

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

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

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

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

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

Premesso che:


- ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., con deliberazione del 27.04.2018, il Consiglio di Amministrazione della società ha deciso di proporre all'assemblea dei soci l'aumento del capitale con emissione di nuove azioni, per le quali è prevista la seguente esclusione del diritto di opzione: aumento di capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più tranche, mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile), per massimi Euro 30.000.000 (trenta milioni/00), comprensivi di sovrapprezzo mediante emissione nuove azioni ordinarie prive del valore nominale e con godimento regolare, stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione di detto aumento da parte dell'assemblea, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Consob 11971 del 1999, come successivamente modificato e integrato. A tal fine lo stesso organo amministrativo ha convocato l'assemblea straordinaria dei soci per la data del 30 maggio 2018 alle ore 18.00, per deliberare in merito.

In data 05.05.2018, il collegio ha ricevuto dagli amministratori la relazione che illustra l'operazione e le ragioni dell'esclusione o della limitazione nei termini di legge.

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

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

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



- a) la relazione dell'organo amministrativo chiarisce la natura, le cause e il tipo di aumento di capitale che si intende proporre. In particolare la proposta di Aumento di Capitale con esclusione del diritto di opzione è funzionale agli interessi della società, in quanto la Società registra la necessità di aumentare il flottante e, di conseguenza, la liquidità del titolo sul mercato. La scarsa liquidità del titolo non permette oggi di avere continuità nelle quotazioni di borsa, infatti, con una certa frequenza, per intere giornate di borsa aperta, non si registra neppure uno scambio di azioni, determinando una sostanziale stagnazione del titolo e una conseguente limitata attrazione di investitori interessati al mercato secondario.
- b) L'aumento di capitale prevede di aumentare il capitale sociale a pagamento, in denaro, in via scindibile, in una o più tranche, mediante offerta a terzi, e quindi con esclusione del diritto di opzione (ai sensi dell'art. 2441 comma 5 del codice civile), per massimi Euro 30.000.000 (trenta milioni/00), comprensivi di sovrapprezzo mediante emissione nuove azioni ordinarie prive del valore nominale e con godimento regolare, stabilendo come termine ultimo per la sottoscrizione 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione di detto aumento da parte dell'assemblea, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di Investitori Qualificati, in regime di esenzione di cui all'art. 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Consob 11971 del 1999, come successivamente modificato e integrato. Il prezzo minimo è stato stabilito in Euro 300 per azione, comprensivo di sovrapprezzo.

Il prezzo è stato determinato in base ai seguenti criteri:

- Il Consiglio d'Amministrazione ha ritenuto opportuno stabilire in Euro 300 il prezzo minimo per azione (compreso il sovrapprezzo) in conformità a quanto prescritto dall'art. 2441, comma 6, del codice civile, in base al valore del patrimonio netto della società, tenendo conto, altresì, dell'andamento delle quotazioni del titolo sul mercato AIM nell'ultimo semestre.

Difatti, essendo il patrimonio netto alla data dell'ultimo documento approvato (30.09.2017) pari a Euro 10.168.043 ed il n. di azioni in circolazione alla data odierna pari a 185.463, il patrimonio netto per azione risulta pari a 54,82 Euro per azione.

Di contro, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno tenere in considerazione anche l'andamento del titolo sul mercato (sebbene non regolamentato) nell'ultimo semestre, che evidenzia una media aritmetica pari a Euro 326 per azione e una media ponderata pari a Euro 329 per azione. Pertanto, ad avviso del Consiglio di Amministrazione, la determinazione del prezzo minimo di emissione ad Euro 300 per azione, risulta congrua rispetto ai criteri considerati;

- Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'assemblea che sia allo stesso conferito il potere di determinare, di volta in volta e nel rispetto del prezzo minimo sopra indicato, il prezzo di sottoscrizione delle azioni, determinato secondo i criteri usualmente applicati nella prassi corrente, tenuto conto delle prescrizioni di cui al comma 6 dell'articolo 2441 del codice civile,



delle condizioni dei mercati finanziari nazionali ed esteri, della quantità e qualità delle manifestazioni di interesse che la Società riceverà da parte dei potenziali investitori, nonché dell'andamento del titolo Abitare In sul mercato.

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

Analizzando le modalità attraverso cui il Cda è giunto alla determinazione del prezzo (sintetizzate nella Relazione predisposta ai sensi dell'articolo 2441 comma 6 c.c.) e la quantificazione che di esso è stata effettuata, lo scrivente Collegio ha avuto modo di verificare come il Consiglio di Amministrazione abbia rispettato i criteri definiti nell'articolo 2441, c. 6 del c.c., compiendo le valutazioni necessarie a garantire la tutela degli azionisti a fronte dell'esclusione del diritto d'opzione. Lo scrivente Collegio ritiene tuttavia che tale valutazione di un prezzo minimo si possa ritenere congrua se osservata su un arco temporale più ridotto, rispetto ai 5 anni identificati dallo stesso CdA per procedere con le diverse *tranches* di aumento di capitale. Dall'analisi del patrimonio netto della Società e dell'andamento del titolo effettuate negli ultimi sei mesi, si ritiene che un periodo di osservazione di 12 (dodici) mesi dalla data di delibera di aumento del capitale da parte dell'Assemblea possa essere ritenuto più adeguato. Successivamente a tale periodo risulterà nuovamente necessario procedere a rideterminare un prezzo minimo di emissione e dunque procedere nuovamente con gli adempimenti di cui all'art. 2441 co. 6, posti a tutela degli azionisti esclusi dal diritto d'opzione.

In particolare si ritiene dunque che la determinazione di un prezzo minimo per azione di Euro 300 garantisca e tuteli adeguatamente i soci esclusi dal diritto di opzione, per un periodo di almeno dodici mesi.

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

Il collegio sindacale esprime parere favorevole alla proposta di aumento di capitale di cui alla relazione dell'organo amministrativo del 05 maggio 2018.

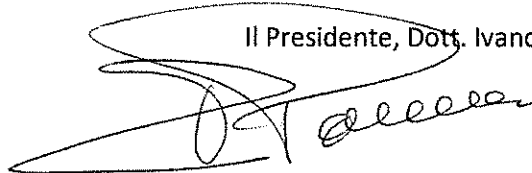
Tali osservazioni, unitamente alla relazione degli amministratori, saranno depositate in copia presso la sede legale della società entro il 15 maggio 2018, affinché i soci possano prenderne visione.



Milano, 07.05.2018

Per Il collegio sindacale

Il Presidente, Dott. Ivano Passoni

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivano Passoni', is written over a large, light-colored oval scribble.

Per presa visione,

il presidente del consiglio di amministrazione
