione

Composizione

L'Emittente adotta un sistema di amministrazione tradizionale composto da Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale.

Ai sensi dell'articolo 21 dello Statuto IPO, la gestione dell'Emittente è affidata ad un Consiglio di Amministrazione costituito da un numero di consiglieri compreso tra 3 e 9, a seconda di quanto deliberato dall'assemblea ordinaria, di cui almeno uno di essi deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-*ter*, comma 4 del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è composto da 3 (tre) membri. Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato con delibera dell'assemblea degli azionisti del 24 novembre 2021 e resterà in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 30 settembre 2024.

I componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono indicati nella tabella che segue:

Carica	*Nome e Cognome*	*Luogo di nascita*	*Data di nascita*
Presidente del Consiglio di Amministrazione	Marco Claudio Grillo	Savona	04/09/1968
Amministratore Delegato	Alessandro Peveraro	Torino	17/05/1985
Consigliere indipendente*	Alessia Bezzecchi	Dolo (VE)	05/05/1980

* All'atto di nomina, l'amministratore Alessia Bezzecchi ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF e al *codice di corporate governance*. In data 24 novembre 2021, il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha valutato positivamente la sussistenza dei richiamati requisiti e l'EGA ha confermato il proprio parere favorevole in merito, con dichiarazione rilasciata ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente.

Tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione posseggono i requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF.

In data 24 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Alessandro Peveraro, quale soggetto professionalmente qualificato per la gestione dei rapporti con gli investitori (c.d. Investor Relations Manager).

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente:

Marco Claudio Grillo

Nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano. Dopo un'esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la start up di IUnet, il primo ISP italiano per il mondo business, acquistato da Olivetti Telemedia.

Negli anni successivi ha prestato la propria attività presso multinazionali USA nel settore IT e networking (tra cui DELL) con ruoli di Country Manager relativamente al territorio italiano, sud-europeo e medio-orientale. Nel 2005 ha fondato la società Flowinspect, di cui è stato, altresì, amministratore delegato, una start-up dedicata alle soluzioni di networking e sicurezza che nel 2008 è stata acquisita da un importante fornitore di prodotti di sicurezza statunitense. A seguito dell'acquisizione di Flowinspect, è stato nominato amministratore delegato della società Emaze Networks S.p.a., azienda leader in Italia nel settore IT Security che, in seguito, è stata acquisita da un fondo di private equity tedesco. Dopo avere seguito, come consulente incaricato dal consiglio di amministrazione, la vendita della società Matrix S.p.A. (facente parte del gruppo Telecom Italia) a Libero, si dedica al settore immobiliare e fonda con il socio Luigi Francesco Gozzini la società AbitareIn.

Alessandro Peveraro

Nato il 17 maggio 1985 a Torino, consegue la laurea specialistica in Management presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano nel 2010. Dopo un'esperienza quadriennale di auditing (raggiungendo la posizione di Senior Auditor) presso Deloitte & Touche S.p.A., ha ricoperto il ruolo di Responsabile Amministrazione Finanza e Controllo presso AbitareIn S.p.A. dal 2014 al 2018, per poi ricoprire, dal 2018 al 2021, il ruolo di Responsabile Pianificazione Strategica.

Alessia Bezzecchi

Nata il 5 maggio 1980, Alessia Bezzecchi ha conseguito la laurea in Economia Aziendale, indirizzo Finanza Aziendale, presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano.

Attualmente è Associate Professor of Practice di Corporate Finance and Real Estate e Program Director dell'Executive Master in Finance (EMF) con specializzazione Asset/Wealth Management, Corporate Finance & Control, Banking Trasformation, Real Estate Trasformation presso SDA Bocconi School of Management. È inoltre professore a contratto di "Economia del mercato mobiliare" presso l'Università Bocconi. Presso SDA Bocconi, è Co-Director del Real Estate Innovation LAB, piattaforma di ricerca e formazione dedicata al settore del Real Estate ideata da SDA Bocconi School of Management e Assoimmobiliare, responsabile scientifico della category "Real Estate" e Direttore di EPFIRE (Executive Program in Finanza Immobiliare e Real Estate).

Poteri del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Delegato

Al Consiglio di Amministrazione sono attribuiti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, senza eccezioni di sorta; esso ha facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per lo svolgimento di tutte le attività costituenti l'oggetto sociale o strumentali allo stesso, esclusi soltanto quelle che la legge e lo statuto riservano alla decisione dei soci o i regolamenti, incluso il Regolamento Emittenti Euronext Growth.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 novembre 2021, sono stati conferiti all'Amministratore Delegato Alessandro Peveraro i poteri di seguito indicati:

- rappresentare la Società davanti a qualsiasi autorità giudiziaria, amministrativa, fiscale, ordinaria o speciale in qualunque grado e sede e quindi anche in sede di Consiglio di Stato, di Cassazione e di revocazione, con poteri di sottoscrivere istanze, dichiarazioni e ricorsi per qualsiasi oggetto proponendo e sostenendo azioni, così amministrative quanto giudiziarie, di cognizione, di esecuzione ed anche procedure di fallimento, di concordato e di moratoria, addivenendo alle

formalità relative e quindi anche al rilascio di procure e mandati speciali ad avvocati, procuratori generali e speciali alle liti;

- transigere qualsiasi vertenza, accettare o respingere proposte di concordato, definire e compromettere in arbitri, anche amichevoli compositori, qualsiasi vertenza sia in base a clausola compromissoria, sia in base a separati atti di compromesso, nominando arbitri e provvedendo a tutte le formalità inerenti e relative ai conseguenti giudizi arbitrali;
- deferire e riferire giuramenti, deferire e rispondere ad interrogatori od interpelli anche in materia di falso civile, costituirsi parte civile in processi penali, eleggere domicilio;
- rilasciare e revocare mandati ad lites ad avvocati e procuratori e, ad negotia, a dipendenti della società o a terzi, sia per singoli atti ed operazioni, sia per serie o gruppi di atti ed operazioni; nominare e revocare rappresentanti, agenti e sub agenti in genere e concessionari; conferire e revocare mandati ad negotia e qualsivoglia mandato speciale, nei limiti dei poteri disponibili;
- negoziare e stipulare contratti di finanziamento, di affidamento, di mutuo, anche chirografario, con banche ed istituti italiani ed esteri, determinando l'importo, le condizioni e le modalità di rimborso, d'importo non superiore ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00) per singola operazione o contratto. Richiedere il rilascio di fideiussioni, nell'interesse della società ed in favore di terzi, a compagnie di assicurazioni e banche.
- negoziare e stipulare contratti di conto corrente e di deposito intestati alla Società presso banche ed altri istituti finanziari; esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio, e compresa in genere ogni operazione bancaria di importo unitario non superiore ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00). Si precisa che con la locuzione "compiere in genere ogni operazione bancaria" si intendono a titolo esemplificativo e non tassativo:
    a. apertura di conti correnti di corrispondenza;
    b. disposizioni e prelevamenti da conti correnti di corrispondenza, anche mediante assegni bancari all'ordine di terzi, a valere sulla disponibilità liquida o su concessione di credito o comunque allo scoperto, nell'ambito dei limiti di disponibilità degli affidamenti in essere;
    c. girata di cambiali, assegni, vaglia cambiari e documenti allo sconto e all'incasso;
    d. apertura di credito in conto corrente e richiesta di crediti in genere, anche sotto forma di prestiti su titoli;
    e. anticipazioni e crediti assistiti da garanzia reale su titoli, valori, merci, effetti cambiari e documenti;
    f. costituzione di depositi cauzionali;
    g. cessione di crediti ivi compresi gli importi derivanti dall'IVA;
    h. negoziare e stipulare linee di credito e/o modificare gli affidamenti esistenti;

i. richiedere agli istituti di credito finanziamenti di qualsiasi tipo e genere, nonché fideiussioni nell'interesse della Società e/o delle società da questa controllate o partecipate;

j. operazioni legate alla stipula, modifica, revoca di finanziamenti;

k. trasferimento di fondi da conto corrente a conto corrente della Società, ancorché accesi presso banche diverse, ovvero di operazioni bancarie tra la Società e le società controllate e/o collegate, sia direttamente che indirettamente, senza che trovi applicazione alcun massimale per singola operazione;

- versare a favore dell'Amministrazione Finanziaria per il pagamento delle imposte sul reddito (IRES), sulle attività produttive (IRAP), a favore di INPS o INAIL per il pagamento di contributi a favore dell'Amministrazione Finanziaria per il pagamento delle imposte sul reddito da lavoro dipendente (IRPEF);
- provvedere per conto, in nome e nell'interesse della Società alla riscossione, allo svincolo ed al ritiro di tutte le somme e di tutti i valori che siano per qualsiasi causale o titolo dovuti alla medesima da, a titolo esemplificativo, Amministrazioni dello Stato, Regioni, dai Comuni e Provincie, Cassa Depositi e Prestiti, Tesorerie Provinciali dello Stato, Intendenze di Finanza, dai Consorzi ed Istituti di credito sempre compreso anche quello di emissione, e quindi provvedere alla esazione dei mandati che siano già stati emessi o che saranno da emettersi in futuro, senza limitazioni di tempo, a favore della Società, per qualsiasi somma di capitale o di interessi che a questa sia dovuta dalle predette amministrazioni, dai suindicati uffici ed istituti, sia in liquidazione dei depositi fatti dalla società medesima, sia per qualsiasi altra causale o titolo;
- rilasciare a nome della Società corrispondenti dichiarazioni di quietanza e discarico ed in generale tutte quelle dichiarazioni che potranno essere richieste in occasione dell'espletamento delle singole pratiche, compresa quella di esonero dei suindicati uffici, amministrazioni ed istituti da ogni responsabilità al riguardo;
- organizzare e quindi negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere contratti di assicurazione, polizze anche fideiussorie e cauzioni per la più adeguata copertura di tutti i rischi connessi con lo svolgimento dell'attività sociale;
- chiedere, nei limiti di un importo unitario non superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) il rilascio di garanzie, polizze fideiussorie e/o cauzioni alle compagnie assicurative quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, advance bond, performance bond e guaranty bond, a garanzia dell'esatto adempimento da parte della Società e delle società controllate e/o collegate, sia direttamente che indirettamente, di obbligazioni derivanti da operazioni correnti legate alla propria attività;
- fino a un importo di Euro 500.000,00, porre in essere tutte le operazioni di factoring sia attivo che passivo, cedere crediti, effettuare operazioni di sconto, conferire mandati all'incasso e costituire garanzie, sempre limitatamente alle attività della Società;
- erogare finanziamenti nei confronti delle società controllate e/o collegate dalla Società nei limiti di Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00);

- negoziare, stipulare, modificare, risolvere e recedere dai contratti di locazione finanziaria di beni mobili e di beni mobili registrati di valore non superiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) per singola operazione.
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere e recedere dai contratti di locazione di beni immobili aventi ciascuno quale corrispettivo su base annua un importo non superiore a Euro 500.000,00 (cinquecento mila/00) e a condizione che abbiano una durata inferiore a nove anni.
- negoziare, stipulare, modificare, risolvere e recedere dai contratti di comodato di beni mobili ed immobili.
- assunzione, acquisto e/o cessione di partecipazioni e/o cointeressenze in società, di ammontare non superiore a Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per singolo investimento;
- acquisto e/o cessione, nonché affitto d'azienda e/o di rami di azienda, di ammontare non superiore a Euro 200.000,00 (duecentomila/00) per singolo investimento;
- assumere, sospendere, licenziare il personale di qualsiasi rango e variare le condizioni inerenti al rapporto di lavoro;
- disporre il pagamento delle imposte, degli stipendi dei dipendenti e il pagamento dei compensi agli amministratori, nei limiti di quanto deliberato dall'assemblea dei soci;
- rappresentare la società avanti le organizzazioni di categoria e sindacali e presso qualsiasi istituzione, associazione e consorzio.
- rilasciare estratti di libri paga ed attestazione riguardanti il personale, sia per gli enti previdenziali, assicurativi, o mutualistici, sia per gli altri enti o privati: curare l'osservanza degli adempimenti cui la società è tenuta quale sostituto d'imposta con facoltà - tra l'altro - di sottoscrivere, ai fini di tali adempimenti, dichiarazioni, attestazioni o qualsivoglia atto o certificato, ivi compresi i certificati di cui agli artt. 1 e 3 del DPR 29.9.1973 n. 600;
- sottoscrivere lettere di accreditamento ed addebitamento in conto corrente ed estratti periodici di conto corrente ai dipendenti della Società per somme depositate presso la stessa;
- assumere e/o concedere appalti o concessioni per l'esecuzione di lavori o servizi e somministrazioni di ogni genere, stipulando i relativi contratti, concorrendo se del caso, ad aste pubbliche e private e nominando, se occorre, mandatari speciali per partecipare alle relative gare, incanti e licitazioni;
- stipulare, modificare e risolvere in nome e per conto della società, contratti di acquisto, permuta, vendita di materiali, prodotti, servizi ed in genere qualsiasi altro contratto di cose mobili, impegnando la società per tutti i diritti e le obbligazioni che possono derivarne;
- costituire, iscrivere e rinnovare ipoteche e privilegi a carico di terzi e a beneficio della Società, acconsentire a cancellazioni e restrizioni di ipoteca a carico di terzi ed a beneficio della Società per estinzione e riduzione delle obbligazioni; rinunciare a ipoteche o a surroghe ipotecarie, anche legali e compiere qualsiasi altra operazione ipotecaria, sempre a carico di terzi e a beneficio della Società e quindi attiva, manlevando i conservatori competenti dei registri immobiliari da ogni qualsiasi responsabilità;

- ritirare valori, plichi, pacchi, lettere anche raccomandate ed assicurate, nonché vaglia postali ordinari e telegrafici presso gli uffici postali e telegrafici e nominare all'uopo mandatari speciali.
- compiere qualsiasi atto ed operazione presso gli uffici ferroviari, doganali, postali e telegrafici ed in genere presso ogni ufficio pubblico e privato di trasporto, con facoltà di rilasciare le debite quietanze di liberazione, dichiarazioni di scarico e consentire vincoli e svincoli
- istituire sedi di rappresentanza, uffici regionali e uffici di vendita, sopprimerli, trasformarli, determinare i poteri dei funzionari preposti, designarli a fare quant'altro occorre per il funzionamento dell'organizzazione commerciale periferica della Società;
- firmare per la Società mandante tutti gli atti di cui sopra facendo precedere la propria firma personale alla denominazione sociale e relativa qualifica.

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

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

Si segnala, a tal proposito, che l'Amministratore Delegato Alessandro Peveraro (ad eccezione della partecipazione pari a n. 13.000 azioni in AbitareIn) e l'amministratore indipendente Alessia Bezzecchi non sono né sono stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, di società di capitali o di persone, diverse dall'Emittente, negli ultimi cinque anni dalla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento di Ammissione
Marco Claudio Grillo	AbitareIn S.p.A.	Amministratore Delegato Socio	In essere In essere
	Tecma Solutions S.p.A.	Consigliere	In essere
	AbitareIn Maggiolina S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Milano City Village S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Trilogy Towers	Amministratore Unico	In essere
	Homizy	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Mivivi S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	AbitareIn Development 5 S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	AID 7	Amministratore Unico	In essere
	Mica S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Hommi S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Volaplana S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	City Zeden S.r.l.	Amministratore Unico	In essere

	Flowinspect S.r.l. società in liquidazione	Liquidatore/Socio	Cessata
	Tarvisio S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Zhone Technologies S.r.l.	Amministratore Delegato	Cessata
	Dipendenti AMSA SOC. COOP Edilizia in liquidazione	Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Benessere & Benessere S.r.l.	Amministratore Delegato	Cessata
	Italian Hotel Collection S.r.l.	Consigliere	Cessata
	EMAZE S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata

Condanne dei membri del Consiglio di Amministrazione

Per quanto a conoscenza dell'Emittente negli ultimi cinque anni, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione (i) ha riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta; (ii) è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o procedura di liquidazione; (iii) è stato ufficialmente incriminato e/o è stato destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) nello svolgimento dei propri incarichi, né è stato interdetto dalla carica di amministrazione, direzione o vigilanza dell'Emittente o dalla carica di direzione o gestione di altre società.

10.1.2. Organo di controllo

Composizione

Ai sensi dell'articolo 27 dello Statuto IPO, il Collegio Sindacale si compone di 3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti che durano in carica per tre esercizi, nominati dall'assemblea, la quale nomina anche il Presidente nel rispetto delle disposizioni di legge. I Sindaci durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica, essi sono rieleggibili.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto da 3 membri, è stato nominato dall'Assemblea dei Soci del 24 novembre 2022 e resterà in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2024.

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

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
Presidente del Collegio Sindacale	Augusto Giuseppe Riva	Monza	16/06/1967
Sindaco effettivo	Marco Dorizzi	Milano	20/01/1961
Sindaco effettivo	Matteo Alfonso Ceravolo	Città di Castello (PG)	11/05/1974
Sindaco Supplente	Fanny Butera	Monza	14/07/1962
Sindaco Supplente	Alessandro Gambino	Brasile (AM)	25 /07/1975

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede dell'Emittente.

Tutti i componenti del collegio sindacale della Società sono in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 148, comma 4, del TUF.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei componenti del Collegio Sindacale:

Augusto Giuseppe Riva

Laureato in economia aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Dottore Commercialista dal 1993, revisore contabile dal 1996, svolge attività di consulenza fiscale e societaria prevalentemente a favore di società ed enti. Svolge l'attività di perito in pratiche di valutazioni, trasformazioni e conferimenti societari.

Marco Dorizzi

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

Matteo Alfonso Ceravolo

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

Alessandro Gambino

Laureato in economia aziendale presso l'Università degli Studi di Bergamo. Dottore Commercialista e revisore legale dal 2005, svolge la propria attività prevalentemente nell'ambito della consulenza fiscale e societaria. Ha ricoperto e ricopre incarichi di sindaco, revisore e amministratore di società. Si occupa di operazioni straordinarie, controllo di gestione e analisi di bilancio riorganizzazioni societarie.

Fanny Butera

Laureata in Economia Aziendale, presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Dottoressa Commercialista dal 1990, ha svolto la propria attività nell'amministrazione di società, consulenza aziendale e societaria, controllo legale dei conti, contenzioso tributario, successioni e donazioni. Ha maturato una significativa esperienza in ambito concorsuale e nelle procedure esecutive immobiliari avendo svolto incarichi di curatore fallimentare e incarichi di delegato alla vendita giudiziaria.

Cariche ricoperte dai membri del collegio sindacale in società diverse dall'Emittente

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone aventi rilevanza per l'Emittente in cui i membri del Collegio Sindacale siano ovvero siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa il loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica o partecipazione detenuta	Status alla Data del Documento di Ammissione
Augusto Giuseppe Riva	Barbara S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Beldofin S.r.l.	Amministratore	In essere
	Compagnia dei Beni Stabili	Amministratore	In essere
	Immobiliare Liliana S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Immobiliare Lucia S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Perlacorallo S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Altea S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Amici della Fondazione Beat Leukemia Onlus	Revisore dei conti	In essere
	Candy Hoover Group S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Comm3000 S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Corioni S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Fondazione Beat Leukemia	Revisore dei conti	In essere
	Gias S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Haier Europe Appliance Solutions S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Immobiliare Sporting S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	I.P.A. Industrie Porcellane S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Mplus Cosmetics S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Sporting Club Monza	Revisore dei conti	In essere
	Talent Garden S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Talent Garden Med S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Toncar S.r.l.	Revisore dei conti	In essere
	Zerowatt Hoover S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
Marco Dorizzi	AbitareIn	Sindaco Effettivo	In essere
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere

	Zerowatt Hoover S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	COMM3000 S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	RSM Società di revisione organizzazione contabile S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	MPlus Cosmetics S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Immobiliare di Valle Artogna S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	GIAS S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Radaelli 1967 S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Torno S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo	In essere
	Ulisse Due S.r.l. in liquidazione	Sindaco Effettivo	In essere
	Ellisse S.r.l.	Revisore dei conti	In essere
	Altea S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Sindaco Supplente/Socio	In essere
	Bessel S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Motta Alfredo S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Candy S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Cybaze Italia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Lidia Società Cooperativa	Sindaco Effettivo	Cessata
	Domea S.r.l. in liquidazione	Sindaco Effettivo	Cessata
	T.L.T. – Tempo Libero Turismo di Ennio Coda & C. S.A.S.	Sindaco Effettivo	Cessata
	I.M.V. Presse S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Calcio Monza S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Due Lune S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Immobiliare Falco S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	MAEL S.S.	Socio Amministratore	Cessata
	NEDE S.A.S. di Silvano Eden Fumagalli e C.	Socio Accomandatario d'Opera	Cessata
	Immobiliare Sporting Club Monza S.p.A.	Socio	In essere
	Omnia Consulting S.r.l.	Socio	In essere

	Compagnia dei beni stabili S.r.l.	Socio	In essere
	Haier Europe Appliance Solutions S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
Matteo Alfonso Ceravolo	AbitareIn	Sindaco Effettivo	In essere
	Pigreco Corporate Finance S.r.l.	Amministratore/Socio	In essere
	Foodness S.p.A.	Amministratore	In essere
	Red Tractor S.r.l.	Amministratore	In essere
	First Capital S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	TCH S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Beauty S.r.l.	Liquidatore	In essere
	Cogeme Set in liquidazione	Sindaco Effettivo	In essere
	First Sicav S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Maniva S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	TTL Tecno Tempranova Lombarda S.r.l. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	BFC Media S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	First Advisory S.r.l.	Sindaco supplente	In essere
	F4P S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	FH&C S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Ready Made S.r.l. in liquidazione	Sindaco supplente	In essere
	Intestatori First S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Tecno Tempera Sud S.r.l. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Fashion Network S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Consonni Contract S.r.l	Sindaco Effettivo	Cessata
	Cogeme Set S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Dynamic Technologies S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata

	Medavita S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Abi Immobiliare S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Pool Service S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Friulpress S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Magistri&Wetzel S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Mostardini S.r.l	Amministratore	Cessata
Alessandro Gambino	Società cooperativa edilizia domus lissonensis	Revisore unico	In essere
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco supplente	In essere
	Corioni S.r.l.	Sindaco supplente	In essere
	Dott. Ing. Giuseppe Torno & C. S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Codelfa Spa imprese riunite	Sindaco supplente	In essere
	Kopron S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Comm3000 S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Abig S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	In essere
	Emaze Networks S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Toncar S.r.l.	Sindaco effettivo	Cessata
	Ve.Ga società cooperative in liquidazione	Consigliere	Cessata
	Truestar Group S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
	Fort Cyber S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
	Azienda Agricola Astrone S.r.l.	Socio	Cessata
Fanny Butera	Alutrade S.r.l.	Sindaco Effettivo e Revisore	Cessata
	Fad Flange S.p.A.	Sindaco Effettivo e Revisore	In essere
	Fad International S.p.A.	Sindaco Effettivo e Revisore	In essere

	Immobiliare Sporting Club Monza S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Mar Macchine Automatiche Riempitrici S.p.A.	Sindaco Effettivo e Revisore	In essere
	Palazzo del Mobile S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo e Revisore	In essere
	Operazione Lavoro Soc. Coop.	Revisore unico	In essere
	Libere Professioni Intellettuali Mb S.r.l.	Consigliere	In essere
	Triskell S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	In essere

10.1.3. Principali dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha dirigenti alle proprie dipendenze.

10.1.4. Rapporti di parentela tra i soggetti indicati ai par. 10.1.1, 10.2.1 e 10.1.3

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non esistono rapporti di parentela tra membri del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e/o i principali dirigenti dell'Emittente.

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

10.2.1. Conflitti di interessi tra gli obblighi nei confronti dell'Emittente e i propri interessi privati e/o altri obblighi

Salvo quanto di seguito riportato, alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale dell'Emittente è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta all'interno dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Marco Claudio Grillo, risulta essere indirettamente titolare di una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, detenuta attraverso la propria partecipazione pari al 17,79% del capitale sociale di AbitareIn. Inoltre, si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, anche l'Amministratore Delegato, Alessandro Peveraro risulta essere indirettamente titolare di una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, detenuta attraverso la propria partecipazione, inferiore allo 0,5%, del capitale sociale di AbitareIn.

10.2.2. Eventuali accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi

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 dell'Emittente siano stati nominati, ad eccezione della previsione inclusa nel Patto relativa alla nomina del Collegio Sindacale

di cui al Paragrafo 10.1.2. Si segnala, tuttavia, che il Patto perderà efficacia e così tutte le previsioni in esso contenuto alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

10.2.3. Eventuali restrizioni a cedere e trasferire le Azioni dell'Emittente possedute da membri del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e da principali dirigenti dell'Emittente

Fatta eccezione per gli impegni contrattuali di lock-up assunti dal socio dell'Emittente AbitareIn, nonché dall'Emittente medesima (su cui si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.2, del Documento di Ammissione), per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non hanno stipulato accordi volti al limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, i titoli detenuti dall'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 è stato nominato con delibera dell'Assemblea in data 24 novembre 2021 e rimarranno in carica sino alla data dell'assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio al 30 settembre 2024.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato con delibera dell'Assemblea in data 24 novembre 2021 e rimarrà in carica sino alla data dell'assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del bilancio al 30 settembre 2024.

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 non esistono contratti con l'Emittente che prevedano il pagamento di somme – né a titolo di indennità di fine rapporto né ad altro titolo – ai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale per il caso di cessazione del rapporto da questi intrattenuto con la Società.

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

In data 24 novembre 2021, l'Assemblea dell'Emittente, in sede straordinaria, ha approvato il testo dello Statuto IPO avente efficacia con decorrenza dalla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni della Società su Euronext PRO.

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

- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale;
- previsto statutariamente che abbiano diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale;
- previsto statutariamente l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'art. 148, comma 3, del TUF, che sia stato preventivamente individuato o valutato positivamente dall'EGA;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le Azioni saranno quotate sull'Euronext Growth Milan (anche segmento professionale), 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 Euronext Growth; (ii) cessioni di partecipazioni o imprese o altri asset che realizzino un "cambiamento

sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth; e (iii) delibere che comportino l'esclusione o la revoca delle azioni della Società dalle negoziazioni su sistemi multilaterali di negoziazione (ivi comprese, ricorrendone gli effetti, le delibere di fusione o scissione), fermo restando che in tal caso è necessario il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti in Assemblea;

- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione in capo agli azionisti la cui partecipazione raggiunga, superi o scenda al di sotto di una delle soglie fissate dal Regolamento Emittenti Euronext Growth;
- previsto statutariamente che, a partire dalla Data di Avvio delle Negoziazioni, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF, limitatamente agli articoli 106, 108, 109 e 111 nonché alle disposizioni regolamentari applicabili in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria;
- approvato 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 all'EGA;
- approvato una procedura per la nomina dell'amministratore indipendente ai sensi dell'art- 6-bis del Regolamento Euronext Growth;
- approvato una procedura per la gestione delle informazioni privilegiate.

11.4. Potenziali impatti significativi sul governo societario

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono state assunte delibere da parte degli organi societari dell'Emittente che prevedono cambiamenti nella composizione del consiglio o dei comitati ovvero in generale impatti significativi sul proprio governo societario.

12. DIPENDENTI

12.1. Numero di dipendenti

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva sul personale del Gruppo nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2020 e alla Data del Documento di Ammissione.

Categoria	30 dicembre 2019	30 settembre 2020	Alla Data del Documento di Ammissione
Dirigenti	0	0	0
Quadri	1	1	1
Impiegati	0	0	0
Operai	0	0	0
Apprendisti	0	0	0
Totale dipendenti	1	1	1
Altri soggetti	1	1	1
Totale	2	2	2

12.2. Partecipazioni azionarie e stock option

Salvo quanto di seguito indicato, alla Data del Documento di Ammissione, i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale dell'Emittente non detengono, direttamente e/o indirettamente, partecipazioni al capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Marco Claudio Grillo, risulta essere indirettamente titolare di una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, detenuta attraverso la propria partecipazione pari al 17,79% del capitale sociale di AbitareIn. Inoltre, si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, anche l'Amministratore Delegato, Alessandro Peveraro risulta essere indirettamente titolare di una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, detenuta attraverso la propria partecipazione inferiore allo 0,5% del capitale sociale di AbitareIn.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha deliberato alcun piano di stock option in favore dei dipendenti del Gruppo. Si segnala tuttavia che l'Emittente ha intenzione di sottoporre all'Assemblea, entro il 31 dicembre 2022, l'approvazione di un piano di stock option (ovvero stock grant) in favore del Management.

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

Alla Data del Documento di Ammissione non risultano accordi contrattuali o norme statutarie che prevedono forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società.

13. PRINCIPALI AZIONISTI

13.1. Principali azionisti diversi dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza, che detengano strumenti finanziari in misura maggiore al 5%

Secondo le risultanze del libro soci, alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato - pari a nominali Euro 97.250, suddiviso in n. 9.725.000 Azioni, prive del valore nominale, delle quali (i) n. 8.600.000 PAS e (ii) n. 1.125.000 Azioni Ordinarie, è detenuto come segue:

Azionista	*Numero azioni*	*Percentuale del capitale sociale*
AbitareIn	8.600.000*	88,43%
Luchi Fiduciaria S.r.l.	311.500	3,20%
Vitaliano Borromeo	250.000	2,57%
Lomafin – Sicuritalia Group Holding S.p.A.	170.000	1,75%
Enrica Castelli	125.000	1,29%
Rota Filippo e Rota Tommaso S.r.l.	42.500	0,44%
Marchmont Road SA	42.000	0,43%
Cesare Luigi Maria Sironi	40.000	0,41%
Angela Roveda	37.500	0,38%
Marcello Ricoveri	31.500	0,32%
Giovanni Binda	25.000	0,26%
Mario Colizzi	25.000	0,26%
Luca Tagliabue	25.000	0,26%
Totale	9.725.000	**100%**

**Price Adjustment Shares*

A seguito della determinazione da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega a lui conferita dall'Assemblea del 24 novembre 2021, del prezzo definitivo di emissione delle Azioni, pari ad un importo di Euro 5,4, e quindi una valorizzazione della Società pari ad Euro 45.000.000, le n. 8.600.000 PAS saranno convertite in n. 7.208.333 Azioni Ordinarie, con efficacia dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su Euronext PRO, il capitale sociale dell'Emittente, considerata la sottoscrizione di n. 1.860.000 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta e della conversione delle n. 8.600.000 PAS in n. 7.208.333 Azioni Ordinarie, sarà detenuto come segue:

Azionista	*Numero azioni*	*Percentuale del capitale sociale*
AbitareIn	7.208.333	70,72%
Luchi Fiduciaria S.r.l.	311.500	3,06%
Vitaliano Borromeo*	340.000	3,34%

Lomafin – Sicuritalia Group Holding S.p.A.*	192.000	1,88%
Enrica Castelli	125.000	1,23%
Rota Filippo e Rota Tommaso S.r.l.	42.500	0,42%
Marchmont Road SA	42.000	0,41%
Cesare Luigi Maria Sironi	40.000	0,39%
Angela Roveda	37.500	0,37%
Marcello Ricoveri	31.500	0,31%
Giovanni Binda	25.000	0,25%
Mario Colizzi	25.000	0,25%
Luca Tagliabue	25.000	0,25%
Altri Azionisti/Mercato	1.748.000	17,15%
Totale	**10.193.333**	**100%**

**Vitaliano Borromeo e Lomafin Group Holding S.p.A. in sede di Aumento di Capitale Offerta hanno sottoscritto rispettivamente ulteriori n. 90.000 e n. 22.000 azioni di nuova emissione.*

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi derivanti dal Collocamento si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, del Documento di Ammissione.

13.2. Diritti di voto di cui sono titolari i principali azionisti

Ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto IPO, il capitale sociale della Società è suddiviso in Azioni Ordinarie, tutte prive di indicazione del valore nominale e tutte conferenti i medesimi diritti di voto in assemblea ordinaria e straordinaria.

13.3. Soggetto Controllante la società

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è soggetto ad attività di direzione e coordinamento da parte di AbitareIn, ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile.

Per maggiori informazioni circa tali partecipazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza né di patti parasociali tra gli azionisti né di accordi dalla cui attuazione possa scaturire, a una data successiva, una variazione dell'assetto di Controllo dell'Emittente.

14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

14.1. Premessa

Il presente Capitolo del Documento di Ammissione illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate nel corso degli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2021, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nella Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

Secondo il giudizio dell'Emittente, tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato.

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 o 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.

Si segnala che, in data 14 dicembre 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato, con efficacia a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, la procedura per le operazioni con Parti Correlate ("**Procedura OPC**"). La Procedura OPC, approvata in conformità a quanto disposto dal regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato anche, da ultimo, dalla delibera n. 21624 del 10 dicembre 2020, nonché dal Regolamento 11971 e dalle Disposizioni OPC Euronext Growth Milan, è volta a disciplinare le operazioni con Parti Correlate perfezionate dall'Emittente, anche per il tramite di proprie Controllate, al fine di garantire la correttezza sostanziale e procedurale delle medesime, nonché la corretta informativa delle stesse al mercato.

La Procedura OPC è disponibile sul sito internet dell'Emittente www.homizy.com, Sezione Investor Relation.

14.2. Descrizione delle principali operazioni con parti correlate poste in essere dall'Emittente negli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2021.

Nella tabella che segue sono indicate le parti correlate che hanno intrattenuto operazioni con l'Emittente negli esercizi chiusi al 30 settembre 2020 e al 30 settembre 2021.

Parti correlate	Natura Correlazione
AbitareIn	Titolare dell'88,43% del capitale sociale dell'Emittente ed esercita sulla stessa attività di direzione e coordinamento
Abitare In Development 4 S.r.l. ("AID4")	società detenuta al 100% da AbitareIn
Deametra*	società detenuta al 100% dall'Emittente
Grillo Marco Claudio	Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e titolare del 18,2% del capitale sociale di AbitareIn
Gozzini Luigi Francesco	VicePresidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente e titolare del 23,2% del capitale sociale di AbitareIn
Hommi	società detenuta al 100% dall'Emittente
Housenow	società detenuta al 100% dall'Emittente

Scalvini Marco Luigi	Amministratore Delegato dell'Emittente
Smartcity*	società detenuta al 100% dall'Emittente

***Acquisto del 100% delle quote da AbitareIn avvenuto in data 9 novembre 2021.

Le tabelle di seguito riportate illustrano le operazioni con Parti Correlate concluse dall'Emittente nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2020.

Parti correlate (Dati in Euro/000)	Altre attività correnti	Debiti finanziari	Altre passività correnti	Ratei e Risconti netti
AbitareIn	105	2	65	–
AID4	13	–	–	–
Grillo Marco Claudio	–	–	–	4
Gozzini Luigi Francesco	–	–	–	4
Scalvini Marco Luigi	–	–	–	4
Totale	**118**	**2**	**65**	**12**
Totale a bilancio	**118**	**2**	**68**	**24**
Incidenza %	**100%**	**100%**	**95%**	**49%**

Parti correlate (Dati in Euro/000)	Ricavi diversi	Costi per servizi	Interessi passivi	Proventi da cons. fiscale (imposte)
AbitareIn	–	–	2	48
AID4.	13	–	–	–
Grillo Marco Claudio	–	4	–	–
Gozzini Luigi Francesco	–	4	–	–
Scalvini Marco Luigi	–	4	–	–
Totale	**13**	**12**	**2**	**48**
Totale a bilancio	**13**	**76**	**2**	**50**
Incidenza %	**100%**	**16%**	**78%**	**94%**

Le tabelle di seguito riportate illustrano le operazioni con Parti Correlate concluse dall'Emittente nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2021.

Parti correlate (Dati in Euro/000)	Crediti finanziari	Altre attività correnti	Altre passività correnti
AbitareIn.	3.727	94	32
AID4		13	
Grillo Marco Claudio	–	–	30
Gozzini Luigi Francesco	–	–	30
Hommi	–	–	9
Housenow	–	–	6
Scalvini Marco Luigi	–	–	30
Totale	**3.727**	**107**	**149**
Totale a bilancio	**3.727**	**107**	**155**
Incidenza %	**100%**	**100%**	**96%**

Parti correlate (Dati in Euro/000)	Costi per servizi	Proventi da cons. fiscale (imposte)
AbitareIn	30	69

AID4	–	–
Marco Claudio Grillo	30	–
Luigi Francesco Gozzini	30	–
Hommi	9	–
Housenow	6	–
Marco Luigi Scalvini	30	–
Totale	**135**	**69**
Totale a bilancio	**199**	**91**
Incidenza %	**68%**	**76%**

AbitareIn

L'Emittente, nel corso degli esercizi considerati, ha registrato transazioni patrimoniali ed economiche verso AbitareIn. Nello specifico nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente ha iscritto:

i) altre attività correnti per Euro 105 migliaia di cui Euro 57 migliaia derivanti da crediti per contributi in conto esercizio ed Euro 48 migliaia relativi ai crediti da consolidato fiscale;

ii) debiti finanziari per Euro 2 migliaia;

iii) altre passività correnti per Euro 65 migliaia di cui Euro 57 migliaia relativi a debiti per costi di service prestati dalla Controllante ed Euro 8 migliaia relativi a debiti da consolidato fiscale;

iv) interessi passivi su debiti finanziari pari a circa Euro 2 migliaia;

v) proventi da consolidato fiscale pari ad Euro 48 migliaia.

L'Emittente al termine dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 registra:

i) crediti *finanziari* per Euro 3.727 migliaia erogati alla Controllante con l'obiettivo di finanziare i Progetti Immobiliari di Deametra e Smartcity;

ii) *altre attività correnti* per Euro 94 migliaia di cui Euro 69 migliaia derivanti da consolidato fiscale ed Euro 25 migliaia da crediti per contributi in conto esercizio;

iii) *altre passività correnti* per Euro 32 migliaia relativi a debiti per costi di service verso la Controllante;

iv) *proventi da consolidato fiscale* pari ad Euro 69 migliaia.

Finanziamenti infragruppo

L'Emittente ha sottoscritto (i) in data 8 luglio 2019, un contratto di finanziamento fruttifero con AbitareIn in forza del quale quest'ultima si è impegnata a versare, in una o più *tranche*, entro il 3 luglio 2022, ad Homizy un importo massimo pari ad Euro 2.000.000, sul quale maturano interessi annui pari a Euribor 360 a 6 mesi, aumentato del 2,5 punti base, da rimborsarsi entro la medesima data, e (ii) in data 26 maggio 2021, un contratto di finanziamento infruttifero con AbitareIn in forza del quale la Società si è impegnata a versare, in una o più tranche, entro il 30 settembre 2023, ad AbitareIn un importo massimo pari ad Euro 4.400.000, da rimborsarsi entro la medesima data. Quest'ultimo ha sostituito integralmente il contratto di finanziamento infruttifero per un importo massimo pari ad Euro 3.000.000 sottoscritto tra le medesime parti in data 9 dicembre 2020.

In esecuzione del contratto di finanziamento di cui al punto (i) AbitareIn ha versato alla Società un importo pari ad Euro 135.309,87, che quest'ultima ha poi interamente restituito.

In data 1° dicembre 2021, AbitareIn e la Società hanno inoltre concordato di risolvere consensualmente il finanziamento di cui al punto (i).

In esecuzione del contratto di finanziamento di cui al punto (ii) la Società ha versato ad AbitareIn un importo pari ad Euro 3.727.014 il quale è stato, a sua volta, versato a Smartcity e Deametra rispettivamente per l'importo di Euro 2.718.061 e di Euro 968.377 a titolo di finanziamento soci. Il credito complessivo vantato dalla Società nei confronti di AbitareIn è stato parzialmente compensato per l'importo complessivo di Euro 3.686.437 tramite un accordo di compensazione di crediti finanziari sottoscritto in data 12 novembre 2021.

In data 26 novembre 2021, AbitareIn e la Società hanno inoltre concordato di risolvere consensualmente il finanziamento di cui al punto (ii), stabilendo inoltre che il debito residuo di Euro 40.577 dovuto da AbitareIn a favore dell'Emittente sarà restituito entro e non oltre il 30 marzo 2022.

AID4

Nel corso dell'esercizio 2020, l'Emittente iscrive *altre attività correnti* e *ricavi* per Euro 13 migliaia per il riaddebito di costi sostenuti per conto della Controllante AbitareIn.

Al 30 settembre 2021 le *altre attività correnti* pari ad Euro 13 migliaia risultano ancora da incassare.

Marco Claudio Grillo

L'Emittente, nel corso dei periodi considerati, ha sostenuto costi per emolumento amministratore nei confronti del Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Claudio Grillo. Quest'ultimo nel corso dei periodi considerati ha percepito compensi per:

i) Euro 4 migliaia al netto egli oneri e contributi previsti per legge nell'esercizio 2020;

ii) Euro 30 migliaia al netto degli oneri e contributi previsti per legge nell'esercizio 2021.

Luigi Francesco Gozzini

L'Emittente nel corso dei periodi considerati ha sostenuto costi per emolumento amministratore nei confronti del Sig. Luigi Francesco Gozzini. Quest'ultimo nel corso dei periodi considerati ha percepito compensi per:

i) Euro 4 migliaia al netto degli oneri e contributi previsti per legge nell'esercizio 2020;

ii) Euro 30 migliaia al netto degli oneri e contributi previsti per legge nell'esercizio 2021.

Hommi

Al 30 settembre 2021 l'Emittente registra Euro 9 migliaia tra le *altre passività correnti* ed i *costi per servizi* per farsi carico dei costi generali e amministrativi sostenuti nel corso dell'esercizio e di fornire le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto immobiliare di Hommi.

Housenow

Al 30 settembre 2021 l'Emittente registra Euro 6 migliaia tra le *altre passività correnti* ed i *costi per servizi* per farsi carico dei costi generali e amministrativi sostenuti nel corso dell'esercizio e di fornire le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del progetto immobiliare di Housenow.

Marco Luigi Scalvini

L'Emittente nel corso dei periodi considerati ha sostenuto costi per emolumento amministratore nei confronti del Sig. Marco Luigi Scalvini. Quest'ultimo nel corso dei periodi considerati ha percepito compensi per:

i. Euro 4 migliaia al netto degli oneri e contributi previsti per legge nell'esercizio 2020;

ii. Euro 30 migliaia al netto degli oneri e contributi previsti per legge nel corso dell'esercizio 2021.

14.3. Descrizione delle principali operazioni con parti correlate poste in essere dall'Emittente dal 30 settembre 2021 alla Data del Documento di Ammissione

Cessione di quote di Deametra e SmartCity

In data 9 novembre 2021, l'Emittente ha acquistato da AbitareIn (i) il 100% delle quote di Smartcity per il prezzo totale di Euro 23 migliaia e il 100% delle quote di Deametra, per il prezzo totale di Euro 10 migliaia.

In data 12 novembre 2021, l'Emittente ha inoltre sottoscritto con AbitareIn un accordo di parziale compensazione di crediti finanziari vantati verso quest'ultima per un importo pari a Euro 3.686 migliaia attraverso la cessione di crediti finanziari che AbitareIn vantava nei confronti di Smartcity e Deametra.

Finanziamenti infragruppo

L'Emittente ha sottoscritto, in data 13 dicembre 2021, un contratto di finanziamento fruttifero con AbitareIn in forza del quale quest'ultima si è impegnata a versare, in una o più tranche, sulla base delle esigenze di cassa rivenienti dal Progetto Immobiliare Bistolfi e dal Progetto Immobiliare Tucidide, entro e non oltre il completamento dei lavori di riqualificazione e/o costruzione e quindi l'avvio della fase di messa a reddito, ad Homizy un importo massimo pari ad Euro 10.000.000, sul quale maturano interessi annui pari a Euribor 360 a 6 mesi, aumentato di 2 punti base, da rimborsarsi entro e non oltre il 31 dicembre 2026 e comunque non prima della messa a reddito dei progetti sopra richiamati. Tale finanziamento è risolutivamente condizionato all'avveramento delle seguenti condizioni: (i) avvenuta ammissione delle Azioni su Euronext PRO, e (ii) la raccolta di proventi, al netto dei costi di quotazione, per un importo minimo pari ad Euro 10.000.000, rivenienti dall'esecuzione dell'Aumento di Capitale Offerta; e (iii) sottoscrizione del mutuo fondiario relativo al Progetto Immobiliare Tucidide di Euro 21.000.000 in riferimento al quale è stato sottoscritto un *term-sheet* con un primario istituto di credito. Si segnala che qualora la raccolta di proventi rivenienti dall'esecuzione dell'Aumento di Capitale Offerta risultasse inferiore ad Euro 10.000.000, l'importo del predetto finanziamento verrà ridotto per una cifra pari ai proventi effettivamente raccolti in sede di quotazione.

Contratto di Service

In data 23 novembre 2021, l'Emittente e AbitareIn hanno sottoscritto un contratto di service in forza del quale AbitareIn presterà in favore di Homizy, le seguenti attività:

1. consulenza nella ricerca, selezione, individuazione (cd. attività di "Scouting") e assistenza tecnica nelle trattative per l'acquisto degli immobili (intesi come terreni e/o edifici) da destinare alla locazione previa realizzazione delle opere edili necessarie e opportune affinché Homizy possa realizzare i Progetti Immobiliari. In esecuzione dell'attività di Scouting, sarà consentito ad AbitareIn (previo espresso consenso di Homizy che fornirà la provvista necessaria) di versare acconti e/o caparre e/o saldi prezzo che consentano di procurare in favore di Homizy – anche per

il tramite dell'acquisto di partecipazioni societarie – il diritto di proprietà di immobili sui quali la stessa Homizy potrà realizzare i propri Progetti Immobiliari;

2. consulenza sull'applicabilità ai Progetti Immobiliari della disciplina relativa ai bonus fiscali previsti in ambito edilizio e che risulteranno di volta in volta vigenti, mediante (i) coordinamento dei professionisti incaricati dell'asseverazione dei visti di conformità ed ogni altra attività necessaria e (ii) assistenza per gli adempimenti obbligatori previsti di volta in volta e necessari al conseguimento di detti bonus edilizi (di seguito, "Attività Bonus Edilizi");
3. segnalazione e definizione del set contrattuale dei professionisti che verranno definitivamente individuati da Homizy affinché possano occuparsi dell'iter progettuale e autorizzativo inerente alla realizzazione di eventuali interventi edilizi - da realizzarsi in osservanza delle indicazioni fornite da Homizy e delle sue esigenze - necessari e/o opportuni affinché Homizy possa realizzare i Progetti Immobiliari. AbitareIn seguirà quindi il coordinamento dei professionisti scelti da Homizy nelle attività di: (i) progettazione architettonica, strutturale, impiantistica ed esecutiva; (ii) sicurezza nei cantieri edili temporanei; (iii) direzione dei lavori;
4. valutazione e supporto nella selezione delle imprese di costruzioni cui Homizy affiderà l'appalto per la realizzazione o la ristrutturazione dei complessi immobiliari e predisposizione del relativo contratto d'appalto, nonché assistenza, successiva alla stipula del contratto d'appalto, nella gestione dei rapporti tra Homizy e l'impresa di costruzioni designata e nella predisposizione e analisi della relativa corrispondenza (i servizi di cui al punto 4, congiuntamente con i servizi di cui ai punti 1, 2 e 3, i "Servizi").

Abitare In si impegna a non fornire i Servizi, a partire dalla data di sottoscrizione dello stesso e per il periodo di 8 anni, in favore di altri enti e/o società che svolgono, nel territorio italiano, attività in concorrenza con le attività di Homizy ossia sviluppo e gestione di immobili per finalità locative. È inteso che le attività attualmente svolte da AbitareIn, o comunque rientranti nel suo modello di business come sino ad oggi sviluppato, non sono considerate attività svolte in violazione alla disposizione di cui al presente articolo. È espressamente inteso che qualora, per qualsiasi ragione o causa, decorsi 2 anni dalla sottoscrizione del Contratto di Service, la partecipazione di AbitareIn al capitale sociale di Homizy dovesse scendere al di sotto del 51%, la stessa AbitareIn non sarà più vincolata a tale obbligo di esclusiva.

Il Contratto di Service ha una durata di 8 anni (il "Termine"), salva la possibilità per Homizy di recedere anticipatamente, in qualsiasi momento, con preavviso di almeno 12 mesi. Alla scadenza del Termine, il Contratto di Service si rinnoverà di anno in anno, salvo disdetta da inviarsi entro e non oltre un mese dalla prima e dalle successive scadenze contrattuali.

AbitareIn avrà il diritto di recedere unilateralmente dal presente contratto nell'ipotesi in cui la partecipazione detenuta dalla stessa nel capitale sociale di Homizy si riduca, per qualsiasi ragione o causa, al di sotto del 51%, senza che ciò comporti l'insorgere in favore di Homizy di diritti di sorta anche a titolo di risarcimento dei danni.

Il corrispettivo per i Servizi (il "Corrispettivo") sarà determinato in relazione a ciascun Progetto Immobiliare secondo le seguenti modalità:

- per l'attività di Scouting delle aree, un importo pari al 1% del corrispettivo per l'acquisto delle stesse; tale compenso maturerà contestualmente alla sottoscrizione da parte di Homizy del

contratto definitivo di compravendita di ciascun Immobile (o della partecipazione del capitale sociale della società proprietaria dell'Immobile), restando inteso che nell'ipotesi in cui detto acquisto si verifichi a seguito del preventivo acquisto da parte di AbitareIn (o di società da quest'ultima Controllata), il Corrispettivo maturerà quando la proprietà dell'Immobile (o della partecipazione del capitale sociale della società proprietaria dell'Immobile) sarà trasferita ad Homizy o da un soggetto da quest'ultima indicata.

- per le Attività Bonus Edilizi, una Retainer Fee pari a Euro 50.000 (cinquantamila/00) per ogni Progetto Immobiliare per il quale AbitareIn svolga tale servizio, oltre a un importo pari al 20% dell'effettivo vantaggio fiscale ottenuto con riferimento a tali attività;
- per tutte le altre attività, un importo pari al 4% dei costi per la realizzazione di ciascun Progetto Immobiliare, intendendosi per tali la somma di costi di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti - unitamente al contributo sul costo di costruzione - che saranno definiti di comune accordo dalle parti all'avvio delle attività relative a ciascun Progetto Immobiliare; tale compenso verrà ripartito, e dunque maturerà, mensilmente in considerazione della presumibile durata, definita anch'essa di comune accordo tra le parti, delle attività relative a ciascun Progetto Immobiliare.

Il Corrispettivo sarà versato - a decorrere dall'anno in cui AbitareIn ha avviato l'erogazione dei Servizi con riguardo allo specifico Progetto Immobiliare - secondo le seguenti modalità:

- quanto al corrispettivo per l'attività di Scouting, lo stesso sarà corrisposto contestualmente alla sua maturazione;
- quanto al corrispettivo per le Attività Bonus Edilizi, lo stesso sarà corrisposto come segue:
  i. quanto alla Retainer Fee di Euro 50.000 (cinquantamila/00), contestualmente alla presentazione della comunicazione di fine dei lavori di costruzione del Progetto Immobiliare,
  ii. quanto all'importo variabile, entro 30 giorni dall'effettivo ottenimento del vantaggio fiscale
- quanto al corrispettivo per le altre attività, lo stesso sarà corrisposto mensilmente a decorrere dal mese in cui AbitareIn ha avviato l'erogazione dei Servizi con riguardo allo specifico Progetto Immobiliare, contestualmente alla sua maturazione.

Nell'ipotesi in cui l'attività di AbitareIn con riferimento a uno specifico Progetto Immobiliare si prolungasse per un periodo superiore ai 24 mesi, la stessa non potrà pretendere il pagamento di alcun corrispettivo ulteriore.

Resteranno di competenza di Homizy, e pertanto non potranno considerarsi già compresi nel Corrispettivo, i costi inerenti qualsiasi attività professionale resa da altri consulenti con particolare riferimento a spese legali e a spese per professionisti nell'ambito della progettazione dei Progetti Immobiliari e del project management, direzione lavori, per la costruzione e ristrutturazione dei complessi immobiliari.

Compensi amministratori

In data 24 novembre 2021, l'Assemblea ha deliberato di nominare fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2024, il Consiglio di Amministrazione stabilendo per lo stesso un compenso complessivo di Euro 96.000.

Il Consiglio di Amministrazione del 24 novembre 2021 ha deliberato di ripartire ai membri del Consiglio di Amministrazione il suddetto compenso come segue:

1. al Presidente del Consiglio di Amministrazione Marco Claudio Grillo, un compenso annuale lordo pari ad Euro 12.000,00 (dodicimila/00);
2. di assegnare all'Amministratore Delegato, Alessandro Peveraro, (i) un compenso annuale lordo fisso pari ad Euro 36.000 (trentaseimila/00), oltre che (ii) un compenso annuale lordo variabile pari a massimi ulteriori Euro 36.000 (trentaseimila/00) al raggiungimento di determinati obiettivi che verranno individuati e verificati a cura del Consiglio di Amministrazione;
3. di assegnare all'amministratore indipendente Alessia Bezzecchi un compenso annuale lordo pari ad Euro 12.000,00 (dodicimila/00).

15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

15.1. Capitale azionario

15.1.1. Capitale emesso

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari a Euro 97.250, suddiviso in n. 9.725.000 azioni ordinarie prive del valore nominale. Le azioni sono nominative, indivisibili e sono emesse in regime di dematerializzazione.

15.1.2. Azioni non rappresentative del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono strumenti finanziari partecipativi non rappresentativi del capitale dell'Emittente.

15.1.3. Azioni proprie

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

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

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili in azioni, scambiabili o con *warrant*.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale.

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

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono in essere offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo dell'Emittente.

15.1.7. Evoluzione del capitale azionario

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari a nominali Euro 97.250, suddiviso in n. 9.725.000 Azioni, prive del valore nominale, delle quali:

- n. 8.600.000 PAS annullabili e/o convertibili in Azioni Ordinarie come descritto nello Statuto;
- n. 1.125.000 Azioni Ordinarie.

Con delibera dell'Assemblea straordinaria del 30 aprile 2020, la Società ha deliberato di convertire in rapporto 1:1, subordinatamente alla sottoscrizione e liberazione di una prima *tranche* dell'Aumento di Capitale 2020, le n. 430.000 Azioni di cui è titolare AbitareIn in *Price Adjustment Shares*.

Le PAS rappresentano il meccanismo che consente di confermare o diminuire la valorizzazione *pre-money* concordata per l'Aumento di Capitale 2020 sulla base dei termini e condizioni della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Offerta, ristorando economicamente gli investitori che hanno sottoscritto l'Aumento di Capitale 2020, senza esborso monetario, ma tramite la riduzione del numero di Azioni detenute da AbitareIn.

In virtù del Patto Parasociale, infatti, il numero di PAS da annullare o convertire in Azioni sarà determinato in funzione della valorizzazione *pre-money* dell'Emittente in base alla quale sarà stabilito dal Consiglio di Amministrazione il prezzo definitivo di sottoscrizione delle Azioni con riferimento all'Aumento di Capitale Offerta, secondo la formula descritta all'interno del Patto Parasociale.

In data 24 novembre 2021, l'Assemblea straordinaria della Società ha deliberato:

i. di frazionare il numero di azioni ordinarie esistenti nel rapporto di n. 20 Azioni ogni n. 1 Azione Ordinaria, procedendo conseguentemente a modificare il numero delle azioni in circolazione da numero n. 486.250 a n. 9.725.000 senza effetti sulla consistenza del capitale sociale della Società;

ii. l'Aumento di Capitale Offerta, ovvero l'aumento di capitale a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, del Codice Civile, per l'importo massimo di nominali Euro 60.000, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 6.000.000 Azioni Ordinarie senza indicazione del valore nominale, a godimento regolare, destinata al Collocamento.

In data 3 dicembre 2021, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega a lui conferita dall'Assemblea del 24 novembre 2021, ha stabilito, quale intervallo del prezzo di emissione indicativo delle Azioni, il *range* compreso tra un minimo di Euro 5,40 e un massimo di Euro 5,55 per ciascuna Azione.

Il 14 dicembre 2021, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega a lui conferita dall'Assemblea del 24 novembre 2021, ha stabilito di:

- emettere n. 1.860.000 Azioni da offrire in sottoscrizione in relazione all'Aumento di Capitale Offerta e di stabilire in Euro 5,4 per Azione il prezzo definitivo di emissione delle predette Azioni di cui Euro 0,01 a capitale sociale e la restante parte a titolo di sovrapprezzo; il Consiglio di Amministrazione ha fissato in complessivi Euro 10.044.000 l'ammontare dell'Aumento di Capitale Offerta, da imputarsi per Euro 18.600 a capitale sociale e per Euro 10.025.400 a sovrapprezzo;
- di convertire, con efficacia dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, le n. 8.600.000 PAS in n. 7.208.333 Azioni Ordinarie.

15.2. Atto costitutivo e Statuto IPO

15.2.1. Oggetto sociale e scopi della Società

La Società ha per oggetto:

i. l'approntamento, l'ingegnerizzazione, la ricerca, l'organizzazione e lo sviluppo di prodotti innovativi ad alto valore tecnologico quali tecnologie e servizi software, piattaforme tecnologiche, applicazioni informatiche e altre forme di interazione digitale per sistemi di progettazione e gestione, destinati al settore dello sviluppo immobiliare oltre che della locazione e della compravendita immobiliare; l'insieme di tecnologie e servizi potrà comprendere, in via esemplificativa e non esaustiva, la gestione informatizzata delle richieste dei singoli clienti, la gestione informatizzata, lo smistamento e la tracciabilità delle comunicazioni tra proprietà e clienti, la predisposizione e l'archiviazione della contrattualistica di uso comune per le principali operazioni effettuate nel settore di riferimento;

ii. l'ideazione, lo sviluppo e l'implementazione di piattaforme social per la creazione di community digitali volte alla condivisione di spazi, beni e servizi collocati all'interno di immobili, regolamentazione e monitoraggio degli accessi e dell'utilizzo di detti spazi, beni e servizi.

La Società, sia in Italia sia all'estero, in via non prevalente ed esclusivamente complementare all'attività di cui sopra, potrà:

i. compiere tutte le operazioni commerciali, finanziarie, ipotecarie, mobiliari e immobiliari;

ii. assumere direttamente o indirettamente interessenze e partecipazioni in altre società costituite o costituende, con oggetto analogo o affine o complementare al proprio;

iii. acquisire beni mediante la stipulazione di contratti di leasing (locazione finanziaria) e la stipulazione di contratti di cessione di crediti;

iv. dare garanzie anche reali, anche per obbligazioni contratte da terzi, comprese società controllate e collegate;

v. la ricerca, l'individuazione, lo sviluppo, la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, la trasformazione, la gestione, la manutenzione di immobili in genere, situati sia in Italia che all'estero, per conto proprio e/o per conto di terzi;

vi. l'acquisizione e la cessione a qualunque titolo, inclusi l'acquisto, la vendita, la permuta, l'affitto, la locazione, la sub-locazione di immobili in genere, situati sia in Italia che all'estero, con particolare riferimento ad aree di terreno edificabili;

vii. la prestazione di servizi di consulenza ed assistenza tecnico professionale, l'organizzazione di eventi e la realizzazione di campagne pubblicitarie in merito ad attività di sviluppo immobiliare per conto proprio e/o per conto di terzi;

viii. il commercio al dettaglio di mobili, di articoli per l'illuminazione ed altri articoli per la casa (quali, a titolo meramente esemplificativo, impianti hi-fi ed elettrodomestici);

ix. costituire nuove società veicolo ove conferire i vari progetti immobiliari e/o per la gestione degli stessi e/o per il conseguimento dell'oggetto sociale;

x. sottoscrivere e/o acquistare titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione costituiti ai sensi degli articoli 7, comma 1, lettera b-bis e 7.2 della legge n. 130 del 30 aprile 1999

xi. assumere nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione il ruolo di soggetto cui sono conferiti compiti di gestione, amministrazione e potere di rappresentanza, ai sensi degli articoli 7.1, comma 8, e 7.2, comma 1, della legge n. 130 del 30 aprile 1999;

xii. assumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società, enti, consorzi o imprese aventi oggetto analogo, affine, complementare o connesso al proprio, nel rispetto del disposto dell'art. 2361 c.c. e con esclusione del collocamento delle stesse, nonché assumere la veste di associante o di associata, consorziarsi con altri enti e società e partecipare a raggruppamenti temporanei di imprese;

xiii. stipulare contratti di leasing e locazione finanziaria e di noleggio dal lato passivo; acquisire finanziamenti e provviste finanziarie in genere da privati, società, banche ed altre strutture che esercitano il credito, contrarre mutui passivi (ipotecari e non);

xiv. prestare avalli, fideiussioni, cauzioni ed altre garanzie reali e/o personali, anche a favore di terzi, se nell'interesse della società, e potrà compiere, in sintesi e senza alcuna restrizione, tutte le operazioni atte a favorire il conseguimento dell'oggetto sociale.

Restano, in ogni caso, escluse dall'oggetto sociale tutte le attività protette, per le quali la legge richiede requisiti ed autorizzazioni particolari oppure iscrizioni in albi speciali. Il tutto con esclusione delle attività per le quali la vigente normativa vieta l'esercizio in forma societaria, e con esclusione delle attività riservate alle società di mediazione mobiliare, nonché nel rispetto del D.P.R. 1.9.1993 n.385, della Delibera del C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e della Legge 3 febbraio 1989 n.39.

15.2.2. Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari a nominali Euro 97.250, suddiviso in n. 9.725.000 Azioni, prive del valore nominale, delle quali

- n. 8.600.000 PAS annullabili e/o convertibili in Azioni Ordinarie come meglio descritto *infra*;
- n. 1.125.000 Azioni Ordinarie.

Le Price Adjustment Shares attribuiscono gli stessi diritti ed obblighi delle azioni ordinarie – ed in particolare attribuiscono il diritto agli utili e alle distribuzioni di riserve, nonché il diritto di voto pari passu con le azioni ordinarie - ad eccezione di quanto di seguito descritto:

a) sono intrasferibili fino alla data prevista per la conversione automatica in azioni ordinarie (la "*Conversione*") e comunque non oltre cinque anni decorrenti dalla data di efficacia dello Statuto ai termini e alle condizioni oltre indicati;

b) saranno proporzionalmente annullate, senza alcuna variazione del capitale sociale, contestualmente all'esecuzione e sottoscrizione della Seconda Tranche, come infra definita, dell'Aumento di Capitale 2020, in base al "*Valore Pre-Money Seconda Tranche*" inteso come la valorizzazione pre-money della Società che verrà stabilita dal Consiglio di Amministrazione della Società, contestualmente alla sottoscrizione delle restanti massime 90.000 azioni ordinarie rinvenienti dell'Aumento di Capitale 2020 non ancora sottoscritte (la "*Seconda Tranche*") dopo almeno n. 37.500 azioni ordinarie dell'Aumento di Capitale già sottoscritte e versate (la "*Prima Tranche*"), secondo la seguente formula:

numero PAS non annullate = Numero Azioni Investitori Prima Tranche / [1 – (Crescita Equity Value Seconda Tranche / Valore Pre-Money Seconda Tranche)] – Numero Azioni Investitori Prima Tranche

dove:

- "*Numero Azioni Investitori Prima Tranche*" è il numero di azioni di nuova emissione rinvenienti dalla Prima Tranche e sottoscritte dagli investitori sottoscrittori della Prima Tranche (gli Investitori Prima Tranche);

- "*Crescita Equity Value Seconda Tranche*" è la differenza (i.e. Valore Pre-Money Seconda Tranche – Floor Prima Tranche) tra il Valore Pre-Money Seconda Tranche ed il "Floor Prima Tranche" inteso quale importo pari ad Euro 3.750.000 (tre milioni settecentocinquantamila), ossia il Numero Azioni Investitori Prima Tranche moltiplicato per 100 (cento).

Infine, in ogni caso ove il Valore Pre-Money Seconda Tranche risultasse tale da garantire agli Investitori Prima Tranche (precedentemente all'annullamento) una valorizzazione della propria partecipazione pari o superiore al Floor Prima Tranche allora nessuna PAS sarà annullata.

Resta inteso che le delibere del consiglio di amministrazione in merito alla Valorizzazione Pre-Money Seconda Tranche, l'eventuale annullamento e l'esecuzione, sottoscrizione e versamento della Seconda Tranche dovranno avvenire contestualmente.

c) con riferimento alle PAS residue rispetto all'annullamento di cui sopra, saranno proporzionalmente convertite in azioni ordinarie in base alla valorizzazione pre-money in virtù della quale sarà stabilito dal Consiglio di Amministrazione, in caso di quotazione della Società su un mercato regolamentato o su un sistema multilaterale di negoziazione (la "*Quotazione*"), il prezzo definitivo di sottoscrizione delle azioni con riferimento all'aumento di capitale a servizio della Quotazione o, in caso si proceda alla delibera e sottoscrizione di un aumento di capitale per un importo, comprensivo di sovrapprezzo, pari o superiore all'83,33% dei versamenti complessivamente effettuati a titolo di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e destinati, almeno per metà, alla raccolta di capitali presso investitori terzi diversi dal socio AbitareIn S.p.A. e dagli investitori sottoscrittori dell'Aumento di Capitale (l'Aucap Terzi), il prezzo definitivo di sottoscrizione delle azioni rinveniente dall'Aucap Terzi (il Valore Pre-Money Finale), secondo la seguente formula:

numero di azioni ordinarie rivenienti dalla conversione PAS = Numero Azioni Investitori / [1 –

(Crescita Equity Value / Valore Pre-Money Finale)] – Numero Azioni Investitori

dove:

- "Numero Azioni Investitori" è il numero di azioni ordinarie rinveniente dall'Aumento di Capitale e sottoscritte dagli Investitori, come infra definiti;

- "Crescita Equity Value" è la differenza (i.e. Valore Pre-Money Finale - Floor) tra il Valore Pre-Money Finale ed il "Floor" inteso quale importo pari al numero delle azioni detenute da tutti gli investitori sottoscrittori dell'Aumento di Capitale (gli Investitori), moltiplicato per 100 (cento), oltre all'IRR indicato di seguito, a seconda del lasso temporale intercorrente tra la sottoscrizione da parte dell'ultimo investitore dell'Aumento di Capitale (Prima Tranche, ovvero Seconda Tranche qualora effettivamente eseguita) e la Quotazione o l'Aucap Terzi:

(a) IRR del 10% (o 0% per il caso di mancata sottoscrizione della Seconda Tranche), in caso di Quotazione o Aucap Terzi entro i primi 12 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale da parte dell'ultimo investitore;

(b) IRR del 10% (o 0% per il caso di mancata sottoscrizione della Seconda Tranche) in merito ai primi 12 mesi e IRR del 8% rispetto ad ogni mese successivo al dodicesimo per il caso di Quotazione o Aucap Terzi intervenuta successivamente ai primi 12 mesi, ma entro i primi 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale da parte dell'ultimo investitore;

(c) IRR del 10% (o 0% per il caso di mancata sottoscrizione della Seconda Tranche) in merito ai primi 12 mesi, IRR del 8% con riferimento ai mesi dal tredicesimo al ventiquattresimo e del 5% con riferimento ad ogni mese successivo al ventiquattresimo per il caso di Quotazione o Aucap Terzi intervenuta successivamente ai primi 24 mesi dalla data di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale da parte dell'ultimo investitore.

Infine, in ogni caso ove il Valore Pre-Money Finale risultasse tale da garantire agli Investitori una valorizzazione della propria partecipazione (precedentemente alla conversione) pari o superiore al Floor allora le PAS saranno convertite in azioni ordinarie nel rapporto di 1:1.

Le Price Adjustment Shares saranno automaticamente convertite entro 7 (sette) giorni solari dall'inizio delle negoziazioni delle azioni della Società in relazione alla Quotazione oppure dalla sottoscrizione dell'Aucap Terzi.

Qualora ad esito dell'applicazione della formula sopra riportata, anche per effetto di eventuali operazioni di arrotondamento, residuassero Price Adjustment Share non convertite, tali Price Adjustment Share saranno annullate senza alcuna variazione del capitale sociale. Rispetto a tutto quanto sopra disposto con IRR si intende il tasso di sconto annuo che rende uguale a zero la sommatoria del valore attuale di tutti i flussi in entrata ed in uscita (i Flussi) associati all'investimento a titolo di capitale di rischio nella società, secondo la seguente formula:

∑ [(Flussi al tempo k) / (1 + IRR)^(K/365)]= 0 (zero) in un periodo di tempo (K), espresso in numero di giorni, che va da 0 (zero) a n (complessivamente Arco Temporale dell'Investimento)

laddove al fine della presente definizione:

- per Flussi in uscita si intendono gli esborsi effettuati nell'Arco temporale dell'Investimento da parte dell'Investitore per la sottoscrizione della sua Partecipazione nella Società, i versamenti effettuati, in qualunque tempo, a titolo di capitale (sia per valore nominale che per sovrapprezzo), versamenti in conto capitale, futuro aumento di capitale ed a copertura perdite (valori espressi nella formula con segno negativo);

- per Flussi in entrata si intendono gli incassi ottenuti nell'Arco Temporale dell'Investimento nella Società a fronte della cessione di quote della Società, nonché per dividendi eventualmente percepiti, calcolati a far tempo dal rispettivo incasso (valori espressi nella formula con segno positivo) al netto del pagamento delle imposte eventualmente dovute e di ogni eventuale ulteriore onere connesso al disinvestimento;

K = 0 (zero) è associato al giorno del primo esborso effettuato dall'Investitore per l'aumento di capitale della Società.

Ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto IPO, 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 di eventuali disposizioni dello statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto IPO non prevede disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di Controllo dell'Emittente, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 13 e 14 dello Statuto IPO, come meglio descritto nella Sezione Seconda, Capitolo 9, Paragrafo 4.9.

15.2.4. Disposizioni dello statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta

Lo Statuto IPO prevede espressamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al raggiungimento, al superamento o alla riduzione al disotto delle soglie, pro tempore, applicabili previste dal Regolamento Euronext Growth.

16. CONTRATTI IMPORTANTI

Il presente capitolo riporta una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, cui partecipa l'Emittente 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.

Patto parasociale tra AbitareIn e gli Azionisti 2020

A partire dal 21 aprile 2020, gli investitori che hanno sottoscritto l'Aumento di Capitale 2020 (gli "**Azionisti 2020**") hanno firmato con Homizy il Patto Parasociale.

Il Patto Parasociale prevede alcune disposizioni di *governance* che prevedono:

a. il diritto di nominare un uditore al consiglio di amministrazione da parte della maggioranza degli Azionisti 2020; e

b. che il Collegio Sindacale sia formato da cinque membri, di cui tre designati da AbitareIn (i.e. due sindaci effettivi e uno supplente) e due designati dalla maggioranza degli Azionisti 2020 (i.e. un sindaco effettivo - che assumerà la carica di Presidente - e uno supplente).

Il Patto Parasociale prevede, *inter alia*, inoltre (i) l'attribuzione, rispettivamente, di un diritto di trascinamento ("*drag along*") in favore di AbitareIn e di un diritto di seguito ("*tag along*") in favore degli Azionisti 2020 dell'intera partecipazione; (ii) un'opzione di vendita, pro quota, in favore degli Azionisti 2020 dell'intera loro partecipazione e un'opzione di acquisto in favore di Abitare In, nei termini e condizioni previsti nel Patto Parasociale e (iii) un impegno di lock-up in capo Abitare In e agli Azionisti 2020 sino al quarto anniversario successivo alla sottoscrizione del Patto Parasociale.

Il Patto perderà efficacia e così tutte le previsioni in esso contenute alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Mutuo fondiario tra Smartcity e Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

In data 13 dicembre 2021, Smartcity ha sottoscritto un contratto di mutuo fondiario con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ("**MPS**") per un importo complessivo di Euro 9.100.000, finalizzato allo sviluppo del Progetto Immobiliare Bistolfi.

Il Mutuo MPS ha una durata di 15 anni e un rimborso a rate, comprendenti quote di capitale ed interessi, e matura un interesse variabile pari all'Euribor a 6 mesi tasso 360 maggiorato di uno spread di 1,60 punti annui. Il Mutuo MPS è assistito da (i) ipoteca di primo grado sull'Immobile oggetto del Progetto Immobiliare Bistolfi, (ii) rilascio di una fideiussione e impegni di capitalizzazione da parte di AbitareIn, in qualità di capogruppo; (iii) impegno alla postergazione di eventuali finanziamenti soci in essere per un importo di Euro 1.100.000 e (iv) canalizzazione obbligatoria dei futuri canoni di locazione derivanti dalla messa a reddito del Progetto Immobiliare Bistolfi su un conto corrente dedicato; e (v) polizze assicurative di tipo danni "*all risk*" e a copertura dei rischi correlati.

Si evidenzia che il Mutuo MPS prevede che, al consolidamento dell'ipoteca di primo grado sull'Immobile, sia effettuata l'erogazione a valere sul valore dell'esistente per un importo di Euro 1.100.000; la residua somma sarà erogata, fino al limite dell'80% dell'importo del Mutuo MPS, a stato avanzamento lavori, mentre il restante 20% verrà erogato a lavori ultimati.

Ai sensi dell'art. 1456 c.c. MPS potrà risolvere il contratto qualora entro 6 mesi dalla data della stipula non pervenga alla banca stessa alcuna richiesta di erogazione, anche parziale, sulla base dei necessari presupposti di natura tecnica, o qualora non venga rispettato il termine di ultimazione lavori, che dovranno concludersi entro 24 mesi dalla data di effettuazione della prima erogazione rateale.

SEZIONE SECONDA

NOTA INFORMATIVA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabile delle informazioni

Per le informazioni relative alle persone responsabili si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazione di responsabilità

Per le informazioni relative alle persone responsabili si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

1.3. Pareri o relazioni scritti da esperti

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

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato. In relazione a tali ultime informazioni l'Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia 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. FATTORI DI RISCHIO

2.1. Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari

Per una descrizione dettagliata dei fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari offerti, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI FONDAMENTALI

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento Delegato (UE) 809/2004 e della definizione di capitale circolante contenuta nella Raccomandazione ESMA n. 319 del 2013 – quale "mezzo mediante il quale l'Emittente ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni che pervengono a scadenza" – alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene di non disporre di capitale circolante sufficiente per far fronte alle proprie obbligazioni e a quelle delle società da essa controllate (il "**Gruppo**"), come definite dal piano industriale, relative ai 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione.

Si stima, pertanto, che il fabbisogno finanziario complessivo netto per i 12 mesi successivi alla Data del Documento di Ammissione, connesso allo sviluppo dei Progetti Immobiliari per cui è già stato sottoscritto un contratto preliminare, sia pari complessivamente a circa Euro 13,0 milioni. L'Emittente prevede di finanziare tale fabbisogno contraendo nuovo indebitamento bancario tramite la sottoscrizione di mutui fondiari basati sullo stato avanzamento lavori e garantiti, principalmente, dall'iscrizione di un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del Progetto Immobiliare.

Con riferimento alla tempistica, si prevede che la liquidità a disposizione del Gruppo si esaurisca entro il termine del trimestre in chiusura al 31 dicembre 2021.

L'Emittente ritiene ragionevolmente di poter fare fronte, con successo, a tale fabbisogno attraverso l'ottenimento di nuovo finanziamento bancario, come è usuale per il modello di business dell'Emittente e del settore in cui opera, tenuto conto anche (i) del rilascio di garanzie tra cui ipoteche di primo grado sull'immobile oggetto dell'Iniziativa Immobiliare a supporto di tali finanziamenti; (ii) dei consolidati rapporti con primari istituti di credito, alcuni dei quali hanno già finanziato storicamente i Progetti Immobiliari del Gruppo; e (iii) delle avanzate interlocuzioni in essere con gli stessi in merito ai Progetti Immobiliari da finanziarsi che hanno portato, con riferimento a parte di questi, al completamento delle fasi preliminari di valutazione creditizia da parte degli istituti di credito interessati. In caso di mancato ottenimento della finanza prevista, alcuni Progetti Immobiliari potrebbero subire dei ritardi o potrebbero non essere avviati, limitando così la capacità del Gruppo di portare a termine i progetti previsti nel piano industriale, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dello stesso.

3.2. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi

La Società ritiene che la quotazione degli Strumenti Finanziari su Euronext PRO le consentirà di ottenere ulteriore visibilità sui mercati di riferimento. I proventi derivanti dall'Aumento di Capitale saranno utilizzati al fine di dotare l'Emittente di ulteriori risorse finanziarie per il perseguimento della propria strategia di crescita, descritta nella Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.7, nonché contribuire a rafforzare la sua struttura patrimoniale e finanziaria.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE/DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1. Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari offerti al pubblico e/o ammessi alla negoziazione

Gli Strumenti Finanziari per i quali è stata richiesta l'Ammissione sono le Azioni Ordinarie dell'Emittente.

Azioni

Il codice ISIN assegnato alle Azioni negoziate su Euronext PRO è IT0005468662.

4.2. Legislazione in base alla quale le Azioni sono state emesse

Le Azioni sono emesse in base alla legge italiana.

4.3. Caratteristiche delle Azioni

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili ed emesse in regime di dematerializzazione, in gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. e hanno godimento regolare.

Il caso di comproprietà è regolato ai sensi di legge. Conseguentemente, sino a quando le Azioni saranno gestite in regime di dematerializzazione presso Monte Titoli S.p.A., il trasferimento delle Azioni e l'esercizio dei relativi diritti potranno avvenire esclusivamente per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso quest'ultima società.

4.4. Valuta di emissione delle Azioni

La valuta di emissione delle Azioni è l'Euro.

4.5. Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi alle Azioni e procedura per il loro esercizio

Tutte le Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno i medesimi diritti delle azioni ordinarie della Società.

4.6. Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari sono stati o saranno creati e/o emessi

Per informazioni in merito alle delibere dell'assemblea straordinaria dell'Emittente relative all'emissione delle Azioni Ordinarie, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del Documento di Ammissione.

4.7. Data prevista di emissione delle Azioni

Dietro pagamento del relativo prezzo di sottoscrizione, le Azioni di nuova emissione verranno messi a disposizione degli aventi diritto entro la Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext PRO, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli S.p.A.

4.8. Restrizioni alla libera trasferibilità delle Azioni

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni ai sensi di legge e di Statuto IPO.

Abitare In e la Società hanno assunto impegni di lock-up nei confronti dell'EGA e del Global Coordinator contenenti divieti di atti di disposizione delle proprie azioni per un periodo di 36 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Per maggiori informazioni sugli impegni di lock-up si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del Documento di Ammissione.

4.9. Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione agli strumenti finanziari

Ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto IPO, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (anche Euronext PRO), 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 (qui di seguito, la "**Disciplina Richiamata**"), limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth come successivamente modificato.

Qualsiasi determinazione opportuna o necessaria per il corretto svolgimento della offerta di cui all'art. 106 e 109 del TUF (ivi comprese quelle eventualmente afferenti la determinazione del prezzo di offerta) sarà adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1349 del Codice Civile, su richiesta della Società e/o degli azionisti, dal Panel di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth predisposto da Borsa Italiana, che disporrà anche in ordine a tempi, modalità, costi del relativo procedimento, ed alla pubblicità dei provvedimenti così adottati in conformità al Regolamento stesso, fermo restando che la determinazione sarà adottata con equo apprezzamento e non sarà rimessa al mero arbitrio del Panel.

Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell'offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 106, commi 1, 1-bis, 1-ter, 3 lettera (a), 3 lettera (b) – salva la disposizione di cui al comma 3-quater – e 3-bis TUF, ove non accompagnato dalla comunicazione al Consiglio di Amministrazione e dalla presentazione di un'offerta pubblica totalitaria nei termini previsti dalla disciplina richiamata e da qualsiasi determinazione eventualmente assunta dal Panel con riferimento alla offerta stessa, nonché qualsiasi inottemperanza di tali determinazioni comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto IPO, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (anche Euronext PRO), si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili anche le disposizioni in materia di obbligo di acquisto e di diritto di acquisto relative alle società quotate di cui rispettivamente agli artt. 108 e 111 TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione.

In deroga al Regolamento Emittenti Consob, come successivamente modificato, e fatte salve diverse disposizioni di legge o di regolamento, in tutti i casi in cui tale Regolamento preveda che Consob debba determinare il prezzo per l'esercizio dell'obbligo e del diritto di acquisto di cui agli articoli 108 e 111 del TUF e non sia possibile ottenere la determinazione da Consob, tale prezzo sarà pari al maggiore tra (i) il prezzo più elevato previsto per l'acquisto di titoli della medesima categoria nel corso degli ultimi 12 (dodici) mesi da parte del soggetto tenuto all'obbligo di acquisto o che è titolare del diritto di acquisto, nonché da soggetti operanti di concerto con tale soggetto e (ii) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi 6 (sei) mesi prima del sorgere dell'obbligo o del diritto di acquisto.

Fatto salvo ogni diritto di legge in capo ai destinatari dell'offerta, il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 108, commi 1 e 2, TUF non accompagnato dall'acquisto dei titoli da parte dei soggetti richiedenti nei casi e termini previsti dalla disciplina richiamata comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente.

Per maggiori informazioni si rinvia all'art. 13 e 14 dello Statuto IPO disponibile sul sito internet dell'Emittente www.homizy.com.

4.10. Precedenti offerte pubbliche di acquisto o scambio sulle Azioni

Nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso, le Azioni dell'Emittente non sono state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto e/o di scambio.

4.11. Regime fiscale relativo alle Azioni

Si segnala che la normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni.

Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto a un regime fiscale specifico.

5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1. Possessori che offrono in vendita le Azioni

Il Collocamento sarà realizzato mediante l'offerta delle Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale Offerta.

5.2. Accordi di lock-up

Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla trasferibilità e disponibilità delle Azioni.

In data 14 dicembre 2021, Abitare In (l'"**Azionista Vincolato**") e l'Emittente hanno sottoscritto un accordo di lock-up con Bestinver Securities in qualità di EGA e Global Coordinator.

Ai sensi dell'accordo di lock-up, l'Emittente e l'Azionista Vincolato, con riferimento alle Azioni dagli stessi possedute alla Data di Inizio delle Negoziazioni ("**Azioni Vincolate**"), si impegnano irrevocabilmente nei confronti di Bestinver Securities per un periodo di 36 mesi successivi dalla Data di Ammissione alle negoziazioni (il "**Periodo di Lock-Up**"), a:

(i) 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 (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli o il prestito titoli), a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, delle Azioni Vincolate (ovvero di altri strumenti finanziari di Homizy, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscano il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni della Società o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscano diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), fatta eccezione per le operazioni necessarie all'esecuzione dell'Aumento di Capitale Offerta;

(ii) non proporre o deliberare operazioni di aumento di capitale della Società, né emissioni di nuove Azioni, né collocare (anche tramite terzi) sul mercato titoli azionari, né direttamente né nel contesto dell'emissione di obbligazioni convertibili in Azioni da parte della Società o di terzi, e/o nel contesto dell'emissione di warrant da parte della Società o di terzi, né in alcuna altra modalità, né apportare alcuna altra modifica alla dimensione e composizione del capitale, nonché alla struttura societaria di Homizy, fatta eccezione per gli aumenti di capitale eventualmente effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, nonché fatta eccezione per l'Aumento di Capitale Offerta;

(iii) non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con Azioni della Società o in buoni di acquisto o di sottoscrizione di Azioni della Società, ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscano diritti inerenti o simili a tali Azioni o strumenti finanziari;

(iv) non apportare, senza aver preventivamente informato Bestinver Securities, alcuna modifica alla dimensione e composizione del proprio capitale (ivi inclusi gli aumenti di capitale), nonché alla struttura societaria di Homizy;

(v) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

Gli impegni assunti da Homizy e Abitare In potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto di Bestinver Securities, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato, ovvero: (i) in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari; ovvero (ii) a seguito dell'emissione di provvedimenti o richieste di Autorità competenti; ovvero (iii) 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 nel presente Accordo di Lock-Up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale; ovvero (iv) per la costituzione o dazione in pegno delle Azioni Vincolate alla tassativa condizione che allo stesso spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione di cui alla lett. i) che precede.

5.3. Lock-in per nuovi business

Non applicabile.

6. SPESE LEGATE ALL'EMISSIONE/ALL'OFFERTA

6.1. Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta

I proventi netti derivanti dal Collocamento, al netto delle spese relative al processo di ammissione della Società sull'Euronext PRO, (comprese le commissioni di collocamento) sono pari a circa Euro 9.070.020.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione alle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente, comprese le spese di pubblicità ed incluse le commissioni di Collocamento, ammonteranno a circa Euro 1 milione interamente sostenute dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi degli Aumenti di Capitale, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2, del presente Documento di Ammissione.

7. DILUIZIONE

7.1. Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta

Il valore del patrimonio netto per Azione in relazione al bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 30 settembre 2021 ammontava a circa Euro 8,59, calcolato sulla base delle n. 486.250 azioni esistenti prima del frazionamento deliberato dall'Assemblea, in sede straordinaria, in data 24 novembre 2021, avvenuto nel rapporto di 20 nuove Azioni per ogni Azione esistente, che ha portato il numero di Azioni a 9.725.000, e quindi di circa Euro 0,43 per Azione post frazionamento.

Nell'ambito del Collocamento Privato sono state offerte in sottoscrizione a terzi Azioni al prezzo di collocamento di Euro 5,4 per ciascuna Azione.

Pertanto, considerata la sottoscrizione delle n. 1.860.000 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale Offerta e tenuto conto della conversione delle n. 8.600.000 PAS in n. 7.208.333 Azioni Ordinarie, si potrà verificare un elevato effetto diluitivo in capo ai precedenti soci.

Per maggiori informazioni in merito alla partecipazione al capitale azionario degli azionisti dell'Emittente, si veda Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1 del Documento di Ammissione.

7.2. Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

Non applicabile.

8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1. Informazioni sui consulenti

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

Soggetto	*Ruolo*
Homizy S.p.A.	Emittente
Bestinver Securities SV S.A. – Succursale di Milano	EGA e Global Coordinator
Emintad Italy S.r.l.	Financial Advisor
LCA Studio Legale	Consulente legale
Marco Starace	Consulente legale
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
Manuel Busalacchi	Consulente fiscale

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

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima, che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

8.3. Luoghi ove è reperibile il Documento di Ammissione

Il presente Documento di Ammissione sarà a disposizione del pubblico per la consultazione, dalla Data di Ammissione, presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Via degli Olivetani 10/12) nonché nella sezione Investor Relation del sito internet www.homizy.com.

8.4. Documentazione incorporata mediante riferimento

La seguente documentazione è incorporata per riferimento al Documento di Ammissione e disponibile sul sito internet www.homizy.com:

- Statuto dell'Emittente.

8.5. Appendice

- i bilanci di esercizio dell'Emittente chiusi al 30 settembre 2020 e 2021, redatti secondo i Principi Contabili Nazionali e approvati dal dall'Assemblea, rispettivamente in data 22 dicembre 2020 e in data 24 novembre 2021, con le rispettive relazioni della Società di Revisione emesse rispettivamente in data 7 dicembre 2020 e 17 novembre 2021;
- i Prospetti Consolidati Proforma, redatti secondo i Principi Contabili Nazionali, approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 16 novembre 2021, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 23 novembre 2021.