

VIANINI S.P.A.

Sede legale: via Barberini 47, Roma

Capitale sociale interamente sottoscritto e versato pari a Euro 30.105.387

Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma: 03873920585, Partita
IVA n. 01252941008



PROSPETTO INFORMATIVO

RELATIVO ALL'OFFERTA IN OPZIONE AI TITOLARI DI AZIONI ORDINARIE E ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SUL MERCATO EURONEXT MILAN, ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A., DELLE NUOVE AZIONI ORDINARIE DI VIANINI S.P.A. RIVENIENTI DA UN AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2441, COMMA 1, DEL CODICE CIVILE

Il presente Prospetto Informativo è stato redatto ai sensi del Regolamento Delegato (UE) 2019/979 e del Regolamento Delegato (UE) 2019/980 della Commissione, che integrano il Regolamento (UE) 1129/2017 del Parlamento europeo e del Consiglio.

Il Prospetto Informativo è stato depositato presso Consob in data 21 dicembre 2023, a seguito di comunicazione di avvenuto rilascio del provvedimento di approvazione con nota del 21 dicembre 2023, protocollo n. 0111570/23.

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio di Consob sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il Prospetto Informativo ha una validità di 12 mesi dalla data di approvazione dello stesso. Una volta che il Prospetto Informativo non sia più valido, non si applica l'obbligo di pubblicare il supplemento al Prospetto Informativo in caso di nuovi fattori significativi, errori o imprecisioni rilevanti.

Il Prospetto Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Roma, via Barberini 47 e sul suo sito web www.vianinispa.com.

[QUESTA PAGINA È STATA INTENZIONALMENTE LASCIATA IN BIANCO]

INDICE

NOTA DI SINTESI.....	10
PARTE A – FATTORI DI RISCHIO	17
A. RISCHI RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL’EMITTENTE	17
A.1. <i>Rischi connessi alla gestione finanziaria, al peggioramento della redditività, nonché al fabbisogno finanziario netto del Gruppo</i>	17
A.2. <i>Rischi connessi all’indebitamento finanziario del Gruppo</i>	19
A.3. <i>Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse</i>	22
A.4. <i>Rischi connessi agli Indicatori di Performance</i>	23
B. RISCHI RELATIVI ALL’ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL SETTORE IN CUI OPERA.....	23
B.1. <i>Rischi connessi al valore del patrimonio immobiliare del Gruppo</i>	23
B.2. <i>Rischi connessi al contesto macro-economico</i>	25
B.3. <i>Rischi connessi al mancato esercizio dell’opzione di Energia sul Terreno di Binetto</i> ..	26
B.4. <i>Rischi connessi ai rapporti con i conduttori</i>	27
C. RISCHI RELATIVI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE	29
C.1. <i>Rischi connessi alle coperture assicurative e agli eventi non assicurabili</i>	29
C.2. <i>Rischi connessi al cambiamento climatico e alle problematiche ambientali</i>	30
C.3. <i>Rischi connessi alle variazioni del quadro normativo e al mancato rispetto delle normative e degli standard applicabili all’attività del Gruppo</i>	31
C.4. <i>Rischi connessi ai rapporti con parti correlate</i>	31
C.5. <i>Rischi connessi alla dipendenza dalle figure apicali e dal personale chiave</i>	32
C.6. <i>Rischi connessi ai possibili conflitti di interesse di alcuni membri del Consiglio di Amministrazione</i>	33
C.7. <i>Rischi connessi alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche</i>	33
D. RISCHI RELATIVI ALL’OFFERTA	34
D.1. <i>Rischi relativi alla liquidità dei mercati e alla volatilità del prezzo delle Nuove Azioni</i>	34
D.2. <i>Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione, alla parziale esecuzione dell’Aumento di Capitale ed all’assenza di un consorzio di garanzia</i>	35
D.3. <i>Rischi connessi agli effetti diluitivi</i>	36
D.4. <i>Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse che riguardano l’Offerta e/o l’ammissione alla negoziazione</i>	37

PARTE B – SEZIONE PRIMA	38
SEZIONE I - PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI	39
1.1 Persone responsabili del Prospetto Informativo	39
1.2 Dichiarazione di responsabilità	39
1.3 Relazioni di esperti.....	39
1.4 Informazioni provenienti da terzi.....	39
1.5 Dichiarazione di avvenuta approvazione e conformità	39
SEZIONE II - REVISORI LEGALI	41
2.1 Revisori legali dell'Emittente	41
SEZIONE III - FATTORI DI RISCHIO	42
SEZIONE IV - INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	43
4.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente.....	43
4.2 Residenza e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera e paese di costituzione, indirizzo, numero di telefono, sede sociale e sito web.....	43
SEZIONE V - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ aziendali	44
5.1 Principali attività del Gruppo.....	44
5.1.1 Descrizione delle principali attività del Gruppo	44
Premessa.....	44
Struttura del Portafoglio Immobiliare e connessi Indicatori di Performance.....	44
Principali attività del Gruppo	46
5.2 Quadro normativo di riferimento.....	47
5.3 Cambiamenti significativi che hanno avuto ripercussioni sulle operazioni e sulle principali attività del Gruppo dalla fine del periodo coperto dall'ultimo bilancio sottoposto a revisione pubblicato	48
5.4 Investimenti	49
5.4.1 Investimenti effettuati dalla data dell'ultimo bilancio pubblicato fino alla Data del Prospetto Informativo.....	49
5.4.2 Investimenti in corso di realizzazione, investimenti futuri od oggetto di un impegno definitivo.....	49
SEZIONE VI - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	50

6.1 Tendenze più significative manifestatesi recentemente nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e prezzi di vendita dalla chiusura dell'ultimo esercizio fino alla Data del Prospetto Informativo.....	50
6.2 Eventuali cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo dalla data di chiusura dell'ultimo esercizio fino alla Data del Prospetto Informativo.....	50
6.3 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.....	50
SEZIONE VII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI.....	51
7.1 Previsioni o stime degli utili dell'Emittente.....	51
7.2 Principali ipotesi sulle quali l'Emittente ha basato la previsione o la stima degli utili	51
7.3 Dichiarazione relativa alla previsione o stima degli utili dell'Emittente	52
SEZIONE VIII - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI.....	53
8.1 Informazioni circa gli organi di amministrazione, di direzione e di sorveglianza e gli Alti Dirigenti.....	53
8.1.1 Consiglio di Amministrazione.....	53
8.1.2 Collegio Sindacale	57
8.1.3 Alti dirigenti	63
8.2 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e degli Alti Dirigenti.....	63
8.2.1 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione.....	63
8.2.2 Conflitti di interesse dei componenti del Collegio Sindacale	63
8.2.3 Conflitti di interesse degli Alti Dirigenti.....	63
8.2.4 Intese o accordi in base ai quali sono stati scelti i membri del Consiglio di Amministrazione, i componenti del Collegio Sindacale.....	64
8.2.5 Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione o dai componenti del Collegio Sindacale per quanto riguarda la cessione, entro un certo periodo di tempo, delle Azioni dell'Emittente da essi detenute in portafoglio	64
SEZIONE IX - PRINCIPALI AZIONISTI	65
9.1 Principali azionisti della Società.....	65
9.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti.....	65
9.3 Eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 TUF	65

9.4 Accordi dalla cui attuazione possa scaturire una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente	66
SEZIONE X - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....	67
10.1 Premessa	67
10.2 Descrizione dei rapporti con parti correlate successivi al 30 giugno 2023 e fino alla Data del Prospetto Informativo	67
SEZIONE XI - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE	68
11.1 Bilancio Consolidato Annuale e Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.....	68
11.1.1 Informazioni finanziarie relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022	68
11.1.2 Informazioni finanziarie relative al semestre chiuso al 30 giugno 2023.....	71
11.2 Revisione contabile delle informazioni finanziarie annuali e semestrali	75
11.2.1 Relazione della Società di Revisione delle informazioni finanziarie annuali.....	75
11.2.2 Relazione della Società di Revisione delle informazioni finanziarie semestrali	82
11.2.3 Altre informazioni contenute nel Prospetto Informativo che siano state controllate dai revisori dei conti	85
11.2.4 Informazioni finanziarie contenute nel Prospetto Informativo non estratte dal bilancio dell'Emittente sottoposto a revisione	85
11.3 Procedimenti giudiziari e arbitrali	85
11.4 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente	86
11.5 Informazioni finanziarie <i>pro forma</i>	86
11.6 Politica dei dividendi.....	86
11.7 Ammontare del dividendo per azione per l'ultimo esercizio finanziario.....	86
SEZIONE XII - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	87
12.1 Capitale azionario	87
12.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato.....	87
12.1.2 Titoli convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione	87
12.1.3 Diritti e/o obbligazioni di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso o di impegni all'aumento del capitale	87
SEZIONE XIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INFORMATIVA.....	88

13.1 Sintesi delle informazioni comunicate nel corso degli ultimi 12 mesi ai sensi del regolamento (UE) n. 596/2014.....	88
SEZIONE XIV - PRINCIPALI CONTRATTI.....	92
14.1 Sintesi dei contratti importanti, diversi dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività.....	92
14.1.1 Contratti di finanziamento.....	92
14.1.2 Altri contratti	101
SEZIONE XV - DOCUMENTI DISPONIBILI.....	104
15.1 Dichiarazione di disponibilità alla consultazione di documenti per la durata di validità del Prospetto Informativo.....	104
PARTE B – SEZIONE SECONDA	105
SEZIONE I - PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI	106
1.1 Responsabili del Prospetto Informativo.....	106
1.2 Dichiarazione di responsabilità	106
1.3 Relazioni di esperti.....	106
1.4 Informazioni provenienti da terzi.....	106
1.5 Attestazione di approvazione	106
SEZIONE II - FATTORI DI RISCHIO.....	107
SEZIONE III - INFORMAZIONI ESSENZIALI.....	108
3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'emissione.....	108
3.2 Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi	108
3.3 Dichiarazione relativa al capitale circolante.....	109
3.4 Capitalizzazione e indebitamento	109
SEZIONE IV - INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	112
4.1 Descrizione delle Nuove Azioni.....	112
4.2 Valuta di emissione	112
4.3 Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Nuove Azioni saranno emesse	112
4.4 Eventuali restrizioni alla trasferibilità dei titoli.....	113

4.5	Regime fiscale.....	113
4.6	Informazioni sull'offerente e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione se diverso dall'Emittente	113
4.7	Descrizione dei diritti connessi ai titoli, comprese le loro eventuali limitazioni, e procedura per il loro esercizio.....	113
4.8	Legislazione nazionale in materia di offerta pubblica di acquisto applicabile all'Emittente che possa impedire un'eventuale offerta.....	114
4.9	Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso	115
	SEZIONE V - TERMINI E CONDIZIONI DELL'OFFERTA	116
5.1	Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di adesione all'Offerta.....	116
5.1.1	Condizioni dell'Offerta.....	116
5.1.2	Periodo di validità dell'Offerta, comprese possibili modifiche e descrizione della procedura di sottoscrizione, unitamente alla data di emissione dei nuovi titoli	116
5.1.3	Descrizione delle eventuali possibilità di ridurre la sottoscrizione e delle modalità di rimborso dell'ammontare eccedente versato dai sottoscrittori.....	117
5.1.4	Indicazione dell'ammontare minimo e/o massimo della sottoscrizione	117
5.1.5	Modalità e termini per il pagamento e la consegna dei titoli	117
5.1.6	Indicazione della data cui i risultati dell'Offerta verranno resi pubblici e descrizione completa delle modalità seguite	118
5.1.7	Procedura per l'esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati.....	118
5.1.8	Ammontare totale dell'emissione/dell'Offerta	118
5.1.9	Indicazione del momento e delle circostanze in cui l'Offerta può essere revocata o sospesa	119
5.1.10	Indicazione del periodo durante il quale una sottoscrizione può essere ritirata	119
5.2	Piano di ripartizione e assegnazione.....	120
5.2.1	Procedura per comunicare ai sottoscrittori l'ammontare assegnato e indicazione dell'eventuale possibilità di iniziare le negoziazioni prima della notifica	120
5.2.2	Principali azionisti, membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente e persone che intendano sottoscrivere più del 5% dell'Offerta.....	120
5.3	Fissazione del prezzo di Offerta.....	121

5.3.1	Indicazione del Prezzo di Offerta al quale le Azioni ordinarie saranno offerte e dell'importo delle spese e delle imposte a carico del sottoscrittore.....	121
5.3.2	Procedura per la comunicazione del prezzo di Offerta	121
5.3.3	Limitazione o esclusione del Diritto di Opzione	121
5.4	Collocamento e sottoscrizione	121
5.4.1	Nome e indirizzo dei coordinatori dell'Offerta e dei collocatori	121
5.4.2	Organismi incaricati del servizio finanziario e agenti depositari	121
5.4.3	Impegno di sottoscrizione e garanzia	122
5.4.4	Data in cui è stato o sarà concluso l'impegno di sottoscrizione e garanzia.....	122
SEZIONE VI - AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE		123
6.1	Domanda di ammissione alla negoziazione.....	123
6.2	Altri mercati regolamentati.....	123
6.3	Altre operazioni.....	123
6.4	Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario	123
SEZIONE VII - POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....		124
7.1	Accordi di lock-up.....	124
SEZIONE VIII - SPESE RELATIVE ALL'EMISSIONE DELLE Nuove AZIONI.....		125
8.1	Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta	125
SEZIONE IX - DILUIZIONE		126
9.1	Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta e dall'Offerta in Borsa	126
9.2	Diluizione che subiranno gli azionisti attuali anche nell'ipotesi in cui esercitino il loro diritto di sottoscrizione	126
SEZIONE X - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI		127
10.1	Consulenti legati all'emissione.....	127
10.2	Altre informazioni sottoposte a revisione	127
DEFINIZIONI		128
GLOSSARIO		139
APPENDICE		141

NOTA DI SINTESI

La presente nota di sintesi (la “**Nota di Sintesi**”), redatta ai sensi dell’art. 7 del Regolamento Prospetto e del Regolamento Delegato (UE) 2019/979 come parte di un prospetto semplificato in conformità all’articolo 14 del Regolamento Prospetto, fornisce le informazioni chiave di cui gli investitori necessitano per comprendere la natura e i rischi dell’Emittente e delle Azioni, e deve essere letta congiuntamente con le altre parti del Prospetto Informativo, al fine di aiutare gli investitori al momento di valutare l’opportunità di investire nelle Nuove Azioni. Il Prospetto è relativo all’offerta al pubblico e all’ammissione alla negoziazione delle Nuove Azioni emesse nel conteso dell’Aumento di Capitale. I termini con la lettera maiuscola, ove non definiti nella presente Nota di Sintesi, hanno il medesimo significato a essi attribuito nelle sezioni “Definizioni” e “Glossario”.

SEZIONE I - INTRODUZIONE CONTENENTE AVVERTENZE

- a) **Denominazione dei titoli:** Azioni ordinarie (“**Azioni**”). Codice ISIN: IT0003127898
- b) **Emittente:** Vianini S.p.A., numero di telefono: +39 06 42010599, PEC: vianinisp@legalmail.it, sito internet: <https://www.vianinisp.com/>, codice identificativo LEI: 81560054B48979390098.
- c) **Eventuali offerenti:** non applicabile.
- d) **Autorità competente:** Commissione Nazionale per le Società e la Borsa - CONSOB, con sede in Roma, Via Giovanni Battista Martini n. 3, telefono: +39 06 84771.
- e) **Data di approvazione del Prospetto:** il Prospetto Informativo è stato approvato da CONSOB in data 21 dicembre 2023 con nota del 21 dicembre 2023, protocollo 0111570/23.

AVVERTENZE AI SENSI DELL’ARTICOLO 7, PAR. 5, DEL REGOLAMENTO PROSPETTO

Si avverte espressamente che:

- (i) la Nota di Sintesi deve essere letta come un’introduzione al Prospetto Informativo;
- (ii) qualsiasi decisione di investire nelle Nuove Azioni deve basarsi sull’esame del Prospetto Informativo completo da parte dell’investitore;
- (iii) l’investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito;
- (iv) qualora sia proposto un ricorso dinanzi all’organo giurisdizionale in merito alle informazioni contenute nel Prospetto Informativo, l’investitore ricorrente può essere tenuto, a norma del diritto nazionale, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto Informativo prima dell’inizio del procedimento;
- (v) la responsabilità civile incombe solo alle persone che hanno presentato la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, ma soltanto se tale nota risulta fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme con le altre parti del Prospetto Informativo o non offre, se letta insieme con le altre parti del Prospetto Informativo, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l’opportunità di investire in tali Nuove Azioni.

SEZIONE II - INFORMAZIONI FONDAMENTALI CONCERNENTI L’EMITTENTE

- Chi è l’Emittente dei titoli? -

- a) **Identità e dati di contatto dell’offerente, compreso il suo LEI se l’offerente ha personalità giuridica, o del soggetto che chiede l’ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato:** L’ammissione alle negoziazioni sul mercato regolamentato delle Nuove Azioni è richiesta direttamente dall’Emittente; le relative informazioni, pertanto, coincidono con quelle riportate nel precedente punto (b).
- b) **Forma giuridica e domicilio:** è costituito in Italia in forma di “società per azioni” e opera in base alla legislazione italiana, con sede legale in via Barberini 47, Roma.
- c) **Codice LEI:** 81560054B48979390098.
- d) **Attività principali:** l’Emittente è la società capogruppo del Gruppo, che è attivo, in particolare, nei settori dell’acquisto e della vendita, permuta, locazione, amministrazione, costruzione e gestione di beni immobili, con un portafoglio composto prevalentemente da unità abitative di proprietà site in Roma. Si precisa che, per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e per i sei mesi chiusi al 30 giugno 2023, i ricavi derivanti alle locazioni immobiliari verso terzi sono stati rispettivamente pari al 54,5% e all’88% dei ricavi operativi del Gruppo. La restante parte dei ricavi operativi è riconducibile principalmente alla valorizzazione di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare e al ribaltamento degli oneri condominiali ai conduttori inclusi nella voce “Altri ricavi”. I ricavi operativi includono inoltre i proventi da dismissione, che sono stati pari a circa Euro 0,1 milioni nel semestre chiuso al 30 giugno 2023.
- e) **Maggiori azionisti:** alla Data del Prospetto Informativo, secondo le risultanze del libro soci dell’Emittente, integrate dalle comunicazioni pervenute ai sensi dell’articolo 120 del TUF, i seguenti soggetti possiedono direttamente o indirettamente una partecipazione che rappresenta il 5% o più dei diritti di voto dell’Emittente:

Dichiarante	Azionista diretto	% sul capitale sociale
Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone	Francesco Gaetano Caltagirone	0,173%
	Caltagirone S.p.A. (*)	55,213%
	Capitolium S.r.l. (**)(***)	26,167%
Totale		81,553%

(*) Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone detiene, direttamente, il 100% del capitale sociale di FGC S.p.A. che, a sua volta, detiene, direttamente e indirettamente, il 73,74% del capitale sociale di Caltagirone S.p.A.

(**) Capitolium S.r.l. (già Capitolium S.p.A.) è stata trasformata in società a responsabilità limitata a decorrere dal 12 aprile 2019.

(***) Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone detiene, indirettamente, il 73,74% del capitale sociale di Caltagirone S.p.A. che, a sua volta, detiene il 99,99% del capitale sociale di Capitulum S.r.l.

L'Emittente è, alla Data del Prospetto Informativo, controllato indirettamente, dal Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, numero 1) del Codice Civile come richiamato dall'art. 93 del TUF, che detiene complessivamente l'81,553% del capitale sociale dell'Emittente.

- f) **Amministratore delegato:** Elena De Simone, nata a Napoli, 20 agosto 1975, in carica dal 18 aprile 2023 fino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.
- g) **Revisori legali:** PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Tre Torri n. 2, iscritta nel registro dei revisori legali di cui al D.lgs. n. 27 gennaio 2010, n. 39 come modificato dal D.lgs. 17 luglio 2016, n. 135 con numero di iscrizione 119644, con incarico di revisione per gli esercizi dal 2022 al 2030.
- h) **Identità e dati di contatto dell'autorità competente che approva il Prospetto Informativo:** il Prospetto Informativo è stato approvato dalla CONSOB (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa), con sede in Roma, via Giovanni Battista Martini n. 3 (numero di telefono: +39 06 84771).

- Quali sono le informazioni finanziarie fondamentali relative all'Emittente? -

Si riportano di seguito le informazioni patrimoniali del Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023.

(in Euro migliaia)	Al 30 Giugno	Al 31 dicembre
	2023	2022
Attività non correnti	279.031	284.055
Attività correnti	8.014	9.237
TOTALE ATTIVITA'	287.045	293.292
Patrimonio netto	112.577	116.041
Passività non correnti	148.507	155.382
Passività correnti	25.961	21.869
TOTALE PASSIVITA'	174.468	177.251
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	287.045	293.292

Si riportano di seguito le informazioni economiche del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021 e per i sei mesi chiusi al 30 giugno 2023 e 2022.

(in Euro migliaia)	Per i sei mesi chiusi al 30 giugno		Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2023	2022	2022	2021
Totale ricavi operativi	4.967	5.051	14.316	8.497
Totale costi operativi	(2.621)	(2.022)	(4.289)	(5.765)
Margine operativo lordo	2.346	3.029	10.027	2.732
Risultato operativo	2.211	2.934	9.709	2.245
Risultato ante imposte	(962)	1.008	5.506	(1.625)
Risultato del periodo	(951)	449	3.405	4.360
Utile/(Perdita) base e diluito per azione	(0,032)	0,015	0,113	0,145

Si riporta di seguito il prospetto dei flussi finanziari del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021 e per i sei mesi chiusi al 30 giugno 2023 e 2022.

(in Euro migliaia)	Per i sei mesi chiusi al 30 giugno		Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2023	2022	2022	2021
Flusso di cassa da attività operative	115	639	4.312	(549)
Flusso di cassa da attività di investimento	2.848	478	275	324
Flusso di cassa da attività finanziarie	(3.039)	(1.429)	(5.135)	(545)

La Società di Revisione ha assoggettato a revisione contabile completa il Bilancio Consolidato Annuale al 31 dicembre 2022 e ha emesso la propria relazione, senza rilievi, in data 28 marzo 2023. Inoltre, il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2023 è stato altresì assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 luglio 2023.

Il Gruppo riporta taluni Indicatori Alternativi di Performance (IAP) per la valutazione dell'andamento della gestione finanziaria riepilogati di seguito:

(in Euro migliaia)	Al e per i sei mesi chiusi al 30	Al e per l'esercizio chiuso al 31
	Giugno	dicembre
	2023	2022
Margine operativo lordo	2.346	10.027
Indebitamento Finanziario Netto ^(a)	163.213	162.676
Indebitamento Finanziario Netto / Margine operativo lordo	17,5 ^(*)	16,2
Oneri finanziari / Margine operativo lordo	1,7	0,4
Loan to value ^(b)	54%	54%
Equity Ratio ^(c)	0,4	0,4
Indice di liquidità ^(d)	0,3	0,4
Indice di struttura primario ^(e)	0,4	0,4
ROI ^(f)	3,3% ^(**)	3,3%

ROE ^(g)	1,8% ^(***)	3,0%
Net Asset Value (NAV) ^(h)	129	131,5
(a) Indebitamento Finanziario Netto - ESMA definito come richiesto dalla Comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e modificata dalla Comunicazione Consob n. 5/21 del 29 aprile 2021 e in conformità alle Raccomandazioni ESMA contenute negli Orientamenti 32-382-1138 del 4 marzo 2021 sui requisiti di informativa ai sensi del Regolamento Prospetto (b) Calcolato come rapporto tra il debito finanziario allocato al Portafoglio Immobiliare e il valore contabile del Portafoglio Immobiliare del Gruppo alla data indicata. (c) Calcolato come rapporto tra patrimonio netto e totale attivo alla data indicata. (d) Calcolato come rapporto tra attività correnti e passività correnti alla data indicata. (e) Calcolato come rapporto tra patrimonio netto e attività non correnti alla data indicata. (f) Calcolato come rapporto tra risultato operativo e capitale investito alla data indicata. (g) Calcolato come rapporto tra risultato del periodo e patrimonio netto alla data indicata. (h) Calcolato come la differenza tra il valore contabile del Portafoglio Immobiliare e il valore del debito finanziario allocato su tali immobili alla data indicata. (*) Calcolato sul margine operativo lordo per i dodici mesi chiusi al 30 giugno 2023. (**) Calcolato sul risultato operativo per i dodici mesi chiusi al 30 giugno 2023. (***) Calcolato sul risultato per i dodici mesi chiusi al 30 giugno 2023.		

Al 31 ottobre 2023, l'indebitamento finanziario netto era pari a Euro 162,5 milioni. Si segnala, inoltre, che l'indebitamento finanziario lordo del Gruppo al 31 dicembre 2022, al 30 giugno 2023 e al 31 ottobre 2023 era pari, rispettivamente, ad Euro 164,2 milioni (di cui Euro 15,1 milioni a breve termine), Euro 163,8 milioni (di cui Euro 17,7 milioni a breve termine) e ad Euro 164,6 milioni (di cui Euro 18,9 milioni a breve termine).

- Quali sono i principali rischi specifici dell'Emittente? -

Di seguito sono riportati i fattori di rischio più significativi del Gruppo. Si invita, in ogni caso, l'investitore a prendere attenta visione di ciascuno dei fattori di rischio contenuti nella Parte A del Prospetto Informativo, nella sua versione integrale. La numerazione dei seguenti fattori di rischio corrisponde alla numerazione indicata nel Prospetto Informativo.

A.1 Rischi connessi alla gestione finanziaria, al peggioramento della redditività, nonché al fabbisogno finanziario netto del Gruppo

La profittabilità del Gruppo Vianini è condizionata dall'andamento del mercato immobiliare che influisce sul valore del Portafoglio Immobiliare del Gruppo nonché dall'andamento dei tassi di interesse che influisce sugli oneri finanziari sottostanti all'indebitamento finanziario contratto per l'acquisizione del Portafoglio Immobiliare. Nell'esercizio 2022 e nel primo semestre 2023 i margini reddituali del Gruppo Vianini hanno subito un deterioramento. Nel primo semestre 2023, il Gruppo ha registrato: (i) un margine operativo lordo pari a Euro 2,3 milioni (rispetto a Euro 3 milioni registrati nel primo semestre 2022), in diminuzione di Euro 0,7 milioni per effetto dell'incremento dei costi operativi; (ii) un risultato netto consolidato negativo pari a circa Euro 1 milione (rispetto a un risultato netto consolidato positivo pari a Euro 0,4 milioni registrato nel primo semestre 2022), in peggioramento di Euro 1,4 milioni per effetto prevalentemente dell'incremento degli oneri finanziari. Nell'esercizio 2022, il Gruppo ha registrato: (i) un margine operativo lordo pari a Euro 10 milioni (rispetto a Euro 2,7 milioni registrati nell'esercizio 2021), prevalentemente per effetto della valorizzazione al fair value di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare oggetto di operazioni non facenti parte dell'operatività quotidiana; (ii) un risultato netto consolidato positivo pari a Euro 3,4 milioni (rispetto a un risultato netto consolidato positivo di Euro 4,4 milioni nell'esercizio 2021). Per quanto concerne l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023, tenuto conto dell'andamento reddituale del Gruppo nel primo semestre 2023 e fino alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente si attende un'inversione di segno del risultato netto consolidato del Gruppo rispetto all'esercizio 2022 (da positivo a negativo), determinato principalmente dagli effetti negativi, rispetto all'esercizio 2022, riconducibili (i) al significativo aumento degli oneri finanziari registrato a partire dal 1° gennaio 2023 e (ii) all'assenza nell'esercizio in corso degli effetti positivi connessi alla valorizzazione al fair value di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare. Si evidenzia che la maggior parte del debito finanziario del Gruppo deriva da contratti che prevedono il rispetto di covenant finanziari ancorati alla performance reddituale del Gruppo e al valore del Portafoglio Immobiliare, nonché al livello dell'indebitamento del Gruppo medesimo. Pertanto, il deterioramento dei margini reddituali del Gruppo e/o un trend negativo del valore del Portafoglio Immobiliare del Gruppo sono suscettibili di determinare il mancato rispetto dei covenant finanziari, ciò che legittimerebbe i creditori finanziari a chiedere il rimborso anticipato obbligatorio dei propri crediti. In tale evenienza, e, in assenza della possibilità di convenire con le banche finanziatrici un waiver durante l'eventuale periodo di sanatoria previsto ai sensi della relativa documentazione contrattuale, il Gruppo sarebbe costretto a rimborsare il proprio indebitamento finanziario residuale mediante le proprie disponibilità liquide e i proventi derivanti dalla dismissione di taluni propri assets; ove non fossero conseguite dismissioni in misura sufficiente a soddisfare le richieste di rimborso anticipato delle banche finanziatrici si potrebbe determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere negativamente sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo. In tale contesto, l'Aumento di Capitale è funzionale a riequilibrare il rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi; attraverso i proventi dell'Aumento di Capitale l'Emittente intende coprire il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla data del Prospetto nonché rimborsare in via anticipata, su base volontaria, parte del debito avente una scadenza successiva al periodo di 12 mesi dalla data del Prospetto, al fine di ridurre il peso degli oneri finanziari. Attraverso i proventi dell'Aumento di Capitale l'Emittente intende coprire il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla data del Prospetto nonché rimborsare in via anticipata, su base volontaria, parte del debito avente una scadenza successiva al periodo di dodici mesi dalla data del Prospetto, al fine di ridurre il peso degli oneri finanziari. In particolare, nel caso di buon esito dell'Aumento di Capitale, i proventi netti per cassa, determinati al netto delle spese dell'Offerta stimate in circa Euro 0,6 milioni, saranno pari a circa Euro 59,4 milioni. I proventi netti per cassa dell'Aumento di Capitale saranno destinati: (i) fino a un massimo di Euro 23 milioni, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data della Prospetto Informativo e (ii) per la porzione restante (pari ad almeno Euro 36,4 milioni) al rimborso anticipato volontario di una parte del debito residuo derivante dal Contratto di Finanziamento (originariamente scadente il 20 dicembre 2026) il cui importo residuo, alla Data del Prospetto Informativo, è pari a nominali Euro 92 milioni. Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale, l'Emittente prevede di far fronte al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto mediante (i) il ricorso alle linee di credito non ancora utilizzate, pari complessivamente, alla Data del Prospetto Informativo, a Euro 16,9 milioni; (ii) i proventi derivanti dalla cessione degli immobili e terreni del Portafoglio Immobiliare considerati non strategici per il Gruppo; (iii) il rifinanziamento di debiti. Si rappresenta che le linee di credito non utilizzate, una volta utilizzate sono soggette a revoca e pertanto potrebbero

essere soggette a rimborso anticipato obbligatorio su richiesta della banca finanziatrice. Alla Data del Prospetto Informativo è stato sottoscritto un accordo vincolante per la cessione del complesso immobiliare sito in Latina per un ammontare pari a Euro 0,6 milioni e il cui perfezionamento – ai sensi di detto accordo – dovrà intervenire entro il 31 dicembre 2023. Si evidenzia altresì che il rifinanziamento dei debiti richiede il coinvolgimento e il consenso di soggetti terzi rispetto al Gruppo. Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale e di mancato buon esito delle suddette misure, l'Emittente non disporrebbe delle risorse finanziarie necessarie per far fronte agli impegni finanziari del Gruppo in scadenza nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto. In tale evenienza, anche laddove l'Emittente fosse in grado di ottenere il riscadenziamento dei debiti allo stato previsti in scadenza nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto, il livello dell'indebitamento del Gruppo e conseguentemente gli oneri finanziari non si ridurrebbero. Il mancato miglioramento della performance reddituale o il peggioramento della stessa potrebbe comportare il mancato rispetto dei covenant finanziari e determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere negativamente sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.

A.2. Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

Il Gruppo è esposto al rischio di conseguire flussi di cassa e margini reddituali non congrui e non coerenti temporalmente rispetto ai flussi di cassa in uscita e ai costi legati all'indebitamento finanziario, anche alla luce dell'eventuale mancato rispetto delle clausole dei contratti finanziari che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo. Il Contratto di Finanziamento prevede clausole che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, tra cui covenant finanziari e patrimoniali. Si evidenzia che i covenant del Contratto di Finanziamento sono ancorati al LTV (Loan To Value) e all'ICR (Interest Coverage Ratio). In particolare, il Contratto di Finanziamento prevede il rispetto, a ciascuna data di verifica semestrale (i.e., 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno), dei seguenti parametri finanziari: (a) LTV Aggregato (riferito a tutti i Debitori) non superiore al 65%; (b) LTV Domus Roma (riferito solo a Domus Roma) non superiore al 60%; (c) ICR Aggregato (riferito a tutti i Debitori) superiore al 120%; e (d) ICR Domus Roma (riferito solo a Domus Roma) superiore al 120%. Alla Data del Prospetto Informativo, sulla base della dinamica gestionale/reddituale del Gruppo attesa per l'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2023 e per l'esercizio 2024, l'Emittente stima che anche nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale i covenant finanziari e patrimoniali previsti dai contratti di finanziamento siano rispettati al 31 dicembre 2023, al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2024. Tuttavia, nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale è più elevato il rischio che una riduzione del valore di mercato degli immobili e/o una riduzione dell'EBITDA e/o un aumento degli oneri finanziari comportino il mancato rispetto dei covenant. In tale evenienza i creditori finanziari sarebbero legittimati a chiedere il rimborso anticipato obbligatorio dei propri crediti, con conseguenze negative significative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Anche laddove l'Aumento di Capitale fosse eseguito non vi è certezza che per effetto di una riduzione del valore di mercato degli immobili e/o una riduzione dell'EBITDA e/o un aumento degli oneri finanziari, non si determini il mancato rispetto dei covenant dei contratti di finanziamento, con le conseguenze di cui sopra. La sostenibilità dell'indebitamento finanziario del Gruppo dipende dalla capacità dello stesso di generare flussi di cassa sufficienti a rimborsare i debiti finanziari alle relative scadenze; pertanto, qualora il Gruppo non fosse in grado di contenere il deterioramento dei propri livelli di redditività e in particolare l'onerosità dei debiti finanziari, la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo potrebbe peggiorare, anche significativamente, con conseguenti effetti, anche rilevanti, sul valore dei relativi titoli azionari. In particolare, la sostenibilità dell'indebitamento finanziario potrebbe essere compromessa per effetto di un ulteriore aumento dei tassi di interesse, un aumento della morosità e/o della risoluzione anticipata massiva dei rapporti locativi.

B.1. Rischi connessi al valore del patrimonio immobiliare del Gruppo

Il Gruppo è esposto al rischio che, per effetto di un deterioramento dello scenario macro-economico e dell'andamento del settore immobiliare (ulteriore rispetto a quello considerato alla base delle valutazioni al 30 giugno 2023), nonché del cambiamento nelle abitudini o nella capacità di spesa dei conduttori di immobili residenziali nelle aree in cui sono situati gli immobili del Gruppo, il valore di iscrizione in bilancio del patrimonio immobiliare non trovi riscontro nei prezzi di mercato con la conseguenza che il Gruppo sia tenuto a rilevare rettifiche di valore del Portafoglio Immobiliare, con impatti negativi anche significativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui dovesse verificarsi una significativa svalutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo, potrebbero essere rilevati impatti negativi sul rispetto dei covenant finanziari previsti nel Contratto di Finanziamento collegati al superamento dell'indicatore soglia rappresentato dal rapporto tra i debiti assunti e il valore di perizia degli immobili acquistati con i suddetti debiti (cd. LTV) da cui deriverebbe il diritto del Finanziatore Originario di richiedere il rimborso dell'intero debito residuo del Contratto di Finanziamento; ciò potrebbe determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere in misura significativamente negativa sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.

B.2. Rischi connessi al contesto macro-economico

Il mercato immobiliare residenziale ha riscontrato una dinamica negativa nel periodo della pandemia da Covid 19, evidenziando come tale settore possa risentire delle serie di variabili che impattano sullo scenario macro-economico. La crisi del sistema bancario e dei mercati finanziari ha condotto a uno scenario di recessione (o quanto meno di difficoltà economica) in alcuni Paesi dell'Unione Europea, inclusa l'Italia. Il peggioramento del contesto macro-economico, potrebbe avere un impatto negativo, anche significativo, sui trend del mercato immobiliare, che presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili tra cui le condizioni generali dell'economia, le variazioni dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione e il regime fiscale. Non è possibile escludere che il trend negativo del contesto macro-economico, anche nell'ipotesi di ulteriore peggioramento, possa influenzare in modo negativo l'andamento del mercato immobiliare e, in particolare, quello delle locazioni con conseguenti effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Inoltre, l'andamento del mercato immobiliare residenziale può essere influenzato dalle variazioni di tendenza negli stili di vita, da sviluppi urbanistici che possono rendere alcune aree maggiormente attraenti (e.g., per l'apertura di una nuova fermata della metropolitana) o, al contrario, renderle meno attraenti (e.g., avvio di attività economiche rumorose o inquinanti nelle vicinanze). Inoltre, tali eventi potrebbero incidere negativamente sui tassi di crescita di alcuni mercati (tra cui l'Italia), con impatti negativi anche sull'andamento reddituale del Gruppo. Qualora peggiorasse l'andamento del settore immobiliare anche a seguito dell'ulteriore deterioramento dello scenario macro-economico, si potrebbero determinare effetti negativi significativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo con impatti negativi sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini.

C.1 Rischi connessi alle coperture assicurative e agli eventi non assicurabili

Le polizze assicurative del Gruppo sono soggette a esclusioni e limitazioni di responsabilità, in relazione all'ammontare o alla tipologia del danno. In aggiunta, vi sono alcuni tipi di danni, generalmente di natura catastrofica, come quelli causati da inondazioni, uragani, atti di

terrorismo o di guerra, che possono essere o diventare non assicurabili o rispetto ai quali una copertura assicurativa non è disponibile a condizioni commerciali ragionevoli. Fattori come l'inflazione, i cambiamenti dei regolamenti edilizi e le considerazioni ambientali potrebbero determinare l'insufficienza dei proventi assicurativi a riparare o sostituire un immobile danneggiato o distrutto. Se si dovesse verificare una perdita non assicurata o superiore rispetto ai limiti di valore assicurati, la Società potrebbe perdere il capitale investito nell'immobile e i ricavi attesi. Infine, la Società potrebbe essere tenuta a riparare i danni causati da rischi non assicurati. In generale, al 30 giugno 2023, il valore degli immobili del Gruppo è pari a Euro 276,2 milioni, in merito ai quali le polizze assicurative sottoscritte dal Gruppo coprono un importo pari a Euro 108,7 milioni. In particolare, le polizze globali fabbricato relative agli immobili del Primo Portafoglio Immobiliare sono in capo ai condomini (in quanto immobili frazionati). Con riferimento al Primo Portafoglio Immobiliare, il Gruppo ha comunque in essere polizze scoppio e incendio per un importo assicurato complessivo pari a Euro 38,6 milioni. Con riferimento agli immobili del Secondo Portafoglio Immobiliare, invece, il Gruppo ha in essere polizze globali fabbricato per gli edifici cielo-terra per un importo assicurato complessivo pari a Euro 65,8 milioni (a fronte di un valore di mercato di detti immobili al 30 giugno 2023 di 172,9 milioni). Infine, in merito al fabbricato in costruzione di Via delle Vigne e agli immobili frazionati facenti parte dell'Edificio B2 di De Chirico, il Gruppo ha sottoscritto polizze assicurative scoppio e incendio per un importo assicurato complessivo pari a Euro 4,3 milioni. Nel caso in cui si verificassero perdite non coperte dalle predette polizze assicurative (ovvero superiori ai massimali concordati) e l'Emittente dovesse essere tenuto a risarcirle, si verificherebbero degli effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

SEZIONE III - INFORMAZIONI FONDAMENTALI SUI TITOLI

- Quali sono le principali caratteristiche delle dei titoli? -

- a) **Tipologia e classe:** l'Offerta ha ad oggetto massime n. 75.263.465 Nuove Azioni, pari a circa il 71,4% del capitale sociale dell'Emittente post Offerta in Opzione. Le Nuove Azioni avranno godimento regolare e saranno, pertanto, fungibili con le Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.
- b) **Codice ISIN:** alle Nuove Azioni sarà attribuito il codice ISIN IT0003127898, ossia il medesimo codice ISIN attribuito alle Azioni già in circolazione alla Data del Prospetto Informativo. Durante il Periodo di Opzione, ai Diritti di Opzione per la sottoscrizione delle Nuove Azioni sarà attribuito il codice ISIN IT0005572638. Nell'ambito della successiva Offerta in Borsa, i Diritti di Opzione non esercitati al termine del Periodo di Opzione saranno offerti su Euronext Milan con il codice ISIN IT0005572646.
- c) **Valuta:** Euro.
- d) **Diritti connessi alle Nuove Azioni:** hanno le stesse caratteristiche e attribuiscono ai possessori i medesimi diritti amministrativi e patrimoniali delle Azioni.
- e) **Rango delle Azioni nella struttura di capitale dell'Emittente in caso d'insolvenza:** in caso di insolvenza, le Nuove Azioni conferiscono ai loro titolari il diritto di partecipazione alla ripartizione del capitale a seguito di liquidazione dell'Emittente solo successivamente al soddisfacimento dei creditori sociali.
- f) **Eventuali restrizioni alla libera negoziabilità dei titoli:** Alla Data del Prospetto Informativo non esiste alcuna limitazione alla libera trasferibilità delle Nuove Azioni ai sensi di legge, di Statuto o derivante da condizioni di emissione.
- g) **Politica in materia di dividendi o pagamenti:** alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione dei dividendi futuri, la quale, pertanto, sarà demandata di volta in volta alle decisioni dell'assemblea degli azionisti. Si segnala che il Contratto di Finanziamento prevede l'obbligo di ciascun Debitore a non effettuare distribuzioni di utili o riserve disponibili qualora sia in essere al momento del pagamento della distribuzione e/o possa derivare per effetto della stessa un evento rilevante ai sensi del Contratto di Finanziamento, e, per l'effetto, detta circostanza potrebbe causare effetti negativi anche sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

- Dove saranno negoziati i titoli? -

Le Nuove Azioni saranno negoziate sul mercato Euronext Milan, al pari delle Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.

- Ai titoli è connessa una garanzia? -

Alle Azioni non è connessa alcuna garanzia.

- Quali sono i principali rischi specifici dei titoli? -

Di seguito sono riportati i fattori di rischio più significativi relativi alle Nuove Azioni. Si invita, in ogni caso, l'investitore a prendere attenta visione di ciascuno dei fattori di rischio contenuti nel Prospetto Informativo, nella sua versione integrale. La numerazione dei seguenti fattori di rischio corrisponde alla numerazione indicata nel Prospetto Informativo.

D.1 Rischi connessi alla liquidità dei mercati e alla volatilità del prezzo delle Nuove Azioni

Non è possibile garantire che si mantenga un mercato liquido per le Nuove Azioni, né che l'andamento dei prezzi e dei volumi negoziati sia stabile, anche in considerazione della volatilità dei mercati azionari derivante dalle incertezze del quadro macro-economico, anche alla luce dei conflitti russo-ucraino e israelo-palestinese in corso e delle potenziali escalation che questi potrebbero subire.

D.2 Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione, alla parziale esecuzione dell'Aumento di Capitale ed all'assenza di un consorzio di garanzia

Non è stato costituito alcun consorzio di garanzia al fine di assicurare l'integrale sottoscrizione delle Nuove Azioni nel contesto dell'Aumento di Capitale. Alla Data della Prospetto Informativo, l'Emittente è esposto al rischio che, in caso di mancato rispetto dell'Impegno di Sottoscrizione Capitolium e/o dell'Impegno di Sottoscrizione Caltagirone e, di conseguenza, in caso di mancata integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, non affluiscano all'Emittente proventi netti per cassa da destinare alla riduzione dell'indebitamento finanziario dell'Emittente. L'Impegno di Sottoscrizione Capitolium e l'Impegno di Sottoscrizione Caltagirone non sono assistiti da alcuna garanzia e non prevedono alcun termine di scadenza ai fini dell'esercizio.

D.3 Rischi connessi agli effetti diluitivi

Gli Azionisti che non dovessero esercitare integralmente i Diritti di Opzione loro spettanti in proporzione alla quota di partecipazione al capitale sociale da essi detenuta subirebbero, in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, una diluizione massima della loro quota di partecipazione pari al 71,4% in termini percentuali sul capitale, anche tenuto conto dell'Impegno di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti.

SEZIONE IV - INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULL'AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE IN UN MERCATO REGOLAMENTATO**- A quali condizioni posso investire in questo titolo e qual è il calendario previsto? -**

Termini generali, condizioni e calendario previsto dell'offerta: l'Offerta, per un controvalore massimo complessivo di Euro 59.984.981,60, ha ad oggetto le massime n. 75.263.465 Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale. Le Nuove Azioni saranno offerte in opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, agli Azionisti al Prezzo di Offerta, sulla base del seguente rapporto di opzione: n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute. Il Prezzo di Offerta incorpora uno sconto di circa il 3,2% rispetto al TERP (calcolato secondo le metodologie correnti sulla base del prezzo di riferimento di borsa delle Azioni il giorno 15 dicembre 2023). La seguente tabella riassume i dati rilevanti dell'Offerta:

Dati rilevanti dell'Offerta	
Numero massimo di Nuove Azioni offerta in Opzione	75.263.465
Rapporto di opzione	n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute
Prezzo di Offerta	Euro 0,797 di cui Euro 0,066 da imputare a capitale sociale e Euro 0,731 da imputare a sovrapprezzo
Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale	Euro 59.984.981,60
Numero di Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo	30.105.387
Numero di Azioni in circolazione in caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale	105.368.852
Capitale sociale alla Data del Prospetto Informativo	Euro 30.105.387,00
Capitale sociale <i>post</i> Offerta in caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale	Euro 35.072.775,70
Percentuale delle Nuove Azioni sul totale delle azioni emesse <i>post</i> Offerta dall'Emittente in caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale (diluizione massima)	71,4%

Il Periodo di Opzione avrà inizio il giorno 27 dicembre 2023 e terminerà il giorno 19 gennaio 2024, estremi inclusi. I Diritti di Opzione, che daranno diritto alla sottoscrizione delle Nuove Azioni, dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Opzione tramite gli Intermediari Autorizzati che sono tenuti a dare le relative istruzioni a Euronext Securities Milan entro le ore 14:00 (fuso orario italiano) dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione. Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che il suo intermediario depositario gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine di cui sopra. I Diritti di Opzione saranno negoziabili in Borsa dal 27 dicembre 2023 al 15 gennaio 2024, estremi compresi. La seguente tabella riporta il calendario dell'Offerta, che è indicativo e potrebbe subire variazioni:

Calendario indicativo dell'Offerta	
Inizio del Periodo di Opzione e del periodo di negoziazione dei Diritti di Opzione	27 dicembre 2023
Ultimo giorno di negoziazione dei Diritti di Opzione	15 gennaio 2024
Termine del Periodo di Opzione e termine ultimo di sottoscrizione delle Nuove Azioni	19 gennaio 2024
Comunicazione dei risultati dell'Offerta	Entro 5 giorni lavorativi dalla chiusura del Periodo di Opzione

I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Opzione, e quindi entro il 19 gennaio 2024 compreso, saranno offerti in Borsa dall'Emittente entro il mese successivo alla fine del Periodo di Opzione, per almeno due giorni di mercato aperto, salvo che i Diritti di Opzione siano già stati integralmente venduti, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile. Le date di inizio e di chiusura dell'Offerta in Borsa verranno diffuse al pubblico mediante apposito avviso.

Dettagli dell'ammissione alla negoziazione: le Nuove Azioni saranno negoziate, in via automatica, presso il medesimo mercato in cui sono negoziate le Azioni dell'Emittente, ossia sull'Euronext Milan.

Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta: in considerazione del fatto che le Nuove Azioni sono offerte in opzione a tutti gli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, non vi sono effetti diluitivi per gli Azionisti che decideranno di sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro competenza. Gli Azionisti che decidessero di non sottoscrivere integralmente le Nuove Azioni loro spettanti in opzione, in ipotesi di integrale esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e di Caltagirone vedranno diluita la propria partecipazione sul capitale sociale dell'Emittente. A tal riguardo, la percentuale massima di diluizione è pari, in ipotesi di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e di integrale esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e di Caltagirone, a circa il 71,4%.

- Chi è l'offerente e/o il soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione? -

a) **Soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione:** l'Emittente.

- Perché è redatto il presente Prospetto? -

- a) **Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi:** L'Aumento di Capitale per un ammontare complessivo netto di circa Euro 59,4 milioni, è funzionale a riequilibrare il rapporto tra mezzi propri e di terzi nell'ambito della struttura finanziaria del Gruppo e, pertanto, a ridurre gli oneri finanziari. In particolare, i proventi netti dell'Aumento di Capitale saranno destinati: (i) fino a un massimo di Euro 23 milioni, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data della Prospetto Informativo e (ii) per la porzione restante (pari ad almeno Euro 36,4 milioni) al rimborso anticipato volontario di una parte del debito residuo derivante dal Contratto di Finanziamento (originariamente scadente il 20 dicembre 2026) il cui importo residuo, alla Data del Prospetto Informativo, è pari a nominali Euro 92 milioni, al fine di ridurre il peso degli oneri finanziari.
- b) **Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'emissione:** Alla Data del Prospetto Informativo, Intesa Sanpaolo S.p.A. agisce in qualità di Financial Advisor dell'Emittente e percepirà compensi per i servizi di consulenza finanziaria prestati in relazione a tale ruolo. Detti compensi sono inclusi nelle spese stimate dell'Offerta. Inoltre, alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente ha in essere con ISP il Contratto di Finanziamento. Una porzione del Contratto di Finanziamento verrà rimborsato anticipatamente su iniziativa dell'Emittente con i proventi dell'Aumento di Capitale. Oltre al Contratto di Finanziamento, alla Data del Prospetto Informativo ISP ha in essere con il Gruppo linee di credito per cassa per un ammontare fino ad Euro 7.500.000 utilizzabili per affidamenti bancari a breve termine e scoperti di conto corrente, oltre un ulteriore importo fino ad Euro 500.000 utilizzabile per apertura di credito, nonché linee di credito di firma commerciale (per un ammontare complessivo pari a Euro 545.000). Inoltre, si segnala che, alla Data del Prospetto Informativo a valere sulla linea di cassa insiste un tiraggio degli affidamenti bancari a breve termine o scoperti di conto corrente per un ammontare pari a Euro 3.910.000 con scadenza 12 aprile 2024, nonché mutui per un ammontare complessivo pari a Euro 8.707.798. Inoltre, una porzione dei proventi dell'Aumento di Capitale sarà destinata al rimborso della porzione utilizzata della suddetta linea di credito che fa parte del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo. Infine, alla Data del Prospetto Informativo, ISP e/o le società, rispettivamente, controllanti, controllate o soggette a comune controllo della stessa: (x) prestano e/o potrebbero prestare in futuro, nel normale esercizio delle proprie attività e a fronte di commissioni e onorari, a seconda dei casi, (i) servizi di *lending, advisory, commercial banking, investment banking* e di finanza aziendale nei confronti dell'Emittente e degli Azionisti Rilevanti; (ii) servizi di investimento (anche accessori) e di negoziazione, sia per proprio conto sia per conto dei propri clienti, che potrebbero avere ad oggetto le Nuove Azioni ovvero altri strumenti finanziari emessi dall'Emittente e dagli Azionisti Rilevanti o altri strumenti collegati e/o correlati a questi ultimi; (y) intrattengono e/o potrebbero intrattenere in futuro, nel normale esercizio delle proprie attività e a fronte di commissioni e onorari, rapporti di natura commerciale connessi ai servizi di incasso con l'Emittente gli Azionisti Rilevanti; e (z) potrebbero entrare in possesso o detenere ovvero disporre, anche per finalità di trading, strumenti finanziari emessi (o che potrebbero essere emessi in futuro) dall'Emittente e dagli Azionisti Rilevanti o altri strumenti collegati e/o correlati a questi ultimi.
- c) **Stima delle spese totali legate all'emissione delle Azioni:** si stima che l'ammontare complessivo delle spese in relazione all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni sia pari a circa Euro 0,6 milioni, comprensivi di spese per consulenza e spese vive.
- d) **Impegni di Sottoscrizione:** In data 11 dicembre 2023 gli azionisti Capitolium e Caltagirone hanno assunto gli Impegni di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti in relazione all'Aumento di Capitale. In particolare, hanno assunto irrevocabilmente l'impegno incondizionato, di: (i) sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza (pari al 26,167%, per quanto riguarda Capitolium, e al 55,213%, per quanto riguarda Caltagirone, dell'Aumento di Capitale per un controvalore complessivo di circa Euro 48,82 milioni), ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, nell'ambito dell'Offerta in Opzione; nonché, (ii) per quanto riguarda la sola Capitolium, sottoscrivere al Prezzo di Offerta tutte le Azioni Inoptate a seguito dell'Offerta in Borsa.

PARTE A – FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel Prospetto Informativo presenta i rischi tipici di un investimento in azioni. Pertanto – costituendo le Azioni dell'Emittente capitale di rischio per loro natura – l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

Prima di assumere qualsiasi decisione di effettuare un investimento in Azioni emesse dall'Emittente, gli investitori devono considerare alcuni fattori di rischio.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, si invitano dunque gli investitori a leggere attentamente i seguenti fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo Vianini. La presente Parte A – “Fattori di rischio” contiene esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nel Prospetto Informativo, compresi i documenti e le informazioni inclusi mediante riferimento, nonché congiuntamente alle informazioni e ai fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari dell'Emittente contenuti nella Parte B.

Tali fattori di rischio sono presentati in numero limitato di categorie, in funzione della loro natura. In ciascuna categoria i fattori di rischio più rilevanti sono indicati per primi sulla base della valutazione dell'Emittente.

A. RISCHI RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'EMITTENTE

A.1. Rischi connessi alla gestione finanziaria, al peggioramento della redditività, nonché al fabbisogno finanziario netto del Gruppo

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

La profittabilità del Gruppo Vianini è condizionata dall'andamento del mercato immobiliare che influisce sul valore del Portafoglio Immobiliare del Gruppo nonché dall'andamento dei tassi di interesse che influisce sugli oneri finanziari sottostanti all'indebitamento finanziario contratto per l'acquisizione del Portafoglio Immobiliare. Nell'esercizio 2022 e nel primo semestre 2023 i margini reddituali del Gruppo Vianini hanno subito un deterioramento.

Nel primo semestre 2023, il Gruppo ha registrato: (i) un margine operativo lordo pari a Euro 2,3 milioni (rispetto a Euro 3 milioni registrati nel primo semestre 2022), in diminuzione di Euro 0,7 milioni per effetto dell'incremento dei costi operativi; (ii) un risultato netto consolidato negativo pari a circa Euro 1 milione (rispetto a un risultato netto consolidato positivo pari a Euro 0,4 milioni registrato nel primo semestre 2022), in peggioramento di Euro 1,4 milioni per effetto prevalentemente dell'incremento degli oneri finanziari.

Nell'esercizio 2022, il Gruppo ha registrato: (i) un margine operativo lordo pari a Euro 10 milioni (rispetto a Euro 2,7 milioni registrati nell'esercizio 2021), prevalentemente per effetto della valorizzazione al *fair value* di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare oggetto di operazioni

non facenti parte dell'operatività quotidiana; (ii) un risultato netto consolidato positivo pari a Euro 3,4 milioni (rispetto a un risultato netto consolidato positivo di Euro 4,4 milioni nell'esercizio 2021).

Per quanto concerne l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023, tenuto conto dell'andamento reddituale del Gruppo nel primo semestre 2023 e fino alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente si attende un'inversione di segno del risultato netto consolidato del Gruppo rispetto all'esercizio 2022 (da positivo a negativo), determinato principalmente dagli effetti negativi, rispetto all'esercizio 2022, riconducibili (i) al significativo aumento degli oneri finanziari registrato a partire dal 1° gennaio 2023 e (ii) all'assenza nell'esercizio in corso degli effetti positivi connessi alla valorizzazione al *fair value* di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare.

Si evidenzia che la maggior parte del debito finanziario del Gruppo deriva da contratti che prevedono il rispetto di *covenant* finanziari ancorati alla *performance* reddituale del Gruppo e al valore del Portafoglio Immobiliare, nonché al livello dell'indebitamento del Gruppo medesimo. Pertanto, il deterioramento dei margini reddituali del Gruppo e/o un *trend* negativo del valore del Portafoglio Immobiliare del Gruppo sono suscettibili di determinare il mancato rispetto dei *covenant* finanziari, ciò che legittimerebbe i creditori finanziari a chiedere il rimborso anticipato obbligatorio dei propri crediti. In tale evenienza, e, in assenza della possibilità di convenire con le banche finanziatrici un *waiver* durante l'eventuale periodo di sanatoria previsto ai sensi della relativa documentazione contrattuale, il Gruppo sarebbe costretto a rimborsare il proprio indebitamento finanziario residuale mediante le proprie disponibilità liquide e i proventi derivanti dalla dismissione di taluni propri *assets*; ove non fossero conseguite dismissioni in misura sufficiente a soddisfare le richieste di rimborso anticipato delle banche finanziatrici si potrebbe determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere negativamente sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.

In tale contesto, l'Aumento di Capitale è funzionale a riequilibrare il rapporto tra mezzi propri e mezzi di terzi; attraverso i proventi dell'Aumento di Capitale l'Emittente intende coprire il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla data del Prospetto nonché rimborsare in via anticipata, su base volontaria, parte del debito avente una scadenza successiva al periodo di 12 mesi dalla data del Prospetto, al fine di ridurre il peso degli oneri finanziari.

Al fine di riequilibrare il rapporto tra mezzi propri e di terzi nell'ambito della struttura finanziaria del Gruppo e, pertanto, a ridurre gli oneri finanziari, in data 11 dicembre 2023 l'assemblea straordinaria degli azionisti dell'Emittente ha deliberato di approvare un aumento di capitale a pagamento da offrire in opzione agli Azionisti dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, Codice Civile, per un importo massimo pari a Euro 60.000.000. In pari data, Capitolum, azionista dell'Emittente con una partecipazione pari al 26,167% del capitale sociale, ha assunto irrevocabilmente l'impegno incondizionato, di: (i) sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza nell'ambito dell'Offerta in Opzione; nonché (ii) sottoscrivere al Prezzo di Offerta tutte le Azioni Inoplate a seguito dell'Offerta in Borsa; e Caltagirone, azionista dell'Emittente con una partecipazione pari al 55,213% del capitale sociale, altresì, ha assunto irrevocabilmente l'impegno incondizionato, di sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza nell'ambito dell'Offerta in Opzione. Tuttavia, si segnala che tali Impegni di Sottoscrizione non sono assistiti da garanzia e non prevedono alcun termine di scadenza ai fini dell'esercizio.

Si evidenzia che la stima del fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto è pari a Euro 23 milioni.

Nel caso di buon esito dell'Aumento di Capitale, i proventi netti per cassa, determinati al netto delle spese dell'Offerta stimate in circa Euro 0,6 milioni, saranno pari a circa Euro 59,4 milioni. I proventi netti per cassa dell'Aumento di Capitale saranno destinati: (i) fino a un massimo di Euro 23 milioni, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data della Prospetto Informativo e (ii) per la porzione restante (pari ad almeno Euro 36,4 milioni) al rimborso anticipato volontario di una parte del debito residuo derivante dal Contratto di Finanziamento (originariamente scadente il 20 dicembre 2026) il cui importo residuo, alla Data del Prospetto Informativo, è pari a nominali Euro 92 milioni.

Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale, l'Emittente prevede di far fronte al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto mediante (i) il ricorso alle linee di credito non ancora utilizzate, pari complessivamente, alla Data del Prospetto Informativo, a Euro 16,9 milioni; (ii) i proventi derivanti dalla cessione degli immobili e terreni del Portafoglio Immobiliare considerati non strategici per il Gruppo; (iii) il rifinanziamento di debiti. Si rappresenta che le linee di credito non utilizzate, una volta utilizzate sono soggette a revoca e pertanto potrebbero essere soggette a rimborso anticipato obbligatorio su richiesta della banca finanziatrice. Alla Data del Prospetto Informativo è stato sottoscritto un accordo vincolante per la cessione del complesso immobiliare sito in Latina per un ammontare pari a Euro 0,6 milioni e il cui perfezionamento – ai sensi di detto accordo – dovrà intervenire entro il 31 dicembre 2023. Si evidenzia altresì che il rifinanziamento dei debiti richiede il coinvolgimento e il consenso di soggetti terzi rispetto al Gruppo.

Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale e di mancato buon esito delle suddette misure, l'Emittente non disporrebbe delle risorse finanziarie necessarie per far fronte agli impegni finanziari del Gruppo in scadenza nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto. In tale evenienza, anche laddove l'Emittente fosse in grado di ottenere il riscadenziamento dei debiti allo stato previsti in scadenza nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto, il livello dell'indebitamento del Gruppo e conseguentemente gli oneri finanziari non si ridurrebbero. Il mancato miglioramento della *performance* reddituale o il peggioramento della stessa potrebbe comportare il mancato rispetto dei *covenant* finanziari e determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere negativamente sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.

A.2. *Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

Il Gruppo è esposto al rischio di conseguire flussi di cassa e margini reddituali non congrui e non coerenti temporalmente rispetto ai flussi di cassa in uscita e ai costi legati all'indebitamento finanziario, anche alla luce dell'eventuale mancato rispetto delle clausole dei contratti finanziari che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo.

L'indebitamento finanziario del Gruppo è stato assunto per reperire le risorse finanziarie necessarie all'acquisto del Portafoglio Immobiliare, nonché per sostenere i costi connessi ai

progetti di sviluppo di taluni immobili di proprietà del Gruppo, e, in via residuale, per far fronte alle proprie esigenze di cassa. Al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023, l'indebitamento finanziario lordo del Gruppo era pari rispettivamente ad Euro 164,2 milioni (di cui Euro 15,1 milioni a breve termine) ed Euro 163,8 milioni (di cui Euro 17,7 milioni a breve termine). Al 31 ottobre 2023 l'indebitamento finanziario lordo del Gruppo è pari a Euro 164,6 milioni.

Altresì, al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023, l'indebitamento finanziario netto del Gruppo era pari rispettivamente ad Euro 162,7 milioni ed Euro 163,2 milioni. Al 31 ottobre 2023 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo è pari a Euro 162,5 milioni.

L'ammontare complessivo dei finanziamenti del Gruppo caratterizzati da *covenant* finanziari e patrimoniali e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo (ivi incluse clausole di cambio di controllo e/o di risoluzione anticipata e/o clausole di *cross-default*) è pari a circa Euro 122 milioni (nominali Euro 125 milioni) al 31 dicembre 2022 (circa il 74% dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo), ed Euro 120,3 milioni (nominali Euro 123 milioni) al 30 giugno 2023 (circa il 73% dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo). Tale ammontare è quasi totalmente riferibile al Contratto di Finanziamento. Si evidenzia che solo il Contratto di Finanziamento presenta *covenant* e clausole di *cross-default*.

In data 12 maggio 2016, Intesa Sanpaolo S.p.A. ("ISP") (già Banca IMI S.p.A.), in qualità di *mandated lead arranger*, banca agente e finanziatore originario (la "Banca Agente" o il "Finanziatore Originario") da una parte e Domus Italia, Domus Roma e Domus Italia 2 S.r.l. (quest'ultima successivamente fusa in Domus Roma), società del Gruppo, in qualità di debitori (i "Debitori"), dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto di finanziamento, come di volta in volta modificato, da ultimo in data 23 ottobre 2023 (il "Contratto di Finanziamento") ai sensi del quale ISP ha messo a disposizione dei Debitori un finanziamento a medio-lungo termine di importo originario massimo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (duecentomilioni/00), il cui debito residuo, al 31 ottobre 2023, è pari a nominali Euro 92 milioni.

Il Contratto di Finanziamento prevede clausole che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, tra cui *covenant* finanziari e patrimoniali. Si evidenzia che i *covenant* del Contratto di Finanziamento sono ancorati al LTV (*Loan To Value*) e all'ICR (*Interest Coverage Ratio*). In particolare, il Contratto di Finanziamento prevede il rispetto, a ciascuna data di verifica semestrale (i.e., 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno), dei seguenti parametri finanziari: (a) LTV Aggregato (riferito a tutti i Debitori) non superiore al 65%; (b) LTV Domus Roma (riferito solo a Domus Roma) non superiore al 60%; (c) ICR Aggregato (riferito a tutti i Debitori) superiore al 120%; e (d) ICR Domus Roma (riferito solo a Domus Roma) superiore al 120%.

Al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 il LTV Aggregato (riferito a Domus Italia più Domus Roma) ammontava, rispettivamente, a 56% e 55% e il LTV Domus Roma (riferito a Domus Roma) ammontava, rispettivamente, a 54% e 54%, (come calcolati contrattualmente sulla base del rapporto tra indebitamento finanziario e valore di mercato degli immobili). Al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 l'ICR Aggregato (riferito a Domus Italia più Domus Roma) ammontava, rispettivamente, a 161,5% e 126% e l'ICR Domus Roma (riferito a Domus Roma) ammontava, rispettivamente, a 128% e 131,6%, (come calcolati contrattualmente sulla base del rapporto tra EBITDA e oneri finanziari).

Per quanto concerne il *covenant* ICR, in forza della modifica al Contratto di Finanziamento sottoscritta in data 23 ottobre 2023, è stato previsto che, alle rispettive date di verifica (a partire dalla prima data di verifica di cui al 31 dicembre 2023), sia sommata alle altre componenti

utilizzate ai fini del calcolo dell'EBITDA dei Debitori la porzione non utilizzata della Linea di Credito Rotativa (o parte di essa) tempo per tempo disponibile. Alla Data del Prospetto Informativo la Linea di Credito Rotativa non risulta utilizzata e, pertanto, disponibile per un importo complessivo pari annuo a Euro 6,8 milioni.

Inoltre, il Contratto di Finanziamento è soggetto all'obbligo in capo a ciascuna società del Gruppo a non effettuare distribuzioni di utili o riserve disponibili qualora il debito derivante da tale contratto sia in essere al momento del pagamento della distribuzione e/o l'esercizio di tale distribuzione causi il verificarsi di un "Evento Rilevante" (come definito nel Contratto di Finanziamento), e, per l'effetto, detta circostanza potrebbe causare effetti negativi significativi anche sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Il Contratto di Finanziamento prevede, altresì, una specifica ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio qualora si verifichi un cambio di controllo, intendendosi per tale la circostanza che FGC S.p.A. – socio di controllo indiretto dell'Emittente – cessi di detenere, direttamente o indirettamente, una partecipazione con diritto di voto almeno pari al 51% del capitale sociale dell'Emittente ovvero il diritto di nominare, direttamente o indirettamente, la maggioranza degli amministratori dell'Emittente. Infine, il Contratto di Finanziamento prevede il rispetto da parte del Gruppo di taluni impegni generali (tra cui una clausola di *negative pledge* e clausole di *change of control*), *covenant* finanziari e patrimoniali e obblighi informativi, la cui violazione comporta, a seconda del caso, un evento di recesso e/o risoluzione e/o decadenza dal beneficio del termine ai sensi del Contratto di Finanziamento con conseguente obbligo dei Debitori di rimborsare anticipatamente il relativo finanziamento. Ove si verificasse tale circostanza, gli esborsi di cassa da parte del Gruppo potrebbero comportare uno squilibrio finanziario del Gruppo medesimo, con conseguenze pregiudizievoli sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Alla Data del Prospetto Informativo, circa il 70% dell'indebitamento finanziario non corrente del Gruppo (inclusi nominali Euro 92 milioni relativi al Contratto di Finanziamento) ha una scadenza compresa tra 2 e 5 anni, mentre circa il restante 30% dell'indebitamento finanziario non corrente del Gruppo ha una scadenza oltre i 5 anni.

Alla Data del Prospetto Informativo, sulla base della dinamica gestionale/reddituale del Gruppo attesa per l'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2023 e per l'esercizio 2024, l'Emittente stima che anche nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale i *covenant* finanziari e patrimoniali previsti dai contratti di finanziamento siano rispettati al 31 dicembre 2023, al 30 giugno 2024 e al 31 dicembre 2024. Tuttavia, nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale è più elevato il rischio che una riduzione del valore di mercato degli immobili e/o una riduzione dell'EBITDA e/o un aumento degli oneri finanziari comportino il mancato rispetto dei *covenant*. In tale evenienza i creditori finanziari sarebbero legittimati a chiedere il rimborso anticipato obbligatorio dei propri crediti ciò che potrebbe determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere negativamente sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.

Anche laddove l'Aumento di Capitale fosse eseguito non vi è certezza che per effetto di una riduzione del valore di mercato degli immobili e/o una riduzione dell'EBITDA e/o un aumento degli oneri finanziari, non si determini il mancato rispetto dei *covenant* dei contratti di finanziamento, con le conseguenze di cui sopra.

La sostenibilità dell'indebitamento finanziario del Gruppo dipende dalla capacità dello stesso di generare flussi di cassa sufficienti a rimborsare i debiti finanziari alle relative scadenze; pertanto, qualora il Gruppo non fosse in grado di contenere il deterioramento dei propri livelli di redditività e in particolare l'onerosità dei debiti finanziari, la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo potrebbe peggiorare, anche significativamente, con conseguenti effetti, significativi, sul valore dei relativi titoli azionari. In particolare, la sostenibilità dell'indebitamento finanziario potrebbe essere compromessa per effetto di un ulteriore aumento dei tassi di interesse, un aumento della morosità e/o della risoluzione anticipata massiva dei rapporti locativi.

A.3. *Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

L'indebitamento finanziario lordo del Gruppo, al 31 dicembre 2022, è pari a Euro 164,2 milioni (di cui Euro 161,7 milioni a tasso variabile), e al 30 giugno 2023, è pari a Euro 163,8 milioni (di cui Euro 162,6 milioni a tasso variabile). Al 31 dicembre 2022, il Gruppo aveva in essere contratti derivati a copertura dei rischi di fluttuazione dei tassi per un valore nozionale pari a Euro 80 milioni rappresentativo di circa il 50% dell'indebitamento finanziario lordo alla rispettiva data. Tali contratti risultano scaduti al 30 giugno 2023. Il Gruppo è pertanto esposto al rischio che oscillazioni significative dei tassi di interesse possano determinare un impatto negativo significativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso, anche in considerazione del fatto che, alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo non ha in essere politiche di copertura da variazione dei tassi di interesse.

Si segnala che, alla Data del Prospetto Informativo, la totalità dell'esposizione finanziaria consolidata del Gruppo risulta essere a tasso variabile, in considerazione del fatto che in data 30 novembre 2023 l'unico finanziamento a tasso fisso del Gruppo è stato estinto.

Con riferimento al risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, l'incremento di un punto percentuale sulla curva dei tassi di interesse avrebbe determinato un effetto economico negativo sul risultato ante-imposte pari a circa Euro 1,6 milioni in ragione di anno.

Il rischio di tasso di interesse a cui è esposto il Gruppo è originato da debiti finanziari che prevedono il pagamento di oneri finanziari ad un tasso determinato da uno *spread* fisso sommato ad un tasso base variabile (Euribor). La presenza di tale tasso espone il Gruppo ad un rischio di oscillazione dei flussi di cassa per il pagamento degli oneri finanziari. Tenuto conto dell'andamento del tasso Euribor, alla base del calcolo degli interessi relativi all'indebitamento di Gruppo, non è possibile escludere che ulteriori futuri rialzi di tale tasso, anche in ragione delle politiche economiche adottate o che potrebbero essere adottate dalle banche centrali, possano avere conseguenze negative significative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo è esposto al rischio che una variazione al rialzo dei tassi di interesse possa avere un impatto negativo sul valore di mercato degli immobili del Portafoglio Immobiliare iscritti al *fair value*, con conseguenze negative significative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo. In particolare, nell'ambito delle Perizie Colliers il valore di mercato della quasi totalità degli immobili del Portafoglio Immobiliare è stato determinato attraverso l'applicazione del metodo *Discounted*

Cash Flow (DCF) attualizzando i flussi di cassa generati da ciascun immobile (al netto dei costi di gestione), ad un tasso che considera i rischi derivanti dalla specifica tipologia d'investimento ed altri fattori di tipo macroeconomico tra cui il tasso Euribor a 6 mesi. Ad un incremento dei tassi di interesse conseguirebbe un incremento del tasso di sconto applicato e una conseguente riduzione del *fair value* del Portafoglio Immobiliare e conseguenti effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

A.4. Rischi connessi agli Indicatori di Performance

L'Emittente è esposto al rischio che gli Indicatori Alternativi di Performance utilizzati risultino non omogenei con quelli adottati da altre società o gruppi e, pertanto, risultino non comparabili con quelli eventualmente presentati da tali soggetti.

Allo scopo di facilitare la comprensione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo, gli Amministratori dell'Emittente hanno individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance o "IAP".

Per una corretta interpretazione di tali IAP si evidenzia quanto segue: (i) tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici del Gruppo e non sono indicativi dell'andamento futuro del Gruppo; (ii) gli IAP non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili internazionali (IFRS) e, pur essendo derivati dai bilanci consolidati dell'Emittente, non sono assoggettati a revisione contabile; (iii) gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento (IFRS); (iv) la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie del Gruppo tratte dai bilanci consolidati; (v) le definizioni e i criteri adottati per la determinazione degli indicatori utilizzati dal Gruppo, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società o gruppi e, pertanto, potrebbero non essere comparabili con quelli eventualmente presentati da tali soggetti; e (vi) gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti gli esercizi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente Prospetto Informativo.

Inoltre, allo scopo di misurare le *performance* operative e patrimoniali del Gruppo, gli amministratori dell'Emittente hanno individuato alcuni indicatori rappresentativi del Portafoglio Immobiliare del Gruppo (i.e., LTV, tasso di occupazione degli immobili, NAV). Tali indicatori (i) non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili internazionali e, quindi, non sono sottoposti a revisione, (ii) sono stati elaborati in conformità con gli Orientamenti ESMA/2015/1415, ad eccezione del tasso di occupazione che deriva da informazioni gestionali, (iii) potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società operanti nel settore immobiliare su base facoltativa (ivi inclusi gli indicatori di *performance* compresi nelle Raccomandazioni emesse dall'EPRA) e, pertanto, non comparabili con gli stessi.

B. RISCHI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL SETTORE IN CUI OPERA

B.1. Rischi connessi al valore del patrimonio immobiliare del Gruppo

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

Il Portafoglio Immobiliare del Gruppo è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 ad un valore, rispettivamente, pari a Euro 283,6 milioni ed Euro 278,6 milioni. Al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 rappresenta rispettivamente il 96,6% e il 97,1% dell'attivo consolidato, nonché 2,4 e 2,5 volte il patrimonio netto consolidato. Il patrimonio immobiliare del Gruppo è costituito da n. 1333 unità immobiliari a destinazione d'uso abitativo (oltre pertinenze), da un'area edificabile (relativamente alla quale è stato rilasciato il permesso a costruire n. 25 unità abitative oltre pertinenze) e da n. 5 terreni e complessi industriali.

Gli immobili posseduti al fine di conseguire canoni di locazione e per l'apprezzamento del capitale investito (c.d. immobili a reddito) sono valutati al *fair value* e non assoggettati ad ammortamento; le variazioni di valore sono imputate a Conto Economico nella voce "Altri ricavi e proventi". Per gli immobili del Patrimonio Immobiliare che sono valutati al *fair value*, è stato applicato il metodo del *Discounted Cash Flow (DCF)*, il quale prevede di attualizzare i flussi di cassa generati dall'immobile, nettati dei costi di gestione, ad un tasso che consideri i rischi derivanti dalla specifica tipologia d'investimento ed altri fattori di tipo macroeconomico. Taluni terreni e immobili sono invece contabilizzati nelle rimanenze e nelle immobilizzazioni materiali e sono valorizzati al costo. Al 30 giugno 2023 circa il 99% del Portafoglio Immobiliare del Gruppo è valorizzato al *fair value*, per un importo pari a Euro 275,4 milioni, coincidente con il valore delle Perizie Colliers riferite alla suddetta data; la quota residua del Portafoglio Immobiliare del Gruppo è valorizzata al costo.

La valutazione degli investimenti immobiliari ha costituito un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022, in considerazione del fatto che il metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi (*DCF*) è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, relative ai: (i) flussi finanziari, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione dei immobili, sui canoni di locazione prospettici, nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento e, nel caso dei terreni, sulla produzione lorda di energia che si attende che verrà prodotta dagli impianti fotovoltaici che insisteranno sui terreni; (ii) parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione.

Alla Data del Prospetto Informativo sussiste il rischio che, per effetto di un deterioramento dello scenario macro-economico e dell'andamento del settore immobiliare (ulteriore rispetto a quello considerato alla base delle valutazioni al 30 giugno 2023), nonché del cambiamento nelle abitudini o nella capacità di spesa dei conduttori di immobili residenziali nelle aree in cui sono situati gli immobili del Gruppo, il valore di iscrizione in bilancio del patrimonio immobiliare non trovi riscontro nei prezzi di mercato con la conseguenza che il Gruppo sia tenuto a rilevare rettifiche di valore del Portafoglio Immobiliare, con impatti negativi significativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il *Net Asset Value (NAV)* - differenza tra il valore contabile del Portafoglio Immobiliare e il valore del debito finanziario allocato su tali immobili - del Gruppo è pari a Euro 131,5 milioni ed Euro 129,0 milioni rispettivamente al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023.

Si evidenzia, altresì, che nel caso in cui dovesse verificarsi una significativa svalutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo, potrebbero essere rilevati impatti negativi sul rispetto dei *covenant* finanziari previsti nel Contratto di Finanziamento collegati al superamento dell'indicatore soglia rappresentato dal rapporto tra i debiti assunti e il valore di perizia degli immobili acquistati con i suddetti debiti (cd. LTV) da cui deriverebbe il diritto del Finanziatore Originario di richiedere il rimborso dell'intero debito residuo del Contratto di Finanziamento; ciò

potrebbe determinare una situazione di tensione finanziaria del Gruppo atta ad incidere in misura significativamente negativa sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini fino a compromettere la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.

B.2. *Rischi connessi al contesto macro-economico*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

Il mercato immobiliare residenziale ha riscontrato una dinamica negativa nel periodo della pandemia da Covid 19, evidenziando come tale settore possa risentire delle serie di variabili che impattano sullo scenario macro-economico. La crisi del sistema bancario e dei mercati finanziari ha condotto a uno scenario di recessione (o quanto meno di difficoltà economica) in alcuni Paesi dell'Unione Europea, inclusa l'Italia. Inoltre, le crisi che caratterizzano l'economia di determinati Paesi, nonché le spinte inflazionistiche, conseguenza anche di (i) l'invasione militare dell'Ucraina da parte dell'esercito russo e il conflitto armato che ne è scaturito, e (ii) il conflitto nei territori della Striscia di Gaza tra lo Stato di Israele e Hamas, possono avere effetti negativi significativi sull'intero andamento dell'economia globale, con la possibilità di condizionare la risorse finanziarie dei conduttori degli immobili del Gruppo e, pertanto, l'andamento reddituale del Gruppo stesso.

Pertanto, qualora l'attuale fase di difficoltà economica si protraesse nel tempo ovvero, una volta cessata, dovessero in futuro verificarsi ulteriori periodi di crisi economica e/o finanziaria e/o ulteriori restrizioni nel mercato del credito, la capacità di spesa, nonché le preferenze dei clienti del Gruppo potrebbero essere negativamente impattate, con effetti in termini di risoluzione anticipata dei contratti di locazione, di rinegoziazione dei canoni, incremento del tasso di morosità e riduzione del tasso di occupazione, con conseguenti effetti negativi anche significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il peggioramento del contesto macro-economico, potrebbe avere un impatto, negativo anche significativo, sui *trend* del mercato immobiliare, che presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili tra cui le condizioni generali dell'economia, le variazioni dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione e il regime fiscale. In particolare, la congiuntura economica è negativamente influenzata dall'aumento dei tassi di interesse e dall'inflazione, che pregiudicano il potere di acquisto delle famiglie impattando anche il settore immobiliare. Nello specifico, secondo gli studi di settore¹, il segmento delle compravendite immobiliari, anche residenziali, risente di tale scenario, registrando nel primo semestre 2023 un ripiegamento verso il basso principalmente riconducibile alla maggiore onerosità dei mutui in conseguenza dell'aumento dei tassi di interesse.

Le previsioni degli operatori attestano per il primo semestre 2023 un calo delle compravendite di abitazioni pari, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, al 46% sull'intero territorio nazionale. Tale calo, ove prolungato, potrebbe avere un impatto negativo sulla possibilità del Gruppo di liquidare parte dei propri immobili. Nella città metropolitana di Roma, secondo il focus su tale area presente nel medesimo studio di settore, si è registrato un incremento semestrale dei prezzi medi delle abitazioni usate (+1,2%) al semestre precedente. Si apprezzano, in particolare,

¹ Nomisma: Osservatorio sul Mercato Immobiliare Luglio 2023

le zone di pregio, con il centro che sconta invece una sostanziale stabilità. Lo sconto medio rispetto ai prezzi dell'anno precedente è più contenuto nelle zone centrali e nelle zone di pregio, dove è pari a circa 9 punti percentuali, rispetto alle zone periferiche, in cui è situata la prevalenza del proprio Portafoglio Immobiliare del Gruppo, ove è più elevato (16 punti percentuali), con potenziali effetti negativi sui prezzi di vendita degli immobili del Gruppo che sono situati in zone periferiche o semi periferiche.

Per quanto riguarda il segmento delle locazioni residenziali, le unità ad uso abitativo oggetto di nuovo contratto di locazione nel 2022 sono state pari 1.297.044 (con una riduzione del 2% rispetto all'anno precedente)². Secondo Nomisma, invece, nel secondo semestre 2023 si prevede un aumento dei volumi delle locazioni, rispetto al precedente periodo semestrale, e un andamento stabile dei canoni di locazione. Difatti, al rallentamento sul versante della compravendita di cui sopra, fa riscontro la crescita dell'indice di performance relativo al mercato della locazione residenziale; tra le principali città analizzate, i dati sulla città di Roma rappresentano una forza preferenza della locazione sulla vendita in tale area. Da ultimo, i tempi medi per locare un'abitazione sono sempre più ridotti, registrando una media pari a 2 mesi. Fermo quanto sopra, non è possibile escludere che il *trend* negativo del contesto macro-economico, anche nell'ipotesi di ulteriore peggioramento, possa influenzare in modo negativo l'andamento del mercato immobiliare e, in particolare, quello delle locazioni con conseguenti effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo.

Inoltre, l'andamento del mercato immobiliare residenziale può essere influenzato dalle variazioni di tendenza negli stili di vita, da sviluppi urbanistici che possono rendere alcune aree maggiormente attraenti (e.g., per l'apertura di una nuova fermata della metropolitana) o, al contrario, renderle meno attraenti (e.g., avvio di attività economiche rumorose o inquinanti nelle vicinanze). Inoltre, tali eventi potrebbero incidere negativamente sui tassi di crescita di alcuni mercati (tra cui l'Italia), con impatti negativi anche sull'andamento reddituale del Gruppo.

Qualora peggiorasse l'andamento del settore immobiliare anche a seguito dell'ulteriore deterioramento dello scenario macro-economico, si potrebbero determinare effetti negativi significativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo con impatti negativi sulle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Vianini.

B.3. *Rischi connessi al mancato esercizio dell'opzione di Energia sul Terreno di Binetto*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia media rilevanza.

In data 1 giugno 2022, l'Emittente ha sottoscritto con Energia S.p.A., parte correlata dell'Emittente, un contratto di opzione avente ad oggetto, *inter alia*, la concessione da parte dell'Emittente in favore di Energia, di (i) un diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie su alcuni terreni di proprietà dell'Emittente e, (ii) un diritto di acquisto dei medesimi terreni, da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell'atto notarile di costituzione del relativo diritto di superficie. Alla Data del Prospetto Informativo, il diritto di opzione che verte sul terreno sito nel comune di Binetto (BA) (il "Terreno") non è ancora stato esercitato, poiché è ancora in corso l'iter amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione necessaria alla

² ABI: Rapporto sul mercato immobiliare italiano anno 2023

realizzazione, esercizio e gestione di impianti fotovoltaici sul medesimo Terreno. Qualora la suddetta autorizzazione non fosse ottenuta, ovvero non fosse ottenuta entro la data ultima (31 dicembre 2023 salvo proroghe da concordarsi tra le parti), l'Emittente potrebbe non riuscire a vendere il Terreno e, pertanto, potrebbero verificarsi effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

Segnatamente, ai sensi del contratto di opzione, Energia ha il diritto di esercitare il relativo diritto per la costituzione di un diritto di superficie sul Terreno subordinatamente, ed entro 60 giorni successivi, al rilascio da parte dell'autorità competente della suddetta autorizzazione, per un corrispettivo pre-determinato tra le parti (pari a Euro 2.400.000 al netto degli eventuali costi e oneri di bonifica), purché tale autorizzazione sia rilasciata entro il 31 dicembre 2023.

Alla Data del Prospetto Informativo, è ancora pendente l'*iter* autorizzativo presso le autorità competenti relativamente al Terreno sito nel Comune di Binetto (il cui valore di perizia al 31 gennaio 2022 e confermato in data 6 maggio 2022 è pari ad Euro 3.590.000) e tale *iter* potrebbe non essere completato entro il 31 dicembre 2023 (termine di scadenza del contratto in parola). In caso di mancato ottenimento di tale autorizzazione, il valore di carico del Terreno non subirebbe riduzioni, in considerazione del fatto che lo stesso è iscritto in bilancio al valore di costo, il quale è significativamente inferiore al valore di mercato del Terreno, fermo restando il rischio già sopra richiamato per cui l'Emittente potrebbe non riuscire a vendere il Terreno e, pertanto, potrebbero verificarsi effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

B.4. *Rischi connessi ai rapporti con i conduttori*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia media rilevanza.

L'attività caratteristica del Gruppo è rappresentata dalla locazione di immobili ricompresi nel Primo Portafoglio Immobiliare e nel Secondo Portafoglio Immobiliare. Nell'esercizio 2022 e nel primo semestre 2023 i ricavi derivanti da tale attività ammontano rispettivamente a Euro 7,8 milioni e Euro 4,4 milioni e rappresentano rispettivamente il 54,5% e l'88% del totale dei ricavi operativi consolidati nell'esercizio 2022 e nel primo semestre 2023. Si segnala che nell'esercizio 2022 l'incidenza dei ricavi da locazione sul totale ricavi operativi risente del fatto che questi ultimi sono stati influenzati positivamente dalla valorizzazione al *fair value* di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare oggetto di operazioni non facenti parte dell'operatività quotidiana per un importo pari a Euro 5,4 milioni.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto al rischio di credito ovvero al rischio di mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti dei contratti di locazione (conduttori), ciò anche a causa del deterioramento del merito di credito di tali controparti. Al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 il tasso di morosità dei conduttori degli immobili del Primo Portafoglio Immobiliare e del Secondo Portafoglio Immobiliare è pari, in entrambe le date, a circa il 2% del totale dei ricavi da locazione. Ciò premesso, non si può escludere che a causa del permanere/acuirsi di una fase di recessione e difficoltà economiche il tasso di inadempimento dei conduttori possa incrementarsi, con effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Si segnala, altresì, che alla data del 30 giugno 2023, i crediti scaduti verso conduttori, pari a circa il 77% del totale crediti verso conduttori (Euro 3,8 milioni), ammontano ad Euro 2,9 milioni (Euro 1,7 milioni al netto del fondo svalutazione) di cui Euro 2,6 milioni scaduti oltre 90 giorni. I crediti a cui è associata una garanzia personale ammontano ad Euro 1 milione, di cui Euro 0,6 milioni per i quali è maturato il diritto di esigibilità. Al 30 giugno 2023 l'incidenza dei crediti verso conduttori (al lordo e al netto del relativo fondo svalutazione) sull'attivo consolidato del Gruppo è pari a circa l'1%.

L'Emittente svolge attività preventiva di verifica dell'affidabilità creditizia dei propri potenziali conduttori, anche con l'ausilio di fonti esterne, ferma restando l'impossibilità di individuare e, pertanto, prevenire *ex ante* qualsivoglia situazione di morosità o di inadempimento da parte di quei soggetti che, poi, diventano conduttori delle proprietà nel Portafoglio Immobiliare del Gruppo, neanche mediante il rilascio a favore dell'Emittente di fidejussioni o altre garanzie personali. A tale riguardo, si segnala che i conduttori del Gruppo sono principalmente persone fisiche che, pertanto, potrebbero risentire maggiormente dei cambiamenti a livello macroeconomico; in particolare il generalizzato aumento dell'inflazione in Italia potrebbe avere conseguenze negative sulla capacità di spesa dei conduttori persone fisiche e, pertanto, influenzare negativamente la loro affidabilità creditizia nei confronti dei creditori, ivi incluso il Gruppo per quanto riguarda il pagamento dei canoni di locazione. Per tali ragioni, il Gruppo è coinvolto come parte attiva in contenziosi relativi al recupero dei canoni di locazione dovuti e non pagati e, in taluni casi, alla conseguente procedura giudiziale di sfratto per la liberazione degli stessi immobili, dai quali potrebbero derivare perdite, oltre costi e spese legali: al 30 giugno 2023, Domus Italia, società del Gruppo, è parte attiva in 47 procedimenti di recupero crediti nei confronti dei locatari morosi (di cui 41 procedimenti di sfratto per morosità) e Domus Roma, società del Gruppo, è parte attiva in 80 procedimenti di recupero crediti nei confronti dei locatari morosi (di cui 51 procedimenti di sfratto per morosità), a fronte di un *petitum* complessivo pari a Euro 1,2 milioni più interessi di mora.

Alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo è esposto al rischio che l'eventuale deterioramento del merito di credito dei conduttori del Gruppo possa avere effetti negativi sulla capacità di questi ultimi di onorare gli impegni derivanti dai contratti di locazione, con conseguenti effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Alla Data del Prospetto il Gruppo Vianini è altresì esposto al rischio che il conduttore eserciti il proprio diritto di recesso ai sensi di legge lasciando l'immobile senza conduttore. Il conduttore, inoltre, ha il diritto di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi, qualora ricorrano gravi motivi (ai sensi dell'articolo 3, comma 6, della Legge 431/98). Inoltre, le parti possono prevedere nel contratto che il conduttore abbia il diritto di recedere in qualsiasi momento dal contratto stesso, anche a prescindere dalla sussistenza dei gravi motivi, dandone avviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. A tale proposito, si segnala che alla Data del Prospetto Informativo il tempo medio di permanenza dei conduttori negli immobili di cui al Primo Portafoglio Immobiliare e al Secondo Portafoglio Immobiliare è pari a circa 7 anni. Inoltre, il tasso di recesso dai contratti di locazione nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari al 16% e nel semestre chiuso al 30 giugno 2023 è pari a circa il 7% del numero dei contratti in essere alle rispettive date.

I ricavi da canoni di locazione riferibili a contratti che, salvo rinnovo, scadono tra il 1 gennaio 2024 e il 31 dicembre 2026 ammontano a circa euro 5,7 milioni. In caso di mancato rinnovo dei contratti di locazione, non vi è alcuna certezza che il Gruppo riesca a reperire nuovi conduttori in tempi brevi, anche di *standing* analogo a quelli in essere alla Data del Prospetto Informativo.

In considerazione di quanto sopra non può escludersi che la cessazione, il mancato rinnovo ovvero la stipula a condizioni diverse degli attuali contratti di locazione determini effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

C. RISCHI RELATIVI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI GOVERNANCE

C.1. Rischi connessi alle coperture assicurative e agli eventi non assicurabili

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia medio-bassa rilevanza.

Nell'esercizio della propria attività, il Gruppo è esposto ad alcuni rischi che non costituiscono oggetto di copertura assicurativa quali eventi atmosferici, eventi sociopolitici, terremoto, danni ad impianti fotovoltaici.

Le polizze assicurative del Gruppo sono soggette a esclusioni e limitazioni di responsabilità, in relazione all'ammontare o alla tipologia del danno. In aggiunta, vi sono alcuni tipi di danni, generalmente di natura catastrofica, come quelli causati da inondazioni, uragani, atti di terrorismo o di guerra, che possono essere o diventare non assicurabili o rispetto ai quali una copertura assicurativa non è disponibile a condizioni commerciali ragionevoli. Fattori come l'inflazione, i cambiamenti dei regolamenti edilizi e le considerazioni ambientali potrebbero determinare l'insufficienza dei proventi assicurativi a riparare o sostituire un immobile danneggiato o distrutto. Se si dovesse verificare una perdita non assicurata o superiore rispetto ai limiti di valore assicurati, la Società potrebbe perdere il capitale investito nell'immobile e i ricavi attesi. Infine, la Società potrebbe essere tenuta a riparare i danni causati da rischi non assicurati.

In generale, al 30 giugno 2023, il valore degli immobili del Gruppo è pari a Euro 276,2 milioni, in merito ai quali le polizze assicurative sottoscritte dal Gruppo coprono un importo pari a Euro 108,7 milioni. In particolare, le polizze globali fabbricato relative agli immobili del Primo Portafoglio Immobiliare sono in capo ai condomini (in quanto immobili frazionati). Con riferimento al Primo Portafoglio Immobiliare, il Gruppo ha comunque in essere polizze scoppio e incendio per un importo assicurato complessivo pari a Euro 38,6 milioni. Con riferimento agli immobili del Secondo Portafoglio Immobiliare, invece, il Gruppo ha in essere polizze globali fabbricato per gli edifici cielo-terra per un importo assicurato complessivo pari a Euro 65,8 milioni (a fronte di un valore di mercato di detti immobili al 30 giugno 2023 di 172,9 milioni). Infine, in merito al fabbricato in costruzione di Via delle Vigne e agli immobili frazionati facenti parte dell'Edificio B2 di De Chirico, il Gruppo ha sottoscritto polizze assicurative scoppio e incendio per un importo assicurato complessivo pari a Euro 4,3 milioni.

Nel caso in cui si verificassero perdite non coperte dalle predette polizze assicurative (ovvero superiori ai massimali concordati) e il Gruppo dovesse essere tenuto a risarcirle, si verificherebbero degli effetti negativi sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Si segnala, inoltre, che, ai sensi del Contratto di Finanziamento, (in relazione al quale il debito residuo del Gruppo al 31 ottobre 2023 è pari a nominali Euro 92 milioni) il Gruppo è tenuto a mantenere in essere le polizze assicurative relative agli immobili del Portafoglio Immobiliare di titolarità della relativa società del Gruppo (ricompresi nel perimetro dell'operazione di Finanziamento) per tutta la durata del Contratto di Finanziamento e, in caso di scadenza di una

polizza assicurativa, sono tenuti a rinnovare prontamente con una o più compagnie assicuratrici la polizza scaduta secondo termini, condizioni e massimali sostanzialmente analoghi a quelli previsti dalla polizza assicurativa scaduta, in linea con la migliore prassi di mercato. Pertanto, qualora il Gruppo non fosse in grado di mantenere o, alla relativa data di scadenza, rinnovare a termini sostanzialmente analoghi tal polizze assicurative, si verificherebbe un evento di risoluzione ai sensi del Contratto di Finanziamento con il conseguente obbligo – nell’ipotesi in cui il Gruppo non riuscisse a convenire con la Banca Agente un *waiver* durante il periodo di sanatoria previsto ai sensi del Contratto di Finanziamento – di rimborso anticipato delle somme erogate a valere sul Finanziamento, con impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

C.2. *Rischi connessi al cambiamento climatico e alle problematiche ambientali*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall’Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l’Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

Il settore immobiliare in cui opera il Gruppo è esposto ai rischi derivanti dal cambiamento climatico e ambientale e dall’implementazione della normativa inerente alle tematiche *Environmental, Social and Governance* (“ESG”). Più precisamente il Gruppo è esposto ai seguenti rischi:

- (i) i rischi fisici, correlati al clima e alle sue manifestazioni sempre più severe, la cui entità dipende anche dalla localizzazione e dalla vulnerabilità degli *asset*;
- (ii) i rischi di transizione, associati alla transizione verso un’economia *low carbon*.

Il verificarsi delle suddette circostanze, nonché cambiamenti normativi nel settore in cui opera il Gruppo, mirati a un miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici ovvero a specifici interventi di bonifica ai fini ambientali, può avere un impatto sul valore del Portafoglio Immobiliare e sui costi di manutenzione o valorizzazione e, pertanto, causare un impatto negativo sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

In aggiunta a quanto precede, l’Emittente è esposto al rischio che gli immobili del Terzo Portafoglio Immobiliare, avente un valore pari a Euro 3,8 milioni al 30 giugno 2023, che presentano materiali contenenti amianto o altre sostanze pericolose potrebbero richiedere in futuro interventi di bonifica e, pertanto, costi di messa in sicurezza non previsti.

L’Emittente conferisce un incarico annuale a una specifica società specializzata nel settore, quale responsabile per il programma di controllo e manutenzione dei manufatti contenenti amianto presso ciascun ex stabilimento produttivo, anche ai sensi del DM 06/09/1994 (ed alla normativa regionale e locale di riferimento). Le verifiche effettuate sullo stato di conservazione dei materiali contenenti amianto e il monitoraggio sulle fibre aerodisperse, non hanno richiesto, alla Data del Prospetto Informativo, interventi straordinari di messa in sicurezza e, pertanto, significative spese straordinarie da sostenere.

Inoltre, dal momento che dette problematiche ambientali afferiscono tutti gli stabilimenti industriali in dismissione facenti parte del Terzo Portafoglio Immobiliare (fatta eccezione per il cespite sito in Aprilia (LT), in quanto terreno e non stabilimento industriale), il Gruppo potrebbe dover accettare corrispettivi di cessione di detti immobili inferiori rispetto al relativo valore di

mercato, dovendo scontare agli acquirenti i costi di bonifica che quest'ultimi potrebbero essere chiamati a sostenere in futuro.

Non si può dunque escludere che – alla luce di quanto sopra esposto ovvero del rinvenimento di ulteriori sostanze pericolose – possano essere necessari in futuro interventi straordinari di messa in sicurezza e di bonifica, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

C.3. Rischi connessi alle variazioni del quadro normativo e al mancato rispetto delle normative e degli standard applicabili all'attività del Gruppo

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

Le attività del Gruppo sono soggette ai regolamenti e alla normativa italiana, sia nazionale sia locale, nonché alla normativa e ai regolamenti comunitari in materia fiscale, ambientale, urbanistica.

In data 28 febbraio 2023 è entrato in vigore il D.Lgs. 149/2022 e ss.mm.ii., che modifica l'ambito di applicazione del procedimento di intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione, che è stato esteso, *inter alia*, anche ai contratti di comodato d'uso di immobili e agli affitti di azienda. Sono state inoltre semplificate talune procedure giudiziali che il Gruppo è solito utilizzare per il recupero dei crediti dai propri conduttori o per la liberazione di propri immobili da parte dei conduttori morosi. Nonostante le recenti novità, la normativa applicabile nel settore in cui opera il Gruppo e, in particolare, ai procedimenti di intimazione di sfratto per morosità richiede tempistiche lunghe e oneri sostanziali in capo al locatore che, ove ricorrenti e seriali, possono avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Inoltre, l'attività esercitata dall'Emittente lo rende soggetto a diversi tributi previsti dalla normativa fiscale applicabile – tra cui l'imposta municipale propria (IMU), l'IVA e altre imposte indirette – in relazione agli immobili e ai diritti reali immobiliari, i quali potrebbero aumentare in futuro con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Inoltre, non è possibile escludere che in futuro siano introdotte normative di maggiore rigore, in particolare quelle rivolte alla protezione dell'ambiente, della salute e della sicurezza, che potrebbero avere un impatto significativo sui costi di costruzione e sulle pratiche operative delle società immobiliari (*e.g.*, incremento dei costi dovuto all'introduzione di standard più stringenti per l'isolamento termico, alla necessità di installare diversi sistemi antincendio, o dal rispetto dei requisiti inerenti l'accessibilità per persone con disabilità).

Infine, eventuali futuri mutamenti nel quadro normativo e regolamentare esistente – ivi inclusa la normativa fiscale applicabile agli operatori del settore immobiliare – anche a livello interpretativo o di implementazione di norme esistenti, potrebbero comportare modifiche alle condizioni operative e richiedere un aumento degli investimenti e un aggravio dei costi, degli oneri o dei livelli di responsabilità del Gruppo, con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

C.4. Rischi connessi ai rapporti con parti correlate

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

L'Emittente è esposto al rischio che le operazioni concluse con le proprie parti correlate, nel caso in cui fossero state negoziate fra, o con, parti terze, avrebbero potuto non essere concluse o avrebbero potuto essere concluse a termini e condizioni differenti. Le operazioni con parti correlate presentano i rischi tipici connessi a operazioni che intervengono tra soggetti la cui appartenenza o comunque vicinanza all'Emittente e/o alle sue strutture decisionali potrebbe compromettere l'oggettività e l'imparzialità delle decisioni relative a dette operazioni.

Nell'ambito della propria attività il Gruppo ha intrattenuto, e continua ad intrattenere, rapporti di natura commerciale e finanziaria con parti correlate. In particolare, nel corso dei sei mesi chiusi al 30 giugno 2023, le principali operazioni con parti correlate realizzate dal Gruppo hanno riguardato:

- (i) crediti verso la società controllante Caltagirone per l'adesione al consolidato fiscale (Euro 1,2 milioni pari al 50,3% delle altre attività correnti) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 S.r.l. (Euro 0,9 milioni pari al 37,2% delle altre attività correnti).
- (ii) debiti verso la società controllante FGC S.p.A. per il versamento dell'IVA di gruppo (Euro 0,3 milioni pari al 4,4% delle altre passività correnti).
- (iii) debiti verso società correlate per Euro 1,6 milioni relativi principalmente al debito verso Energia per Euro 1,4 milioni al 30 giugno 2023 (pari al 24,5% delle altre passività correnti), quale anticipo del corrispettivo dell'operazione di esercizio del Diritto di Opzione di Acquisto, avvenuto in data 4 agosto 2023, per complessivi Euro 2,3 milioni.

C.5. *Rischi connessi alla dipendenza dalle figure apicali e dal personale chiave*

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

L'Emittente è esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di collaborazione professionale con alcune figure apicali o figure chiave del personale nonché al rischio di non essere in grado di attrarre e mantenere personale altamente qualificato. L'accadimento degli eventi oggetto dei suddetti rischi potrebbe determinare impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

In particolare, un ruolo chiave è ricoperto da Elena De Simone che ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione. A parere dell'Emittente, tale figura, oltre ad aver dato impulso e diretto alla crescita del Gruppo nel corso degli anni, riveste un ruolo strategico fondamentale per le prospettive future dello stesso. Si evidenzia, tuttavia, che Elena De Simone non ha alcun patto di non concorrenza in essere con l'Emittente.

Non si può escludere che l'interruzione del rapporto in essere con tale figura, senza una tempestiva e adeguata sostituzione, possa condizionare negativamente la capacità competitiva,

l'attività, nonché le prospettive di crescita del Gruppo, con un effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

C.6. Rischi connessi ai possibili conflitti di interesse di alcuni membri del Consiglio di Amministrazione

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

Il Gruppo è esposto al rischio che alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione portatori di interessi privati si trovino in conflitto di interesse con i propri obblighi derivanti dalla carica o dalla qualifica ricoperta all'interno dell'Emittente e con le loro obbligazioni nei confronti dei terzi. Da tale evenienza potrebbero derivare impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo (ad esempio, laddove i termini e condizioni di una data operazione fossero definiti avendo maggiore riguardo agli interessi di entità terze rispetto al Gruppo).

In particolare, si evidenzia che, alla Data del Prospetto Informativo, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Elena De Simone, ricopre la carica di consigliere di amministrazione non esecutivo della controllante Caltagirone, mentre il consigliere Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso risulta essere membro non esecutivo del consiglio di amministrazione di FGC S.p.A., la quale detiene, indirettamente, il controllo dell'Emittente,

Si evidenzia, inoltre, che, alla Data del Prospetto Informativo, G.L. Investimenti S.r.l. detiene n. 620.000 Azioni pari a circa il 2,1% del capitale sociale dell'Emittente; a tale riguardo si segnala che il 50% del capitale sociale di G.L. Investimenti S.r.l. è detenuto dal consigliere Lupo Rattazzi. A tal riguardo, si segnala che alla Data del Prospetto Informativo, G.L. Investimenti S.r.l. detiene una partecipazione nell'Emittente sufficiente a presentare una lista di minoranza ai fini dell'elezione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente medesimo. G.L. Investimenti S.r.l., difatti, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Prospetto Informativo ha presentato la lista di minoranza che ha espresso il consigliere Lupo Rattazzi.

C.7. Rischi connessi alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

L'Emittente è esposto al rischio di incorrere in sanzioni pecuniarie e interdittive in caso di commissione di reati rilevanti ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato e integrato (il "D. Lgs. 231/2001") da parte di dipendenti, amministratori e rappresentanti dell'Emittente stesso. L'Emittente ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo (il "**Modello Organizzativo**") ai sensi del D. Lgs. 231/2001, che risulta aggiornato all'11 dicembre 2023.

L'adozione e l'aggiornamento del Modello Organizzativo non escludono l'applicabilità nei confronti dell'Emittente delle sanzioni previste nel D. Lgs. 231/2001. Infatti, in caso di

commissione di un reato che preveda la responsabilità amministrativa della Società ai sensi del D. Lgs. 231/2001, la congruità di tale modello e la sua concreta attuazione saranno sottoposte al vaglio dell'Autorità giudiziaria e, ove questa ritenga il Modello Organizzativo non idoneo a prevenire reati della specie di quello verificatosi o rilevi la sua inosservanza, l'Emittente potrebbe essere assoggettato a (i) sanzioni amministrative pecuniarie (il cui ammontare massimo, per ognuna di queste, differisce a seconda della tipologia delle stesse), (ii) sanzioni interdittive, (iii) confisca del prezzo del profitto o dei proventi del reato e/o (iv) pubblicazione della sentenza di condanna. Il verificarsi di tali circostanze potrebbe generare effetti negativi sulla reputazione, sull'attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

In conformità con quanto previsto dal D. Lgs. 231/2001, la Società ha nominato anche l'organismo di vigilanza incaricato di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello Organizzativo e che, alla Data del Prospetto Informativo, è composto dal Prof. Mario Venezia, in qualità di Presidente, e dalla dott.ssa Francesca Fabbi.

Alla Data del Prospetto sussiste il rischio che i presidi e/o flussi informativi in essere tra l'organismo di vigilanza, la struttura societaria di Vianini e i relativi organi societari siano valutati come non adeguati ai fini della normativa applicabile, con la possibile applicazione nei confronti della Società delle sanzioni previste dal D. Lgs. 231/2001 sopra descritte, con conseguenti effetti negativi sulla reputazione, sull'attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Alla Data del Prospetto Informativo, le società del Gruppo diverse dall'Emittente non hanno adottato un proprio Modello Organizzativo; a tale riguardo si fa presente che (i) la mancata adozione del Modello Organizzativo non comporta di per sé l'automatica responsabilità della società per i reati commessi nel suo interesse o a suo vantaggio da soggetti facenti parte della propria organizzazione aziendale ma può comportare, in concreto, una maggiore difficoltà per la stessa società nel dimostrare dinnanzi all'autorità giudiziaria l'assenza di propri profili di responsabilità nella commissione di tali reati. Pertanto, in caso di commissione di un reato rilevante ai sensi del D. Lgs. 231/2001 in relazione a tali società del Gruppo, vi è una maggiore probabilità che trovino applicazione in relazione al Gruppo le sanzioni di cui al D. Lgs. 231/2001 sopra indicate, con conseguenti effetti negativi sulla reputazione, sull'attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

D. RISCHI RELATIVI ALL'OFFERTA

D.1. Rischi relativi alla liquidità dei mercati e alla volatilità del prezzo delle Nuove Azioni

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti significativamente negativi sul valore dell'investimento in Nuove Azioni di Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

Non è possibile garantire che si mantenga un mercato liquido per le Nuove Azioni, né che l'andamento dei prezzi e dei volumi negoziati sia stabile, anche in considerazione della volatilità dei mercati azionari derivante dalle incertezze del quadro macro-economico, anche alla luce dei conflitti russo-ucraino e israelo-palestinese in corso e delle potenziali escalation che questi potrebbero subire.

Le Nuove Azioni hanno le medesime caratteristiche di, e sono fungibili con, le Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo e – al pari di queste ultime – saranno ammesse

alle negoziazioni sull'Euronext Milan. Pertanto, le Nuove Azioni presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in azioni ammesse alla negoziazione in un mercato regolamentato della stessa natura.

Potrebbero presentarsi problemi di liquidità in relazione alle Nuove Azioni, anche indipendenti dall'Emittente e/o al di fuori del suo controllo, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite e potrebbero essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo, essendo pertanto i rispettivi titolari esposti al rischio di perdere, in tutto o in parte, il capitale investito. Tali fluttuazioni potrebbero in futuro incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Nuove Azioni, indipendentemente dai valori patrimoniali, economici e finanziari che l'Emittente sarà in grado di realizzare.

Il prezzo di mercato delle Nuove Azioni potrebbe, altresì, essere soggetto a significative oscillazioni dovute a diversi fattori quali, *inter alia*: (i) cambiamenti della situazione economica, finanziaria, patrimoniale e reddituale dell'Emittente o dei suoi concorrenti; (ii) differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti; (iii) mutamenti nella situazione economica generale o nelle condizioni generali del settore industriale in cui opera l'Emittente.

Ad esito dell'Aumento di Capitale e per effetto dell'esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione Capitolium e dell'Impegno di Sottoscrizione Caltagirone, non è possibile escludere che si verifichi una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. In tal caso, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione dalle negoziazioni delle Azioni ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento di Borsa, salvo che gli Azionisti Rilevanti non decidano di ripristinare un flottante idoneo ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Inoltre, nel caso in cui l'Aumento di Capitale fosse sottoscritto solo dagli Azionisti Rilevanti in esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e dell'Impegno di Sottoscrizione Caltagirone, il Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone verrebbe a detenere, direttamente e indirettamente, una partecipazione al capitale sociale di Vianini superiore al 94,7% del capitale sociale dell'Emittente ed in tal caso, sorgerebbe in capo a detti soggetti, in solido tra loro, il conseguente obbligo, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, di acquistare i restanti titoli ammessi alla negoziazione sul mercato regolamentato da chi ne faccia richiesta, salvo il ripristino entro 90 giorni di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Alla Data del Prospetto Informativo, gli Azionisti Rilevanti e il Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone non hanno effettuato dichiarazioni formali in merito alle intenzioni di ripristino o meno del flottante nell'ipotesi in cui si verificassero gli eventi sopra menzionati.

La suddetta circostanza potrebbe avere impatti negativi significativi sul valore dell'investimento nelle Nuove Azioni dell'Emittente e sulla possibilità per gli Azionisti di liquidare il proprio investimento.

D.2. Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione, alla parziale esecuzione dell'Aumento di Capitale ed all'assenza di un consorzio di garanzia

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

Non è stato costituito alcun consorzio di garanzia al fine di assicurare l'integrale sottoscrizione delle Nuove Azioni nel contesto dell'Aumento di Capitale. Alla Data della Prospetto Informativo,

L'Emittente è esposto al rischio che, in caso di mancato rispetto dell'Impegno di Sottoscrizione e, di conseguenza, in caso di mancata integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, non affluiscano all'Emittente proventi netti per cassa da destinare alla riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo.

In data 11 dicembre 2023, Capitolium, azionista dell'Emittente con una partecipazione pari al 26,167% del capitale sociale, ha assunto irrevocabilmente l'impegno incondizionato, di: (i) sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza (pari al 26,167% dell'Aumento di Capitale per un controvalore di circa Euro 15,7 milioni) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, nell'ambito dell'Offerta in Opzione; nonché (ii) sottoscrivere al Prezzo di Offerta tutte le Azioni Inoptate a seguito dell'Offerta in Borsa. A tale fine, non appena possibile, e comunque entro il giorno lavorativo successivo alla conclusione dell'Offerta in Borsa, l'Emittente comunicherà a Capitolium il numero delle Azioni Inoptate, le quali saranno sottoscritte dallo stesso Capitolium entro il giorno lavorativo successivo ("Impegno di Sottoscrizione Capitolium"). In pari data, Caltagirone, azionista dell'Emittente con una partecipazione pari al 55,213% del capitale sociale, ha assunto irrevocabilmente l'impegno incondizionato, di sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza (pari al 55,213% dell'Aumento di Capitale per un controvalore di circa Euro 33,12 milioni) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, nell'ambito dell'Offerta in Opzione ("Impegno di Sottoscrizione Caltagirone"). Gli Azionisti dell'Emittente che non procederanno alla vendita sul mercato e/o all'esercizio dei Diritti di Opzione entro, rispettivamente, il termine del periodo di negoziazione dei Diritti di Opzione e il termine del Periodo di Opzione, decadranno dalla possibilità di vendere sul mercato e/o esercitare ciascun Diritto di Opzione rimasto non venduto e/o inoptato.

L'Impegno di Sottoscrizione Capitolium e l'Impegno di Sottoscrizione Caltagirone non sono assistiti da alcuna garanzia. Pertanto, in caso di inadempimento degli stessi, per qualsivoglia ragione, da parte di Caltagirone e/o Capitolium, l'Emittente non sarà in grado di ottenerne l'esecuzione da parte di un soggetto terzo e la porzione dell'Aumento di Capitale oggetto degli Impegni di Sottoscrizione non adempiuti rimarrà ineseguita.

Qualora Capitolium e/o Caltagirone non dovessero adempiere ai propri impegni di sottoscrizione e l'Aumento di Capitale non fosse sottoscritto o fosse sottoscritto solo parzialmente, il Gruppo non disporrebbe o disporrebbe solo parzialmente delle risorse necessarie per ridurre il proprio indebitamento finanziario, restando, tra l'altro, esposto al rischio di volatilità dei tassi di interesse, con conseguenti effetti negativi significativi sulla situazione economica e finanziaria della Società.

D.3. Rischi connessi agli effetti diluitivi

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi anche significativi sul valore dell'investimento in Nuove Azioni di Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio abbia alta rilevanza.

In conformità a quanto deliberato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti in data 11 dicembre 2023, le Nuove Azioni sono offerte in opzione agli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile. Pertanto, non vi saranno effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale in termini di quote percentuali di partecipazione al capitale sociale complessivo nei confronti degli Azionisti che eserciteranno integralmente i Diritti di Opzione agli stessi spettanti.

Tenuto conto dell’Impegno di Sottoscrizione degli azionisti Capitolium e Caltagirone, gli Azionisti che non dovessero esercitare integralmente i Diritti di Opzione loro spettanti in proporzione alla quota di partecipazione al capitale sociale da essi detenuta subirebbero, quale conseguenza dell’esecuzione integrale dell’Aumento di Capitale, una diluizione massima della propria partecipazione in termini percentuali sul capitale sociale pari al 71,4% circa.

D.4. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse che riguardano l’Offerta e/o l’ammissione alla negoziazione

Il verificarsi degli eventi oggetto del presente rischio, che è considerato dall’Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sul valore dell’investimento in Nuove Azioni di Vianini. Tenuto conto di quanto precede, l’Emittente stima che il rischio abbia bassa rilevanza.

Alla Data del Prospetto Informativo, Intesa Sanpaolo S.p.A. (“ISP”) agisce in qualità di Financial Advisor dell’Emittente e percepirà compensi per i servizi di consulenza finanziaria prestati in relazione a tale ruolo. Detti compensi sono inclusi nelle spese stimate dell’Offerta. Inoltre, alla Data del Prospetto Informativo, l’Emittente ha in essere con ISP il Contratto di Finanziamento che ammonta a Euro 91.798.895. Una porzione del Contratto di Finanziamento verrà rimborsata anticipatamente su iniziativa dell’Emittente con i proventi dell’Aumento di Capitale. Oltre al Contratto di Finanziamento, alla Data del Prospetto Informativo ISP ha in essere con il Gruppo linee di credito per cassa per un ammontare fino ad Euro 7.500.000 utilizzabili per affidamenti bancari a breve termine e scoperti di conto corrente, oltre un ulteriore importo fino ad Euro 500.000 utilizzabile per apertura di credito, nonché linee di credito di firma commerciale (per un ammontare complessivo pari a Euro 545.000). Inoltre, si segnala che, alla Data del Prospetto Informativo a valere sulla linea di cassa insiste un tiraggio degli affidamenti bancari a breve termine o scoperti di conto corrente per un ammontare pari a Euro 3.910.000 con scadenza 12 aprile 2024, nonché mutui per un ammontare complessivo pari a Euro 8.707.798. Inoltre, una porzione dei proventi dell’Aumento di Capitale sarà destinata al rimborso della porzione utilizzata della suddetta linea di credito che fa parte del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo.

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che, alla Data del Prospetto Informativo, ISP e/o le società, rispettivamente, controllanti, controllate o soggette a comune controllo della stessa:

- (a) prestano e/o potrebbero prestare in futuro, nel normale esercizio delle proprie attività e a fronte di commissioni e onorari, a seconda dei casi, (i) servizi di *lending, advisory, commercial banking, investment banking* e di finanza aziendale nei confronti dell’Emittente e degli Azionisti Rilevanti; (ii) servizi di investimento (anche accessori) e di negoziazione, sia per proprio conto sia per conto dei propri clienti, che potrebbero avere ad oggetto le Nuove Azioni ovvero altri strumenti finanziari emessi dall’Emittente e dagli Azionisti Rilevanti o altri strumenti collegati e/o correlati a questi ultimi;
- (b) intrattengono, possono aver intrattenuto in passato e/o potrebbero intrattenere in futuro, nel normale esercizio delle proprie attività e a fronte di commissioni e onorari, rapporti di natura commerciale connessi ai servizi di incasso con l’Emittente e gli Azionisti Rilevanti; e
- (c) potrebbero entrare in possesso o detenere ovvero disporre, anche per finalità di *trading*, strumenti finanziari emessi (o che potrebbero essere emessi in futuro) dall’Emittente, dagli Azionisti Rilevanti o altri strumenti collegati e/o correlati a questi ultimi.

PARTE B – SEZIONE PRIMA

SEZIONE I - PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1.1 Persone responsabili del Prospetto Informativo

Vianini S.p.A., con sede legale in via Barberini 47, Roma, assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati, delle informazioni e delle notizie contenuti nel presente Prospetto Informativo in qualità di emittente degli strumenti finanziari offerti in opzione e di cui si richiede l'ammissione alle negoziazioni.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Il soggetto di cui al precedente Paragrafo 1.1 dichiara che, per quanto a sua conoscenza, le informazioni contenute nel Prospetto Informativo sono conformi ai fatti e che il Prospetto Informativo medesimo non presenta omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni di esperti

Nel Prospetto Informativo non sono stati inseriti pareri o relazioni attribuiti ad esperti, fatte salve le relazioni sulla revisione contabile del Bilancio Consolidato Annuale e del Bilancio Consolidato Semestrale redatte dalla Società di Revisione.

Per maggiori informazioni in merito alla relazione della Società di Revisione, si rinvia alla Parte B, Sezione Prima, Sezione XI, Paragrafo 11.2, del presente Prospetto Informativo.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Prospetto Informativo provengono – ove espressamente indicato – da fonti terze.

In particolare, si segnalano le seguenti informazioni provenienti da fonti terze contenute nel Prospetto Informativo:

Fonte	Argomento di riferimento
ABI	Rapporto sul mercato immobiliare italiano, anno 2023
Colliers	Perizie di valutazione del Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023
Nomisma	Osservatorio sul mercato immobiliare italiano con focus sulla città di Roma, anno 2023

L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e, per quanto a conoscenza dello stesso, anche sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

1.5 Dichiarazione di avvenuta approvazione e conformità

Il Prospetto Informativo è conforme al modello depositato presso la Consob in data 21 dicembre 2023, a seguito dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione alla pubblicazione da parte della Consob medesima, in qualità di autorità competente ai sensi del Regolamento Prospetto.

La Consob ha approvato, con nota del 21 dicembre 2023, protocollo n. 0111570/23, il Prospetto Informativo, in quanto rispondente ai requisiti di completezza, comprensibilità e coerenza imposti dal Regolamento Prospetto.

Tale approvazione non dev'essere in alcun modo considerata quale un avallo dell'Emittente oggetto del Prospetto Informativo.

Il Prospetto Informativo è stato redatto come parte di un prospetto semplificato conformemente all'articolo 14 del Regolamento Prospetto.

SEZIONE II - REVISORI LEGALI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

Alla Data del Prospetto Informativo, la società di revisione incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente è PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Piazza Tre Torri 2, Milano, iscritta nel registro dei revisori legali di cui al D.lgs. n. 27 gennaio 2010, n. 39 come modificato dal D.lgs. 17 luglio 2016, n. 135 con numero di iscrizione 119644 (di seguito la **“Società di Revisione”**).

Con delibera del 23 aprile 2020, l'Assemblea ordinaria dell'Emittente, su raccomandazione motivata del Collegio Sindacale, ha conferito alla Società di Revisione l'incarico di revisione legale dei conti, ai sensi degli artt. 14 del D.lgs. n. 27 gennaio 2010, n. 39 e 2409-*bis* e seguenti del Codice Civile, con riferimento al bilancio d'esercizio e consolidato dell'Emittente e per le attività di revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato per il novennio 2022 – 2030. Tale incarico comprende la verifica della regolare tenuta della contabilità, nonché della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili.

Il Bilancio Consolidato Annuale è stato assoggettato a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 marzo 2023, incorporata mediante riferimento nel presente Prospetto Informativo, congiuntamente al Bilancio Consolidato Annuale.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato è stato altresì assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 luglio 2023, incorporata mediante riferimento nel presente Prospetto Informativo, congiuntamente al Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

SEZIONE III - FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi all’Emittente e al Gruppo, si rinvia alla Parte A – *“Fattori di Rischio”* del presente Prospetto Informativo.

SEZIONE IV - INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

4.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente

La denominazione legale e commerciale dell'Emittente è "Vianini S.p.A.".

4.2 Residenza e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera e paese di costituzione, indirizzo, numero di telefono, sede sociale e sito web

L'Emittente è una "*società per azioni*" di diritto italiano, costituita in Italia e operante ai sensi della legge italiana.

L'Emittente è iscritto nel Registro delle Imprese di Roma, sezione ordinaria, con codice fiscale, e numero di iscrizione 03873920585 e nel Repertorio Economico Amministrativo (REA) presso il Registro delle Imprese di Roma al numero RM – 461017, partita IVA 01252941008.

Il codice identificativo dell'Emittente (LEI) è 81560054B48979390098.

L'Emittente ha la sede legale in via Barberini 47, Roma, numero di telefono +06 42010599.

Il sito *web* dell'Emittente è www.vianinispaspa.com. Si segnala che le informazioni contenute in tale sito *web* non fanno parte del presente Prospetto Informativo, salvo il caso in cui dette informazioni siano espressamente incorporate nel Prospetto Informativo mediante riferimento.

Ai fini della normativa vigente, l'Emittente rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art.1, comma 1, lettera w-*quater*.1) del TUF dell'art. 2- *ter* del Regolamento Emittenti.

SEZIONE V - PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ aziendali

5.1 Principali attività del Gruppo

5.1.1 Descrizione delle principali attività del Gruppo

Premessa

Il Gruppo Vianini è attivo, in particolare, nei settori dell'acquisto e della vendita, permuta, locazione, amministrazione, costruzione e gestione di beni immobili, con un portafoglio composto prevalentemente da unità abitative di proprietà site in Roma.

L'Emittente, inizialmente attivo nei settori della produzione di manufatti in cemento armato, in tempi più recenti – anche a seguito della progressiva riduzione del mercato di riferimento – ha avviato un processo di dismissione delle proprie attività industriali e rivolto il proprio *business* alla gestione immobiliare. Nel 2016, l'Emittente acquisisce Domus Italia, che – insieme alla controllata Domus Roma – detiene un portafoglio di unità immobiliari ad uso abitativo a Roma di nuova costruzione. Il portafoglio degli immobili ad uso abitativo è costituito da unità immobiliari, costruite tra il 2007 e il 2018, tutte localizzate nel Comune di Roma, che presentano una dimensione tra i 35 mq e i 90 mq e una prestazione energetica tra le classi A e C. Si precisa che la prestazione energetica è frutto della combinazione di una serie di parametri tra cui l'esposizione degli immobili e la tipologia degli impianti; in particolare, gli immobili di Classe A sono quelli di più recente costruzione e rappresentano circa il 48% del portafoglio ad uso residenziale. Circa il 98% del patrimonio immobiliare del Gruppo è costituito da immobili ad uso residenziale siti in Roma.

Il comparto della locazione residenziale in cui opera il Gruppo, pur essendo un mercato competitivo, in quanto caratterizzato dalla presenza sia di operatori professionali – come il Gruppo – che non professionali, nello scenario attuale presenta uno squilibrio tra domanda e offerta, con prevalenza della prima sulla seconda³.

L'Emittente svolge prevalentemente attività di *holding* delle società del Gruppo, ossia: (i) Domus Italia, (ii) Domus Roma e (iii) Vianini Energia.

Struttura del Portafoglio Immobiliare e connessi Indicatori di Performance

Il patrimonio dell'Emittente è prevalentemente investito nel settore immobiliare.

Al 30 giugno 2023, il Portafoglio Immobiliare del Gruppo può essere suddiviso in:

- (i) un primo portafoglio, nel quale sono ricompresi unità immobiliari di proprietà di Domus Italia siti nelle aree romane di Talenti, Collatina, Ponte di Nona, Prampolini, San Basilio, Eur - Tor Pagnotta – Fonte Laurentina, De Chirico e Lunghezza (il “**Primo Portafoglio Immobiliare**”);
- (ii) un secondo portafoglio, nel quale sono inclusi immobili di proprietà di Domus Roma i quali costituiscono interi edifici cielo-terra prevalentemente ad uso residenziale, siti nelle aree romane di Talenti, Eur – Tor Pagnotta – Fonte Laurentina, De Chirico e Lunghezza, nonché l'area edificabile in Via delle Vigne (il “**Secondo Portafoglio Immobiliare**”);

³ Nomisma: Osservatorio sul Mercato Immobiliare Luglio 2023

- (iii) un terzo portafoglio, nel quale sono ricompresi alcuni terreni e complessi immobiliari industriali dismessi, siti ad Aprilia (Lazio)⁴, a Binetto (BA), a Latina (LT), a Ginosa (TA) e a Porto Torres (SS) di proprietà di Vianini (il “**Terzo Portafoglio Immobiliare**”).

Il Portafoglio Immobiliare a reddito o a sviluppo è costituito, in funzione della fase di realizzazione, in immobili già a reddito, in immobili in vendita e in immobili a sviluppo.

(A) Immobili a reddito

Alla Data del Prospetto Informativo, gli immobili facenti parte del Primo Portafoglio Immobiliare e del Secondo Portafoglio Immobiliare sono destinati alla locazione a uso prevalentemente residenziale.

(B) Immobili a sviluppo

Il comparto degli immobili a sviluppo è costituito esclusivamente da un’area, di proprietà di Domus Roma, sita all’interno del comprensorio in Via delle Vigne a Roma, Comparto R6.

(C) Immobili destinati alla vendita

Gli immobili costituenti il Portafoglio Immobiliare possono essere destinati alla vendita in base alla situazione di mercato.

Dal 1° luglio 2023 al 18 dicembre 2023, il Gruppo ha venduto n. 16 unità abitative, n. 10 pertinenze e n. 1 terreno per un valore complessivo, al netto dei mutui, pari a Euro 2,24 milioni, il cui provento da dismissione registrato nella voce “Ricavi Operativi” è stato pari a Euro 0,3 milioni, mentre l’impatto netto sul conto economico non è stato significativo.

La tabella di seguito riporta il dettaglio del valore contabile al 30 giugno 2023, del criterio di contabilizzazione e del valore di mercato⁵ del Portafoglio Immobiliare.

<i>In Euro milioni</i>	Valore contabile	Portafoglio Immobiliare	Criterio di contabilizzazione in bilancio	Valore di mercato
Immobili a reddito	273,1			
Primo Portafoglio	100,2	Primo Portafoglio	<i>Fair Value</i>	100,2
Secondo Portafoglio	172,9	Secondo Portafoglio	<i>Fair Value</i>	172,9
Immobili a sviluppo	0,9			
Area Via delle Vigne	0,9	Secondo Portafoglio	Costo	1,0
Immobili destinati alla vendita	4,6			
De Chirico B2	0,8	Secondo Portafoglio	Costo	1,3
Terreni Vianini SPA OPC	2,3	Terzo Portafoglio	<i>Fair Value</i>	2,3
Altri Terreni e fabbricati Vianini SPA	1,5	Terzo Portafoglio	Costo	n.a.
Totale Portafoglio Immobiliare	278,6			

Di seguito si riporta il raccordo con le rispettive voci del bilancio consolidato:

<i>In Euro milioni</i>	Al 30 giugno 2023
------------------------	--------------------------

⁴ Una porzione del terreno sito in Aprilia è stata ceduta ad Energia in data 4 maggio 2023; la restante porzione (pari a circa 20 ettari) è ancora di proprietà del Gruppo alla Data del Prospetto Informativo.

⁵ Il valore di mercato è determinato dalle Perizie Colliers. Per maggiori informazioni di rinvia all’ “Appendice” del Prospetto Informativo.

Investimenti immobiliari	276
Rimanenze	2
Terreni e fabbricati	1
Totale Portafoglio Immobiliare	279

La tabella di seguito riporta l'indicazione del canone locazione medio annuo e del tasso di morosità degli immobili facenti parte del Portafoglio Immobiliare, alla data del 30 giugno 2023.

Portafoglio immobiliare	Canone di Locazione medio annuo Appartamento (Euro milioni)	Canone di Locazione medio annuo Pertinenza (Euro milioni)	Tasso di Morosità (oltre 90 gg)
Primo Portafoglio Immobiliare	8.189	947	2%
Secondo Portafoglio Immobiliare	7.445	714	2%

Con riferimento agli immobili a reddito, si segnala che alla Data del Prospetto Informativo il tempo medio di permanenza dei conduttori negli immobili di cui al Primo Portafoglio Immobiliare e al Secondo Portafoglio Immobiliare è pari a circa 7 anni. Inoltre, il tasso di recesso dai contratti di locazione nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari al 16% e nel semestre chiuso al 30 giugno 2023 è pari a circa il 7% del numero dei contratti in essere alle rispettive date.

Si segnala che il Gruppo non monitora la gestione aziendale in base agli Indicatori di Performance EPRA, tuttavia utilizza altri indicatori ritenuti idonei a monitorare le *performance* del proprio business. In particolare, il Gruppo applica i seguenti indicatori di *performance*:

Indicatori di Performance	Al 30 giugno 2023	Al 31 dicembre 2022
LTV	54%	54%
Tasso di occupazione degli immobili a reddito	86%	80%
NAV (in Euro milioni)	129	131,5

Si segnala che la determinazione dei summenzionati indicatori di *performance* non è regolamentata dai principi contabili internazionali per la predisposizione dei bilanci consolidati, e, quindi, non sono sottoposti a revisione. Tuttavia, gli stessi sono costruiti sulla base dei dati presenti nei bilanci consolidati dell'Emittente, ad eccezione del tasso di occupazione che deriva da informazioni gestionali del Gruppo. Inoltre, tali indicatori, ovvero il criterio applicato per la relativa determinazione, potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società operanti nel settore immobiliare su base facoltativa e quindi con essi non comparabili. Gli indicatori di *performance* sono comparabili in termini di composizione per i periodi indicati nel Prospetto Informativo (esercizio 2022 e primo semestre 2023).

Principali attività del Gruppo

In particolare, le principali attività oggetto del business del Gruppo si possono riassumere come segue:

- (i) attività di investimento e gestione immobiliare con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo in un'ottica di medio-lungo periodo, attraverso la commercializzazione degli spazi disponibili, nonché la gestione dei contratti di locazione, con lo scopo di ottimizzare il rendimento degli immobili nel Portafoglio Immobiliare. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come "immobili a reddito";
- (ii) attività di sviluppo immobiliare con lo scopo di realizzare nuovi immobili a reddito per il Gruppo. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come "immobili a sviluppo";
- (iii) attività di valorizzazione del residuo patrimonio non core di Gruppo attraverso la vendita degli *asset* non considerati strategici e l'utilizzo delle somme rivenienti per le esigenze di cassa e per la riduzione dell'esposizione finanziaria. Gli immobili che rientrano in questo tipo di attività sono classificati gestionalmente come "immobili destinati alla vendita".

I ricavi del Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023 derivanti dall'attività di locazione degli immobili facenti parte del Portafoglio Immobiliare verso terzi sono stati rispettivamente pari al 54,5% e all'88% dei ricavi operativi del Gruppo. La restante parte dei ricavi operativi è riconducibile principalmente alla valorizzazione di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare e al ribaltamento degli oneri condominiali ai conduttori inclusi nella voce "Altri ricavi". I ricavi operativi includono inoltre i proventi da dismissione, che sono stati pari a circa Euro 0,1 milioni nel semestre chiuso al 30 giugno 2023. Si segnala che nell'esercizio 2022 l'incidenza dei ricavi da locazione sul totale ricavi operativi risente del fatto che questi ultimi sono stati influenzati positivamente dalla valorizzazione al *fair value* di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare oggetto di operazioni non facenti parte dell'operatività quotidiana per un importo pari a Euro 5,4 milioni.

Con riferimento all'attività di valorizzazione del residuo patrimonio non *core* di Gruppo, si segnala che gli introiti dell'attività ordinaria di dismissione degli immobili e terreni non strategici hanno determinato flussi di cassa positivi per Euro 3,7 milioni nell'esercizio 2022 e per Euro 1,86 milioni nel primo semestre 2023. Il Gruppo intende proseguire nell'attività di razionalizzazione del portafoglio immobiliare, dismettendo gli *asset* non strategici, nonché continuare nella propria strategia di consolidamento e ulteriore incremento del volume dei clienti esistenti. A tale riguardo, si evidenzia che, alla Data del Prospetto Informativo, (i) è stata ricevuta una manifestazione di interesse non vincolante presentata dal Comune di Ginosa, in relazione alla vendita della porzione industriale (pari a circa 95 ettari) del terreno sito nel Comune di Ginosa, che, tuttavia, non costituisce alcun impegno definitivo in capo al Gruppo, nonché (ii) sono in corso attività di valorizzazione di parte del terreno di Binetto attraverso la procedura autorizzativa per la realizzazione di impianti fotovoltaici, propedeutica alla vendita dell'area, (iii) è stato affidato un incarico per commercializzazione di talune unità residenziali facenti parte degli Immobili destinati alla vendita, e (iv) è stato sottoscritto un accordo vincolante per la cessione del complesso immobiliare sito in Latina per un ammontare pari a Euro 0,6 milioni e il cui perfezionamento – ai sensi di detto accordo – dovrà intervenire entro il 31 dicembre 2023.

5.2 Quadro normativo di riferimento

L'Emittente non è a conoscenza di eventuali modifiche sostanziali del quadro normativo di riferimento (attese o in corso) che possano avere impatti sulla sua operatività, salvo quanto segue.

In data 28 febbraio 2023 è entrato in vigore il D.Lgs. 149/2022 e ss.mm.ii., che potrebbe avere un impatto sul quadro normativo di riferimento del Gruppo.

Per effetto di tale D.Lgs. 149/2022 e ss.mm.ii, infatti, è stato modificato l'ambito di applicazione del procedimento di intimazione di licenza (con tale intendendosi il procedimento di intimazione disciplinato dall'articolo 657 comma 1 c.p.c. per il rilascio dell'immobile prima del decorso del termine contrattuale e in vista di tale termine) e di sfratto per finita locazione (dunque, non quello per morosità), che è stato esteso, *inter alia*, anche ai contratti di comodato d'uso di immobili e agli affitti di azienda. Qualora il Gruppo dovesse optare per la concessione del godimento dei propri immobili attraverso figure contrattuali differenti dal contratto di locazione, il Gruppo potrebbe beneficiare del più ampio ambito di applicazione del procedimento di intimazione di licenza e di sfratto conseguente a tale modifica. Tuttavia, si segnala che alla Data del Prospetto Informativo il Gruppo non ha in essere contratti d'uso di immobili e/o affitti di azienda.

Inoltre, sono state introdotte alcune novità in materia di procedura esecutiva immobiliare, che potrebbero incidere di fatto sull'attività operativa del Gruppo, attraverso una possibile riduzione – da valutare caso per caso – delle tempistiche di eventuali procedure di questa tipologia nei confronti di debitori dell'Emittente.

Si segnala, inoltre, che il D.Lgs. 149/2022 e ss.mm.ii ha previsto il venir meno della necessità dell'apposizione della formula esecutiva ai provvedimenti emessi dall'autorità giudiziaria, con un possibile conseguente riduzione, per il Gruppo, delle tempistiche complessive delle procedure di recupero dei propri crediti nei confronti di conduttori morosi e/o di altri debitori.

5.3 Cambiamenti significativi che hanno avuto ripercussioni sulle operazioni e sulle principali attività del Gruppo dalla fine del periodo coperto dall'ultimo bilancio sottoposto a revisione pubblicato

Anche alla luce del tipo di *business* condotto, alla Data del Prospetto Informativo il Gruppo non ha introdotto nuovi prodotti o servizi significativi né ha reso pubblico lo sviluppo di nuovi prodotti o servizi che possano avere ripercussioni sull'attività o sulle prospettive del Gruppo.

Ai fini di completezza, si segnala che:

- (i) in data 11 dicembre 2023, l'Assemblea in sede straordinaria ha deliberato l'Aumento di Capitale. L'Assemblea ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere di definire, in prossimità dell'avvio dell'Offerta, le modalità, i termini e le condizioni dell'Aumento di Capitale. Per maggiori informazioni in merito, si rinvia alla Parte B – Sezione Seconda, Sezione IV, Paragrafo 4.3;
- (ii) in data 18 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato le condizioni e i termini definitivi dell'Aumento di Capitale e, in particolare, di aumentare il capitale sociale per un controvalore complessivo massimo di Euro 59.984.981,60 mediante emissione di massime n. 75.263.465 Nuove Azioni, prive di indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle Azioni già in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti dell'Emittente nel rapporto di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute, al Prezzo di Offerta di Euro 0,797 per ciascuna Nuova Azione, da imputarsi quanto a Euro 0,066 a capitale sociale e quanto a Euro 0,731 a sovrapprezzo.

5.4 Investimenti

5.4.1 Investimenti effettuati dalla data dell'ultimo bilancio pubblicato fino alla Data del Prospetto Informativo

Dal 1° luglio 2023 alla Data del Prospetto Informativo, non si segnalano investimenti in attività materiali e immateriali di importi significativi, né si registrano investimenti rilevanti in corso di realizzazione.

5.4.2 Investimenti in corso di realizzazione, investimenti futuri od oggetto di un impegno definitivo

Alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo ha assunto impegni definitivi con Porto Torre S.p.A. (parte correlata dell'Emittente) in relazione a taluni investimenti da effettuare relativi al progetto di sviluppo immobiliare dell'area situata in Via delle Vigne (RM), per un valore complessivo stimato di circa Euro 2,6 milioni. Il progetto di sviluppo dovrà essere completato entro il 2025 e i relativi investimenti previsti per l'esercizio 2024 non sono significativi. Si precisa che a fronte dei suddetti investimenti è stato già ottenuto un finanziamento che sarà erogato a stato di avanzamento lavori.

SEZIONE VI - INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

6.1 Tendenze più significative manifestatesi recentemente nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e prezzi di vendita dalla chiusura dell'ultimo esercizio fino alla Data del Prospetto Informativo

Si segnala che, dal 1° gennaio 2023 e sino alla Data del Prospetto Informativo, non vi sono tendenze significative nell'andamento della produzione e delle vendite e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita del Gruppo, in grado di condizionare in modo importante, in positivo o in negativo, l'attività del Gruppo.

In particolare, per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2023 e la Data del Prospetto Informativo, il Gruppo ha sostanzialmente registrato un andamento della marginalità operativa in crescita rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente (escludendo l'impatto positivo rilevato nel 2022 a seguito della valorizzazione al *fair value* di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare), principalmente per effetto (i) di un miglioramento dei ricavi da locazione pari al 17% dovuto principalmente alla rivalutazione ISTAT e all'aumento del tasso di occupazione e (ii) del rilascio del fondo "Rischi per contenziosi e altri rischi" per un importo pari a Euro 0,8 milioni a seguito dell'esito positivo, con sentenza passata in giudicato, di un contenzioso passivo facente capo all'Emittente. La gestione finanziaria ha invece registrato, un significativo peggioramento rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente a seguito dell'aumento dei tassi di interesse e all'assenza di operazioni di copertura.

Si segnala in ultimo che, le suddette informazioni sono derivate da dati del Gruppo di natura gestionale e non sottoposte a revisione.

6.2 Eventuali cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo dalla data di chiusura dell'ultimo esercizio fino alla Data del Prospetto Informativo

L'Emittente non è a conoscenza di cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo dalla data di chiusura dell'ultimo esercizio fino alla Data del Prospetto Informativo.

6.3 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso

Sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo, almeno per l'esercizio in corso. Tuttavia, considerata l'estrema incertezza che un'eventuale *escalation* della crisi israelo-palestinese, ovvero un peggioramento della crisi del conflitto russo-ucraino, determinerebbe sull'intero sistema economico italiano e internazionale, non si può escludere che le negative conseguenze macroeconomiche di tale emergenza possano influenzare, anche significativamente, la performance futura del Gruppo.

SEZIONE VII - PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

7.1 Previsioni o stime degli utili dell'Emittente

In data 18 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la previsione del risultato netto consolidato per l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023. In particolare, per l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023, l'Emittente prevede di registrare un risultato netto consolidato negativo (di seguito la **“Previsione di Risultato 2023”**) in controtendenza rispetto al risultato netto consolidato positivo rilevato nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, pari a Euro 3,4 milioni.

7.2 Principali ipotesi sulle quali l'Emittente ha basato la previsione o la stima degli utili

Per la Previsione del Risultato 2023, sono state utilizzate le seguenti informazioni a disposizione del Gruppo:

- (i) risultanze del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato;
- (ii) andamento gestionale /reddituale del Gruppo dal 1° luglio 2023 alla Data del Prospetto Informativo, risultante dalla contabilità gestionale non sottoposta ad attività di revisione.

In particolare, la Previsione di Risultato 2023 è sostanzialmente determinata dagli effetti negativi, rispetto all'esercizio 2022, riconducibili (i) al significativo aumento degli oneri finanziari registrato a partire dal 1° gennaio 2023 e (ii) all'assenza nell'esercizio in corso degli effetti positivi connessi alla valorizzazione al *fair value* di taluni immobili del Portafoglio Immobiliare; tali effetti negativi sono attesi essere maggiori degli effetti positivi derivanti dal miglioramento della gestione operativa che è prevista beneficiare di un incremento del tasso di occupazione di 10 punti percentuali nel 2023 rispetto al 2022, per effetto dei nuovi contratti di locazione stipulati successivamente al 30 giugno 2023.

La Previsione di Risultato 2023 è stata elaborata (i) tenendo conto delle dismissioni realizzate tra il 1° luglio 2023 e il 18 dicembre 2023 (vendita di n. 16 unità abitative, n. 10 pertinenze e n. 1 terreno), nonché (ii) assumendo che tra il 19 dicembre 2023 e il 31 dicembre 2023 non vi siano ulteriori operazioni ordinarie e/o straordinarie di dismissione degli immobili e terreni del Portafoglio Immobiliare considerati non strategici per il Gruppo. Si segnala che, anche laddove l'accordo di dismissione del complesso immobiliare sito in Latina si perfezionasse entro la data del 31 dicembre 2023, detta operazione non invertirebbe la Previsione di Risultato 2023 in quanto i proventi derivanti da tale dismissione sono pari a Euro 0,6 milioni.

Fatto salvo quanto sopra evidenziato (assunzioni discrezionali degli amministratori), di seguito sono descritte le principali assunzioni generali e ipotetiche, quindi non controllabili dagli amministratori della Società, utilizzate per l'elaborazione della Previsione di Risultato 2023, e in particolare il secondo semestre 2023:

- (i) sostanziale stabilità del quadro normativo, regolamentare e fiscale in Italia, nonché del mercato immobiliare residenziale e del contesto economico in cui opera il Gruppo;
- (ii) assenza di impatti di rilievo sull'operatività dell'Emittente e del Gruppo in relazione all'evoluzione dello scenario geo-politico causata dal conflitto tra Russia e Ucraina, nonché all'eventuale *escalation* della crisi israelo-palestinese;

- (iii) andamento dei tassi di interesse e dell'inflazione in linea con quanto registrato nel primo semestre 2023;
- (iv) assenza di scostamenti significativi nelle valutazioni al *fair value* del Portafoglio Immobiliare rispetto ai valori utilizzati nella predisposizione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

7.3 Dichiarazione relativa alla previsione o stima degli utili dell'Emittente

La Previsione di Risultato 2023 è stata redatta su basi: (i) comparabili con le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati e (ii) coerenti con le pratiche contabili dell'Emittente.

SEZIONE VIII - ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

8.1 Informazioni circa gli organi di amministrazione, di direzione e di sorveglianza e gli Alti Dirigenti

8.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 7 dello Statuto, l'Emittente è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di componenti non inferiore a 3 (tre) e non superiore a 15 (quindici). I Consiglieri durano in carica 3 (tre) esercizi e sono rieleggibili. Essi scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica, salve le cause di cessazione e di decadenza previste dalla legge e dallo Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Prospetto Informativo, composto da 7 (sette) membri, è stato nominato dall'Assemblea ordinaria dell'Emittente tenutasi in data 18 aprile 2023, per un periodo di 3 esercizi e, quindi, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025.

La tabella che segue elenca la composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente alla Data del Prospetto Informativo.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Elena De Simone (**)	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Napoli, 20 agosto 1975
Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso (***)	Amministratore	Napoli, 7 aprile 1968
Malwina Kozikowska (***)	Amministratore	Elk (Polonia), 14 maggio 1987
Marco Longo (*) (***)	Amministratore	Roma, 25 aprile 1972
Lupo Rattazzi (*) (***)	Amministratore	Losanna (Svizzera), 25 gennaio 1953
Luigi Rossetti (*) (***)	Amministratore	Udine, 16 agosto 1950
Cristina Sgubin (*) (***)	Amministratore	Frosinone, 7 agosto 1980

(*) Amministratore indipendente ai sensi del combinato disposto degli artt. 147-ter e 148 del TUF.

(**) Amministratore esecutivo.

(***) Amministratore non esecutivo.

I componenti del Consiglio di Amministrazione devono possedere i requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza, nella misura e nei termini stabiliti dalla normativa di tempo in tempo applicabile.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 5 maggio 2023, ha verificato il possesso da parte dei consiglieri Marco Longo, Lupo Rattazzi, Luigi Rossetti e Cristina Sgubin del requisito di indipendenza previsto dall'art. 147-ter, comma 4 TUF.

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione intrattiene rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice Civile con gli altri componenti del Consiglio di Amministrazione, né con i membri del Collegio Sindacale dell'Emittente della Società. In aggiunta, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di eventuali interdizioni da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di emittenti nell'arco dei cinque anni precedenti.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede legale della Società.

La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone, diverse dalle società del Gruppo Vianini, in cui i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o sorveglianza, ovvero titolari di una partecipazione, negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa lo *status* della carica e/o della partecipazione detenuta alla Data del Prospetto Informativo.

Nome e cognome	Società	Carica	Status
Elena De Simone	GS Immobiliare S.p.A.	Amministratore Delegato	In carica
	Caltagirone S.p.A.	Consigliere	In carica
	VM 2006 S.r.l.	Consigliere	In carica
	IND 2004 S.r.l.	Consigliere	In carica
	DeS.Im S.a.s.	Amministratore Unico	In carica
	DeS.Im S.a.s.	Socio	In essere
Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso	Il Mattino S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Ical 2 S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica

Società per lo Sviluppo Urbano S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
Porto Torre S.p.A.	Amministratore Unico	In carica
Imprese Tipografiche Venete S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
Energia S.p.A.	Amministratore Delegato	In carica
Acea S.p.A.	Consigliere	In carica
FGC S.p.A.	Consigliere	In carica
Immobiliare Caltagirone S.p.A.	Consigliere	In carica
Fincal S.p.A.	Consigliere	In carica
Piemme S.p.A.	Consigliere	In carica
Il Gazzettino S.p.A.	Consigliere	In carica
VM 2006 S.r.l.	Consigliere	In carica
IND 2004 S.r.l.	Consigliere	In carica
Cogeim – Costruzioni e Gestioni Immobiliari S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
Margherita 2004 S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
Romana Partecipazioni 2005 S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Seneca Fabbricati S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Grandi Stazioni Immobiliare S.p.A.	Consigliere	Cessata
Ical 3 S.r.l.	Consigliere	Cessata
Cogeim – Costruzioni e Gestioni Immobiliari S.r.l.	Socio	In essere

Malwina Kozikowska	Immako S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
Marco Longo	C72 S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
	C72 S.r.l.	Socio	In essere
	Policardio S.r.l.	Socio	In essere
	Policardio Services Società tra Professionisti	Socio	In essere
	Revera S.r.l.	Socio	In essere
Lupo Rattazzi	Seam S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Banca Finnat Euramerica S.p.A.	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	G.L. Investimenti S.r.l.	Amministratore Delegato	In carica
	Neos S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Coe & Clerici S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Exor N.V.	Consigliere	Cessata
	Italian Hospital Group S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Giovanni Agnelli B.V.	Socio	In essere
	G.L. Investimenti S.r.l.	Socio	In essere
	Seam S.p.A.	Socio	In essere
	Ludaconi S.A.	Socio	In essere
	Poste Italiane S.p.A.	Socio	In essere
	Italian Hospital Group S.p.A.	Socio	Ceduta

	Stabilimenti Tipografici Carlo Colombo S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Sistemi Tipografici Carlo Colombo S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Luigi Rossetti	Iluna S.r.l.	Revisore Unico	In carica
	Ecoter S.r.l.	Revisore Unico	In carica
	Immobiliare Amiata S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In carica
	Cosarl S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Cristina Sgubin	Sace S.p.A.	Consigliere	In carica
	Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale	Consigliere	In carica
	Eni S.p.A.	Consigliere	In carica

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione in carica ha, negli ultimi 5 anni, riportato condanne in relazione a reati di frode – né risultano bancarotte, amministrazioni controllate o società poste in liquidazione giudiziaria – associate all’adempimento dei propri incarichi. Inoltre, non risultano, a carico di tali soggetti, incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di Autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate), né risultano interdizioni dalla carica di amministrazione o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di emittenti.

8.1.2 Collegio Sindacale

Ai sensi dell’art. 11 dello Statuto, il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) membri effettivi e da 3 (tre) membri supplenti. I membri del Collegio Sindacale restano in carica 3 (tre) esercizi e scadono alla data dell’Assemblea convocata per l’approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Tale Collegio Sindacale è stato nominato dall’Assemblea ordinaria dell’Emittente tenutasi in data 18 aprile 2023, per un periodo di 3 (tre) esercizi, fino all’approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 (salve le cause di cessazione e di decadenza previste dalla normativa vigente).

I membri del Collegio Sindacale dell’Emittente in carica alla Data del Prospetto Informativo, con evidenza della rispettiva carica ricoperta e dei principali dati anagrafici sono indicati nella tabella che segue.

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
----------------	--------	-------------------------

Alberto De Nigro	Presidente del Collegio Sindacale	Roma, 1 luglio 1958
Giampiero Tasco	Sindaco Effettivo	Roma, 31 luglio 1951
Fabiana Flamini	Sindaco Effettivo	Roma, 16 ottobre 1968
Dorina Casadei	Sindaco Supplente	Pomezia, 9 gennaio 1962
Edoardo Rosati	Sindaco Supplente	Roma, 1 aprile 1963
Andrea Pannunzi	Sindaco Supplente	Roma, 24 febbraio 1973

Alla Data del Prospetto Informativo, nessuno dei componenti del Collegio Sindacale è domiciliato per la carica presso la sede dell'Emittente.

I Sindaci hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3 TUF.

Inoltre, tutti i Sindaci sono in possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità richiesti dall'art. 148, comma 4 TUF e dal regolamento attuativo adottato con Decreto del Ministero della Giustizia 30 marzo 2000, n. 162⁽⁶⁾.

La dichiarazione dei Sindaci Effettivi relativamente al possesso dei requisiti di indipendenza è stata verificata dal Collegio Sindacale in data 5 maggio 2023 e dal Consiglio di Amministrazione in pari data.

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Collegio Sindacale intrattiene rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V del Codice Civile con gli altri componenti del Collegio Sindacale, né con i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente della Società. In aggiunta, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei membri del Collegio Sindacale è stato destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di eventuali interdizioni da parte di un organo giurisdizionale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di emittenti nell'arco dei cinque anni precedenti.

La seguente tabella indica tutte le società di capitali o di persone, diverse dalle società del Gruppo Vianini, in cui i membri del Collegio Sindacale dell'Emittente siano stati membri degli organi di

⁽⁶⁾ Ai sensi dell'art. 2 del Decreto del Ministero della Giustizia 30 marzo 2000, n. 162, la carica di sindaco delle società italiane con azioni quotate nei mercati regolamentati italiani o di altri Paesi dell'Unione europea non può essere ricoperta da coloro che: (a) sono stati sottoposti a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi della Legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o della Legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni e integrazioni, salvi gli effetti della riabilitazione; (b) sono stati condannati con sentenza irrevocabile, salvi gli effetti della riabilitazione: 1) a pena detentiva per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria e assicurativa e dalle norme in materia di mercati e strumenti finanziari, in materia tributaria e di strumenti di pagamento; 2) alla reclusione per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del Codice Civile e nel Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 267; 3) alla reclusione per un tempo non inferiore a sei mesi per un delitto contro la pubblica amministrazione la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico e l'economia pubblica; 4) alla reclusione per un tempo non inferiore ad un anno per un qualunque delitto non colposo. La carica di sindaco delle società italiane con azioni quotate nei mercati regolamentati italiani o di altri Paesi dell'Unione europea, non può essere ricoperta da coloro ai quali sia stata applicata su richiesta delle parti una delle pene previste dalla suddetta lettera b), salvo il caso dell'estinzione del reato.

amministrazione, direzione o sorveglianza, ovvero titolari di una partecipazione, negli ultimi cinque anni, con l'indicazione circa lo *status* della carica e/o della partecipazione detenuta alla Data del Prospetto Informativo

Nome e cognome	Società	Carica	Status
Alberto De Nigro	Banca Cesare Ponti S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	CFI – Compagnia Ferroviaria Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Kidco Services S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	In carica
	Lotras S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Nexen S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Consorzio Sicta – Sistemi Innovativi per il controllo del traffico aereo in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Consorzio per i Servizi di Telefonia Mobile S.C.P.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Olivetti S.p.A. S.B.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Toyota Motor Leasing Italia S.p.A. in liquidazione	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Engineering D.HUB S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Aim Group International S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Banca Finnat Euramerica S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Aim Italia S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	TN Fiber S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	F2I – Fondi Italiani per le	Sindaco Effettivo	Cessata

	Infrastrutture SGR S.p.A.		
	Banca Carige S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Mic Newco S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Mundys S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Autostrade per l'Italia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	IGT Games and Participationis S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Legalitax Studio Legale e Tributario	Socio	In essere
Giampiero Tasco	Caltagirone S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Il Messaggero S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Edilizia Commerciale S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	CAT Holding S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Agamennon S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	BE.IM S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Fornace Aurelia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	CEFME – CTP	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Grandi Stazioni Immobiliare S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Roma e Provincia	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	De Angelis Real Estate S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Malenco S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica

	Stella Mattutina S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Italiana Costruzioni S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Italiana Costruzioni Infrastrutture S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	L.A.GA. Costruzioni S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Consorzio Vulcano	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Studio Antiquario Lampade S.r.l.	Socio	In essere
Fabiana Flamini	Master Engineering S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Echleto S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Stella Mattutina S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
	Edilizia Commerciale S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Agamennon S.r.l.	Sindaco Effettivo	In carica
	Malenco S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Consorzio Vulcano	Sindaco Effettivo	Cessata
	BE.IM S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Fornace Aurelia S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Feidos S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	CAT Holding S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
	Immobiliare Borghese S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale e Revisore	In carica
	Casa 93 S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata

De Angelis Real Estate S.p.A.	Sindaco Effettivo	In carica
Virgo Romana Immobiliare S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
Irnerio S.r.l.	Sindaco Unico	In carica
Cogesan S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In carica
Terme di Saturnia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
Cinemargutta Mobiliare e Immobiliare S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Babuino 181 S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Iniziative Immobiliari Tiburtina S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Immobiliare Banditella S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Fortuna Urbis S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Santa Paolomba 2011 S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Ernave S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Parco della Muratella S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Immobiliare Romana S.r.l.	Revisore Unico	In carica
Iniziative Immobiliari Nuova Ostia S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
XXII Rubbie S.r.l.	Amministratore Unico	In carica
Work Site S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Casa Futura XXI Agosto S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
Work Site S.r.l.	Socio	In essere
Kioku Design S.r.l.	Socio	In essere

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Collegio Sindacale in carica ha, negli ultimi 5 anni, riportato condanne in relazione a reati di frode – né risultano bancarotte, amministrazioni controllate o società poste in liquidazione giudiziaria – associate a l'assolvimento dei propri incarichi. Inoltre, non risultano, a carico di tali soggetti, incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di Autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate), né risultano interdizioni dalla carica di amministrazione o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di emittenti.

Alla Data del Prospetto Informativo, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei Sindaci eccede i limiti al cumulo di incarichi di cui all'art. 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti.

8.1.3 Alti dirigenti

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non ha individuato alti dirigenti.

8.2 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e degli Alti Dirigenti

8.2.1 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Prospetto Informativo, e fatto salvo quanto sotto riportato, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica ricoperta all'interno dell'Emittente.

Si evidenzia che, alla Data del Prospetto Informativo, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Elena De Simone, ricopre la carica di consigliere di amministrazione non esecutivo della controllante Caltagirone S.p.A., mentre il consigliere Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso risulta essere membro non esecutivo del consiglio di amministrazione di FGC S.p.A., la quale detiene indirettamente il 81,38% del capitale sociale dell'Emittente,

Si evidenzia, inoltre, che, alla Data del Prospetto Informativo, G.L. Investimenti S.r.l. detiene n. 620.000 Azioni pari a circa il 2,1% del capitale sociale dell'Emittente; a tale riguardo si segnala che il 50% del capitale sociale di G.L. Investimenti S.r.l. è detenuto dal consigliere Lupo Rattazzi. A tal riguardo, si segnala che alla Data del Prospetto Informativo, G.L. Investimenti S.r.l. detiene una partecipazione nell'Emittente sufficiente a presentare una lista di minoranza ai fini dell'elezione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente medesimo. G.L. Investimenti S.r.l., difatti, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Prospetto Informativo ha presentato la lista di minoranza che ha espresso il consigliere Lupo Rattazzi.

8.2.2 Conflitti di interesse dei componenti del Collegio Sindacale

L'Emittente dichiara che, per quanto a propria conoscenza, alla Data del Prospetto Informativo, non sussistono, in capo ai componenti del Collegio Sindacale, conflitti in atto o potenziali tra le loro obbligazioni nei confronti dell'Emittente e i loro interessi privati o le loro obbligazioni nei confronti di terzi.

8.2.3 Conflitti di interesse degli Alti Dirigenti

Non applicabile.

8.2.4 Intese o accordi in base ai quali sono stati scelti i membri del Consiglio di Amministrazione, i componenti del Collegio Sindacale

L'Emittente non è a conoscenza di accordi ovvero intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali siano stati scelti i componenti degli organi di amministrazione, di direzione o controllo dell'Emittente.

8.2.5 Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione o dai componenti del Collegio Sindacale per quanto riguarda la cessione, entro un certo periodo di tempo, delle Azioni dell'Emittente da essi detenute in portafoglio

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di accordi che prevedano restrizioni in capo ai membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale con riguardo alla cessione, entro un determinato periodo di tempo, delle Azioni dell'Emittente.

SEZIONE IX - PRINCIPALI AZIONISTI

9.1 Principali azionisti della Società

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente è pari a Euro 30.105.387,00 ed è suddiviso in n. 30.105.387 azioni ordinarie, prive di valore nominale. Le Azioni sono nominative e sono emesse in regime di dematerializzazione, ai sensi dell'art. 83-bis del TUF.

Alla Data del Prospetto Informativo, secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle comunicazioni pervenute ai sensi dell'art. 120 del TUF, e le altre informazioni disponibili all'Emittente, i soggetti indicati nella tabella che segue sono titolari, direttamente o indirettamente, di una partecipazione superiore al 5% del capitale sociale di Vianini in quanto, ai fini della normativa vigente, sulla base del parametro della capitalizzazione, l'Emittente rientra nella definizione di PMI di cui all'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF.

Dichiarante	Azionista diretto	N. azioni alla Data del Prospetto Informativo	% sul capitale sociale
Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone	Francesco Gaetano Caltagirone	52.000	0,173%
	Caltagirone S.p.A. ^(*)	16.622.059	55,213%
	Capitolium S.r.l. ^{(**)(***)}	7.877.795	26,167%
Totale		24.551.854	81,553%

^(*) Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone detiene, direttamente, il 100% del capitale sociale di FGC S.p.A. che, a sua volta, detiene, direttamente e indirettamente, il 73,74% del capitale sociale di Caltagirone S.p.A.

^(**) Capitolium S.r.l. (già Capitolium S.p.A.) è stata trasformata in società a responsabilità limitata a decorrere dal 12 aprile 2019.

^(***) Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone detiene, indirettamente, il 73,74% del capitale sociale di Caltagirone S.p.A. che, a sua volta, detiene il 99,99% del capitale sociale di Capitolium S.r.l.

Tutte le percentuali di capitale sociale di Vianini riportate al presente Paragrafo 9.1 coincidono con le percentuali di partecipazione con diritti di voto.

Per informazioni circa gli effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale e dell'eventuale superamento delle soglie rilevanti ai fini del 108 del TUF, si rinvia alla Parte B, Sezione Seconda, Sezione IX del Prospetto Informativo.

9.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente ha emesso esclusivamente Azioni ordinarie. Non sussistono Azioni che attribuiscono diritti di voto diversi in capo agli Azionisti.

9.3 Eventuale soggetto controllante ai sensi dell'art. 93 TUF

Alla Data del Prospetto Informativo, l'azionista Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone, direttamente e indirettamente attraverso Caltagirone e Capitolium, è titolare di una partecipazione nella Società pari, per quanto a conoscenza dell'Emittente, al 81,553% del relativo capitale sociale ed esercita il controllo di diritto sull'Emittente ai sensi dell'art. 2359, comma 1, numero 1) del Codice Civile come richiamato dall'art. 93 del TUF.

Fermo quanto sopra, l'Emittente non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 ss. del Codice Civile, avendo completa autonomia sulle decisioni prese dal proprio organo amministrativo.

9.4 Accordi dalla cui attuazione possa scaturire una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, non sussistono alla Data del Prospetto Informativo e non sussisteranno accordi che possano determinare, a una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

SEZIONE X - OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

10.1 Premessa

Le operazioni poste in essere dall'Emittente e dalle società del Gruppo Vianini con le parti correlate (di seguito, le “**Operazioni con Parti Correlate**”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – “Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate”, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria e, secondo le valutazioni dell'Emittente, sono effettuate a normali condizioni di mercato.

In ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento OPC, in data 12 marzo 2010, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Procedura OPC, da ultimo modificata con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'8 marzo 2021.

10.2 Descrizione dei rapporti con parti correlate successivi al 30 giugno 2023 e fino alla Data del Prospetto Informativo

Successivamente al 30 giugno 2023 e sino alla Data del Prospetto Informativo non si segnalano variazioni significative intervenute nei rapporti verso Parti Correlate del Gruppo rispetto al Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato approvato, ad eccezione di quanto di seguito riportato.

In data 4 agosto 2023, Energia ha esercitato il Diritto di Opzione di Acquisto (successivamente all'esercizio del Diritto di Opzione di Superficie) e ha acquistato la piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Ginosa per un corrispettivo pari a Euro 0,87 milioni, risultante dalla differenza tra il valore del Terreno (Euro 2,61 milioni) e quanto versato – al netto dei costi di bonifica – quale corrispettivo per la costituzione del relativo diritto di superficie. Per maggiori informazioni in merito al contratto avente ad oggetto il Diritto di Opzione, si rinvia alla Parte B, Sezione Prima, Sezione XIV, Paragrafo 14.1.2, del presente Prospetto Informativo.

Le transazioni avvenute successivamente all'ultimo periodo contabile cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Prospetto Informativo fanno riferimento a operazioni non rilevanti di natura commerciale ed in continuità con quanto rendicontato al 30 giugno 2023.

Le operazioni compiute con le parti correlate si riferiscono all'ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato, ovvero analoghe a quelle usualmente praticate nei confronti di parti non correlate per operazioni di corrispondente natura, entità e rischio, e nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

SEZIONE XI - INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

11.1 Bilancio Consolidato Annuale e Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato

Le informazioni finanziarie e i risultati economici del Gruppo riportati nei Paragrafi che seguono sono estratti:

- (i) dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (il "**Bilancio Consolidato Annuale**"), approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 9 marzo 2023 e assoggettato a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 marzo 2023; e
- (ii) dal bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2023 (il "**Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato**"), approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 27 luglio 2023 e assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 luglio 2023.

Il Bilancio Consolidato Annuale e il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato sono pubblicati sul sito *internet* dell'Emittente www.vianinispaspa.com – disponibili rispettivamente ai seguenti link www.vianinispaspa.com/wp-content/uploads/2023/05/Vianini-2022_singole.pdf e www.vianinispaspa.com/wp-content/uploads/2023/07/VIANINI_bilancio-Relaz.-soc.-revisione-e-dirigente-preposto.pdf - ed entrambi incorporati mediante riferimento nel presente Prospetto Informativo, congiuntamente alle rispettive e precitate relazioni della Società di Revisione.

11.1.1 Informazioni finanziarie relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Nelle tabelle di seguito si riporta il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico, il conto economico complessivo, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto e il rendiconto finanziario, estratti dal Bilancio Consolidato Annuale.

Per agevolare l'individuazione dell'informativa nella documentazione contabile, si indicano di seguito le pagine delle principali sezioni del Bilancio Consolidato Annuale.

Bilancio Consolidato Annuale	
Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	p. 22 - p.23
Conto economico consolidato	p. 24
Conto economico complessivo consolidato	p.25
Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	p. 26 - p.27
Rendiconto finanziario consolidato	p. 28 - p.29
Note esplicative al bilancio consolidato	p. 32 - p. 81

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITÀ

(in Euro migliaia)	Al 31 dicembre	
	2022	2021
Attività immateriali a vita definita	2	3
Immobili, impianti e macchinari	3.091	2.636
Investimenti immobiliari	280.268	275.510

Partecipazioni e titoli non correnti	-	1
Imposte differite attive	694	1.602
Totale attività non correnti	284.055	279.752
Rimanenze	2.048	2.325
Crediti commerciali	2.555	2.103
<i>di cui verso parti correlate</i>	82	95
Attività finanziarie correnti	906	25
<i>di cui verso parti correlate</i>	24	25
Attività per imposte correnti	422	238
Altre attività correnti	2.650	3.086
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.309	2.707
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	656	1.205
Totale attività correnti	9.237	8.982
TOTALE ATTIVITA'	293.292	288.734

PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO

(in Euro migliaia)	Al 31 dicembre	
	2022	2021
Capitale sociale	30.105	30.105
Riserve	82.531	78.427
Utile/(Perdita) d'Esercizio di Gruppo	3.405	4.360
Totale patrimonio netto	116.041	112.892
Benefici ai dipendenti	102	116
Passività finanziarie	149.170	155.107
<i>di cui verso parti correlate</i>	286	221
Fondi non correnti	-	229
Imposte differite passive	3.208	1.388
Debiti per imposte non correnti	-	250
Altre passività non correnti	2.902	-
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.902	-
Totale passività non correnti	155.382	157.090
Fondi correnti	1.214	1.338
Debiti commerciali	885	838
<i>di cui verso parti correlate</i>	150	197
Passività finanziarie correnti	15.069	12.750
<i>di cui verso parti correlate</i>	57	49
Debiti per imposte correnti	261	250
Altre passività non correnti	4.440	3.576
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.292	835
Totale passività correnti	21.869	18.752
Totale passività	177.251	175.842
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	293.292	288.734

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(in Euro migliaia)	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2021
Ricavi	8.115	8.263
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	286
Variazione rimanenze	(219)	(753)
Altri ricavi	6.420	987
<i>di cui verso parti correlate</i>	54	37
Totale ricavi operativi	14.316	8.497
Costi per materie prime	-	(17)
Costi del personale	(411)	(413)

Altri costi operativi	(3.878)	(5.335)
di cui verso parti correlate	(258)	(231)
Totale costi operativi	(4.289)	(5.765)
Margine operativo lordo	10.027	2.732
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(318)	(487)
Risultato operativo	9.709	2.245
Proventi finanziari	1	-
di cui verso parti correlate	1	-
Oneri finanziari	(4.204)	(3.870)
di cui verso parti correlate	(4)	(6)
Risultato netto della gestione finanziaria	(4.203)	(3.870)
Risultato ante imposte	5.506	(1.625)
Imposte	(2.101)	5.985
Risultato del periodo	3.405	4.360
Soci controllanti	3.405	4.360
Utile/(Perdita) base e diluito per azione	0,113	0,145

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in Euro migliaia)	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2021
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	3.405	4.360
Altre componenti del Conto Economico Complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'Utile/(Perdita) dell'esercizio		
Effetto utili/(perdite) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	13	-
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	1.537	770
Totale altre componenti del conto economico complessivo	1.550	770
Utile/(Perdita) complessivo rilevato nell'esercizio	4.955	5.130
Attribuibile a:		
- Soci della controllante	4.955	5.130

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(in Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinari a	Altre riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Terzi	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 1° gennaio 2021	30.105	4.264	38.255	36.520	425	109.569	-	109.569
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	425	(425)	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	-	(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(1.381)	(425)	(1.806)	-	(1.806)
Variazione riserva fair value derivati	-	-	-	770	-	770	-	770
Risultato del periodo	-	-	-	-	4.360	4.360	-	4.360
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	770	4.360	5.130	-	5.130
Saldo al 31 dicembre 2021	30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	-	112.893

(in Euro migliaia)	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Terzi	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 1° gennaio 2022	30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	-	112.893
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	4.360	(4.360)	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	-	(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	2.554	(4.360)	(1.806)	-	(1.806)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	13	-	13	-	13
Variazione riserva <i>fair value</i> derivati	-	-	-	1.537	-	1.537	-	1.537
Risultato del periodo	-	-	-	-	3.405	3.405	-	3.405
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	1.550	3.405	4.955	-	4.955
Saldo al 31 dicembre 2022	30.105	4.264	38.255	40.012	3.405	116.041	-	116.041

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in Euro migliaia)	Esercizio chiuso al 31 dicembre	
	2022	2021
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti dell'anno precedente	1.205	1.975
Utile/(Perdita) dell'esercizio	3.405	4.360
Ammortamenti	204	187
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	116	303
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	(5.459)	-
Risultato della gestione finanziaria	4.202	3.867
(Plusvalenze)/Minusvalenze da Alienazioni	(100)	13
Imposte	2.101	(5.985)
Variazione fondi per benefici ai dipendenti	4	25
Variazione fondi non correnti/correnti	(353)	711
Flusso di cassa operativo prima delle variazioni del capitale circolante	4.120	3.481
(Incremento)/Decremento rimanenze	276	705
(Incremento)/Decremento crediti commerciali	(566)	(40)
(Incremento)/Decremento debiti commerciali	78	(182)
Variazione altre attività e passività non correnti/correnti	3.734	(470)
Variazioni imposte correnti e differite	323	(620)
Flusso di cassa operativo	7.965	2.874
Interessi pagati	(2.724)	(3.064)
Altri proventi/(oneri) incassati/pagati	(568)	-
Imposte pagate	(361)	(359)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	4.312	(549)
Investimenti in attività materiali	(630)	(380)
Realizzo vendita attività materiali	905	697
Realizzo vendita partecipazioni e titoli non correnti	-	7
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	275	324
Variazioni passività finanziarie correnti	(3.329)	1.261
Dividendi distribuiti	(1.806)	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	(5.135)	(545)
D) DIFFERENZE CAMBIO DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	-	-
Variazione netta delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(548)	(770)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	656	1.205

11.1.2 Informazioni finanziarie relative al semestre chiuso al 30 giugno 2023

Nelle tabelle di seguito si riporta il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria, il conto economico, il conto economico complessivo, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto e il rendiconto finanziario, estratti dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

Per agevolare l'individuazione dell'informativa nella documentazione contabile, si indicano di

seguito le pagine delle principali sezioni del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato.

Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato	
Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	p. 14 - p. 15
Conto economico consolidato	p. 16
Conto economico complessivo consolidato	p. 17
Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	p. 18
Rendiconto finanziario consolidato	p. 19
Note esplicative al bilancio consolidato	p. 21 - p. 42

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITÀ

<i>(in Euro migliaia)</i>	Al 30 giugno 2023	Al 31 dicembre 2022
Attività immateriali a vita definita	1	2
Immobili, impianti e macchinari	3.207	3.091
Investimenti immobiliari	275.409	280.268
Imposte differite attive	414	694
Totale attività non correnti	279.031	284.055
Rimanenze	1.931	2.048
Crediti commerciali	2.813	2.555
<i>di cui verso parti correlate</i>	81	82
Attività finanziarie correnti	26	906
<i>di cui verso parti correlate</i>	24	24
Attività per imposte correnti	317	422
Altre attività correnti	2.346	2.650
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.052	2.309
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	581	656
Totale attività correnti	8.014	9.237
TOTALE ATTIVITÀ	287.045	293.292

PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO

<i>(in Euro migliaia)</i>	Al 30 giugno 2023	Al 31 dicembre 2022
Capitale sociale	30.105	30.105
Riserve	83.422	82.530
Utile/(Perdita) d'Esercizio di Gruppo	(951)	3.405
Patrimonio netto del gruppo	112.577	116.041
Totale patrimonio netto	112.577	116.041
Benefici ai dipendenti	114	102
Passività finanziarie non correnti	146.096	149.170
<i>di cui verso parti correlate</i>	257	286
Imposte differite passive	2.297	3.208
Altre passività non correnti	-	2.902
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	2.902
Totale passività non correnti	148.507	155.382
Fondi correnti	1.270	1.214
Debiti commerciali	882	885
<i>di cui verso parti correlate</i>	238	150
Passività finanziarie correnti	17.724	15.069
<i>di cui verso parti correlate</i>	57	57
Debiti per imposte correnti	353	261
Altre passività non correnti	5.732	4.440
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.194	1.292
Totale passività correnti	25.961	21.869
Totale passività	174.468	177.251

TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ**287.045****293.292****CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

<i>(in Euro migliaia)</i>	Per i sei mesi chiusi al 30 giugno	
	2023	2022
Ricavi	4.535	4.079
<i>di cui verso parti correlate</i>	4	-
Variazione rimanenze	(117)	(299)
Altri ricavi	549	1.271
<i>di cui verso parti correlate</i>	99	20
Totale ricavi operativi	4.967	5.051
Costi per materie prime	(4)	-
Costi del personale	(232)	(216)
Altri costi operativi	(2.385)	(1.806)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(192)	(103)
Totale costi operativi	(2.621)	(2.022)
Margine operativo lordo	2.346	3.029
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(135)	(95)
Risultato operativo	2.211	2.934
Proventi finanziari	893	1
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	1
Oneri finanziari	(4.066)	(1.927)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(2)	(2)
Risultato netto della gestione finanziaria	(3.173)	(1.926)
Risultato ante imposte	(962)	1.008
Imposte	11	(559)
Risultato del periodo	(951)	449
Soci controllanti	(951)	449
Utile/(Perdita) base e diluito per azione	0,032	0,015

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

<i>(in Euro migliaia)</i>	Per i sei mesi chiusi al 30 giugno	
	2023	2022
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	(951)	449
Altre componenti del Conto Economico Complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'Utile/(Perdita) dell'esercizio		
<i>Fair value</i> strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	(670)	1.032
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(670)	1.032
Utile/(Perdita) complessivo rilevato nell'esercizio	(1.621)	1.481
<i>Attribuibile a:</i>		
- Soci della controllante	(1.621)	1.481

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>(in Euro migliaia)</i>	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Gruppo	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 1° gennaio 2022	30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	112.893
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	4.360	(4.360)	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	(1.806)

Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	2.554	(4.360)	(1.806)	(1.806)
Variazione riserva <i>fair value</i> derivati	-	-	-	1.032	-	1.032	1.032
Risultato del periodo	-	-	-	-	449	449	449
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	1.032	449	1.481	1.481
Saldo al 30 giugno 2022	30.105	4.264	38.255	39.495	449	112.568	112.568

<i>(in Euro migliaia)</i>	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Gruppo	Totale Patrimonio Netto
Saldo al 1° gennaio 2023	30.105	4.264	38.255	40.012	3.405	116.041	116.041
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	125	-	3.280	(3.405)	-	-
Somme a disposizione del CdA	-	-	-	(38)	-	(38)	(38)
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	125	-	1.436	(3.405)	(1.844)	(1.844)
Variazione riserva <i>fair value</i> derivati	-	-	-	(670)	-	(670)	(670)
Risultato del periodo	-	-	-	-	(951)	(951)	(951)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(670)	(951)	(1.621)	(1.621)
Saldo al 30 giugno 2023	30.105	4.389	38.255	40.778	(951)	112.577	112.577

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

<i>(in Euro migliaia)</i>	Per i sei mesi chiusi al 30 giugno	
	2023	2022
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti dell'anno precedente	656	1.205
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(951)	449
Ammortamenti	126	95
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	8	-
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	-	(782)
Risultato della gestione finanziaria	3.173	1.926
(Plusvalenze)/Minusvalenze da Alienazioni	136	(99)
Imposte	(11)	559
Variazione fondi per benefici ai dipendenti	11	13
Variazione fondi non correnti/correnti	56	(195)
Flusso di cassa operativo prima delle variazioni del capitale circolante	2.548	1.966
(Incremento)/Decremento rimanenze	117	354
(Incremento)/Decremento crediti commerciali	(267)	(188)
(Incremento)/Decremento debiti commerciali	12	(186)
Variazione altre attività e passività non correnti/correnti	485	132
Variazioni imposte correnti e differite	(211)	319
Flusso di cassa operativo	2.684	2.397
Interessi incassati	815	-
Interessi pagati	(3.356)	(1.457)
Altri proventi (oneri) incassati / pagati	(28)	-
Imposte pagate	-	(301)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	115	639
Investimenti in attività materiali	(296)	(253)
Realizzo vendita attività materiali	3.144	731
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	2.848	478
Variazioni passività finanziarie correnti	(1.233)	377
Dividendi distribuiti	(1.806)	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	(3.039)	(1.429)
D) DIFFERENZE CAMBIO DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	-	-

Variazione netta delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(76)	(312)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	581	893

11.2 Revisione contabile delle informazioni finanziarie annuali e semestrali

11.2.1 Relazione della Società di Revisione delle informazioni finanziarie annuali

Il Bilancio Consolidato Annuale è stato assoggettato a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 marzo 2023.

Tale relazione viene di seguito riportata:

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014

Agli Azionisti della
Vianini SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Vianini (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Vianini SpA (la Società) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 I.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Giunna 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - Pescara 66127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 303311

www.pwc.com/it

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Aspetti chiave	Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave
Valutazione degli investimenti immobiliari <i>Nota esplicative al bilancio consolidato: i) Criteri di valutazione – "Investimenti immobiliari", "Uso di stime", ii) Nota 3 "Investimenti immobiliari".</i> La voce Investimenti immobiliari al 31 dicembre 2022 ammonta a circa Euro 280 milioni, pari a circa il 96 per cento del totale attivo, ed include immobili e terreni destinati alla locazione valutati al <i>fair value</i>. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows"). Tale metodo è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, relative ai: (i) flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici, nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento e, nel caso dei terreni, sulla produzione lorda di energia che si attende che verrà prodotta dagli impianti fotovoltaici che insisteranno sui terreni; (ii) parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. Per tali ragioni abbiamo considerato la valutazione degli investimenti immobiliari un aspetto chiave dell'attività di revisione.	Nell'ambito delle attività di revisione contabile, abbiamo svolto le seguenti principali attività, al fine di indirizzare tale aspetto chiave, anche con il supporto degli esperti in valutazioni immobiliari appartenenti alla rete PwC: (i) comprensione e valutazione del processo implementato dalla Direzione per la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, per la quale la Direzione si è avvalsa anche del supporto di consulenti esterni; (ii) verifica della documentazione contrattuale a supporto dei movimenti intervenuti nell'esercizio; (iii) verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto indipendente incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari; (iv) coinvolgimento di esperti della rete PwC nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni; (v) esame dell'informativa fornita nelle note esplicative.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 23 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Vianini SpA o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di

revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Vianini SpA ci ha conferito in data 23 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'articolo 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Vianini SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/1998

Gli amministratori della Vianini SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Vianini al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.



Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/1998, con il bilancio consolidato del gruppo Vianini al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Vianini al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 28 marzo 2023

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimiliano Loffredo".

Massimiliano Loffredo
(Revisore legale)

11.2.2 Relazione della Società di Revisione delle informazioni finanziarie semestrali

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato è stato assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 28 luglio 2023.

Tale relazione viene di seguito riportata:



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Vianini SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative del Gruppo Vianini al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n° 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese
Milano Monza Brianza Lodi 03979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1
Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Gianna 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 226601 - Bologna 40126 Via
Angelo Piselli 8 Tel. 051 6186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 -
Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Picciotto 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081
36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 8734811 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tamara 20/A
Tel. 0521 275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Paschetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Corso
Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissani 60 Tel. 0422 696911 -
Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Pascolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332
285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelunghe 9 Tel. 0444 393311

www.pwc.com/it



Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Vianini al 30 giugno 2023, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 28 luglio 2023

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimiliano Loffredo".

Massimiliano Loffredo
(Revisore legale)

11.2.3 Altre informazioni contenute nel Prospetto Informativo che siano state controllate dai revisori dei conti

Oltre al Bilancio Consolidato Annuale e al Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato, il Prospetto Informativo non contiene altre informazioni finanziarie che siano state assoggettate a revisione dalla Società di Revisione.

11.2.4 Informazioni finanziarie contenute nel Prospetto Informativo non estratte dal bilancio dell’Emittente sottoposto a revisione

Nel Prospetto Informativo non sono contenute informazioni finanziarie che non siano state estratte dal Bilancio Consolidato Annuale e dal Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato, i quali sono stati assoggettati, rispettivamente, a revisione contabile completa e limitata da parte della Società di Revisione, ad eccezione delle informazioni finanziarie al 31 ottobre 2023 che non sono state sottoposte ad alcuna attività di revisione da parte della Società di Revisione.

11.3 Procedimenti giudiziari e arbitrati

Alla Data del Prospetto Informativo, alcune società del Gruppo sono coinvolte in una serie di procedimenti giudiziari, attivi e passivi, derivanti dall’attività ordinaria svolta dalle medesime. Le società del Gruppo hanno valutato le potenziali passività che potrebbero derivare dalle vertenze giudiziarie pendenti e hanno stanziato le relative somme determinate sulla base di criteri prudenziali. Si evidenzia che il fondo “Rischi per contenziosi e altri rischi” per i contenziosi è pari, al 31 dicembre 2022, a Euro 1,2 milioni, e al 30 giugno 2023, a Euro 1,3 milioni a fronte di un *petitum* complessivo per procedimenti giudiziari passivi, pari, al 31 dicembre 2022, a circa Euro 1,6 milioni, e al 30 giugno 2023, a circa Euro 1,6 milioni (di cui Euro 0,2 milioni relativi a procedimenti giudiziari passivi potenziali relativi alle possibili contestazioni riguardanti l’IMU per i periodi di imposta 2019-2022). Nella costituzione del fondo per “Rischi e oneri per controversie legali e fiscali” sono stati tenuti in considerazione (i) i rischi connessi alla singola controversia e (ii) i principi contabili di riferimento che prescrivono l’accantonamento di passività per rischi probabili e quantificabili.

Alla Data del Prospetto Informativo il fondo “Rischi per contenziosi e altri rischi” è stato rilasciato per Euro 0,8 milioni in ragione dell’esito positivo, con sentenza passata in giudicato, del relativo giudizio facente capo all’Emittente, il cui *petitum* era pari a Euro 1,2 milioni oltre interessi e rivalutazione, nonché utilizzato per 0,1 milioni in riferimento al contenzioso IMU per l’annualità 2018. Pertanto, alla Data del Prospetto Informativo, il fondo “Rischi per contenziosi e altri rischi” ammonta ad Euro 0,4 milioni a fronte di un *petitum* complessivo per procedimenti giudiziari passivi in corso pari a circa Euro 0,2 milioni e procedimenti giudiziari passivi potenziali (relativi alle possibili contestazioni riguardanti l’IMU per i periodi di imposta 2019-2022) pari a circa Euro 0,2 milioni. Tale ultimo importo è una stima delle contestazioni che le competenti autorità fiscali potrebbero presentare al Gruppo in considerazione dell’IMU dovuta e non versata sui c.d. immobili merce per i periodi di imposta 2019-2022. Tuttavia, alla Data del Prospetto Informativo il Gruppo non ha ricevuto contestazioni riguardanti l’IMU dovuta e non versata sui c.d. immobili merce per i periodi di imposta 2019-2022.

Si segnala che le valutazioni degli accantonamenti sui contenziosi non sono state effettuate da esperti indipendenti, ma sono state tuttavia effettuate con il supporto dei legali che si occupano di ciascun contenzioso.

Alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo non ha ricevuto reclami.

Ciò premesso, vengono di seguito riportati i contenziosi maggiormente significativi di cui sono parti le società del Gruppo.

11.4 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente

L'Emittente non è a conoscenza di cambiamenti significativi nella situazione finanziaria del Gruppo che siano intervenuti dal 30 giugno 2023 alla Data del Prospetto Informativo.

11.5 Informazioni finanziarie *pro forma*

L'Emittente non ha posto in essere nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e nell'esercizio in corso alla Data del Prospetto Informativo operazioni che richiedono la predisposizione di informazioni finanziarie pro-forma.

11.6 Politica dei dividendi

L'Emittente, alla Data del Prospetto Informativo, non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione dei dividendi futuri, la quale, pertanto, sarà demandata di volta in volta alle decisioni dell'assemblea degli Azionisti.

Si segnala che il Contratto di Finanziamento prevede l'obbligo di ciascun Debitore a non effettuare distribuzioni di utili o riserve disponibili qualora sia in essere al momento del pagamento della distribuzione e/o possa derivare per effetto della stessa un evento rilevante ai sensi del Contratto di Finanziamento, e, per l'effetto, detta circostanza potrebbe causare effetti negativi anche sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

11.7 Ammontare del dividendo per azione per l'ultimo esercizio finanziario

In data 27 aprile 2023, l'assemblea degli azionisti dell'Emittente, a fronte di un utile registrato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 pari a Euro 2.505.730, ha deliberato in favore della distribuzione di Euro 1.806.323,22 quale dividendo complessivo corrispondente a Euro 0,06 per ciascuna Azione.

SEZIONE XII - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

12.1 Capitale azionario

12.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente è pari a Euro 30.105.387,00 ed è suddiviso in n. 30.105.387 azioni ordinarie, prive di valore nominale. Le Azioni sono nominative e sono emesse in regime di dematerializzazione, ai sensi dell'art. 83-bis del TUF.

Le Azioni sono ammesse alla negoziazione sul mercato Euronext Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

12.1.2 Titoli convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non ha emesso titoli convertibili, scambiabili o con *warrant*.

12.1.3 Diritti e/o obbligazioni di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso o di impegni all'aumento del capitale

Alla Data del Prospetto Informativo, non sussistevano e non sussistono diritti od obblighi di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso, né impegni ad aumenti di capitale.

SEZIONE XIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INFORMATIVA

13.1 Sintesi delle informazioni comunicate nel corso degli ultimi 12 mesi ai sensi del regolamento (UE) n. 596/2014

La Società mette a disposizione del pubblico i comunicati stampa *price sensitive* ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari.

Si riporta di seguito una sintesi in forma tabellare delle informazioni comunicate al mercato, nel corso degli ultimi 12 mesi, ai sensi del Regolamento (UE) n. 596/2014 (il “**Regolamento MAR**”). Ciascuno dei comunicati menzionati di seguito è disponibile per la consultazione sul sito web della Società all’indirizzo www.vianinispaspa.com, sezione “Sala Stampa/Comunicati Stampa” nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato “eMarket Storage” (www.emarketstorage.com).

Data	Comunicato
Comunicati stampa finanziari ed eventi societari	
9 marzo 2023	“ <i>Il Consiglio di Amministrazione approva i risultati dell’esercizio 2022</i> ”: Vianini annuncia che il Consiglio di Amministrazione ha, <i>inter alia</i> : (i) esaminato e approvato il progetto di bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022; (ii) approvato la relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, nonché la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti per l’esercizio 2022; e (iii) deliberato di proporre all’Assemblea la distribuzione di un dividendo di Euro 0,06 per Azione.
18 aprile 2023	“ <i>L’Assemblea degli Azionisti approva il bilancio 2022, nomina Consiglieri e Sindaci</i> ”: Vianini comunica che l’Assemblea ordinaria degli Azionisti ha, <i>inter alia</i> : (i) approvato il bilancio relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022; (ii) deliberato la distribuzione di un dividendo per l’esercizio 2022 pari a Euro 0,06 per Azione; (iii) nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione che resterà in carica per il triennio 2023 – 2025; (iv) nominato il nuovo Collegio Sindacale in carica per il triennio 2023 – 2025; e (v) approvato la prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti per l’esercizio 2022 ed espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della medesima relazione.
18 aprile 2023	“ <i>Distribuzione del dividendo 2022</i> ”: Vianini comunica che il pagamento del dividendo di Euro 0,06 per Azione, deliberato dall’Assemblea ordinaria degli Azionisti in data 18 aprile 2023, avverrà in data 24 maggio 2023 con data 22 maggio 2023 per lo stacco della cedola n. 22 e con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 23 maggio 2023 (c.d. <i>record date</i>).

5 maggio 2023	<i>“Il Consiglio di Amministrazione nomina cariche sociali e conferisce poteri”</i>: Vianini comunica che il Consiglio di Amministrazione ha, <i>inter alia</i>: (i) provveduto al rinnovo delle cariche sociali per gli esercizi 2023, 2024 e 2025 e al conferimento dei poteri, confermando Elena De Simone nella carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e approvandone il relativo assetto dei poteri; (iii) nominato i consiglieri Marco Longo, Lupo Rattazzi, Luigi Rossetti e Cristina Sgubin quali componenti del comitato per la valutazione delle Operazioni con Parti Correlate (<i>i.e.</i>, il Comitato Amministratori Indipendenti) per il triennio 2023 – 2025; (iv) confermato Giorgia Barbaresi nell’incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari per il 2023; e (v) nominato l’Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 per il triennio 2023 – 2025 nelle persone di Mario Venezia (Presidente) e Francesca Fabbi.
27 luglio 2023	<i>“Il Consiglio di Amministrazione approva i risultati del primo semestre 2023”</i>: Vianini comunica che il Consiglio di Amministrazione ha approvato i risultati economico-finanziari al 30 giugno 2023.
9 novembre 2023	<i>“Vianini approva le proposte di eliminazione del valore nominale espresso delle Azioni e di aumento di capitale sociale in opzione fino a Euro 60 milioni”</i>: Vianini comunica che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all’Assemblea Straordinaria della Società (i) l’eliminazione dell’indicazione del valore nominale espresso delle azioni ordinarie di Vianini e la conseguente modifica dell’articolo 5 dello Statuto Sociale, e (ii) l’aumento di capitale sociale a pagamento fino a massimi Euro 60 milioni, incluso l’eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Vianini, da offrire in opzione agli aventi diritto, con conseguente modifica dell’articolo 5 dello Statuto Sociale e, a tal fine, ha deliberato di convocare l’Assemblea degli Azionisti per il prossimo 11 dicembre 2023, in prima convocazione e, occorrendo, il 12 dicembre 2023, in seconda convocazione.
11 dicembre 2023	<i>“L’assemblea straordinaria di Vianini approva l’eliminazione del valore nominale espresso delle azioni e l’aumento di capitale sociale in opzione fino a euro 60 milioni”</i>: Vianini comunica che l’assemblea straordinaria ha deliberato di (i) eliminare l’indicazione del valore nominale espresso delle azioni ordinarie di Vianini e la conseguente modifica dell’articolo 5 dello Statuto Sociale, e (ii) aumentare il capitale sociale a pagamento fino a massimi Euro 60 milioni, incluso l’eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Vianini, da offrire in opzione agli aventi diritto, nonché le conseguenti modifiche dell’articolo 5 dello Statuto Sociale. L’Assemblea straordinaria ha deliberato, in linea con la prassi di mercato per operazioni simili, di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per definire le modalità, i termini e le condizioni dell’Aumento di Capitale.

13 dicembre 2023	<i>“Comunicazione di variazione del capitale sociale”</i>: Vianini comunica la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato), come risultante a seguito dell’approvazione da parte dell’assemblea straordinaria di Vianini, intervenuta in data 11 dicembre 2023, con atto a rogito del Notaio Fabio Orlandi (rep. 26.131; racc. 16.479) e depositata presso il Registro delle Imprese di Roma in data 12 dicembre 2023, dell’eliminazione dell’indicazione del valore nominale espresso delle azioni ordinarie di Vianini e della conseguente modifica dell’articolo 5 dello statuto sociale della Società.
18 dicembre 2023	<i>“Il consiglio di amministrazione approva i termini e le condizioni dell’aumento di capitale e definisce il calendario dell’offerta. Il consiglio di amministrazione di Vianini prende atto della previsione del risultato netto consolidato del gruppo Vianini per l’esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023. Vianini comunica gli impegni di sottoscrizione assunti da Capitolium S.r.l. e Caltagirone S.p.A.”</i>: Vianini comunica che il consiglio di amministrazione ha fissato le condizioni e i termini dell’aumento di capitale. In particolare, il consiglio di amministrazione ha deliberato di emettere massime n. 75.263.465 azioni ordinarie Vianini di nuova emissione, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche delle azioni già in circolazione e con godimento regolare, da offrire in opzione agli Azionisti aventi diritto nel rapporto di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 azioni Vianini possedute, al prezzo di sottoscrizione di Euro 0,797 per ciascuna Nuova Azione. Il prezzo di sottoscrizione delle Nuove Azioni incorpora uno sconto di circa il 3,2% rispetto al prezzo teorico ex diritto (c.d. Theoretical Ex Right Price – “TERP”) delle azioni Vianini, calcolato secondo le metodologie correnti, sulla base del prezzo di riferimento di Borsa delle medesime azioni Vianini il giorno 15 dicembre 2023. Il controvalore massimo dell’offerta sarà pari ad Euro 59.984.981,60. Il consiglio di amministrazione ha altresì deliberato il calendario dell’offerta in opzione. Il consiglio di amministrazione ha, inoltre, preso atto della previsione del risultato netto consolidato del Gruppo per l’esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023 che si prevede negativo in controtendenza rispetto al risultato netto consolidato positivo rilevato nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Inoltre, Vianini comunica la formalizzazione degli impegni di sottoscrizione da parte di Capitolium S.r.l. e Caltagirone S.p.A..
Comunicati stampa relativi alle Operazioni con Parti Correlate	
19 dicembre 2022	<i>“Il Consiglio di Amministrazione approva l’operazione di costituzione del diritto di superficie a favore di Energia S.p.A. sul terreno di Ginosa”</i>: Vianini comunica che il Consiglio di Amministrazione ha approvato l’operazione di costituzione del diritto di superficie e di eventuale vendita del terreno di Ginosa in favore di Energia S.p.A.
5 maggio 2023	<i>“Energia S.p.A. esercita il diritto di opzione per l’acquisto della piena proprietà sul terreno di Aprilia”</i>: il Consiglio di Amministrazione di

	Vianini rende noto che: (i) con comunicazione del 5 aprile 2023, Energia S.p.A. ha esercitato il diritto di opzione per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del terreno di proprietà di Vianini sito nel Comune di Aprilia al corrispettivo di Euro 800.000; e (ii) l'atto di vendita della piena proprietà del suddetto terreno in favore di Energia S.p.A. è stato sottoscritto in data 4 maggio 2023.
28 giugno 2023	<i>“Energia S.p.A. esercita il diritto di opzione per l'acquisto della piena proprietà sul terreno di Ginosa e il Consiglio di Amministrazione di Vianini S.p.A. approva la proroga del termine di cui all'articolo 2.1 del contratto di opzione sottoscritto con Energia S.p.A. in data 1 giugno 2022”</i>: il Consiglio di Amministrazione di Vianini rende noto che: (i) con comunicazione del 23 giugno 2023, Energia S.p.A. ha esercitato il diritto di opzione per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del terreno di proprietà di Vianini sito nel Comune di Ginosa al corrispettivo di Euro 870.000; e (ii) il medesimo Consiglio di Amministrazione ha approvato la proroga del termine di cui all'articolo 2.1 del contratto di opzione sottoscritto con Energia S.p.A. in data 1 giugno 2022 relativamente al terreno localizzato a Binetto.

SEZIONE XIV - PRINCIPALI CONTRATTI

14.1 Sintesi dei contratti importanti, diversi dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività

Di seguito sono illustrati i contratti importanti, conclusi dall'Emittente o da una società del Gruppo, nei due anni precedenti la Data del Prospetto Informativo, al di fuori del normale svolgimento dell'attività, nonché la sintesi di qualsiasi altro contratto (non concluso nel corso del normale svolgimento dell'attività) concluso dall'Emittente o da una società del Gruppo, contenente disposizioni in base alle quali una società del Gruppo ha un'obbligazione o un diritto rilevante per il Gruppo.

14.1.1 Contratti di finanziamento

L'importo dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo relativo ai contratti di finanziamento descritti nel presente Paragrafo 14.1.1 ammonta ad Euro 97,5 milioni (di cui Euro 88,6 milioni (nominali Euro 92 milioni) relativi al Contratto di Finanziamento e Euro 8,9 milioni relativi alle linee di credito utilizzate) al 31 dicembre 2022, ad Euro 101,7 milioni (di cui Euro 89 milioni (nominali Euro 92 milioni) relativi al Contratto di Finanziamento e Euro 12,7 milioni relativi alle linee di credito utilizzate) al 30 giugno 2023 e ad Euro 100,9 milioni (di cui Euro 89 milioni (nominali Euro 92 milioni) relativi al Contratto di Finanziamento e Euro 11,9 milioni relativi alle linee di credito utilizzate) al 31 ottobre 2023, rispettivamente pari a circa il 59%, a circa il 62% e circa il 61% dell'indebitamento finanziario lordo totale del Gruppo alle medesime date (che ammonta a Euro 164,2 milioni al 31 dicembre 2022, Euro 163,8 milioni al 30 giugno 2023 ed Euro 164,6 milioni al 31 ottobre 2023). La restante porzione dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo è rappresentata principalmente da mutui ipotecari.

L'ammontare dei finanziamenti e mutui caratterizzati da *covenant* finanziari e patrimoniali e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo (ivi incluse clausole di cambio di controllo e/o di risoluzione anticipata e/o clausole di *cross-default*) è pari a: complessivi Euro 122 milioni (nominali Euro 125 milioni) al 31 dicembre 2022 (circa il 74% dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo), complessivi Euro 120,3 milioni (nominali Euro 123 milioni) al 30 giugno 2023 (circa il 73% dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo) e a complessivi Euro 120,1 milioni (nominali Euro 123 milioni) al 31 ottobre 2023 (circa il 73% dell'indebitamento finanziario lordo del Gruppo).

Per completezza si segnala che l'Aumento di Capitale non configura alcuna delle operazioni la cui esecuzione richieda, ai sensi dei contratti di finanziamento sottoscritti dal Gruppo in essere alla Data del Prospetto Informativo, il preventivo consenso delle banche finanziatrici.

Contratto di finanziamento tra Domus Italia, Domus Roma e Intesa Sanpaolo S.p.A.

In data 12 maggio 2016, Intesa Sanpaolo S.p.A. ("ISP") (già Banca IMI S.p.A.), in qualità di *mandated lead arranger*, banca agente e finanziatore originario (la "**Banca Agente**" o il "**Finanziatore Originario**") da una parte e Domus Italia, Domus Roma e Domus Italia 2 S.r.l. ("**Domus 2**", successivamente fusa in Domus Roma ai sensi dell'atto di fusione sottoscritto in data 22 luglio 2019, rep. n. 9022/4916 (la "**Fusione**")) in qualità di debitori (i "**Debitori**"), dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto di finanziamento, come di volta in volta modificato, e da ultimo con l'atto modificativo sottoscritto in data 20 dicembre 2019, rep. n. 10213/5667 autenticato nelle firme dal Notaio Michele Misurale, Notaio in Roma (l' "**Atto Modificativo e Ricognitivo**") e con l'atto modificativo sottoscritto per scambio di

corrispondenza in data 23 ottobre 2023 (il “**Contratto di Finanziamento**”) ai sensi del quale ISP ha messo a disposizione dei Debitori un finanziamento a medio-lungo termine di importo originario massimo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (duecentomilioni/00) ed in particolare:

- (i) con riferimento a Domus Italia, un finanziamento di importo massimo complessivo pari ad Euro 18.000.000,00 (diciottomilioni/00), ridotto ad Euro 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00) a seguito di cancellazione richiesta da Domus Italia in data 9 novembre 2016 (il “**Finanziamento Domus Italia**”), per finanziare generiche esigenze di cassa;
- (ii) con riferimento a Domus Roma, un finanziamento di importo massimo complessivo pari ad Euro 82.000.000,00 (ottantaduemilioni/00) (il “**Finanziamento Domus Roma**”), per finanziarie generiche esigenze di cassa, ivi incluse quelle relative (a) al pagamento dei costi connessi al progetto di sviluppo di taluni immobili di proprietà di Domus Roma (come meglio identificati nel Contratto di Finanziamento) e (b) al pagamento parziale del prezzo di acquisto di taluni immobili situati in località Lunghezza (RM) (come meglio identificati nel Contratto di Finanziamento); e
- (iii) con riferimento a Domus 2, un finanziamento di importo massimo complessivo pari ad Euro 100.000.000,00 (centomilioni/00), parzialmente erogato per un importo pari ad Euro 80.000.000,00 (ottantamila/00) e il cui importo residuo alla Data del Prospetto Informativo è pari a Euro 39.100.000, che, a seguito e per effetto del perfezionamento della Fusione, risulta in capo a Domus Roma (il “**Finanziamento Domus 2**” ed unitamente al Finanziamento Domus Roma e al Finanziamento Domus Italia, il “**Finanziamento**”) per finanziare generiche esigenze di cassa.

Per effetto della Fusione, Domus Roma è subentrata in tutti i rapporti giuridici originariamente facenti capo a Domus 2, ivi inclusi tutti i rapporti giuridici relativi al Finanziamento Domus 2 derivanti dal Contratto di Finanziamento in relazione al Finanziamento Domus 2 e alla relativa documentazione finanziaria.

In forza della modifica al Contratto di Finanziamento sottoscritta in data 23 ottobre 2023, è stata modificata la determinazione dell’ICR Aggregato e dell’ICR Domus Roma, come di seguito riportati (che rileveranno a partire dalla prima data di verifica di cui al 31 dicembre 2023). Si precisa, ai fini di completezza, che questa è l’unica modifica concordata tra le parti in tale accordo modificativo.

Il tasso di interesse applicabile al Finanziamento, per ciascun periodo di interessi semestrale, è pari al relativo Euribor maggiorato del margine. Detto margine fissato nel contratto di finanziamento sottoscritto il 12 maggio 2016 in (i) 280 *basis point per annum* per il Finanziamento Domus Italia e per il Finanziamento Domus 2 e in (ii) 220 *basis point per annum* per il Finanziamento Domus Roma, è stato modificato, con atto del 29 gennaio 2018, rep. n. 201152/72791, in 250 *basis point per annum* per il Finanziamento Domus Italia e per il Finanziamento Domus 2 con decorrenza dal 1 febbraio 2018 (fermo restando il margine di 220 *basis point per annum* per il Finanziamento Domus Roma).

Successivamente, a seguito della Fusione, in applicazione di quanto previsto dal Contratto di Finanziamento, al Finanziamento Domus 2 è stato applicato il margine di 220 *basis point per annum* con decorrenza a far data dal 30 luglio 2019. Da ultimo, con atto del 14 settembre 2020 rep. n. 11966/6763, il margine del Finanziamento Domus Italia, Finanziamento Domus 2 e

Finanziamento Domus Roma è stato modificato in 190 *basis point per annum* con decorrenza a partire dalla data di sottoscrizione dell'Atto Modificativo e Ricognitivo (i.e., a far data dal 20 dicembre 2019) e in 180 *basis point per annum* a decorrere dal 1 luglio 2020.

Pertanto, alla Data del Prospetto Informativo, il margine sul tasso Euribor applicato al Finanziamento è pari a 180 *basis point per annum*.

La data di scadenza finale del Finanziamento è il 20 dicembre 2026, con rimborso a tale data.

Il Contratto di Finanziamento prevede, *inter alia*, un evento di rimborso anticipato obbligatorio nel caso in cui si verifichi un c.d. "cambio di controllo", intendendosi tale il verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- (a) FGC S.p.A., cessi di detenere, direttamente o indirettamente, una partecipazione con diritto di voto almeno pari al 51% del capitale sociale dell'Emittente ovvero il diritto di nominare, direttamente o indirettamente, la maggioranza degli amministratori dell'Emittente;
- (b) l'Emittente cessi di detenere, direttamente o indirettamente, una partecipazione con diritto di voto almeno pari al 51% del capitale sociale di Domus Italia ovvero il diritto di nominare, direttamente o indirettamente, la maggioranza degli amministratori di Domus Italia; e
- (c) Domus Italia cessi di detenere, direttamente, una partecipazione con diritto di voto pari al 100% del capitale sociale di Domus Roma.

Fermo restando quanto precede, il Contratto di Finanziamento prevede espressamente che nessuno dei seguenti eventi costituisce cambio di controllo: (i) la fusione tra tutti i Debitori; (ii) la fusione per incorporazione di tutti i Debitori nell'Emittente e (iii) la fusione per incorporazione di Domus Italia nell'Emittente.

Il Contratto di Finanziamento prevede, tra l'altro, il rispetto da parte dei Debitori, a ciascuna data di verifica semestrale (i.e., 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno), dei seguenti parametri finanziari:

- (a) LTV Aggregato (riferito a tutti i Debitori) non superiore al 65%;
- (b) LTV Domus Roma (riferito solo a Domus Roma) non superiore al 60%;
- (c) ICR Aggregato (riferito a tutti i Debitori) superiore al 120%; e
- (d) ICR Domus Roma (riferito solo a Domus Roma) superiore al 120%.

Alla data del 30 giugno 2023, l'Emittente conferma di rispettare i suddetti *covenant* finanziari.

In particolare, si fa presente che:

- (a) LTV Aggregato indica il rapporto espresso in percentuale tra: (a) la somma de: (i) l'ammontare complessivo del finanziamento (inteso come la somma del Finanziamento Domus Italia, del Finanziamento Domus 2 e del Finanziamento Domus Roma) erogato e non rimborsato a ciascuna data di verifica semestrale (i.e., 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno) al netto delle somme depositate presso i conti correnti aperti presso ISP destinate al rimborso rispettivamente del Finanziamento Domus Italia e del Finanziamento Domus Roma alla relativa data di verifica, e (ii) l'ammontare complessivo

dell'indebitamento finanziario dei Debitori tempo per tempo esistente (escluso l'indebitamento finanziario contratto dai Debitori con altre società del Gruppo e subordinato ai sensi del Contratto Intercreditor); e (b) l'ammontare complessivo del valore del libero mercato degli immobili di Domus Italia e del valore del libero mercato degli immobili di Domus Roma come risultanti dalle perizie di valutazione;

- (b) LTV Domus Roma indica il rapporto espresso in percentuale tra: (a) la somma de: (i) l'ammontare complessivo del Finanziamento Domus 2 e del Finanziamento Domus Roma erogato e non rimborsato a ciascuna data di verifica semestrale (*i.e.*, 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno), al netto delle somme depositate presso i conti correnti aperti presso ISP destinate al rimborso Finanziamento Domus Roma alla relativa data di verifica semestrale; e (ii) l'ammontare complessivo dell'indebitamento finanziario di Domus Roma tempo per tempo esistente (escluso l'indebitamento finanziario contratto da Domus Roma con altre società del Gruppo e subordinato ai sensi del Contratto Intercreditor); e (b) l'ammontare complessivo del valore del libero mercato degli immobili di Domus Roma, come risultanti dalle perizie di valutazione;
- (c) ICR Aggregato indica il rapporto espresso in percentuale tra: (i) la somma algebrica dell'EBITDA dei Debitori (in cui viene inclusa, ove necessario affinché il rapporto risulti superiore al 120%, la porzione non utilizzata della Linea di Credito Rotativa, o parte di esso); e (ii) gli Oneri Finanziari Netti (questi ultimi in valore assoluto) dei Debitori;
- (d) ICR Domus Roma indica il rapporto espresso in percentuale tra: (i) l'EBITDA di Domus Roma (in cui viene inclusa, ove necessario affinché il rapporto risulti superiore al 120%, la porzione non utilizzata della Linea di Credito Rotativa, o parte di esso); e (ii) gli Oneri Finanziari Netti (questi ultimi in valore assoluto) di Domus Roma.

Alla Data del Prospetto Informativo la Linea di Credito Rotativa non risulta utilizzata e, pertanto, disponibile per un importo complessivo pari annuo a Euro 6,8 milioni.

Inoltre, il Contratto di Finanziamento prevede taluni obblighi generali, tra cui, *inter alia*, l'impegno da parte di ciascuno dei Debitori:

- (i) a far sì che ogni obbligazione di pagamento di ciascun Debitore nascente dalla documentazione finanziaria di cui lo stesso è parte si collochi almeno nello stesso grado rispetto ai diritti di tutti gli altri creditori non garantiti e non subordinati di tale Debitore, salvo per quelle obbligazioni obbligatoriamente privilegiate in base alla legge applicabile e a non assumere indebitamento finanziario ad eccezione di quello consentito dal Contratto di Finanziamento;
- (ii) a disporre degli immobili di cui ciascuno è titolare nel rispetto delle disposizioni del Contratto di Finanziamento, in particolare in materia di vendite autorizzate;
- (iii) a non dar corso o partecipare ad operazioni straordinarie (tra cui, fusioni scissioni, scorpori, cessioni partecipazioni societarie, dismissioni societarie e ogni altro tipo di riorganizzazione societaria) ad eccezione di quelle espressamente consentite dal Contratto di Finanziamento;
- (iv) a non effettuare distribuzioni qualora sia in essere al momento del pagamento della distribuzione e/o possa derivare per effetto della stessa un evento rilevante ai sensi del Contratto di Finanziamento;

- (v) mantenere in essere le polizze assicurative relativi agli immobili del Portafoglio Immobiliare di titolarità del relativo Debitore (ricompresi nel perimetro dell'operazione di Finanziamento), nonché a mantenere i rispettivi immobili di cui sono titolari in buono stato e gestire o far sì che tali immobili siano gestiti secondo i migliori standard;
- (vi) non costituire gravami o altri diritti di garanzia sugli immobili del Portafoglio Immobiliare di titolarità del relativo Debitore (ricompreso nel perimetro dell'operazione di Finanziamento), ad eccezione di quelli espressamente consentiti dal Contratto di Finanziamento stesso;
- (vii) in occasione di scostamenti rilevanti rispetto al proprio *business plan* iniziale consegnato alla Banca Agente, ad aggiornare il business plan e a far sì che le proiezioni finanziarie ed economiche contenute in tale documento siano predisposte sulla base di presupposti ragionevoli ed aggiornati alla relativa data di revisione del documento;
- (viii) a corrispondere tempestivamente, integralmente e regolarmente in conformità con la legge applicabile alle competenti autorità ed alle rispettive scadenze tutte le tasse e i contributi previdenziali e assistenziali ad esso applicabili;
- (ix) a notificare prontamente alla Banca Agente qualsiasi accertamento cui venga sottoposto lo stesso da qualsiasi autorità tributaria, fiscale e/o previdenziale, fermo restando che l'impegno si intende limitato agli accertamenti per un importo complessivamente superiore ad Euro 1 milione;
- (x) a non emettere alcuna fidejussione o altra garanzia personale e/o alcuna forma di manleva e/o indennizzo nell'interesse e/o a favore di terzi, salvo il caso in cui la fidejussione e/o garanzia e/o manleva e/o indennizzo sia prestato nell'ambito dell'attività ordinaria dello stesso secondo la prudente prassi del relativo settore commerciale né concedere a terzi alcun finanziamento, prestito od altra facilitazione creditizia (in qualsiasi forma) salvo il caso in cui tale finanziamento od altra facilitazione creditizia sia prestato in favore di una propria controllata.

Ai sensi del Contratto di Finanziamento sono previsti inoltre eventi rilevanti come da prassi in operazioni simili, ed in particolare, *inter alia*:

- (a) eventi di decadenza dal beneficio del termine in caso, (i) di mancato pagamento da parte dei Debitori dei propri debiti; (ii) a causa di difficoltà economiche comprovate, di avvio di negoziati con i creditori per la ristrutturazione, anche parziale, dei propri debiti (ivi inclusi, a meri fini di chiarezza, negoziati finalizzati alla stipula degli accordi relativi a piani di risanamento e/o accordi di ristrutturazione dei debiti); (iii) sia dichiarata per legge e/o per effetto di un provvedimento di un'autorità di vigilanza, ovvero venga concluso un accordo con i creditori per una moratoria rispetto ai debiti di ciascun Debitore; (iv) venga adottata una misura nell'ottica di un concordato preventivo, una composizione, cessione o accordo simile con i creditori dei Debitori; (v) sia convocata un'assemblea di un Debitore allo scopo di adottare una deliberazione circa la sua liquidazione ovvero sia convocata una riunione degli organi competenti ai sensi di statuto o di legge allo scopo di adottare una delibera o assumere una decisione in relazione alla sua sottoposizione ad una Procedura Concorsuale; (vi) eventi di decadenza dal beneficio del termine in caso, *inter alia*, di mancato pagamento da parte dei Debitori dei propri debiti; richiesta di sottoposizione di un Debitore ad una procedura concorsuale e/o emissione di un provvedimento per la sottoposizione di un Debitore ad una procedura concorsuale e/o per la sua liquidazione; e (vii) verificarsi di

eventi che possano determinare un c.d. evento pregiudizievole significativo (*i.e.*, un qualsiasi evento che, secondo il ragionevole giudizio della Banca Agente comprometta le capacità di un Debitore di adempiere alle proprie obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento; ovvero pregiudichi l'attività e/o i beni e/o il valore degli immobili dei Debitori e/o la situazione giuridica, patrimoniale, economica e finanziaria di tale Debitore; comporti l'invalidità o inefficacia di un documento finanziario o di un documento dell'operazioni o la validità e/o l'efficacia e l'escutibilità delle garanzie costituite a garanzia del Contratto di Finanziamento) (l'“**Evento Pregiudizievole Significativo**”);

- (b) eventi di risoluzione ai sensi degli articoli 1454 e/o 1456 del Codice Civile, tra cui, (i) mancato pagamento o rispetto delle obbligazioni pecuniarie previste dalla documentazione finanziaria a meno che tale inadempimento non dipenda da mero errore amministrativo e non venga sanato nei 3 giorni lavorativi successivi alla data in cui il Debitore rilevante abbia avuto conoscenza effettiva di tale circostanza; (ii) utilizzo di un importo del finanziamento per uno scopo diverso da quello previsto dal Contratto di Finanziamento; (iii) veridicità, inesattezza o fuorvianza in qualsiasi aspetto sostanziale, di una qualsiasi dichiarazione e garanzia resa o considerata ripetuta da parte di un Debitore ai sensi della documentazione finanziaria o nel momento in cui è stata resa o considerata ripetuta salvo che le circostanze che hanno dato origine a tale non veridicità, inesattezza o fuorvianza siano suscettibili di essere sanate, non siano sanate entro il termine di sanatoria di 20 giorni lavorativi previsto dal Contratto di Finanziamento successivi alla data in cui il Debitore rilevante abbia avuto conoscenza effettiva di tale circostanza; (iv) violazione dei parametri finanziari che, con esclusivo riferimento all'LTV Aggregato e/o all'LTV Domus Roma non sia sanata da uno o più Debitori, a seconda del caso, tramite il rimborso del relativo Finanziamento, entro 30 giorni lavorativi dal termine per la consegna del relativo certificato sul rispetto di tali parametri alla data di verifica, per un importo tale da consentire che l'LTV Aggregato e/o l'LTV Domus Roma, alla data del suddetto rimborso, sia al massimo pari, rispettivamente, al 65% ed al 60%, e (v) inadempimento agli obblighi derivanti dalla documentazione finanziaria che non siano di scarsa importanza per gli interessi del Finanziatore Originario e che non sia sanato entro il termine di 20 giorni previsto dal Contratto di Finanziamento a decorrere dalla antecedente tra (i) la data nella quale la Banca Agente abbia dato comunicazione dell'inadempimento al Debitore rilevante e (ii) la data in cui tale Debitore abbia avuto effettiva conoscenza di tale inadempimento;
- (c) eventi di recesso ai sensi dell'articolo 1845 del Codice Civile, qualora (i) qualsiasi indebitamento finanziario di un Debitore purché di ammontare superiore ad Euro 5 milioni non venga pagato nel termine previsto (c.d. eventi di *cross-default*); ovvero (ii) si verifichi un evento rilevante in relazione ad un contratto di cui sia parte un Debitore relativo ad un indebitamento finanziario di ammontare superiore ad Euro 5 milioni (c.d. eventi di *cross-default*); ovvero (iii) sia istaurato nei confronti di un Debitore un'azione o un procedimento ordinario, arbitrale, amministrativo, fiscale da parte o innanzi a un organo giudiziario o altra autorità che, se avesse esito negativo, determinerebbe un Evento Pregiudizievole Significativo, salvo il caso in cui il Debitore rilevante fornisca entro 30 Giorni Lavorativi alla Banca Agente evidenza anche mediante la consegna di parere legale *pro veritate*, di gradimento per la Banca Agente, che l'azione o il procedimento sia manifestamente infondato e/o temerario; ovvero (iv) sia emesso con riferimento ad uno qualsiasi dei beni dei Debitori un provvedimento cautelare, decreto ingiuntivo esecutivo o provvisorio una sentenza esecutiva di un sequestro o di un pignoramento per importi pari o superiori a 1 milione per singolo evento o complessivamente di ammontare pari o superiore ad Euro 5 milioni, salvo che la procedura esecutiva e/o cautelare sia stata estinta, rinunciata o rigettata

entro 40 (quaranta) giorni ovvero nel solo caso delle procedure cautelari entro la prima udienza, se successiva, e salvo che, nel caso di provvedimenti esecutivi, il credito azionato non sia stato soddisfatto ovvero la domanda rinunciata ovvero la provvisoria esecutività sospesa entro 40 (quaranta) giorni dalla notifica del provvedimento; (v) relativamente a Domus Roma si verifichi la perdita totale, la distruzione o un danno irreparabile degli immobili di sua proprietà ovvero si verifichi l'espropriazione, la dichiarazione di pubblica utilità o la destinazione ad uso pubblico degli immobili di sua proprietà (in tutto o in parte), in ogni caso ove tale evento possa avere un Evento Pregiudizievole Significativo (vi) qualsiasi documento facente parte della documentazione finanziaria ovvero dei documenti dell'operazione (ivi incluso il Contratto di Linea di Credito Rotativa) sia dichiarato in tutto o in parte o diventi per qualsiasi motivo inefficace, invalido o annullabile, salvo che l'inefficacia, l'invalidità o l'annullabilità di tale documento possa essere sanata entro il termine di 20 giorni lavorativi previsto dal Contratto di Finanziamento dalla più recente tra (i) la data nella quale la Banca Agente abbia dato comunicazione al Debitore rilevante di tale circostanza e (ii) la data in cui tale Debitore abbia avuto effettiva conoscenza di tale circostanza; (vii) Istituto Finanziario non sia non sia in grado di saldare i propri debiti alla loro scadenza ovvero a causa di difficoltà economiche comprovate, avvii dei negoziati con i creditori per la ristrutturazione, anche parziale, dei suoi debiti (ivi inclusi, a meri fini di chiarezza, negoziati finalizzati alla stipula degli accordi relativi a piani di risanamento ovvero accordi di ristrutturazione dei debiti ovvero accordi di moratoria) ovvero sia sottoposto ad una procedura concorsuale ovvero si proceda alla sua liquidazione.

In caso di violazione delle clausole comportanti l'obbligo di rimborso anticipato delle somme erogate, la Banca Agente e i Debitori possono incontrarsi al fine di raggiungere un accordo volto alla concessione di un *waiver* durante l'eventuale periodo di sanatoria, ove previsto e nel rispetto termini sopra specificati; in caso contrario, i Debitori sono tenuti al rimborso integrale della porzione di Finanziamento residua.

Alla Data del Prospetto Informativo, le obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento sono garantite da:

- (i) ipoteca di primo grado su taluni immobili di titolarità di Domus Roma, facenti parte del Secondo Portafoglio Immobiliare come ivi meglio identificato, costituita da Domus Roma, in qualità di costituente, in favore del Finanziatore Originario, quale creditore garantito, ai sensi di un atto di ipoteca stipulato in data 15 giugno 2016 rep. 199501/71930;
- (ii) ipoteca di secondo grado su taluni immobili di titolarità di Domus Roma, facenti parte del Secondo Portafoglio Immobiliare, come ivi meglio identificato, costituita da Domus Roma, in qualità di costituente, in favore del Finanziatore Originario, quale creditore garantito, ai sensi di un atto di ipoteca stipulato in data 30 luglio 2019 rep. 9108/4971;
- (iii) pegno sul 100% delle quote di Domus Roma costituito da Domus 2, in qualità di costituente, in favore del Finanziatore Originario, quale creditore garantito, ai sensi dell'atto di pegno stipulato in data 15 giugno 2016 rep. n. 199499/71929, come confermato da Domus Italia a seguito della Fusione ai sensi dell'Atto Modificativo e Ricognitivo;
- (iv) pegno sul saldo di taluni conti correnti di titolarità di Domus Roma, Domus 2 e Domus Italia concesso in data 15 giugno 2016, come confermato a seguito della Fusione da Domus Roma e Domus Italia in data 20 dicembre 2019.

Ai sensi di quanto precede, per:

“Relazioni Notarili” si intendono (i) la relazione notarile ventennale relativa al Portafoglio Immobiliare di titolarità di Domus Italia predisposta dal Notaio Maurizio Misurale in data 9 maggio 2016 e (ii) la relazione notarile ventennale relativa al Portafoglio Immobiliare di titolarità di Domus Roma predisposta dal Notaio Maurizio Misurale in data 13 giugno 2016;

“Polizze Assicurative” si intende la polizza assicurativa relativa al Portafoglio Immobiliare di titolarità dei Debitori;

Alla Data del Prospetto Informativo tutti gli impegni previsti dal Contratto di Finanziamento sono stati rispettati o, comunque, è stato richiesto al – ed ottenuto dal – Finanziatore Originario un *waiver* con riferimento alla violazione degli stessi.

In particolare:

- (a) in data 4 luglio 2017, il Finanziatore Originario ha concesso un primo *waiver* ai Debitori e in parziale deroga alle previsioni del Contratto di Finanziamento in materia di, *inter alia*, indebitamento finanziario consentito e rimborso anticipato obbligatorio relativo alle Vendite Autorizzate, ha acconsentito al perfezionamento da parte di Domus Roma dell’operazione avente ad oggetto (i) la sottoscrizione di un contratto di mutuo con Banca Popolare di Milano S.p.A per un importo pari ad Euro 44.660.000 (il **“Mutuo BPM”**); (ii) la vendita di taluni immobili di Domus Roma (gli **“Immobili Waiver”**) e la cancellazione dell’ipoteca gravante sugli stessi nonché delle appendici di vincolo; e (iii) la destinazione dei proventi derivanti dal suddetto Mutuo BPM al rimborso anticipato del Finanziamento Domus Roma per un importo pari ad Euro 20.297.273,84;
- (b) in data 27 luglio 2017, il Finanziatore Originario ha concesso un secondo *waiver* ai Debitori e in parziale deroga alle previsioni del Contratto di Finanziamento in materia di, *inter alia*, rimborso anticipato obbligatorio relativo alle vendite autorizzate, e ha acconsentito (i) al trasferimento da parte di Domus Roma a Domus Due dell’importo residuo pari ad Euro 24.005.446,16 derivante dal Mutuo BPM; (ii) alla destinazione di tale importo, da parte di Domus Due, al rimborso anticipato obbligatorio del Finanziamento Domus Due; (iii) all’esclusione degli Immobili Waiver dal perimetro degli Immobili Domus Roma; e (iv) al libero utilizzo da parte dei Debitori dei proventi derivanti dalla vendita degli Immobili Waiver;
- (c) in data 30 luglio 2019, il Finanziatore Originario ha concesso un terzo *waiver* ai Debitori ai sensi del quale ha acconsentito alla Fusione; e
- (d) in data 27 novembre 2019, il Finanziatore Originario ha concesso un quarto *waiver* ai Debitori, ai sensi del quale ha acconsentito alla Scissione (tale termine come di seguito definito);
- (e) in data 23 novembre 2023, il Finanziatore Originario ha concesso un quinto *waiver* ai Debitori, ai sensi del quale ha preso atto e acconsentito che gli accordi di copertura dei rischi legati alla fluttuazione dei tassi di interesse (c.d. accordi di *hedging*) relativi al Contratto di Finanziamento sono scaduti in data 30 giugno 2023 e i Debitori non sottoscriveranno nuovi accordi a copertura di tali fluttuazioni.

Si segnala che il Gruppo non ha contratto obblighi e/o impegni relativamente alla concessione di ciascuno dei suddetti *waiver*.

Al 31 ottobre 2023 e alla Data del Prospetto Informativo, l'importo residuo del Finanziamento, ridotto per effetto del rimborso anticipato contestuale all'operazione di scissione parziale non proporzionale di Domus Roma con atto del 16 dicembre 2019 rep. 10103/5612 (la "**Scissione**"), nonché per effetto dei rimborsi avvenuti a seguito delle operazioni di vendita di parte del Primo Portafoglio Immobiliare e del Secondo Portafoglio Immobiliare, è pari a complessivi nominali Euro 91.798.895 di cui:

- (i) Euro 14.000.000 con riferimento al Finanziamento Domus Italia;
- (ii) Euro 39.134.843 con riferimento al Finanziamento Domus 2 (in capo a Domus Roma a seguito della Fusione); ed
- (iii) Euro 38.664.052 con riferimento al Finanziamento Domus Roma.

Contratto di linea di credito rotativa con Istituto Finanziario 2012 S.p.A.

In data 23 marzo 2015 è stato sottoscritto per scambio di corrispondenza un contratto di linea di credito rotativa tra Istituto Finanziario 2012 S.p.A. ("**Istituto Finanziario**"), in qualità di finanziatore, e Domus Italia, Domus Roma e Domus 2, in qualità di beneficiari originari, come di volta in volta modificato e integrato e da ultimo in data 4 maggio 2023, ai sensi del quale Istituto Finanziario ha messo a disposizione di Domus Italia, Domus Roma e Domus 2 una linea di credito rotativa dell'importo complessivo annuo di Euro 6.750.000,00 (seimilionisettecencentocinquantamila/00), (la "**Linea Rotativa**") affinché gli stessi possano adempiere all'obbligo di dotarsi di una linea di credito per le proprie esigenze operative secondo quanto previsto dal Contratto di Finanziamento (il "**Contratto di Linea di Credito Rotativa**").

In particolare, ai sensi del Contratto Linea di Credito Rotativa, per ciascun anno, gli importi massimi disponibili sono i seguenti: con riferimento a Domus Italia, Euro 750.000,00, con riferimento a Domus 2, Euro 3.500.000,00 e con riferimento a Domus Roma, Euro 2.500.000,00.

Per effetto della Fusione, Domus Roma è subentrata in tutti i rapporti giuridici derivanti dal Contratto di Linea di Credito Rotativa in relazione alla Linea Rotativa originariamente concessa a Domus 2.

Il tasso di interesse con riferimento alla Linea Rotativa è pari a Euribor 360 più 60 bps rinegoziabile in buona fede e a condizioni di mercato tra le parti nel mese di dicembre di ciascun anno di durata della Linea Rotativa.

Il Contratto di Linea di Credito Rotativa non è a revoca e la sua scadenza è prevista in data 20 dicembre 2026 (indipendentemente dalla scadenza del Contratto di Finanziamento), fermo restando che la Linea Rotativa scadrà definitivamente e cesserà di avere ogni effetto alla data, anche se precedente, in cui Istituto Finanziario cesserà per qualsivoglia motivo di far parte del gruppo (ossia, il gruppo facente capo FGC S.p.A. che include ciascuna società controllata, direttamente o indirettamente, dalla stessa). Il verificarsi di tale circostanza costituisce un "Evento di Recesso" ai sensi del Contratto di Finanziamento (pertanto il venire meno della Linea di Credito Rotativa rappresenta un ipotesi di recesso del Contratto di Finanziamento). Si segnala che, l'eventuale rimborso anticipato del Contratto di Finanziamento, invece, non comporta l'obbligo di rimborsare anticipatamente la Linea di Credito Rotativa. Ai sensi del contratto in parola, Istituto Finanziario ha il diritto di chiedere al Gruppo il rilascio di eventuali garanzie che, tuttavia, alla data odierna, non sono state richieste.

Il rimborso degli importi a Istituto Finanziario è subordinato all'integrale rimborso di ISP ai sensi del contratto *intercreditor* sottoscritto per scambio di corrispondenza in data 15 giugno 2016 tra ISP (già Banca IMI S.p.A.), Domus Italia, Domus 2 e Domus Roma ("**Contratto Intercreditor**").

Si segnala che il Contratto di Linea di Credito Rotativa non presenta *covenant* finanziari, clausole di *negative pledge* e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo; non presenta, altresì penali.

Alla Data del Prospetto Informativo la Linea Rotativa non è stata ancora utilizzata.

Contratti aventi ad oggetto linee di credito a revoca e scoperti di conto corrente

Al 31 ottobre 2023, il Gruppo dispone di affidamenti a breve termine per complessivi Euro 22 milioni. In particolare, tali affidamenti fanno riferimento a:

- (i) una linea di credito concessa da Banco BPM S.p.A., per un importo pari a Euro 8 milioni;
- (ii) una linea di credito concessa da ISP per un importo pari a Euro 7,5 milioni;
- (iii) una linea di credito concessa da Unicredit Banca S.p.A. per un importo pari a Euro 5 milioni;
- (iv) scoperti di conto corrente per complessivi Euro 1,5 milioni

Si segnala che le linee di credito di cui sopra non presentano *covenant* finanziari, clausole di *negative pledge* e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie del Gruppo; non presentano, altresì penali e/o clausole di *cross default* e/o *cross acceleration*.

Al 31 ottobre 2023, il Gruppo (a) ha interamente utilizzato la linea di credito di cui all'alinea (i) di cui sopra con scadenza prevista al 24 maggio 2024 (come da ultimo prorogata), (b) ha utilizzato per un importo pari a Euro 3,9 milioni la linea di credito di cui all'alinea (ii) di cui sopra con scadenza prevista al 12 aprile 2024, e (c) non ha utilizzato la linea di credito di cui all'alinea (iii) e gli scoperti di conto corrente di cui all'alinea (iv) di cui sopra.

Si segnala che le linee di credito non utilizzate, una volta utilizzate sono soggette a revoca e pertanto potrebbero essere soggette a rimborso anticipato obbligatorio su richiesta della banca finanziatrice.

14.1.2 Altri contratti

Contratto di opzione su terreni

In data 1 giugno 2022, l'Emittente ha sottoscritto con Energia S.p.A. (società attiva, *inter alia*, nella progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione di impianti fotovoltaici) ("**Energia**") un contratto di opzione avente ad oggetto, *inter alia*, la concessione da parte dell'Emittente in favore di Energia:

- (i) del diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie di durata trentennale su alcune porzioni dei terreni di proprietà dell'Emittente localizzati ad Aprilia (LT), Ginosa (TA) e Binetto (BA) (i "**Terreni**"), esercitabile da Energia, individualmente per ciascun Terreno, subordinatamente e entro 60 giorni successivi al rilascio da parte dell'autorità competente dell'autorizzazione necessaria all'esecuzione di un progetto di realizzazione, esercizio e gestione di impianti fotovoltaici sul relativo Terreno, purché la suddetta

autorizzazione sia ottenuta entro il 31 dicembre 2023 (i “**Diritti di Opzione di Superficie**”). Il corrispettivo che Energia è tenuta a pagare in caso di esercizio del Diritto di Opzione di Superficie è pari al valore del diritto di superficie trentennale attualizzato (al netto degli eventuali costi e oneri per attività di bonifica da effettuare sul Terreno), in particolare, pari a (a) Euro 1.630.000 per la relativa porzione del Terreno sito nel comune di Aprilia; (b) Euro 1.740.000 per il Terreno sito nel comune di Ginosa; e (c) Euro 2.400.000 per il Terreno sito comune di Binetto;

- (ii) del diritto di opzione per l’acquisto dei Terreni, su cui è già stato costituito in precedenza il diritto di superficie da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell’atto notarile di costituzione del relativo diritto di superficie, a fronte della corresponsione all’Emittente della differenza tra il valore del Terreno e il corrispettivo versato per la costituzione del diritto di superficie (i “**Diritti di Opzione di Acquisto**” e, insieme ai Diritti di Opzione di Superficie, i “**Diritti di Opzione sui Terreni**”).

In caso di valido e tempestivo esercizio del Diritto di Opzione di Superficie, l’Emittente sarà tenuta a porre in essere ogni attività necessaria od opportuna al fine di perfezionare la costituzione del diritto di superficie in favore di Energia. Il perfezionamento della costituzione del Diritto di Superficie in favore di Energia dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione di esercizio da parte di Vianini. A seguito del valido e tempestivo esercizio Diritto di Opzione di Acquisto in relazione a ciascun Terreno, l’Emittente sarà tenuta a porre in essere, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla ricezione della predetta comunicazione di esercizio, ogni attività necessaria od opportuna al fine di perfezionare la vendita del diritto di proprietà sul terreno. Fino alla stipula dell’atto notarile di costituzione del diritto di superficie, a seguito dell’esercizio del Diritto di Opzione di Superficie da parte di Energia, nonché per tutta la durata del diritto di superficie, per quanto di propria spettanza, l’Emittente non potrà compiere innovazioni, opere, attività in genere sui Terreni, che ne diminuiscano o pregiudichino il pieno ed esclusivo godimento da parte di Energia ai fini della realizzazione e gestione del progetto. Non sono previste ai sensi di tale contratto di opzione clausole di risarcimento danni o penali a carico dell’Emittente che possano essere attivate dalla controparte nel caso in cui l’Emittente medesimo non adempia i propri impegni.

Per completezza, si segnala il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie trentennale sui Terreni e il corrispettivo per l’acquisto della piena proprietà dei Terreni sono stati determinati sulla base della valutazione dei Terreni effettuata dall’*advisor* indipendente Colliers, su incarico di Energia; tale valutazione è stata confermata dall’*advisor* indipendente Protos S.p.A. incaricato dal Comitato degli Amministratori Indipendenti dell’Emittente a svolgere un’attività di *second opinion* sulla predetta perizia.

La suddetta operazione costituisce una operazione con parti correlate di maggiore rilevanza in quanto FGC S.p.A., che alla data della sottoscrizione dei Diritti di Opzione sui Terreni deteneva indirettamente una partecipazione complessivamente pari all’80,307% del capitale sociale dell’Emittente, alla medesima data deteneva direttamente ed indirettamente una partecipazione complessivamente pari al 50,1% del capitale sociale di Energia, e, pertanto, l’Emittente ha pubblicato in data 8 giugno 2022 il documento informativo redatto ai sensi dell’art. 5 del Regolamento OPC, nonché ai sensi dell’art. 6 della Procedura OPC dell’Emittente.

Alla Data del Prospetto Informativo, Energia ha esercitato il Diritto di Opzione di Acquisto (successivamente all’esercizio del Diritto di Opzione di Superficie) e, per l’effetto, (i) in data 4 agosto 2023 ha acquistato la piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Ginosa per un corrispettivo pari a Euro 870.000, risultante dalla differenza tra il valore del Terreno (Euro

2.610.000) e quanto versato, al netto dei costi di bonifica, a fronte della costituzione del relativo diritto di superficie; (ii) in data 4 maggio 2023 ha acquistato la piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Aprilia per un corrispettivo pari a Euro 800.000 risultante dalla differenza tra il valore del Terreno (Euro 2.430.000) e quanto versato, a fronte della costituzione del relativo diritto di superficie.

Alla Data del Prospetto Informativo, è ancora pendente l'*iter* autorizzativo presso le autorità competenti relativamente al Terreno sito nel Comune di Binetto (il cui valore di perizia al 31 gennaio 2022 e confermato in data 6 maggio 2022 è pari ad Euro 3.590.000) e tale *iter* potrebbe non essere completato entro il 31 dicembre 2023 (termine di scadenza del contratto in parola).

SEZIONE XV - DOCUMENTI DISPONIBILI

15.1 Dichiarazione di disponibilità alla consultazione di documenti per la durata di validità del Prospetto Informativo

Per tutta la durata del Prospetto Informativo, copia della seguente documentazione potrà essere consultata sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.vianinispaspa.com:

- 1) Atto costitutivo e Statuto;
- 2) Bilancio Consolidato Annuale, corredato della relazione della Società di Revisione;
- 3) Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato, corredato della relazione della Società di Revisione;
- 4) Procedura OPC.

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Delegato (UE) 979/2019, si avvisa che le informazioni pubblicate sul sito *web* non fanno parte del Prospetto Informativo e non sono state controllate né approvate dall'Autorità competente.

PARTE B – SEZIONE SECONDA

SEZIONE I - PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1.1 Responsabili del Prospetto Informativo

Si veda la Parte B – Sezione Prima, Sezione I, Paragrafo 1.1 del Prospetto Informativo.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Si veda la Parte B – Sezione Prima, Sezione I, Paragrafo 1.2 del Prospetto Informativo.

1.3 Relazioni di esperti

Si veda la Parte B – Sezione Prima, Sezione I, Paragrafo 1.3 del Prospetto Informativo.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Si veda la Parte B – Sezione Prima, Sezione I, Paragrafo 1.4 del Prospetto Informativo.

1.5 Attestazione di approvazione

L'Emittente dichiara che:

- (a) il Prospetto Informativo è stato approvato da Consob in qualità di autorità competente ai sensi del Regolamento Prospetto;
- (b) Consob approva tale Prospetto Informativo solo in quanto rispondente ai requisiti di completezza, comprensibilità e coerenza imposti dal Regolamento Prospetto;
- (c) tale approvazione non deve essere considerata un avallo della qualità dei titoli oggetto del Prospetto Informativo;
- (d) gli investitori dovrebbero valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento nelle Azioni emesse dall'Emittente; e
- (e) il Prospetto Informativo è stato redatto come parte di un prospetto semplificato conformemente all'articolo 14 del Regolamento Prospetto.

SEZIONE II - FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei rischi connessi alle Nuove Azioni, si rinvia alla Parte A del Prospetto Informativo.

SEZIONE III - INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'emissione

Alla Data del Prospetto Informativo, Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**ISP**”) agisce in qualità di Financial Advisor dell’Emittente e percepirà compensi per i servizi di consulenza finanziaria prestati in relazione a tale ruolo. Detti compensi sono inclusi nelle spese stimate dell’Offerta. Inoltre, alla Data del Prospetto Informativo, l’Emittente ha in essere con ISP il Contratto di Finanziamento che ammonta a Euro 91.798.895 (come descritto nella Parte B – Sezione Prima, Sezione XIV, Paragrafo 14.1.1 del Prospetto Informativo, a cui si rinvia per maggiori informazioni). Come indicato al successivo Paragrafo 3.2, una porzione del Contratto di Finanziamento verrà rimborsato anticipatamente su iniziativa dell’Emittente con i proventi dell’Aumento di Capitale. Oltre al Contratto di Finanziamento, alla Data del Prospetto Informativo ISP ha in essere con il Gruppo linee di credito per cassa per un ammontare fino ad Euro 7.500.000 utilizzabili per affidamenti bancari a breve termine e scoperti di conto corrente, oltre un ulteriore importo fino ad Euro 500.000 utilizzabile per apertura di credito, nonché linee di credito di firma commerciale (per un ammontare complessivo pari a Euro 545.000). Inoltre, si segnala che, alla Data del Prospetto Informativo a valere sulla linea di cassa insiste un tiraggio degli affidamenti bancari a breve termine o scoperti di conto corrente per un ammontare pari a Euro 3.910.000 con scadenza 12 aprile 2024, nonché mutui per un ammontare complessivo pari a Euro 8.707.798. Come indicato al successivo Paragrafo 3.2, inoltre, una porzione dei proventi dell’Aumento di Capitale sarà destinata al rimborso della porzione utilizzata della suddetta linea di credito che fa parte del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo.

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che, alla Data del Prospetto Informativo, ISP e/o le società, rispettivamente, controllanti, controllate o soggette a comune controllo della stessa:

- (a) prestano e/o potrebbero prestare in futuro, nel normale esercizio delle proprie attività e a fronte di commissioni e onorari, a seconda dei casi, (i) servizi di *lending*, *advisory*, *commercial banking*, *investment banking* e di finanza aziendale nei confronti dell’Emittente e degli Azionisti Rilevanti; (ii) servizi di investimento (anche accessori) e di negoziazione, sia per proprio conto sia per conto dei propri clienti, che potrebbero avere ad oggetto le Nuove Azioni ovvero altri strumenti finanziari emessi dall’Emittente e dagli Azionisti Rilevanti o altri strumenti collegati e/o correlati a questi ultimi;
- (b) intrattengono e/o potrebbero intrattenere in futuro, nel normale esercizio delle proprie attività e a fronte di commissioni e onorari, rapporti di natura commerciale connessi ai servizi di incasso con l’Emittente e gli Azionisti Rilevanti; e
- (c) potrebbero entrare in possesso o detenere ovvero disporre, anche per finalità di *trading*, strumenti finanziari emessi (o che potrebbero essere emessi in futuro) dall’Emittente e dagli Azionisti Rilevanti o altri strumenti collegati e/o correlati a questi ultimi.

3.2 Ragioni dell’offerta e impiego dei proventi

L’Aumento di Capitale è funzionale a riequilibrare il rapporto tra mezzi propri e di terzi nell’ambito della struttura finanziaria del Gruppo e, pertanto, a ridurre gli oneri finanziari.

Nel caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell’Aumento di Capitale, i proventi netti per cassa, determinati al netto delle spese dell’Offerta stimate in circa Euro 0,6 milioni, saranno pari a circa Euro 59,4 milioni.

In particolare, i proventi netti dell’Aumento di Capitale saranno destinati: (i) fino a un massimo di Euro 23 milioni, alla copertura del fabbisogno finanziario complessivo netto del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data della Prospetto Informativo e (ii) per la porzione restante (pari

ad almeno Euro 36,4 milioni) al rimborso anticipato volontario di una parte del debito residuo derivante dal Contratto di Finanziamento (originariamente scadente il 20 dicembre 2026) il cui importo residuo, alla Data del Prospetto Informativo, è pari a nominali Euro 92 milioni, al fine di ridurre il peso degli oneri finanziari.

All'esito dell'Aumento di Capitale, il patrimonio netto dell'Emittente si incrementerebbe di Euro 59,4 milioni.

3.3 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento Prospetto e del Regolamento 980/2019 e tenuto conto degli Orientamenti ESMA 32-382-1138 del 4 marzo 2021, alla Data del Prospetto Informativo il Gruppo non dispone del capitale circolante sufficiente per far fronte ai propri fabbisogni finanziari correnti, per tali intendendosi quelli relativi ai dodici mesi successivi alla suddetta data. La stima del fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto Informativo, determinata senza tener conto dei proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale, è pari a circa Euro 23 milioni (di seguito il **"Fabbisogno Finanziario Netto"**). L'Emittente prevede di coprire il suddetto fabbisogno finanziario attraverso l'utilizzo di parte dei proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale.

Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale, l'Emittente prevede di far fronte al fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto mediante (i) il ricorso alle linee di credito non ancora utilizzate, pari complessivamente, alla Data del Prospetto Informativo, a Euro 16,9 milioni; (ii) i proventi derivanti dalla cessione degli immobili e terreni del Portafoglio Immobiliare considerati non strategici per il Gruppo; (iii) il rifinanziamento di debiti. Si rappresenta che le linee di credito non utilizzate, una volta utilizzate sono soggette a revoca e pertanto potrebbero essere soggette a rimborso anticipato obbligatorio su richiesta della banca finanziatrice. Alla data del Prospetto, è stato sottoscritto un accordo vincolante per la cessione del complesso immobiliare sito in Latina per un ammontare pari a euro 0,6 milioni il cui perfezionamento è previsto intervenga entro il 31 dicembre 2023. Si evidenzia altresì che il rifinanziamento dei debiti richiede il coinvolgimento e il consenso di soggetti terzi rispetto al Gruppo.

Fermo restando quanto sopra rappresentato, si evidenzia che oltre alle linee di credito del Gruppo non ancora utilizzate alla Data del Prospetto Informativo pari a Euro 16,9 milioni, l'Emittente ritiene di poter beneficiare del rinnovo di linee di credito già utilizzate alla Data del Prospetto (in scadenza entro maggio 2024) per un ammontare complessivo pari a Euro 11,9 milioni; ciò sulla base del *trend* storico di rinnovo delle linee di credito registrato dal Gruppo. Pertanto, le complessive linee di credito del Gruppo consentono, a parere dell'Emittente, di coprire il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo stesso per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto Informativo anche nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale.

3.4 Capitalizzazione e indebitamento

La seguente tabella, redatta conformemente a quanto previsto dagli *"Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto"* pubblicati dall'ESMA in data 4 marzo 2021 (ESMA32-382-1138), riporta la composizione dei fondi propri del Gruppo al 30 giugno 2023 e l'indebitamento del Gruppo al 31 ottobre 2023.

(in Euro migliaia)		Al 31 ottobre 2023 ^(*)
Indebitamento finanziario corrente		
Garantito		1.783
Coperto da garanzia reale		3.261
Non garantito/ non coperto da garanzia reale		13.901
Totale indebitamento finanziario corrente		18.945

Indebitamento finanziario non corrente	
Garantito	-
Coperto da garanzia reale	131.859
Non garantito/ non coperto da garanzia reale	13.812
Totale indebitamento finanziario non corrente	145.671
Totale indebitamento	164.616

Al 30 giugno 2023	
Patrimonio netto	
Capitale sociale	30.105
Riserva legale	4.389
Altre riserve	79.034
Risultato di periodo	(951)
Totale patrimonio netto	112.577

(*) I dati al 31 ottobre 2023 non sono stati sottoposti a revisione contabile completa o limitata.

L'indebitamento garantito corrente e non corrente e l'indebitamento coperto da garanzia reale corrente e non corrente comprendono principalmente il Contratto di Finanziamento e i mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

Indebitamento finanziario netto

La seguente tabella, redatta conformemente a quanto previsto dal paragrafo 175 degli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" pubblicati dall'ESMA in data 4 marzo 2021 (ESMA32-382-1138), riporta l'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 31 ottobre 2023.

(in Euro migliaia)	Al 31 ottobre 2023(*)
A. Disponibilità liquide	2.083
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-
C. Altre attività finanziarie correnti	24
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.107
E. Debito finanziario corrente	16.002
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	2.943
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	18.945
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	16.838
I. Debito finanziario non corrente	145.671
J. Strumenti di debito	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	145.671
M. Totale indebitamento finanziario (H + L)	162.509

(*) I dati al 31 ottobre 2023 non sono stati sottoposti a revisione contabile completa o limitata.

Si precisa che l'indebitamento finanziario netto non include l'indebitamento indiretto, riconducibile principalmente agli impegni assunti per acquisire attività materiali e immateriali (per maggiori informazioni si rinvia alle Parte B, Sezione Prima, Sezione V, Paragrafo 5.4.2 del Prospetto Informativo), pari complessivamente a Euro 2,6 milioni.

Si precisa che le disponibilità liquide e i mezzi equivalenti al 31 ottobre 2023 non sono gravate da vincoli che limitino il loro pieno utilizzo. Si segnala che ai sensi del Contratto di Finanziamento, la Banca Agente ha la facoltà di escutere un pegno sulle disponibilità liquide dei Debitori nel caso in cui si verifichi un evento rilevante quale, in via esemplificativa, il mancato pagamento e/o la violazione dei parametri finanziari e/o l'assoggettamento di uno dei Debitori a procedure concorsuali.

L'indebitamento finanziario del Gruppo soggetto a condizioni, ovvero *covenant* finanziari, clausole di *negative pledge*, clausole di *change of control* e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie è pari a Euro 120,1 milioni al 31 ottobre 2023.

Sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente ritiene che, alla Data del Prospetto Informativo, non vi siano state variazioni significative (i) dei fondi propri rispetto ai corrispondenti valori al 30 giugno 2023; e (ii) dell'indebitamento rispetto ai corrispondenti valori al 31 ottobre 2023.

SEZIONE IV - INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione delle Nuove Azioni

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 75.263.465 Nuove Azioni, aventi le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione alla data di emissione, prive di indicazione del valore nominale e rappresentative di circa il 71,4% del capitale sociale dell'Emittente *post* Offerta agli azionisti, ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Offerta medesima.

Le Nuove Azioni avranno godimento regolare e saranno, pertanto, fungibili con le Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.

Conseguentemente, le Nuove Azioni avranno il codice ISIN IT0003127898, ossia il medesimo codice ISIN delle Azioni già in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.

Durante il Periodo di Opzione, ai Diritti di Opzione per la sottoscrizione delle Nuove Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005572638.

Nell'ambito della successiva Offerta in Borsa, i diritti di opzione non sottoscritti al termine del Periodo di Opzione saranno offerti su Euronext Milan con il codice ISIN IT0005572646.

4.2 Valuta di emissione

Tutte le Nuove Azioni sono denominate in Euro.

4.3 Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali le Nuove Azioni saranno emesse

In data 11 dicembre 2023, l'Assemblea in sede straordinaria ha deliberato di: (i) aumentare a pagamento e in via scindibile il capitale sociale della Società per complessivi massimi Euro 60 milioni, inclusi dell'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie Vianini prive di valore nominale, con godimento regolare e aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, da offrire in opzione agli azionisti della Società in proporzione al numero di Azioni possedute, ai sensi dell'art. 2441, primo comma, del Codice Civile, da liberarsi integralmente in danaro; (ii) fissare al 7 marzo 2024 il termine ultimo per dare esecuzione all'Aumento di Capitale e di stabilire che l'Aumento di Capitale, ove non integralmente sottoscritto, si intenderà limitato all'importo risultante dalle sottoscrizioni effettuate entro tale termine.

L'Assemblea ha, inoltre, deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere di definire, in prossimità dell'avvio dell'Offerta, le modalità, i termini e le condizioni dell'Aumento di Capitale, inclusi, tra l'altro, i poteri di determinare:

- (i) nel rispetto dei termini stabiliti dall'Assemblea, la tempistica dell'Offerta, procedendo al suo deposito nel Registro delle Imprese;
- (ii) il numero di Nuove Azioni da emettere, il rapporto di opzione e il prezzo di emissione, tenendo conto, tra l'altro, ai fini della determinazione del prezzo di emissione, delle condizioni del mercato in generale e dell'andamento del titolo, dell'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e delle relative prospettive di sviluppo anche considerata la prassi di mercato per operazioni similari e fermo restando quanto disposto dall'art. 2346 comma 5 del Codice Civile, ivi inclusa la possibilità di applicare uno sconto sul prezzo teorico ex diritto (c.d. *Theoretical Ex Right Price* "TERP") delle Nuove Azioni, calcolato secondo le metodologie correnti;

- (iii) l'ammontare definitivo dell'Aumento di Capitale, nel limite massimo deliberato dall'Assemblea; nonché
- (iv) ogni altro elemento necessario ai fini di quanto sopra.

In data 18 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato le condizioni e i termini definitivi dell'Aumento di Capitale e, in particolare, di aumentare il capitale sociale per un controvalore complessivo massimo di Euro 59.984.981,60 milioni mediante emissione di massime n. 75.263.465 Nuove Azioni, prive di indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle Azioni già in circolazione e godimento regolare, da offrire in opzione agli azionisti dell'Emittente nel rapporto di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute, al Prezzo di Offerta di Euro 0,797 per ciascuna Nuova Azione, da imputarsi quanto a Euro 0,066 a capitale sociale e quanto a Euro 0,731 a sovrapprezzo.

4.4 Eventuali restrizioni alla trasferibilità dei titoli

Alla Data del Prospetto Informativo non esiste alcuna limitazione alla libera trasferibilità delle Nuove Azioni ai sensi di legge, di Statuto o derivante da condizioni di emissione.

4.5 Regime fiscale

La normativa fiscale dello stato membro dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni Vianini.

Alla Data del Prospetto Informativo, l'investimento proposto non è soggetto a un regime fiscale specifico nei termini di cui all'Allegato 12, punto 4.5, del Regolamento Delegato 2019/980.

Gli investitori sono in ogni caso tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Nuove Azioni e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle Azioni dell'Emittente (utili di esercizio o riserve di utili o di capitale) e il conseguente trattamento fiscale. Inoltre, in presenza di soggetti non residenti in Italia, si invita a consultare i propri consulenti fiscali al fine di valutare il regime fiscale applicabile nel proprio stato di residenza.

4.6 Informazioni sull'offerente e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione se diverso dall'Emittente

Non applicabile.

4.7 Descrizione dei diritti connessi ai titoli, comprese le loro eventuali limitazioni, e procedura per il loro esercizio

Le Nuove Azioni avranno le stesse caratteristiche e attribuiranno ai loro possessori gli stessi diritti patrimoniali e amministrativi delle Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.

Le Nuove Azioni sono ordinarie, liberamente trasferibili e indivisibili.

Diritto al dividendo

Le Nuove Azioni attribuiscono pieno diritto ai dividendi eventualmente deliberati dall'Assemblea, secondo le vigenti disposizioni di legge e statutarie. I dividendi o il saldo sui dividendi sono corrisposti agli Azionisti secondo le disposizioni di legge, regolamentari e statutarie e secondo quanto di volta in volta deliberato dall'Assemblea. L'importo e la data di decorrenza del diritto ai dividendi e ogni altro aspetto relativo agli stessi, nonché le modalità e i termini del relativo pagamento sono fissati dalla deliberazione assembleare che dispone la distribuzione dei dividendi stessi. Non possono essere pagati dividendi se non per utili realmente conseguiti e risultanti dal bilancio regolarmente approvato.

L'Emittente, alla Data del Prospetto Informativo, non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione dei dividendi futuri, la quale, pertanto, sarà demandata di volta in volta alle decisioni dell'assemblea degli azionisti.

Non esistono procedure particolari per i titolari del diritto al dividendo non residenti.

Diritti di voto

Ogni Nuova Azione attribuisce il diritto a un voto nelle Assemblee, sia in seduta ordinaria che in seduta straordinaria, secondo le norme di legge, regolamentari e di Statuto applicabili.

Diritto di opzione nelle offerte di sottoscrizione di titoli della stessa classe

L'Assemblea può deliberare aumenti di capitale a pagamento e con limitazione e/o esclusione del diritto di opzione ai sensi dall'art. 2441 del Codice Civile.

In caso di aumento di capitale, ai titolari delle azioni spetta il diritto di opzione sulle azioni di nuova emissione, salvo diversa deliberazione dell'Assemblea, conformemente a quanto previsto dall'art. 2441, comma 1, del Codice Civile. Se le azioni sono quotate in mercati regolamentati o negoziate in sistemi multilaterali di negoziazione, i diritti di opzione non esercitati devono essere offerti nel mercato regolamentato o nel sistema multilaterale di negoziazione dagli Amministratori, per conto della Società, entro il mese successivo alla scadenza del termine stabilito a norma dell'art. 2441, comma 2, del Codice Civile, per almeno due sedute, salvo che i diritti di opzione siano già stati integralmente venduti.

Diritto alla partecipazione agli utili dell'Emittente

Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto, gli utili netti di ciascun esercizio sono ripartiti nel modo che segue:

- (i) il 5% alla riserva ordinaria fino a che abbia raggiunto il quinto del capitale sociale;
- (ii) l'1,5% a disposizione del Consiglio di Amministrazione.

Il residuo è ripartito tra i soci in parte proporzionale al numero delle azioni, salvo diversa disposizione presa dall'Assemblea.

Diritto alla partecipazione all'eventuale residuo attivo in caso di liquidazione

Ai sensi dell'Articolo 15 dello Statuto, in caso di scioglimento anticipato della Società, l'Assemblea nomina un liquidatore, determina i poteri, fissa il compenso ed impartisce direttive per la liquidazione. Per quanto non espressamente previsto dallo Statuto, si applicano le norme di legge.

Disposizioni di rimborso

Lo Statuto non prevede specifiche disposizioni di rimborso.

Disposizioni di conversione

Non applicabile.

4.8 Legislazione nazionale in materia di offerta pubblica di acquisto applicabile all'Emittente che possa impedire un'eventuale offerta

L'Emittente è assoggettato alle norme in materia di offerte pubbliche di acquisto e di scambio di cui agli artt. 101-bis e ss. del TUF e ai relativi regolamenti di attuazione, tra cui il Regolamento Emittenti, con particolare riferimento alle norme dettate in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie (artt. 105 e seguenti TUF), obbligo di acquisto (*sell-out*) (art. 108 TUF) e diritto di acquisto (*squeeze-out*) (art. 111 TUF). Alla Data del Prospetto Informativo, sulla base del parametro della capitalizzazione, l'Emittente rientra nella definizione di PMI di cui all'art. 1,

comma 1, lett. *w-quater*.1), del TUF per tutti i fini della normativa applicabile, ivi inclusa la normativa in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie.

L'art. 106, comma 1, del TUF prevede che chiunque, a seguito di acquisti ovvero di maggiorazione dei diritti di voto, venga a detenere una partecipazione superiore alla soglia del 30% (ovvero a disporre di diritti di voto in misura superiore al 30% degli stessi) è tenuto a promuovere un'offerta pubblica di acquisto (ai soli fini del presente Paragrafo, "**OPA**") rivolta a tutti i possessori di titoli sulla totalità dei titoli ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato in loro possesso.

Inoltre, ai sensi dell'art. 106, comma 1-ter, del TUF, al fine di determinare la percentuale di partecipazione al superamento della quale sorge l'obbligo di promuovere un'OPA, gli statuti delle PMI possono prevedere una soglia diversa da quella del 30% indicata al comma 1 dello stesso articolo, comunque non inferiore al 25% né superiore al 40%. A tale riguardo, si segnala che l'Emittente non si è avvalso della possibilità di prevedere statutariamente una soglia diversa da quella del 30% ai fini dell'insorgenza dell'obbligo di promuovere un'OPA.

Pertanto, ai sensi del richiamato art. 106, comma 1-ter, del TUF, qualora la modifica dello Statuto relativa alla soglia rilevante ai fini dell'insorgenza dell'obbligo intervenisse dopo l'inizio delle negoziazioni dei titoli in un mercato regolamentato, gli Azionisti che non dovessero concorrere alla relativa deliberazione avrebbero diritto di recedere per tutte o parte delle Azioni da loro detenute, con applicazione degli artt. 2437-bis, 2437-ter e 2437-quater del Codice Civile.

Con riferimento alla disciplina dell'OPA da consolidamento, ai sensi dell'art. 106, comma 3-quater, del TUF, gli statuti delle PMI possono derogare alla previsione in base alla quale l'obbligo di offerta pubblica consegue ad acquisti superiori al 5% o alla maggiorazione dei diritti di voto in misura superiore al 5% dei medesimi da parte di coloro che già sono già titolari di una partecipazione del 30% (ovvero l'eventuale percentuale individuata in statuto dalla PMI) senza detenere la maggioranza dei diritti di voto nell'assemblea. Ove adottata, tale deroga può essere mantenuta fino alla data dell'assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al quinto esercizio successivo alla quotazione. A tale riguardo, si segnala che l'Emittente non si è avvalso della deroga di cui sopra.

4.9 Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso

Non sono state effettuate offerte pubbliche di acquisto sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e/o dell'esercizio in corso.

SEZIONE V - TERMINI E CONDIZIONI DELL'OFFERTA

5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di adesione all'Offerta

5.1.1 Condizioni dell'Offerta

L'Offerta non è subordinata ad alcuna condizione.

5.1.2 Periodo di validità dell'Offerta, comprese possibili modifiche e descrizione della procedura di sottoscrizione, unitamente alla data di emissione dei nuovi titoli

Il Periodo di Opzione avrà inizio il giorno 27 dicembre 2023 e terminerà il giorno 19 gennaio 2024, estremi inclusi. I Diritti di Opzione, che daranno diritto alla sottoscrizione delle Nuove Azioni, dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Opzione tramite gli Intermediari Autorizzati che sono tenuti a dare le relative istruzioni a Euronext Securities Milan entro le ore 14:00 (fuso orario italiano) dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione. Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che il suo intermediario depositario gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine di cui sopra.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili su Euronext Milan dal 27 dicembre 2023 al 15 gennaio 2024, estremi compresi.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Opzione, e quindi entro il 19 gennaio 2024 compreso, saranno offerti in Borsa dall'Emittente entro il mese successivo alla fine del Periodo di Opzione, per almeno due giorni di mercato aperto, salvo che i Diritti di Opzione siano già stati integralmente venduti, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile. Le date di inizio e di chiusura dell'Offerta in Borsa verranno diffuse al pubblico mediante apposito avviso.

La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell'Offerta.

Calendario indicativo dell'Offerta	
Inizio del Periodo di Opzione e del periodo di negoziazione dei Diritti di Opzione	27 dicembre 2023
Ultimo giorno di negoziazione in Borsa dei Diritti di Opzione	15 gennaio 2024
Termine del Periodo di Opzione e termine ultimo per la sottoscrizione delle Nuove Azioni	19 gennaio 2024
Comunicazione dei risultati dell'Offerta	Entro 5 giorni lavorativi dalla chiusura del Periodo di Opzione

Si rende noto che il calendario dell'Offerta è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà dell'Emittente, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta. Eventuali modifiche del Periodo di Opzione saranno comunicate al pubblico con apposito comunicato stampa da pubblicarsi con le stesse modalità di diffusione del Prospetto Informativo. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta avverrà entro e non oltre un mese dalla data della comunicazione del provvedimento di approvazione del Prospetto Informativo da parte della Consob.

I Diritti di Opzione potranno essere esercitati dai titolari di Azioni che siano depositate presso un Intermediario Autorizzato aderente al sistema di gestione accentrata di Euronext Securities Milan e immesse nel sistema in regime di dematerializzazione.

L'adesione all'Offerta avverrà mediante sottoscrizione, anche telematica, di moduli appositamente predisposti dagli Intermediari Autorizzati, i quali conterranno almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta e le seguenti informazioni riprodotte con carattere che ne consenta un'agevole lettura:

- (i) l'avvertenza che l'aderente potrà ricevere gratuitamente copia del Prospetto Informativo;
- (ii) il richiamo ai principali “*Fattori di Rischio*” contenuti nella Parte A del Prospetto Informativo.

Le adesioni all'Offerta non possono essere soggette ad alcuna condizione e sono irrevocabili, salvi i casi previsti dalla legge.

Presso la sede dell'Emittente, nonché sul sito *internet* dell'Emittente (www.vianinispa.com) sarà inoltre disponibile, per gli intermediari che ne facessero richiesta, un *facsimile* di modulo di sottoscrizione.

Si rammenta che, fatto salvo quanto sopra specificato, la negoziazione o, in generale, il compimento di atti dispositivi aventi ad oggetto i Diritti di Opzione e le Nuove Azioni potranno essere effettuati esclusivamente per il tramite di un Intermediario Autorizzato.

La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli Intermediari Autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e delle adesioni pervenute agli Intermediari Autorizzati sarà effettuata dagli stessi.

5.1.3 Descrizione delle eventuali possibilità di ridurre la sottoscrizione e delle modalità di rimborso dell'ammontare eccedente versato dai sottoscrittori

Agli aderenti all'Offerta non è concessa la possibilità di ridurre, neppure parzialmente, la propria sottoscrizione, né è pertanto previsto alcun rimborso dell'ammontare versato a tal fine.

5.1.4 Indicazione dell'ammontare minimo e/o massimo della sottoscrizione

Non sono previsti quantitativi minimi o massimi di sottoscrizione.

L'Offerta è destinata ai titolari di azioni ordinarie dell'Emittente, senza limitazioni o esclusioni del diritto di opzione, sulla base di un rapporto di opzione di n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute.

5.1.5 Modalità e termini per il pagamento e la consegna dei titoli

Il pagamento integrale delle Nuove Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse presso l'Intermediario Autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione mediante esercizio dei relativi Diritti di Opzione. Nessun onere o spesa accessoria è previsto dall'Emittente a carico dei sottoscrittori.

Le Nuove Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Opzione saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione, con disponibilità in pari data.

Le Nuove Azioni sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa dei Diritti di Opzione non esercitati, ai sensi dell'art. 2441, comma 3 del Codice Civile, saranno accreditate sui conti degli

Intermediari Autorizzati al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno di esercizio dei Diritti di Opzione, con disponibilità in pari data.

5.1.6 Indicazione della data cui i risultati dell'Offerta verranno resi pubblici e descrizione completa delle modalità seguite

Trattandosi di un'offerta in opzione, il soggetto tenuto a comunicare al pubblico e alla Consob i risultati dell'Offerta è l'Emittente.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Opzione, e quindi entro il 19 gennaio 2024 compreso, saranno offerti in Borsa dall'Emittente entro il mese successivo alla fine del Periodo di Opzione, per almeno due giorni di mercato aperto, salvo che i Diritti di Opzione siano già stati integralmente venduti, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile.

Entro il giorno precedente l'inizio dell'eventuale Offerta in Borsa sarà pubblicato sul sito *internet* dell'Emittente (www.vianinispa.com) e su almeno un quotidiano a diffusione nazionale un avviso con indicazione del numero dei diritti di opzione non esercitati da offrire in borsa ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile e delle date delle riunioni in cui l'offerta sarà effettuata.

Ove si proceda con l'Offerta in Borsa, la comunicazione dei risultati definitivi dell'Offerta sarà effettuata entro, al più tardi, entro il quinto giorno lavorativo successivo alla chiusura del Periodo di Opzione.

5.1.7 Procedura per l'esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati

I Diritti di Opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Opzione tra il 27 dicembre 2023 e il 19 gennaio 2024, estremi compresi, presso gli Intermediari Autorizzati, che sono tenuti a dare le relative istruzioni a Euronext Securities Milan entro le ore 14:00 dell'ultimo giorno del Periodo di Opzione.

Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che il suo intermediario depositario gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine di cui sopra.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili in Borsa su Euronext Milan dal giorno 27 dicembre 2023 al 15 gennaio 2024, estremi inclusi, in conformità al Regolamento di Borsa e nel rispetto del disposto dell'art. 2441 del Codice Civile e di ogni altra disposizione di legge applicabile.

In caso di mancata vendita sul mercato e/o mancato esercizio dei Diritti di Opzione entro, rispettivamente, il termine del periodo di negoziazione dei Diritti di Opzione e il termine del Periodo di Opzione, l'azionista dell'Emittente decadrà dalla possibilità di vendere sul mercato e/o esercitare ciascun Diritto di Opzione rimasto non venduto e/o inoptato a tali date, senza che gli venga riconosciuto alcun indennizzo, rimborso delle spese ovvero beneficio economico di qualsivoglia natura.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Opzione, e quindi entro il 19 gennaio 2024 compreso, saranno offerti in Borsa dall'Emittente entro il mese successivo alla fine del Periodo di Opzione, per almeno due giorni di mercato aperto, salvo che i Diritti di Opzione siano già stati integralmente venduti, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile.

5.1.8 Ammontare totale dell'emissione/dell'Offerta

L'Offerta, per un controvalore massimo complessivo di Euro 59.984.981,60, ha ad oggetto le massime n. 75.263.465 Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

Le Nuove Azioni saranno offerte in opzione, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, agli Azionisti al Prezzo di Offerta, sulla base del seguente rapporto di opzione: n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute.

La seguente tabella riassume i dati rilevanti dell'Offerta:

Dati rilevanti dell'Offerta	
Numero massimo di Nuove Azioni offerte in opzione	75.263.465
Rapporto di opzione	n. 5 Nuove Azioni ogni n. 2 Azioni detenute
Prezzo di Offerta	Euro 0,797 di cui Euro 0,066 da imputare a capitale sociale e Euro 0,731 da imputare a sovrapprezzo
Controvalore massimo dell'Aumento di Capitale	Euro 59.984.981,60
Numero di Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo	30.105.387
Numero di Azioni in circolazione in caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale	105.368.852
Capitale sociale alla Data del Prospetto Informativo	Euro 30.105.387,00
Capitale sociale <i>post</i> Offerta in caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale	35.072.775,70
Percentuale delle Nuove Azioni sul totale delle azioni emesse <i>post</i> Offerta dall'Emittente in caso di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale (diluizione massima)	71,4%

5.1.9 Indicazione del momento e delle circostanze in cui l'Offerta può essere revocata o sospesa

L'Offerta diverrà irrevocabile dalla data del deposito presso il Registro delle Imprese di Roma del corrispondente avviso, ai sensi dell'art. 2441, comma 2, del Codice Civile.

Qualora non si desse esecuzione all'Offerta nei termini previsti nel Prospetto Informativo, ne verrà data comunicazione al pubblico e alla Consob, entro il giorno di mercato aperto antecedente quello previsto per l'inizio del Periodo di Opzione, nonché mediante apposito avviso pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione nazionale e trasmesso contestualmente alla Consob.

5.1.10 Indicazione del periodo durante il quale una sottoscrizione può essere ritirata

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salvo i casi previsti dalla legge.

Ai sottoscrittori, pertanto, non è concessa la possibilità di ritirare la sottoscrizione delle Nuove Azioni, fatta salva l'ipotesi di revoca di cui all'art. 23, paragrafo 2, del Regolamento Prospetto, ossia in caso di pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo in pendenza di Offerta. In tal caso, i sottoscrittori che avessero già concordato di sottoscrivere le Nuove Azioni prima della pubblicazione del supplemento possono esercitare il diritto di revocare la loro adesione entro il termine che sarà indicato nel supplemento al Prospetto Informativo, ma che in ogni caso non dovrà essere inferiore a due giorni lavorativi a decorrere dalla pubblicazione del supplemento stesso.

5.2 Piano di ripartizione e assegnazione

5.2.1 Procedura per comunicare ai sottoscrittori l'ammontare assegnato e indicazione dell'eventuale possibilità di iniziare le negoziazioni prima della notifica

La comunicazione di avvenuta assegnazione delle Nuove Azioni verrà effettuata dagli Intermediari Autorizzati.

5.2.2 Principali azionisti, membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza dell'Emittente e persone che intendano sottoscrivere più del 5% dell'Offerta

In data 11 dicembre 2023, gli azionisti Capitolium e Caltagirone (collettivamente, gli **"Azionisti Rilevanti"**), entrambe società controllate indirettamente dal Cav Lav. Francesco Gaetano Caltagirone, hanno assunto irrevocabilmente l'impegno incondizionato, di:

- (i) sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza (pari al 26,167%, per quanto riguarda Capitolium, e al 55,213%, per quanto riguarda Caltagirone, dell'Aumento di Capitale per un controvalore complessivo di circa Euro 48,82 milioni), ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, nell'ambito dell'Offerta in Opzione; nonché,
- (ii) per quanto riguarda la sola Capitolium, sottoscrivere al Prezzo di Offerta tutte le Azioni Inoptate a seguito dell'Offerta in Borsa. A tale fine, non appena possibile, e comunque entro il giorno lavorativo successivo alla conclusione dell'Offerta in Borsa, l'Emittente comunicherà a Capitolium il numero delle Azioni Inoptate, le quali saranno sottoscritte dallo stesso Capitolium entro il giorno lavorativo successivo.

(gli impegni di sottoscrizione *sub* (i) e (ii), collettivamente, gli **"Impegni di Sottoscrizione"**)

Gli Impegni di Sottoscrizione non sono assistiti da alcuna garanzia e non prevedono alcun termine di scadenza ai fini dell'esercizio, né Capitolium riceverà alcuna commissione con riferimento all'Impegno di Sottoscrizione *sub* (ii). Pertanto, in caso di inadempimento degli stessi, per qualsivoglia ragione, da parte di Caltagirone e/o Capitolium, l'Emittente non sarà in grado di ottenerne l'esecuzione da parte di un soggetto terzo e la porzione dell'Aumento di Capitale oggetto degli Impegni di Sottoscrizione non adempiuti rimarrà ineseguita.

In considerazione degli Impegni di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti, assumendo: (i) che tutti gli azionisti dell'Emittente diversi dagli Azionisti Rilevanti decidano di non sottoscrivere l'Aumento di Capitale per la parte di loro competenza; (ii) l'adempimento da parte di Caltagirone del proprio impegno di sottoscrizione e quindi la sottoscrizione della intera quota di propria spettanza dell'Aumento di Capitale (pari al 55,231%); e (iii) l'integrale adempimento da parte di Capitolium del proprio impegno di sottoscrizione e quindi la sottoscrizione della intera quota di propria spettanza dell'Aumento di Capitale (pari al 26,267%), nonché dell'intero ammontare delle Azioni Inoptate a seguito dell'Offerta in Borsa, Capitolium e Caltagirone sottoscriveranno, rispettivamente, n. 33.708.318 e n. 41.555.147 Nuove Azioni. In tale caso, il Cav. Lav. Francesco

Gaetano Caltagirone verrà a detenere, direttamente e indirettamente, n. 99.815.319 Azioni, rappresentative del 94,7% del capitale sociale dell'Emittente.

Fatto salvo quanto precede, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Prospetto Informativo, gli altri membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli Alti Dirigenti non hanno espresso alcuna determinazione in ordine alla sottoscrizione delle Nuove Azioni loro spettanti in opzione in relazione alle Azioni da loro possedute.

Inoltre, alla Data del Prospetto Informativo, fatta eccezione per gli Azionisti Rilevanti che hanno sottoscritto e assunto gli Impegni di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti, l'Emittente non è a conoscenza di soggetti che intendano sottoscrivere una percentuale dell'Offerta superiore al 5% della stessa.

5.3 Fissazione del prezzo di Offerta

5.3.1 Indicazione del Prezzo di Offerta al quale le Azioni ordinarie saranno offerte e dell'importo delle spese e delle imposte a carico del sottoscrittore

Il Prezzo di Offerta è pari a Euro 0,797 per ciascuna Nuova Azione, di cui Euro 0,066 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 0,731 a sovrapprezzo, ed è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione in data 18 dicembre 2023.

Il Prezzo di Offerta delle Nuove Azioni tiene conto, tra l'altro, delle condizioni del mercato in generale nel momento di determinazione dei termini dell'Aumento di Capitale, dell'andamento in Borsa delle Azioni, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria e delle prospettive di sviluppo della Società, nonché della prassi di mercato per operazioni similari. Il Prezzo di Offerta delle Nuove Azioni è stato determinato anche applicando, secondo le medesime prassi, uno sconto sul prezzo teorico ex-diritto (cd. *Theoretical Ex-Right Price* – “TERP”) delle Azioni. In particolare, il Prezzo di Offerta incorpora uno sconto di circa il 3,2% rispetto al TERP (calcolato secondo le metodologie correnti sulla base del prezzo di riferimento di borsa delle Azioni il giorno 15 dicembre 2023).

Nessun onere o spesa accessoria è previsto da parte dell'Emittente a carico dei sottoscrittori.

5.3.2 Procedura per la comunicazione del prezzo di Offerta

Il Prezzo di Offerta delle Nuove Azioni risulta già determinato alla Data del Prospetto Informativo e, pertanto, non sono previste ulteriori procedure per la comunicazione dello stesso.

5.3.3 Limitazione o esclusione del Diritto di Opzione

Le Nuove Azioni sono offerte in opzione agli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile e, pertanto, non sono previste limitazioni ai Diritti di Opzione spettanti agli aventi diritto.

5.4 Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Nome e indirizzo dei coordinatori dell'Offerta e dei collocatori

Trattandosi di un'offerta in opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, non esiste un responsabile del collocamento né un consorzio di collocamento.

5.4.2 Organismi incaricati del servizio finanziario e agenti depositari

La raccolta delle adesioni all'Offerta avverrà presso gli Intermediari Autorizzati.

5.4.3 Impegno di sottoscrizione e garanzia

In data 11 dicembre 2023 gli azionisti Capitolium e Caltagirone hanno assunto gli Impegni di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti in relazione all'Aumento di Capitale. Per maggiori informazioni in relazione agli Impegni di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti si rinvia alla Parte B – Sezione Seconda, Sezione V, Paragrafo 5.2.2 del Prospetto Informativo.

Anche in considerazione degli Impegni di Sottoscrizione degli Azionisti Rilevanti, non è stato costituito e non si prevede che venga costituito alcun consorzio di garanzia al fine di assicurare l'integrale sottoscrizione delle Nuove Azioni.

5.4.4 Data in cui è stato o sarà concluso l'impegno di sottoscrizione e garanzia

Non applicabile.

SEZIONE VI - AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

6.1 Domanda di ammissione alla negoziazione

Le Nuove Azioni saranno ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan, al pari delle Azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.

L'Aumento di Capitale prevede l'emissione di massime n. 75.263.465 Nuove Azioni, aventi le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione alla data di emissione, rappresentative di una percentuale massima superiore al 20% del numero di Azioni già ammesse alle negoziazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 1, paragrafo 5, lett. a) e dell'art. 3, paragrafo 3, del Regolamento Prospetto, il presente Prospetto Informativo costituisce anche un prospetto ai fini dell'ammissione alle negoziazioni delle Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

Le Nuove Azioni saranno ammesse, in via automatica, alle negoziazioni su Euronext Milan, ai sensi dell'art. 2.4.1, comma 7, del Regolamento di Borsa, al pari delle azioni dell'Emittente quotate alla Data del Prospetto Informativo.

6.2 Altri mercati regolamentati

Alla Data del Prospetto Informativo, le Azioni dell'Emittente sono quotate esclusivamente sul mercato Euronext Milan.

6.3 Altre operazioni

Non sono previste in prossimità dell'Offerta altre operazioni di vendita, sottoscrizione o di collocamento privato delle Nuove Azioni ovvero di altri strumenti finanziari dell'Emittente oltre a quelle indicate nel Prospetto Informativo.

6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario

In considerazione della natura dell'Offerta, non esistono impegni degli intermediari nelle operazioni sul mercato secondario.

SEZIONE VII - POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

7.1 Accordi di lock-up

Alla Data del Prospetto Informativo, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Nuove Azioni.

SEZIONE VIII - SPESE RELATIVE ALL'EMISSIONE DELLE Nuove AZIONI

8.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta

Tenuto conto delle spese dell'Offerta (circa Euro 0,6 milioni), i proventi netti per cassa dell'Aumento di Capitale sono stimati pari a circa Euro 59,4 milioni.

L'ammontare complessivo delle spese è stimato in circa Euro 0,6 milioni, comprensivi di spese per consulenza e spese vive. Poiché non è stato costituito né si prevede venga costituito alcun consorzio di garanzia, non vi sono commissioni di garanzia.

SEZIONE IX - DILUIZIONE

9.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'Offerta e dall'Offerta in Borsa

In considerazione del fatto che le Nuove Azioni sono offerte in opzione a tutti gli azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, non vi sono effetti diluitivi in termini di quote di partecipazione al capitale sociale complessivo per gli azionisti di Vianini che decideranno di sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro competenza.

Gli Azionisti dell'Emittente che decidessero di non sottoscrivere integralmente le Nuove Azioni loro spettanti in opzione, in ipotesi di integrale esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e di Caltagirone vedranno diluita la propria partecipazione sul capitale sociale dell'Emittente. A tal riguardo, la percentuale massima di diluizione è pari, in ipotesi di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e di integrale esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e di Caltagirone, a circa il 71,4%.

Ad esito dell'Aumento di Capitale e a seguito dell'esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e di Caltagirone, non è possibile escludere che si verifichi una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. In tal caso, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o revoca dalla quotazione e dalle negoziazioni delle Azioni ai sensi dell'art. 2.5.1 del Regolamento di Borsa, salvo che gli Azionisti Rilevanti non decidano di ripristinare un flottante idoneo ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Inoltre, nel caso in cui l'Aumento di Capitale fosse sottoscritto solo dagli Azionisti Rilevanti in esecuzione dell'Impegno di Sottoscrizione di Capitolium e dell'Impegno di Sottoscrizione Caltagirone, il Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone verrebbe a detenere, direttamente e indirettamente, una partecipazione al capitale sociale di Vianini superiore al 94,7% del capitale sociale dell'Emittente ed in tal caso, sorgerebbe in capo a detti soggetti, in solido tra loro, il conseguente obbligo, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, di acquistare i restanti titoli ammessi alla negoziazione sul mercato regolamentato da chi ne faccia richiesta, salvo il ripristino entro 90 giorni di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Alla Data del Prospetto Informativo, gli Azionisti Rilevanti e il Cav. Lav. Francesco Gaetano Caltagirone non hanno effettuato dichiarazioni formali in merito alle intenzioni di ripristino o meno del flottante nell'ipotesi in cui si verificano gli eventi sopra menzionati.

Il valore del patrimonio netto per Azione al 30 giugno 2023 è pari ad Euro 3,7, a fronte di un Prezzo di Offerta pari a Euro 0,797 (di cui Euro 0,066 da imputarsi a capitale ed Euro 0,731 da imputarsi a sovrapprezzo).

9.2 Diluizione che subiranno gli azionisti attuali anche nell'ipotesi in cui esercitino il loro diritto di sottoscrizione

Non è previsto che una parte dell'emissione di Nuove Azioni sia riservata solo a determinati investitori. Per gli effetti diluitivi che subiranno gli azionisti di Vianini che decideranno di non sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro competenza si rinvia al precedente Paragrafo 9.1.

SEZIONE X - INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

10.1 Consulenti legati all'emissione

Nel Prospetto Informativo non sono menzionati consulenti legati all'Offerta.

10.2 Altre informazioni sottoposte a revisione

Il Prospetto Informativo non contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle ivi contenute nella Parte B – Sezione Prima, che siano state sottoposte a revisione contabile o a revisione contabile limitata.

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini utilizzati all'interno del presente Prospetto Informativo e delle relative definizioni. Tali termini e 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. Gli ulteriori termini utilizzati nel Prospetto Informativo hanno il significato loro attribuito e indicato nel testo.

ABI	L'Associazione bancaria italiana.
Assemblea	L'assemblea, in seduta ordinaria o straordinaria, a seconda del caso, degli Azionisti dell'Emittente.
Atto Modificativo e Ricognitivo	L'atto modificativo al Contratto di Finanziamento sottoscritto in data 20 dicembre 2019, rep. n. 10213/5667 autenticato nelle firme dal Notaio Michele Misurale, Notaio in Roma.
Aumento di Capitale	L'aumento di capitale sociale dell'Emittente, a pagamento e in via scindibile, per un importo complessivo massimo pari a Euro 60 milioni, da eseguirsi entro e non oltre il 7 marzo 2024, mediante emissione di azioni ordinarie della Società, aventi le medesime caratteristiche di quelle già in circolazione alla data di emissione, prive di indicazione del valore nominale e con godimento regolare, da offrire in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1 del Codice Civile, deliberato dall'Assemblea in sede straordinaria in data 11 dicembre 2023 e i cui termini e condizioni definitivi sono stati fissati dal Consiglio di Amministrazione in data 18 dicembre 2023.
Azioni	Ciascuna delle azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, che compongono il capitale sociale dell'Emittente.
Azioni Inoptate	Ciascuna delle Nuove Azioni rimaste non sottoscritte a seguito dell'Offerta in Opzione.
Azionisti	I titolari di Azioni dell'Emittente.
Azionisti Rilevanti	Indica congiuntamente Caltagirone e Capitolium.
Bilancio Consolidato Annuale	Il bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, assoggettato a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione, unitamente alla relazione sulla gestione, alla relazione della Società di Revisione e all'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del TUF.
Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato	Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo relativo al semestre chiuso al 30 giugno 2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 27 luglio 2023 e assoggettato a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, unitamente alla relazione sulla gestione, alla

relazione della Società di Revisione e all’attestazione di cui all’art. 154-*bis*, comma 5, del TUF.

Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Caltagirone	Caltagirone S.p.A., società per azioni di diritto italiano con sede legale in Roma, via Barberini n. 28, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 00891131005, numero REA RM – 365, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 120.120.000, avente una partecipazione pari, alla Data del Prospetto Informativo e per quanto a conoscenza della Società, a circa il 55,213% del capitale sociale dell’Emittente. Caltagirone risulta essere, alla data del Prospetto Informativo, parte correlata dell’Emittente.
Capitale Circolante Netto	Indica il capitale circolante netto del Gruppo inteso come differenza tra passivo corrente e attivo corrente.
Capitolium	Capitolium S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Barberini n. 28, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 07303271006, numero REA RM – 1024108, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 25.823.000, avente una partecipazione pari, alla Data del Prospetto Informativo e per quanto a conoscenza della Società, a circa il 26,167% del capitale sociale dell’Emittente. Capitolium risulta essere, alla data del Prospetto Informativo, parte correlata dell’Emittente.
Codice Civile	Il Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 262, come successivamente modificato e integrato.
Codice di Corporate Governance	Il Codice di <i>Corporate Governance</i> approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la <i>corporate governance</i> delle società quotate promosso da Borsa Italiana.
Collegio Sindacale	Il collegio sindacale dell’Emittente.
Colliers	Colliers Real Estate Italia S.r.l., esperto indipendente che ha rilasciato le perizie di valutazione del Portafoglio Immobiliare al 31 dicembre 2022 e al 30 giugno 2023.
Comitato Amministratori Indipendenti	Il comitato composto da soli amministratori indipendenti di Vianini, competente in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della Procedura OPC.
Consiglio di Amministrazione	Il consiglio di amministrazione dell’Emittente.

Consob	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, via G. B. Martini n. 3.
Contratto di Finanziamento	Il contratto di finanziamento, come di volta in volta modificato, ai sensi del quale ISP ha messo a disposizione dei Debitori un finanziamento a medio-lungo termine di importo originario massimo complessivo pari ad Euro 200.000.000 e il cui ammontare residuo alla Data del Prospetto Informativo è pari a Euro 91.798.895.
Contratto di Linea di Credito Rotativa	Il contratto di linea di credito rotativa tra Istituto Finanziario 2012 S.p.A., in qualità di finanziatore, e Domus Italia, Domus Roma e Domus 2, in qualità di beneficiari originari, come di volta in volta modificato e integrato e da ultimo in data 4 maggio 2023, ai sensi del quale Istituto Finanziario ha messo a disposizione di Domus Italia, Domus Roma e Domus 2 la Linea Rotativa.
Contratto Intercreditor	Il contratto <i>intercreditor</i> sottoscritto per scambio di corrispondenza in data 15 giugno 2016 tra ISP, Domus Italia, Domus 2 e Domus Roma.
Data del Prospetto Informativo	La data di approvazione del Prospetto Informativo da parte di Consob, ovvero il 21 dicembre 2023.
DCF	Il metodo di valutazione denominato <i>discounted cash flow</i> .
Debitori	Domus Italia, Domus Roma e Domus 2 (successivamente fusa in Domus Roma ai sensi dell'atto di Fusione) in qualità di prenditori del Contratto di Finanziamento.
Diritti di Opzione	I diritti di opzione che daranno diritto alla sottoscrizione delle Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto dell'Offerta.
Diritti di Opzione di Acquisto	Il diritto di opzione per l'acquisto dei Terreni, su cui è già stato costituito in precedenza il diritto di superficie da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell'atto notarile di costituzione del relativo diritto di superficie, a fronte della corresponsione all'Emittente della differenza tra il valore del Terreno e il corrispettivo versato per la costituzione del diritto di superficie.
Diritti di Opzione di Superficie	Il diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie di durata trentennale su alcune porzioni dei Terreni, esercitabile da Energia, individualmente per ciascun Terreno, subordinatamente e entro 60 giorni successivi al rilascio da parte dell'autorità competente dell'autorizzazione necessaria all'esecuzione di un progetto di realizzazione, esercizio e gestione di impianti fotovoltaici sul relativo Terreno, purché la suddetta autorizzazione sia ottenuta entro il 31 dicembre 2023.

Diritti di Opzione sui Terreni	Indica il Diritto di Opzione di Acquisto e il Diritto di Opzione di Superficie.
D. Lgs. 231/2001	Il Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato, recante la <i>“Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica”</i> entrato in vigore il 4 luglio 2001 in attuazione dell'art. 11 della Legge Delega del 29 settembre 2000, n. 300.
Domus 2	Domus Italia 2 S.r.l., società fusa mediante incorporazione in Domus Roma ai sensi dell'atto di fusione sottoscritto in data 22 luglio 2019, rep. n. 9022/4916.
Domus Italia	Domus Italia S.p.A., società per azioni di diritto italiano con sede legale in Roma, via Barberini n. 47, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 13161741007, numero REA RM – 1427513, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 20.000.000, interamente controllata dall'Emittente. Domus Italia risulta essere, alla data del Prospetto Informativo, parte correlata dell'Emittente.
Domus Roma	Domus Roma 15 S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Barberini n. 47, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 10735331000, numero REA RM – 1253106, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 30.000, interamente indirettamente controllata dall'Emittente per il tramite di Domus Italia. Domus Roma risulta essere, alla data del Prospetto Informativo, parte correlata dell'Emittente.
EBITDA	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica la somma algebrica, se positiva, tra le voci (a) “Totale ricavi”; (b) Costi immobiliari”; e (c) “Costi generali e di struttura”, desunte dal/dai più recente/i (rispetto all'invio del relativo certificato di conformità) tra il bilancio d'esercizio di ciascun Debitore ovvero la situazione contabile pro-forma da consegnarsi ai sensi del Contratto di Finanziamento
Emittente o Vianini o Società	Vianini S.p.A., società per azioni di diritto italiano con sede legale in Roma, via Barberini 47, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03873920585, partita IVA 01252941008, numero REA RM – 461017.
Energia	Energia S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, Via Barberini n. 28, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 08281291008, numero REA RM – 1086818, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 239.520, che, alla

Data del Prospetto Informativo, risulta essere parte correlata dell'Emittente.

Euronext Milan o Borsa	Il mercato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Euronext Securities Milan	Monte Titoli S.p.A., con sede legale a Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Evento Pregiudizievole Significativo	Un qualsiasi evento che, secondo il ragionevole giudizio della Banca Agente comprometta le capacità di un Debitore di adempiere alle proprie obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento; ovvero pregiudichi l'attività e/o i beni e/o il valore degli immobili dei Debitori e/o la situazione giuridica, patrimoniale, economica e finanziaria di tale Debitore; comporti l'invalidità o inefficacia di un documento finanziario o di un documento dell'operazioni o la validità e/o l'efficacia e l'escutibilità delle garanzie costituite a garanzia del Contratto di Finanziamento.
Fabbisogno Finanziario Netto	Indica il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto Informativo, senza tener conto dei possibili proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale.
Financial Advisor	Il consulente finanziario che supporta l'Emittente nell'operazione di Aumento di Capitale.
Finanziamento	Il Finanziamento Domus Roma, il Finanziamento Domus Italia e il Finanziamento Domus 2.
Finanziamento Domus 2	Il finanziamento di importo massimo complessivo pari ad Euro 100.000.000 concesso a Domus 2 ai sensi del Contratto di Finanziamento per finanziare generiche esigenze di cassa e parzialmente erogato per un importo pari ad Euro 80.000.000 ed il cui importo residuo è pari a Euro 39.100.000, che, a seguito e per effetto del perfezionamento della Fusione, risulta in capo a Domus Roma, unitamente al Finanziamento Domus Roma.
Finanziamento Domus Italia	Il finanziamento di importo massimo complessivo pari ad Euro 18.000.000, ridotto ad Euro 14.000.000 a seguito di cancellazione richiesta da Domus Italia in data 9 novembre 2016 concesso a Domus Italia ai sensi del Contratto di Finanziamento per finanziare generiche esigenze di cassa.
Finanziamento Domus Roma	Il finanziamento di importo massimo complessivo pari ad Euro 82.000.000 concesso a Domus Roma ai sensi del Contratto di Finanziamento per finanziarie generiche esigenze di cassa, ivi incluse quelle relative (a) al pagamento dei costi connessi al progetto di sviluppo di taluni immobili di proprietà di Domus

	Roma (come meglio identificati nel Contratto di Finanziamento) e (b) al pagamento parziale del prezzo di acquisto di taluni immobili situati in località Lunghezza (RM) (come meglio identificati nel Contratto di Finanziamento).
Finanziatore Originario o Banca Agente	ISP in qualità di <i>mandated lead arranger</i> , banca agente e finanziatore originario ai sensi del Contratto di Finanziamento.
Fusione	La fusione per incorporazione di Domus 2 successivamente fusa in Domus Roma ai sensi dell'atto di fusione sottoscritto in data 22 luglio 2019, rep. n. 9022/4916.
Gruppo o Gruppo Vianini	Collettivamente, l'Emittente e le Società Controllate.
IAS/IFRS o Principi Contabili Internazionali	Gli " <i>International Financial Reporting Standards</i> ", adottati dall'Unione Europea, che comprendono tutti gli " <i>International Accounting Standards</i> " (IAS), tutti gli " <i>International Financial Reporting Standards</i> " (IFRS) e tutte le interpretazioni dell'" <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> " (IFRIC), precedentemente denominato " <i>Standing Interpretations Committee</i> " (SIC).
ICR Aggregato	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica il rapporto espresso in percentuale tra: (i) la somma algebrica dell'EBITDA dei Debitori (in cui viene inclusa, ove necessario affinché il rapporto risulti superiore al 120%, la porzione non utilizzata della Linea di Credito Rotativa, o parte di esso); e (ii) gli Oneri Finanziari Netti (questi ultimi in valore assoluto) dei Debitori.
ICR Domus Roma	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica il rapporto espresso in percentuale tra: (i) l'EBITDA di Domus Roma (in cui viene inclusa, ove necessario affinché il rapporto risulti superiore al 120%, la porzione non utilizzata della Linea di Credito Rotativa, o parte di esso); e (ii) gli Oneri Finanziari Netti (questi ultimi in valore assoluto) di Domus Roma.
Immobili Waiver	Taluni immobili facenti parte del Secondo Portafoglio Immobiliare oggetto di <i>waiver</i> concesso da ISP ai sensi del Contratto di Finanziamento.
Impegni di Sottoscrizione	Indica gli impegni irrevocabili e incondizionati assunti dagli Azionisti Rilevanti di (i) sottoscrivere l'intera quota di propria spettanza (pari al 26,167%, per quanto riguarda Capitolium, e al 55,213%, per quanto riguarda Caltagirone, dell'Aumento di Capitale per un controvalore complessivo di circa Euro 48,82 milioni), ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, nell'ambito dell'Offerta in Opzione; nonché, (ii) per quanto riguarda la sola Capitolium, sottoscrivere al Prezzo di Offerta tutte le Azioni Inoptate a seguito dell'Offerta in Borsa. Detto impegno sarà esercitato appena possibile e, comunque, entro i due giorni successivi alla chiusura dell'Offerta in Borsa.

Indicatori Alternativi di Performance o IAP	Gli indicatori finanziari di performance finanziaria, la posizione finanziaria o i flussi di cassa storici o futuri, diversi dai parametri definiti o specificati all'interno della disciplina del bilancio, come disciplinati dagli Orientamenti ESMA del 5 ottobre 2015.
Indicatori di Performance EPRA	Gli indicatori di <i>performance</i> delle società immobiliari elaborati dall'European Public Real Estate Association, un'associazione senza scopo di lucro che rappresenta alcune società immobiliari quotate in borsa in Europa, con sede legale in Bruxelles (Belgio).
Intermediari Autorizzati	Gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Euronext Securities Milan.
ISP	Intesa Sanpaolo S.p.A.
Istituto Finanziario	Istituto Finanziario 2012 S.p.A. società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, Via Barberini n. 28, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 02132010469, numero REA RM – 1271999, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 600.000, che, alla Data del Prospetto Informativo, risulta essere parte correlata dell'Emittente.
Linea Rotativa	La linea di credito rotativa concessa dall'Istituto Finanziario, in favore di Domus Italia, Domus Roma e Domus 2, ai sensi del Contratto di Linea di Credito Rotativa dell'importo complessivo annuo di Euro 6.750.000.
LTV Aggregato	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica il rapporto espresso in percentuale tra: (a) la somma de: (i) l'ammontare complessivo del finanziamento (inteso come la somma del Finanziamento Domus Italia, del Finanziamento Domus 2 e del Finanziamento Domus Roma) erogato e non rimborsato a ciascuna data di verifica semestrale (<i>i.e.</i> , 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno) al netto delle somme depositate presso i conti correnti aperti presso ISP destinate al rimborso rispettivamente del Finanziamento Domus Italia e del Finanziamento Domus Roma alla relativa data di verifica, e (ii) l'ammontare complessivo dell'indebitamento finanziario dei Debitori tempo per tempo esistente (escluso l'indebitamento finanziario contratto dai Debitori con altre società del Gruppo e subordinato ai sensi del Contratto Intercreditor); e (b) l'ammontare complessivo del valore del libero mercato degli immobili di Domus Italia e del valore del libero mercato degli immobili di Domus Roma come risultanti dalle perizie di valutazione.
LTV Domus Roma	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica il rapporto espresso in percentuale tra: (a) la somma de: (i) l'ammontare complessivo del Finanziamento Domus 2 e del Finanziamento

Domus Roma erogato e non rimborsato a ciascuna data di verifica semestrale (*i.e.*, 31 dicembre e 30 giugno di ciascun anno), al netto delle somme depositate presso i conti correnti aperti presso ISP destinate al rimborso Finanziamento Domus Roma alla relativa data di verifica semestrale; e (ii) l'ammontare complessivo dell'indebitamento finanziario di Domus Roma tempo per tempo esistente (escluso l'indebitamento finanziario contratto da Domus Roma con altre società del Gruppo e subordinato ai sensi del Contratto Intercreditor); e (b) l'ammontare complessivo del valore del libero mercato degli immobili di Domus Roma, come risultanti dalle perizie di valutazione.

Modello Organizzativo	Il modello di organizzazione, gestione e controllo adottato dall'Emittente ai sensi del D. Lgs. 231/2001.
Mutuo BPM	Il contratto di mutuo sottoscritto da Domus Roma con Banca Popolare di Milano S.p.A per un importo pari ad Euro 44.660.000.
Nomisma	Nomisma S.p.A., società indipendente che offre studi settoriali e territoriali, ricerche economiche e intelligence di mercato, valutazioni, strumenti di supporto decisionale, advisory strategico e servizi di consulenza.
Nuove Azioni	Le massime n. 75.263.465 azioni ordinarie della Società, prive di valore nominale espresso, rivenienti dall'Aumento di Capitale e oggetto dell'Offerta.
Offerta in Borsa	L'offerta in Borsa dei Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Opzione da effettuarsi da parte della Società entro il mese successivo alla fine del Periodo di Opzione, per almeno due sedute e salvo che non siano già integralmente venduti, ai sensi dell'art. 2441, comma 3, del Codice Civile.
Offerta o Offerta in Opzione	L'offerta in opzione delle Nuove Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale rivolta agli Azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile.
Oneri Finanziari	Ai sensi del Contratti di Finanziamento, indica, gli "Oneri finanziari" desunti, a seconda dei casi, dalla/e più recente/i (rispetto all'invio del relativo certificato di conformità) tra la relazione semestrale e il bilancio d'esercizio, incluso il differenziale derivante dagli accordi di hedging e (i) esclusi gli oneri finanziari straordinari legati ai rimborsi anticipati di finanziamenti; (ii) esclusi gli oneri finanziari non monetari per strumenti derivati e costo ammortizzato; (iii) esclusi gli oneri finanziari non monetari da attualizzazione crediti e gli oneri finanziari non monetari diversi.

Oneri Finanziari Netti	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica la somma algebrica tra (i) Oneri Finanziari; e (ii) Proventi Finanziari.
Operazioni con Parti Correlate	Le operazioni poste in essere dall'Emittente e dalle società del Gruppo Vianini con le parti correlate.
Periodo di Opzione	Il periodo di adesione all'Offerta in Opzione, compreso tra il 27 dicembre 2023 e il 19 gennaio 2024, estremi inclusi.
Perizie Colliers	Le perizie di valutazione al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022 degli immobili del Gruppo facenti parte del Primo Portafoglio Immobiliare e del Secondo Portafoglio Immobiliare rilasciate da Colliers rispettivamente in data 25 luglio 2023 e 3 marzo 2023.
Polizze Assicurative	La polizza assicurativa relativa al Portafoglio Immobiliare di titolarità dei Debitori sottoscritta in esecuzione del Contratto di Finanziamento.
Portafoglio Immobiliare	Indica il patrimonio immobiliare del Gruppo, comprensivo del Primo Portafoglio Immobiliare, del Secondo Portafoglio Immobiliare e del Terzo Portafoglio Immobiliare.
Prezzo di Offerta	Il prezzo al quale ciascuna Nuova Azione è offerta nell'ambito dell'Offerta, pari a Euro 0,797 per ciascuna Nuova Azione, compreso l'eventuale sovrapprezzo.
Primo Portafoglio Immobiliare	Indica il portafoglio immobiliare costituito dagli immobili di proprietà di Domus Italia, siti nelle aree romane di Talenti, Collatina, Ponte di Nona, Prampolini, San Basilio, Eur - Tor Pagnotta – Fonte Laurentina, De Chirico e Lunghezza.
Procedura OPC	La procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di Vianini.
Prospetto Informativo	Il presente Prospetto Informativo.
Proventi Finanziari	Ai sensi del Contratto di Finanziamento, indica i “Proventi Finanziari” desunti, a seconda dei casi, dalla/e più recente/i (rispetto all'invio del relativo certificato di conformità) tra la relazione semestrale e il bilancio d'esercizio, e (i) incluso il differenziale (se positivo) derivante dagli accordi di hedging (ii) esclusi i proventi finanziari non monetari per strumenti derivati; (iii) esclusi i proventi finanziari non monetari da attualizzazione crediti e i proventi finanziari non monetari diversi.
Regolamento Delegato 2019/980	Il Regolamento Delegato (UE) 2019/980 della Commissione del 14 marzo 2019, che integra il Regolamento Prospetto per quanto riguarda il formato, il contenuto, il controllo e l'approvazione del prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione

alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato, e che abroga il Regolamento (CE) n. 809/2004 della Commissione.

Regolamento di Borsa	Il Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana in vigore alla Data del Prospetto Informativo.
Regolamento Emittenti	Il 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.
Regolamento OPC	Il regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato.
Regolamento Prospetto	Il Regolamento (UE) 2017/1129 del 14 giugno 2017 relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta al pubblico o l'ammissione alla negoziazione di strumenti finanziari, che ha abrogato la Direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 novembre 2003.
Relazioni Notarili	La relazione notarile ventennale relativa al Portafoglio Immobiliare di titolarità di Domus Italia predisposta dal Notaio Maurizio Misurale in data 9 maggio 2016 e la relazione notarile ventennale relativa al Portafoglio Immobiliare di titolarità di Domus Roma predisposta dal Notaio Maurizio Misurale in data 13 giugno 2016.
Risultato Netto	La previsione circa il risultato netto del Gruppo per l'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2023.
Scissione	L'operazione di scissione parziale non proporzionale di Domus Roma con atto del 16 dicembre 2019 rep. 10103/5612.
Secondo Portafoglio Immobiliare	Indica il portafoglio immobiliare costituito da (i) gli immobili di proprietà di Domus Roma 15, i quali costituiscono interi edifici cielo-terra prevalentemente ad uso residenziale, siti nelle aree romane di Talenti, Eur – Tor Pagnotta – Fonte Laurentina, De Chirico e Lunghezza, e (ii) un'area edificabile a destinazione d'uso residenziale (non ancora edificata) in località di Via delle Vigne.
Società Controllate	Le società direttamente o indirettamente controllate dall'Emittente ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile e dell'art. 93 TUF.
Società di Revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza Tre Torri 2, iscritta nel registro dei revisori legali di cui al D.lgs. n. 27 gennaio 2010, n. 39 come modificato dal D.lgs. 17 luglio 2016, n. 135 con numero di iscrizione 119644.

Statuto	Lo statuto dell'Emittente, approvato dall'Assemblea straordinaria della Società tenutasi in data 11 dicembre 2023.
Terreni	I terreni di proprietà dell'Emittente localizzati ad Aprilia (LT), Ginosa (TA) e Binetto (BA).
Terzo Immobiliare	Portafoglio Indica il portafoglio immobiliare nel quale sono ricompresi alcuni terreni e complessi immobiliari industriali, siti ad Aprilia (Lazio), a Binetto (BA), a Latina (LT), a Ginosa (TA) e a Porto Torres (SS) di proprietà di Vianini.
TUF	Il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
Vianini Energia	Vianini Energia S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Barberini n. 68, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 11001941001, numero REA RM – 1270925, capitale sociale interamente versato e sottoscritto pari a Euro 10.000, detenuta al 99,99% dall'Emittente. Vianini Energia risulta essere, alla data del Prospetto Informativo, parte correlata dell'Emittente.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Prospetto Informativo e delle relative definizioni. Tali termini e 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.

Advisory	Attività di consulenza specializzata e supporto al cliente nelle relazioni con gli altri consulenti ai fini della realizzazione di operazioni di finanza straordinaria.
Change of control	Circostanza nella quale si verifica una modifica dell'assetto di controllo di una società a seguito di una cessione delle partecipazioni o per effetto di un'operazione straordinaria.
Classe A	Rappresenta la classe energetica migliore, alla quale tipicamente appartengono gli immobili progettati e costruiti in linea con i principi della sostenibilità ambientale.
Classe C	Rappresenta una classe energetica buona, alla quale appartengono tipicamente immobili di recente costruzione.
Classe energetica	Indica la qualità energetica dell'edificio e di conseguenza il fabbisogno di energia necessario per il riscaldamento, la produzione di acqua calda, l'illuminazione e di conseguenza i consumi e i costi.
Commercial banking	Offerta di servizi bancari ordinari (depositi, pagamenti, prestiti).
Euribor	Acronimo di Euro Inter-Bank Offered Rate, (Tasso interbancario di offerta in Euro), è un tasso di riferimento per i mercati finanziari, calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee.
Extra Sul	Superficie utile lorda delle parti comuni (eg. scale, ascensori e pianerottoli).
Fair value	Il corrispettivo al quale un bene può essere scambiato, o una passività estinta, tra parti consapevoli e disponibili, in una transazione equa.
Formula esecutiva	Ordine rivolto alla pubblica autorità a dare assistenza all'esecuzione di un provvedimento dell'autorità giudiziaria.
General contractor	L'appaltatore per i progetti di sviluppo degli immobili.
Grande Raccordo Anulare	L'autostrada A90, autostrada tangenziale che circonda la città di Roma.

Immobili a reddito	Portafoglio costituito da immobili già a reddito.
Immobili a sviluppo	Portafoglio costituito da immobili interessati dallo sviluppo di progetti finalizzati alla successiva messa a reddito.
Immobili merce	Fabbricati costruiti e destinati alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
IMU	Imposta municipale propria.
Investment banking	Assistenza nella gestione di operazioni straordinarie. Servizi a carattere personalizzato erogati con un approccio consulenziale.
Lending	Concessione di finanziamenti previa valutazione del merito creditizio del cliente.
Metri cubi o mc	Unità di misura del volume.
Metri quadri o mq	Unità di misura della superficie. La superficie commerciale degli appartamenti è determinata considerando il 100% della superficie lorda dei vani degli appartamenti e il 25% della superficie lorda di terrazzi e balconi. Non sono presi in considerazione i metri quadri delle pertinenze.
NAV	Acronimo di Net Asset Value, indica la differenza fra il valore totale dell'attivo immobiliare calcolato a valori correnti di mercato e il valore totale del passivo finanziario allocato sugli immobili.
Negative pledge	Impegno del debitore a non vincolare <i>asset</i> aziendali a garanzia di finanziamenti.
Pertinenza	Le cose immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un appartamento.
Sul	Superficie utile lorda.
Tasso di morosità	Crediti commerciali verso i conduttori scaduti da oltre 90 giorni.
Uso residenziale	Categoria comprende abitazioni di qualsiasi genere, la cui superficie sia destinata prevalentemente ad uso abitativo.

APPENDICE

Di seguito sono riportate le Perizie Colliers al 30 giugno 2023 suddivise per (i) immobili a reddito, (ii) immobili a sviluppo, e (iii) immobili destinati alla vendita:

Report di Valutazione – Nota Sintetica
Terzo aggiornamento semestrale

Domus Italia S.p.A. – Domus Roma 15 S.r.l.

30/06/2023

Prepared by:

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Prepared for:

Domus Italia S.p.A.

Domus Roma 15 S.r.l.

COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.

Via Mazzini 9

20123 Milano

Partita IVA 06 180000967

colliers.com

Table of Contents

1	Executive summary	4
2	Introduzione.....	6
2.1	<i>Oggetto e finalità dell'incarico.....</i>	6
2.2	<i>Definizione del Valore di Mercato.....</i>	6
2.3	<i>Limiti e vincoli.....</i>	7
2.4	<i>Conflitti di interesse</i>	8
2.5	<i>Assicurazioni.....</i>	9
2.6	<i>Riservatezza</i>	9
2.7	<i>Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento.....</i>	11
2.8	<i>Indipendenza delle parti</i>	11
2.9	<i>Unità di misura</i>	11
2.10	<i>Data di riferimento</i>	11
2.11	<i>Sopralluoghi</i>	11
3	Il mercato immobiliare	13
3.1	<i>Lo Scenario Macroeconomico</i>	13
3.2	<i>Il Mercato Immobiliare in Italia</i>	18
3.3	<i>Il Mercato Residenziale a Roma</i>	22
4	Valutazione	25
4.1	<i>Teoria e pratica nel settore immobiliare.....</i>	25
4.2	<i>Valutazione</i>	26
4.3	<i>Assumptions valutative (or special assumptions)</i>	26
4.4	<i>Il criterio Reddituale-Finanziario.....</i>	26
5	Conclusioni.....	31

1 Executive summary

LOCATION	
COMUNE	Roma
PROVINCIA	Roma
REGIONE	Lazio
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
PROPRIETÀ	Domus Italia S.p.A. – Domus Roma 15 S.r.l.
VALUTAZIONE & COMMERCIALIZZABILITÀ	
VALORE DI MERCATO	273.170.000,00 €
DATA DI VALUTAZIONE	30/06/2023
DATA EMISSIONE REPORT	18/07/2023

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del portafoglio oggetto di valutazione al 30.06.2023:

Domus Italia Srl										
ID Immobile	Denominazione	Comune	Indirizzo	Edificio	Destinazione prevalente	Metodo Valutativo	Sup. Commerciale (mq)	N.appartamenti	N.Pertinenze	Valore di Mercato 30.06.2023
1	COLLATINA	Roma	Via Amos Zanibelli 1-15	Z6	Residenziale	DCF	mq 727	15	40	€ 3.590.000
2	DE CHIRICO	Roma	Via Giorgio De Chirico	Edificio C	Residenziale	DCF	mq 3.543	67	60	€ 11.760.000
3	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Via Luigi De Marchi 14	Z6 Edificio A-B	Residenziale	DCF	mq 7.840	140	155	€ 31.630.000
4		Roma	Via Enrico Bompiani 44-46	Z9/1p Edificio A	Residenziale					
5	LUNGHEZZA	Roma	Via Piero Corti 29	G2 Edificio A/B	Residenziale	DCF	mq 1.482	18	18	€ 4.170.000
5	PONTE DI NONA	Roma	Via Antonio Capetti snc	Z18 Edificio A1-A2	Residenziale	DCF	mq 5.777	109	147	€ 17.670.000
		Roma	Via Valentino Cerruti 40	Z19 Edificio A1-A2-B1-B2-B3-C1-C2-C3-C4	Residenziale					
		Roma	Via Raul Chiodelli 59-61	Z21 Edificio B1-B2	Residenziale					
		Roma	Via Raul Chiodelli 55	Z22 Edificio A	Residenziale					
6	PRAMPOLINI	Roma	Via Filippo Cremonesi 18-20	B Edificio A1-A2-A4	Residenziale	DCF	mq 714	17	18	€ 3.130.000
7	SAN BASILIO	Roma	Via Sarnano 5-11-19	Z2	Residenziale	DCF	mq 1.224	24	42	€ 4.590.000
8	TALENTI	Roma	Via Stefano Madia 67	Z07G	Residenziale	DCF	mq 4.987	103	123	€ 23.710.000
		Roma	Via Adolfo Celi 44	Z8A Edificio B1-C2-C3	Residenziale					
		Roma	Via Carlo Dapporto 19-21	Z9B Edificio A-B1-B2	Residenziale					
		Roma	Via Leonardo de Mitri 23-25	Z10B Edificio A2-A3	Residenziale					
Totale							mq 26.294	493	603	€ 100.250.000

Domus Roma 15 Srl										
ID Immobile	Denominazione	Comune	Indirizzo	Edificio	Destinazione prevalente	Metodo Valutativo	Sup. Commerciale (mq)	N.appartamenti	N.Pertinenze	Valore di Mercato 30.06.2023
1	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Via Luigi De Marchi 8	Z6/2 Edificio A1	Residenziale	DCF	mq 6.336	120	107	€ 27.350.000
2	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Via Luigi De Marchi 8	Z6/2 Edificio A2	Residenziale	DCF	mq 6.336	120	115	€ 27.690.000
3	LUNGHEZZA	Roma	Via Alfredo Fiorini 67	G4 Edificio A1-A2-A3-B - G3	Residenziale	DCF	mq 12.388	194	236	€ 36.180.000
4	TALENTI	Roma	Via Vittorio Caprioli	Z13/A Edificio A1	Residenziale	DCF	mq 5.200	98	71	€ 24.360.000
5	DE CHIRICO	Roma	Via Giorgio De Chirico 123	Edificio A1	Residenziale	DCF	mq 4.897	91	33	€ 16.000.000
6	DE CHIRICO	Roma	Via Di Tor Sapienza 172	Edificio A2	Residenziale	DCF	mq 4.897	91	44	€ 16.320.000
7	DE CHIRICO	Roma	Via Giorgio De Chirico 127	Edificio B1	Residenziale	DCF	mq 3.634	60	58	€ 12.680.000
8	DE CHIRICO	Roma	Via Di Tor Sapienza 176a	Edificio B3	Residenziale	DCF	mq 3.634	60	54	€ 12.340.000
Totale							mq 47.322	834	718	€ 172.920.000

2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

In conformità all'incarico da Voi conferito, Colliers Valuation Italy S.r.l. ha redatto, per una verifica semestrale, la relazione di stima del patrimonio immobiliare del portafoglio Domus Italia S.p.A.

Oggetto del presente incarico è la valutazione al 30 giugno 2023 di un portafoglio immobiliare ad uso residenziale sito a Roma facente parte dei portafogli Domus Italia S.p.A. e Domus Roma 15 S.r.l.

Eventuali opinioni di valore riflettono le aspettative e le percezioni del mercato corrente e si basano sui dati e le informazioni disponibili.

Si conferma che:

- Colliers Valuation Italy S.r.l. è un soggetto autorizzato a fornire valutazioni immobiliari in Italia;
- Colliers Valuation Italy S.r.l. opera secondo la normativa ISO 9001 oltre ad essere membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Colliers Valuation Italy S.r.l. ha ottenuto la certificazione ISO 9001 per la "Progettazione ed erogazione di Asset Management, Property Management, Valutazione di portafogli immobiliari, Due Diligence, Studi di fattibilità, Analisi del mercato immobiliare", e per la "Progettazione e Fornitura di consulenza, valutazione e analisi degli investimenti e servizi immobiliari di intermediazione per la vendita e locazione";
- Colliers Valuation Italy S.r.l. ha le competenze e l'esperienza necessarie per fornire il servizio;
- Colliers Valuation Italy S.r.l. ha le competenze e l'esperienza necessarie per svolgere attività di consulenza tecnica dinanzi agli organi giurisdizionali.

2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers Valuation Italy S.r.l. conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, etc.) ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo (nota bene: in ottemperanza con gli standard di valutazione RICS, il presente report di

valutazione potrebbe essere soggetto a monitoraggio secondo quanto previsto dalla regolamentazione relativamente a "Condotta e Disciplina").

Il "Valore Corrente di un immobile" o il "**Valore di Mercato**" è definito come "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- La parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;
- Ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- I termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- Le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

2.3 Limiti e vincoli

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- **Fonti delle Informazioni:** il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza o da suoi incaricati. Qualora queste informazioni si rivelassero non

corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, nel caso, di rivederne le conclusioni;

- **consistenze:** sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Committenza, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- **titolo di proprietà:** la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che vi siano regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;
- **stato locativo:** la situazione dello stato locativo dell'immobile è stata fornita dalla Committenza;
- **verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l'immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell'immobile;
- **spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia. L'immobile è stato considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;
- **tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc..

Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni.

2.4 Conflitti di interesse

Colliers Valuation Italy S.r.l. non è a conoscenza di alcun conflitto di interesse che possa sorgere dallo svolgimento del presente incarico. Nell'eventualità Colliers Valuation Italy S.r.l. venga a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi, la Committenza verrà prontamente informata per poter prendere le dovute decisioni e provvedimenti.

2.5 Assicurazioni

Le attività professionali svolte da Colliers Valuation Italy S.r.l. sono coperte da assicurazione professionale, con massimale di copertura pari ad € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00).

2.6 Riservatezza

Colliers Valuation Italy S.r.l. si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, la scrivente Società avvertirà prontamente la SGR con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata. Per l'esecuzione del rapporto contrattuale entreremo in possesso dei Vostri dati personali, anagrafici e fiscali, qualificati come personali dalla legge e di coloro che saranno da Lei delegati al compimento delle attività oggetto di contratto.

Con riferimento a tali dati, La informiamo che: a) ogni trattamento avviene nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 32 del Regolamento (UE) 216/679 ("GDPR") e mediante l'adozione delle adeguate misure di sicurezza previste; b) i dati personali potranno essere trattati all'interno di Colliers Valuation Italy S.r.l., mediante elaborazioni manuali (archivi cartacei) o strumenti elettronici (banche dati elettroniche, organizzate con vari sistemi di classificazione) secondo logiche strettamente correlate alle finalità stesse del contratto e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Titolare del trattamento è Colliers. Alcune categorie di dipendenti e collaboratori del Titolare, in qualità di addetti al trattamento, possono accedere ai dati personali ai fini dell'adempimento delle mansioni loro attribuite. I Suoi dati potranno essere comunicati a terzi debitamente nominati Responsabili al trattamento dal Titolare. I Suoi dati personali non saranno altrimenti diffusi in alcun modo. I suoi dati saranno trattati per le sole finalità legate alla esecuzione del contratto o per l'invio gratuito di Report e investimenti relativi al mercato immobiliare, dal network Colliers Italia.

Le segnaliamo che, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'articolo 5 del GDPR, il periodo di conservazione dei Suoi dati personali è stabilito per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati e nel rispetto dei tempi obbligatori prescritti dalla legge e relativi alla esecuzione del contratto.

In qualità di interessato ex articolo 4 e seguenti del GDPR, avrà diritto di ottenere dal Titolare la cancellazione (diritto all'oblio), la limitazione, l'aggiornamento, la rettifica, la portabilità, l'opposizione al trattamento dei dati personali che La riguardano, nonché, in generale, può esercitare tutti i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del GDPR.

Regolamento UE 2016/679 - Articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - Diritti dell'Interessato

1. L'Interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati e la loro comunicazione in forma intelligibile.

2. L'Interessato ha diritto di ottenere l'indicazione: a. dell'origine dei dati personali; b. delle finalità e modalità del trattamento; c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2; e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.

3. L'Interessato ha diritto di ottenere: a. l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati; b. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato; d. la portabilità dei dati.

4. L'Interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte: a. per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta; b. al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Colliers Valuation Italy S.r.l. ha inoltre facoltà, perché sin da ora espressamente autorizzata, di includere il nominativo della SGR Committente nel proprio elenco di referenze, sito Internet ed in ogni pubblicazione da questa prodotta e diffusa verso l'esterno a titolo pubblicitario.

2.7 Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

La Committenza si impegna a tenere indenne e manlevata Colliers Valuation Italy S.r.l. da qualsivoglia conseguenza negativa dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico e derivante da comportamento doloso o gravemente colposo della Committenza medesima e fatte salve, in ogni caso, le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza, dolo o colpa grave di Colliers Valuation Italy S.r.l.

Colliers Valuation Italy S.r.l. si impegna a tenere indenne e manlevata la Committenza da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole, comunque, dipendente dallo svolgimento dell'incarico.

2.8 Indipendenza delle parti

Colliers Valuation Italy S.r.l. e la Committenza agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, Colliers Valuation Italy S.r.l. si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni e/o collaboratori, fermo restando che nessun rapporto verrà ad instaurarsi tra la Committenza e tali consulenti esterni e/o collaboratori e che Colliers Valuation Italy S.r.l. resterà in ogni caso unica ed esclusiva responsabile dell'operato di tali consulenti esterni e/o collaboratori e della esecuzione dell'incarico alle condizioni concordate e ai sensi di legge.

2.9 Unità di misura

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

2.10 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 30/06/2023. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.

2.11 Sopralluoghi

Il sopralluogo degli immobili oggetto di valutazione è stato effettuato in data 17 maggio 2023; al fine di identificare le seguenti variabili:

- accessibilità e specifica location;
- contesto urbano;

- caratteristiche morfologiche dell'area;
- stato dei luoghi;
- caratteristiche e stato delle finiture.

Il sopralluogo è stato effettuato da Colliers Valuation Italy S.r.l. nella persona di Dott. Marco Frisio, accompagnato da un incaricato della Committenza. In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere agli spazi interni, in quanto l'immobile risulta essere in larga parte locato, mentre gli unici due appartamenti liberi erano oggetto di manutenzione ordinaria.

3 Il mercato immobiliare

3.1 Lo Scenario Macroeconomico¹

A oltre un anno dall'invasione dell'Ucraina, l'economia globale continua a risentire di un'elevata incertezza, che incide sulla volatilità dei prezzi delle materie prime e frena l'attività produttiva e il commercio internazionale. L'orientamento delle politiche monetarie, volto a contrastare l'inflazione ancora sostenuta, rimane restrittivo. Nei primi mesi di quest'anno gli indicatori disponibili segnalano un ritmo di crescita contenuta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, mentre in Cina l'attività prende nuovo slancio dopo l'abbandono della Zero-Covid policy. Per il 2023 le istituzioni internazionali prefigurano un rallentamento della crescita mondiale, seppure meno intenso rispetto alle previsioni formulate lo scorso autunno. L'incertezza sulle prospettive globali è accentuata dalle possibili ripercussioni dei recenti episodi di dissesto bancario.

L'attività economica globale si è indebolita nel quarto trimestre. Il prodotto ha rallentato negli Stati Uniti e in Cina; ha pressoché ristagnato in Giappone e nel Regno Unito. In Russia nel 2022 il PIL, che prima del conflitto si stimava sarebbe cresciuto di quasi il 3 per cento, secondo l'istituto di statistica nazionale si è invece contratto del 2,1 per cento. Nei primi mesi del 2023 gli indici dei responsabili degli acquisti (purchasing managers' indices, PMI) delle imprese manifatturiere sono rimasti sotto la soglia di espansione nelle principali economie avanzate. Negli Stati Uniti e nel Regno Unito a questa debolezza si contrappone il miglioramento dei PMI dei servizi, saliti oltre tale livello. In Cina il PMI manifatturiero si è portato al di sopra della soglia di espansione; dopo l'abbandono delle politiche di contenimento della pandemia l'attività è in ripresa, anche grazie alle misure di sostegno all'economia, in particolare al settore immobiliare. In India le prospettive di una forte crescita nel 2023 sono confermate dall'andamento dell'indice PMI della manifattura.

Nei primi due mesi dell'anno negli Stati Uniti l'inflazione al consumo si è ulteriormente ridotta, beneficiando del calo nelle componenti più volatili; la flessione dell'inflazione di fondo è stata tuttavia più contenuta. In febbraio la dinamica dei prezzi è tornata invece a salire nel Regno Unito, sospinta dalla componente di fondo. In Giappone l'inflazione, dopo essersi portata a gennaio su valori elevati, è scesa per effetto degli interventi governativi a sostegno dei consumi energetici di

¹ Fonte: Banca d'Italia

famiglie e imprese. Nell'anno in corso l'economia mondiale frenerebbe, anche se meno di quanto atteso in autunno. Secondo le previsioni pubblicate in marzo dall'OCSE, la crescita del PIL globale, rivista al rialzo di 0,4 punti percentuali rispetto a quattro mesi fa, si collocherebbe al 2,6 per cento nella media del 2023 (dal 3,2 del 2022). Permane il rischio di andamenti meno favorevoli, legato alla prosecuzione della guerra in Ucraina, al protrarsi di elevati livelli di inflazione e al conseguente orientamento restrittivo delle politiche monetarie nelle maggiori economie, nonché alle ripercussioni sulle condizioni finanziarie globali dei recenti dissesti bancari negli Stati Uniti e in Svizzera.

Crescita del PIL e scenari macroeconomici (variazioni percentuali)							
VOCI	Crescita			Previsioni		Revisioni (1)	
	2022	2022 3° trim. (2)	2022 4° trim. (2)	2023	2024	2023	2024
Mondo	3,2	–	–	2,6	2,9	0,4	0,2
Giappone	1,1	-1,1	0,1	1,4	1,1	-0,4	0,2
Regno Unito	4,1	-0,4	0,5	-0,2	0,9	0,2	0,7
Stati Uniti	2,1	3,2	2,6	1,5	0,9	1,0	-0,1
Brasile	3,0	3,6	1,9	1,0	1,1	-0,2	-0,3
Cina	3,0	3,9	2,9	5,3	4,9	0,7	0,8
India (3)	6,7	6,3	4,4	5,9	7,1	0,2	0,2
Russia	-2,1	-3,7		-2,5	-0,5	3,1	-0,3

Fonte: per i dati sulla crescita dei singoli paesi, statistiche nazionali; per il PIL mondiale e per tutte le previsioni, OCSE, *OECD Interim Economic Outlook*, marzo 2023.

(1) Punti percentuali; revisioni rispetto a OCSE, *OECD Economic Outlook*, novembre 2022. – (2) Dati trimestrali; per Giappone, Regno Unito e Stati Uniti, variazioni percentuali sul periodo precedente, in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali; per gli altri paesi, variazioni percentuali sul periodo corrispondente. – (3) I dati effettivi e le previsioni si riferiscono all'anno fiscale con inizio ad aprile.

Dopo una prolungata fase di crescita, nell'ultimo trimestre dello scorso anno il PIL dell'area dell'euro ha ristagnato. Gli indicatori disponibili suggeriscono una lieve espansione dell'attività nei primi mesi del 2023. È proseguito il calo dell'inflazione al consumo, guidato dalla componente energetica; è ancora cresciuta quella di fondo, che già si collocava sui livelli massimi. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ulteriormente aumentato i tassi di interesse ufficiali, segnalando che l'elevato livello di incertezza accresce l'importanza di adottare le decisioni future di volta in volta e sulla base dei dati che si renderanno disponibili. È stato approvato il programma dell'Unione europea per ridurre la dipendenza energetica dalla Russia e accelerare la transizione verde (REPowerEU). Nel quarto trimestre del 2022 la crescita del PIL nell'area dell'euro è stata nulla in termini congiunturali (da 0,4 nel periodo precedente;). I consumi delle famiglie e gli investimenti fissi lordi sono diminuiti (-0,9 e -3,6 per cento, rispettivamente) mentre la domanda estera netta

ha contribuito alla dinamica del prodotto per un punto percentuale, a causa di un calo delle importazioni e di una sostanziale stazionarietà delle esportazioni. Dal lato dell'offerta, il valore aggiunto si è mantenuto invariato nell'industria in senso stretto, mentre si è ridotto di poco nei servizi e nelle costruzioni. Il prodotto è cresciuto in Spagna, ha ristagnato in Francia e in Italia ed è diminuito in Germania. Gli indicatori congiunturali più recenti suggeriscono che nel primo trimestre di quest'anno il PIL dell'area dell'euro sia tornato a crescere, pur lievemente.

Le proiezioni degli esperti della BCE, diffuse in marzo ed elaborate prima delle tensioni finanziarie legate al dissesto di alcune banche internazionali, indicano un rallentamento del prodotto nel 2023 (all'1,0 per cento, dal 3,5 dello scorso anno), cui seguirebbe un'accelerazione nel biennio 2024-25 (all'1,6 per cento in ciascuno dei due anni). Nel confronto con lo scorso dicembre, le stime per il 2023 sono state riviste al rialzo di 0,5 punti percentuali, per effetto sia del calo delle quotazioni energetiche sia della maggiore tenuta dell'economia negli ultimi mesi; le stime del PIL per il 2024-25 sono state invece riviste al ribasso (in media di circa 0,3 punti), risentendo soprattutto dell'impatto della restrizione della politica monetaria. In marzo l'inflazione al consumo, valutata sui dodici mesi, è scesa per il quinto mese consecutivo, al 6,9 per cento, riflettendo il forte rallentamento dei prezzi dei beni energetici. L'inflazione dei beni alimentari è aumentata (al 15,4 per cento). Anche la componente di fondo ha continuato a crescere, al 5,7 per cento (dal 5,6 in febbraio), sostenuta dall'accelerazione dei prezzi dei servizi.

Dalla metà di gennaio le condizioni sui mercati finanziari internazionali si erano inasprite, riflettendo le attese di un'intonazione più restrittiva delle politiche monetarie. Dalla fine della prima decade di marzo l'avversione al rischio e la volatilità sono repentinamente aumentate in seguito ai fallimenti di alcune banche regionali negli Stati Uniti e alla crisi di Credit Suisse. Il dollaro è rimasto sostanzialmente stabile nei confronti dell'euro, ma è tornato ad apprezzarsi rispetto alle altre principali valute. Nei primi due mesi dell'anno i rendimenti sui titoli pubblici a lungo termine delle maggiori economie avanzate erano saliti, per le attese degli operatori di pressioni inflazionistiche più persistenti e conseguentemente di un orientamento più restrittivo delle politiche monetarie. Dalla fine della prima decade marzo i rendimenti sono bruscamente scesi, riportandosi poi intorno ai livelli di metà gennaio, in seguito al dissesto di alcuni intermediari bancari negli Stati Uniti e in Svizzera e ai timori di contagio internazionale; le banche centrali delle principali economie avanzate sono intervenute congiuntamente per fornire liquidità in dollari, aumentando da settimanale a giornaliera la frequenza delle linee di swap già concordate in passato.

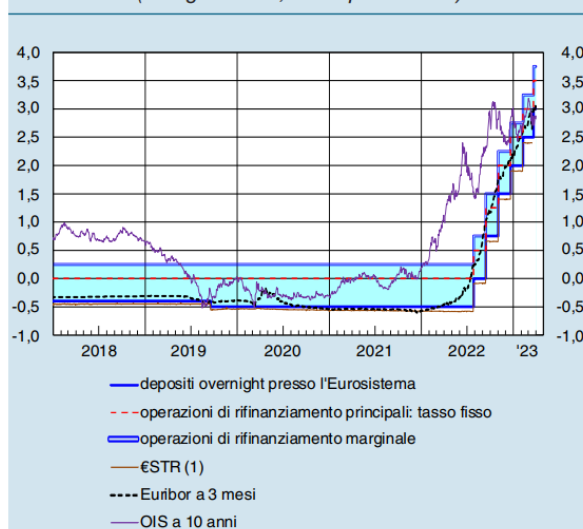
Crescita del PIL e inflazione nell'area dell'euro (variazioni percentuali)

PAESI	Crescita del PIL			Inflazione
	2022	2022 3° trim. (1)	2022 4° trim. (1)	2023 marzo (2)
Francia	2,6	0,2	0,1	(6,6)
Germania	1,8	0,5	-0,4	(7,8)
Italia	3,7	0,4	-0,1	(8,2)
Spagna	5,5	0,2	0,2	(3,1)
Area dell'euro	3,5	0,4	0,0	(6,9)

Fonte: elaborazioni su statistiche nazionali e su dati Eurostat. I numeri tra parentesi indicano stime preliminari.

(1) Dati trimestrali destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi; variazioni sul periodo precedente. – (2) Dati mensili; variazione sul periodo corrispondente dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA).

Tassi di interesse ufficiali e del mercato monetario nell'area dell'euro (1) (dati giornalieri; valori percentuali)



Fonte: BCE e Refinitiv.

(1) Dal 1° ottobre 2019 €STR è un nuovo tasso di riferimento overnight per il mercato monetario dell'area dell'euro; per il periodo precedente viene riportato il tasso pre-€STR.

Alla fine del 2022 si è interrotta la fase di espansione dell'economia italiana, soprattutto a causa della contrazione della spesa delle famiglie. Secondo gli indicatori disponibili, nel primo trimestre dell'anno in corso la dinamica del PIL sarebbe tornata lievemente positiva, beneficiando della discesa dei corsi energetici e dell'allentamento delle strozzature lungo le catene di approvvigionamento. Nel quarto trimestre del 2022 in Italia il PIL ha sostanzialmente ristagnato (-0,1 per cento rispetto allo 0,4 nel terzo). Al netto calo della spesa delle famiglie si è contrapposta l'accelerazione degli investimenti, che hanno registrato variazioni positive in tutte le principali componenti. Il decumulo delle scorte ha sottratto 1,1 punti percentuali alla dinamica del PIL; per contro l'interscambio con l'estero ha contribuito positivamente per 1,4 punti, a causa dell'aumento delle esportazioni e della flessione delle importazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è salito in misura sostenuta nelle costruzioni, mentre si è ridotto nell'industria in senso stretto ed è rimasto pressoché stabile nei servizi, interrompendo una prolungata espansione. Nel complesso del 2022 il PIL è cresciuto del 3,7 per cento (dal 7,0 nel 2021). I nostri modelli, che impiegano un ampio insieme di dati, prefigurano per il primo trimestre del 2023 un recupero del prodotto. Quest'ultimo avrebbe beneficiato della discesa dei corsi energetici e della normalizzazione delle condizioni di approvvigionamento lungo le catene del valore. A una tenuta dell'attività nei servizi si sarebbe accompagnata una crescita nelle costruzioni e nella manifattura. Nello stesso periodo l'indicatore

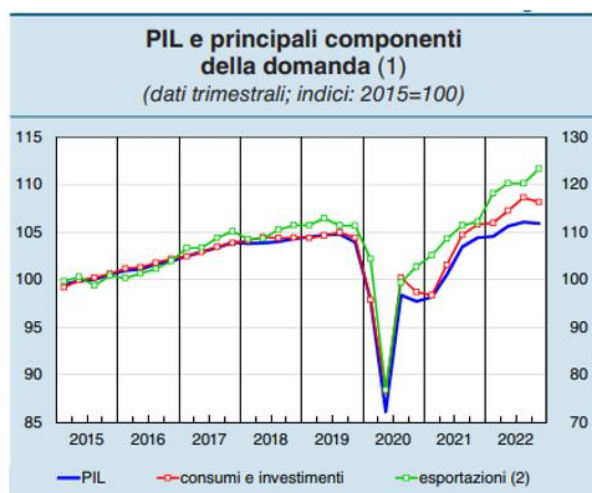
Ita-coin, che misura la dinamica del prodotto al netto delle componenti più erratiche, segnala un lieve miglioramento rispetto alla fine del 2022.

Dopo aver raggiunto un picco alla fine dello scorso anno, l'inflazione al consumo ha iniziato a ridursi, riflettendo il marcato calo della componente energetica, mentre è aumentata quella di fondo. Proseguono i segnali di un allentamento delle pressioni inflazionistiche nelle attese delle famiglie e delle imprese. Nel corso del primo trimestre l'inflazione armonizzata al consumo è progressivamente diminuita, all'8,2 per cento in marzo, dal massimo del 12,6 raggiunto in autunno. Il calo ha riflesso l'attenuazione della componente energetica. Su questa ha inciso soprattutto la riduzione dei prezzi di elettricità e gas, a sua volta determinata dalla flessione delle quotazioni all'ingrosso (tornate sui livelli antecedenti l'invasione dell'Ucraina) e dalle misure di sostegno all'economia approvate con la legge di bilancio per il 2023. Considerando i soli provvedimenti governativi che hanno un effetto diretto sull'indice dei prezzi al consumo attraverso la riduzione delle bollette di gas ed elettricità, il freno impresso da tali misure all'inflazione sarebbe stato di quasi un punto percentuale nella media del primo trimestre. Nello stesso periodo, tenendo in considerazione sia gli effetti diretti sia quelli indiretti, si stima che in media circa il 75 per cento dell'inflazione in Italia fosse ancora attribuibile allo shock energetico.

Tra novembre e febbraio la dinamica dei prestiti bancari si è fortemente ridotta, in particolare per quelli alle imprese, risentendo dell'aumento dei costi di finanziamento e di criteri di offerta più stringenti. Il rialzo dei tassi ufficiali continua a trasmettersi al costo del credito. Nonostante le recenti tensioni, seguite al dissesto di alcuni intermediari negli Stati Uniti e in Svizzera, il sistema bancario italiano si trova in condizioni migliori nel confronto con passati episodi di crisi. Il tasso di deterioramento del credito è rimasto contenuto; nel 2022 redditività e patrimonializzazione dei gruppi bancari significativi sono salite. Nel quarto trimestre il flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è rimasto pressoché stabile (all'1,0 per cento al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno). Rispetto al trimestre precedente l'indicatore è marginalmente sceso per le imprese (all'1,6 per cento), mentre non ha mostrato variazioni sostanziali per le famiglie (0,5 per cento).

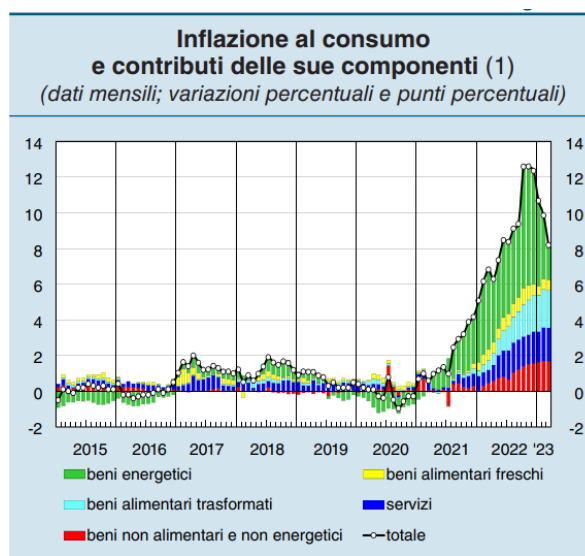
In Italia, come negli altri principali mercati, le tensioni innescate alla fine della prima decade di marzo dal dissesto di alcuni intermediari bancari negli Stati Uniti e in Svizzera hanno influenzato l'andamento dei prezzi delle attività finanziarie. I rendimenti dei titoli di Stato e le quotazioni azionarie, cresciuti in gennaio e febbraio, sono diminuiti bruscamente con i primi segnali di instabilità nel settore bancario internazionale; anche la volatilità è aumentata, mentre il

differenziale di rendimento dei titoli di Stato italiani sulla scadenza decennale rispetto ai corrispondenti titoli tedeschi è rimasto stabile. Il rendimento dei titoli di Stato italiani sulla scadenza decennale era fortemente aumentato nei primi mesi dell'anno, riflettendo i rinnovati timori degli operatori che i tassi di politica monetaria dell'area venissero innalzati su livelli più elevati e per un periodo più prolungato di quanto precedentemente previsto. Dalla fine della prima decade di marzo, il dissesto di alcune banche statunitensi e la crisi di Credit Suisse hanno messo in evidenza i rischi per la stabilità finanziaria connessi con il rapido e marcato aumento dei tassi di riferimento e hanno determinato bruschi cali dei rendimenti a livello globale. Nel complesso il rendimento dei titoli di Stato italiani è leggermente cresciuto, di 9 punti base, collocandosi alla fine del mese al 4,1 per cento. Con le tensioni nel settore bancario internazionale, la volatilità implicita nei contratti derivati sul titolo decennale italiano è marcatamente salita e il differenziale di rendimento rispetto ai titoli pubblici tedeschi si è temporaneamente ampliato, per poi ritornare su valori simili a quelli di metà gennaio.



Fonte: elaborazioni su dati Istat.

(1) Valori concatenati; dati destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi. –
(2) Scala di destra.



Fonte: elaborazioni su dati Eurostat.

(1) Variazione sui 12 mesi dell'IPCA.

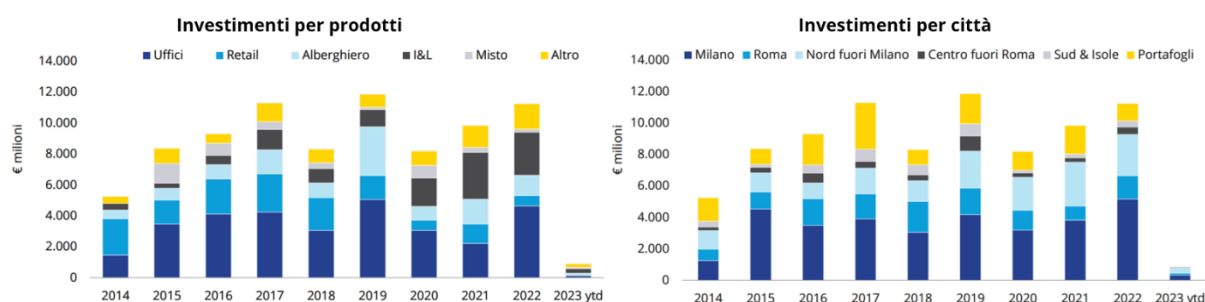
3.2 Il Mercato Immobiliare in Italia²

I volumi di investimento del primo trimestre evidenziano una riduzione legata al contesto macroeconomico, dovuta in particolare all'aumento dell'inflazione, dei tassi di interesse e al conseguente clima di incertezza. Nel primo trimestre dell'anno in corso, infatti, prosegue il

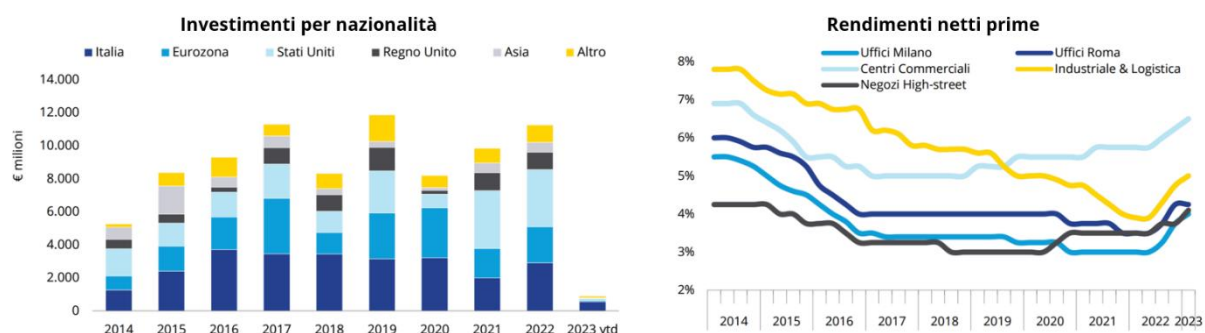
² Fonte: Colliers Advisory and Transactions Italy (internal database)

rallentamento generale degli investimenti, in linea di continuità con quanto osservato nell'ultima parte del 2022: rallentamento che si è concretizzato in una riduzione dei volumi di investimento, pari a €893 milioni, in difetto di grandi transazioni (sopra i € 100 milioni) e operazioni di portafoglio. Nel dettaglio, gli investimenti sono stati inferiori di oltre il 50% rispetto allo stesso trimestre del 2022.

Nel primo trimestre le città di Milano e Roma hanno fatto registrare volumi non molto elevati raggiungendo, rispettivamente, € 329 milioni ed €119 milioni. Le due città in questione hanno assorbito, comunque, il 50% degli Investimenti totali: i restanti € 445 milioni sono stati allocati fuori dalle due principali città, in Lombardia, Piemonte e Veneto. Sia a Roma sia a Milano si osserva una crescita di interesse per i prodotti del comparto «Altro»: in particolare, a Milano una percentuale importante di investimenti è legata al settore Living, mentre a Roma, in via speculare, al settore Healthcare.



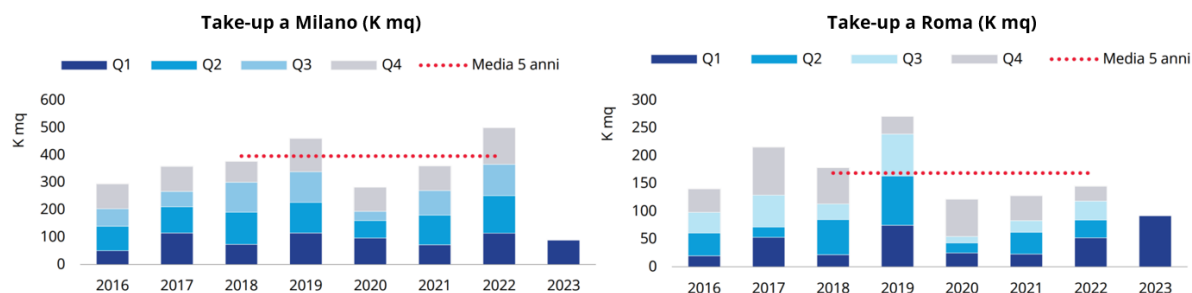
In termini di rendimenti, a seguito del rialzo rilevato nella seconda metà del 2022, nel primo trimestre 2023 si registra un ulteriore incremento dei rendimenti prime (+25 punti basi per la Logistica e gli Uffici). Si attende una loro stabilizzazione durante l'ultima parte dell'anno in corso.



Nella città di Milano si registra un calo degli investimenti nel settore degli uffici, con volumi pari a circa € 132,9 milioni, settore che è tradizionalmente quello più interessante per gli Investitori, perché offre dei prodotti nuovi o ristrutturati. In generale, si osserva un crescente atteggiamento wait-and-see da parte degli investitori, in particolar modo esteri, dovuto al generale rialzo dei prime net yield (salito al 4% nel primo trimestre). Se da una parte le operazioni core sono quelle preferite, si registrano anche operazioni value-add.

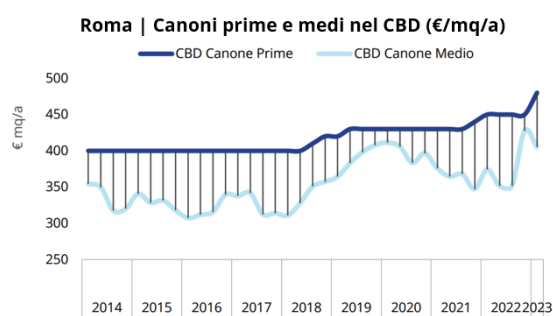
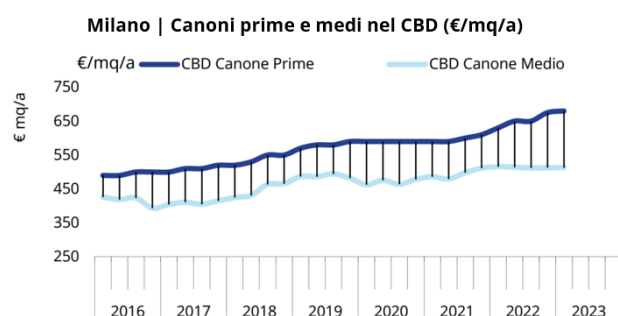
Nel primo trimestre, l'andamento delle locazioni di spazi uffici a Milano ha mostrato un buon volume di take-up e si sono registrate transazioni sia per le piccole-medie superfici sia per le grandi. Nello specifico, sono stati transati circa 90.000 mq di uffici a Milano, in parziale diminuzione rispetto al Q1 2022. I volumi del Q1 2023, comunque, sono stati superiori o in linea con quelli del 2020-2021. Si sono registrate 4 transazioni di media superficie (comprese tra 1.000 e 5.000 mq) ed una sola transazione - in pre-let - per volumi superiori ai 6.000 mq: in particolare, è stato concesso in locazione a Doctolib un'immobile cielo-terra di 6.350 mq in zona Porta Nuova. I volumi riportati non tengono conto degli oltre 13.000 mq sub-locati nel primo trimestre, pari a quasi il 13% del take-up totale. Nello specifico, soltanto nel primo trimestre dell'anno in corso le sub-locazioni hanno quasi eguagliato, in termine di superfici locate, i volumi sub-lease dell'intero 2022. Dal 2019, il 38% del take-up è stato registrato in contratti di pre-let, ossia in edifici nuovi o ristrutturati ancora in fase di costruzione al momento della firma contrattuale. Nel corso del primo trimestre di quest'anno, 6 pre-let sono stati firmati, corrispondenti a circa 20.000 mq (ossia il 22% del take-up). In generale, la mancanza di prodotto di qualità spinge i conduttori a firmare dei contratti per degli uffici non ancora disponibili e la maggior parte dei prodotti in ristrutturazione, soprattutto nelle aree centrali della città, vengono locati prima della fine dei lavori.

A Roma, nel primo trimestre, il volume del take-up ha registrato una crescita del 75% rispetto al Q1 2022, grazie alla conclusione di un'importante transazione pre-let in zona Eur Torrino di oltre 45.000 mq: il progetto di ristrutturazione è legato ad una fase di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio. Tolta questa transazione, i livelli sono rimasti stabili e in linea con i trimestri precedenti. Nel corso del trimestre si è registrata anche un'altra transazione, Verisure ha preso in locazione un immobile cielo-terra in viale Oceano Pacifico, per 13.800 mq.



In termini di offerta di spazi uffici, il volume di Milano è aumentato di 8 punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2022. Ciononostante, l'offerta rimane comunque bassa soprattutto nelle zone centrali (pari, nel complesso, al 13% dell'offerta totale), e con alcune zone in sotto-offerta, come il CBD Porta Nuova. Inoltre, solo il 38% dell'offerta immediata è di grado A. A Milano prosegue la risalita dei canoni, raggiungendo i 680 €/mq/anno nel CBD Duomo e i 620 € nel CBD Porta Nuova - dove si registra l'incremento maggiore del prime rent, soprattutto grazie ai nuovi prodotti che stanno arrivando sul mercato.

In termini di offerta, il volume a Roma è rimasto abbastanza stabile negli anni, mentre è diminuito nel corso del primo trimestre (-20 bps rispetto al Q1 2022), per effetto dell'anzidetta transazione in zona Eur. A Roma vi sono inoltre 130.000 mq di uffici che, se trovassero un conduttore, potrebbero iniziare la fase delle ristrutturazioni. In maniera simile a Roma, la domanda elevata per prodotti di qualità sta spingendo verso l'alto i canoni, in particolare nel CBD, in quanto l'offerta di prodotti nuovi rimane limitata.



Per quanto riguarda le altre asset class, continua la crisi del settore Retail, mentre la Logistica si conferma, con circa € 300 milioni investiti (30% del mercato totale) come Asset class interessante, pur con volumi inferiori a quelli dello stesso periodo del 2022. Gli investimenti hanno riguardato in particolare mercati secondari del Nord Ovest-Italia.

Nel Q1 2023 anche gli investimenti nel settore Hospitality si dimostrano in calo rispetto al Q1 2022, per un totale di circa €140 milioni investiti, allocati principalmente in operazioni di size medio-piccole (pari a quasi il 16% del totale investito). E' da segnalare a Roma la vendita dell'Hotel Midas. In generale, per i prossimi trimestri del 2023 si attende la chiusura di alcune transazioni nei comparti alberghiero, uffici e Misto.

3.3 Il Mercato Residenziale a Roma³

Nel primo trimestre del 2023, l'intera città metropolitana di Roma ha continuato a dominare il mercato immobiliare nella regione Lazio, registrando una percentuale pari al 75% degli annunci immobiliari. Questo dato conferma il ruolo predominante di Roma come centro attrattivo per chi cerca una nuova casa nella regione. La città ospita un notevole numero di immobili disponibili sul mercato. Attualmente, sono presenti oltre 123.010 immobili in vendita e 25.230 in affitto, offrendo una vasta gamma di opzioni ai potenziali acquirenti e inquilini. Considerando la popolazione residente, ciò si traduce in un indice di circa 37 annunci per mille abitanti, evidenziando l'attività frenetica e la forte domanda immobiliare presenti nella zona.

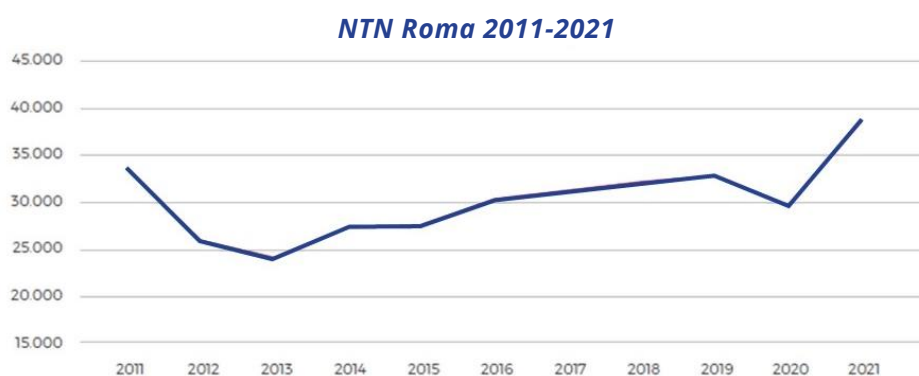
Per quanto riguarda i prezzi degli appartamenti in vendita, si registra una tendenza al rialzo rispetto alla media regionale. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita a Roma è di circa il 12% superiore alla quotazione media regionale, che si attesta a 2.275 € al metro quadrato. Questo indica una certa esclusività del mercato immobiliare romano e riflette l'attrattiva che la città esercita sugli acquirenti. In termini di tipologia immobiliare più scambiata, gli appartamenti continuano a dominare il mercato delle vendite. Con un totale di 81.464 annunci, rappresentano la categoria più popolare tra gli acquirenti. Seguono le case indipendenti, con un numero significativo di 32.048 annunci, indicando la preferenza di alcune persone per soluzioni abitative più spaziose e indipendenti. Nel mercato degli affitti, la tipologia più richiesta rimane quella degli appartamenti, con un totale di 15.021 annunci. Questo suggerisce che molti preferiscono affittare

³ Fonte: Nomisma

un appartamento come soluzione abitativa temporanea o come prima scelta per vivere nella città metropolitana di Roma. I negozi seguono da vicino, con 7.298 annunci, riflettendo l'importanza del settore commerciale nella regione.

La città metropolitana di Roma è conosciuta anche per i suoi prezzi immobiliari elevati. Con un prezzo medio di circa 2.555 € al metro quadrato, si posiziona tra le città con gli appartamenti più costosi. Tuttavia, è interessante notare che questo prezzo è ancora inferiore del 24% rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona, che attualmente vanta i prezzi immobiliari più alti in Italia. Al contrario, rappresenta un aumento significativo del 313% rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che registra i prezzi più bassi nel paese.

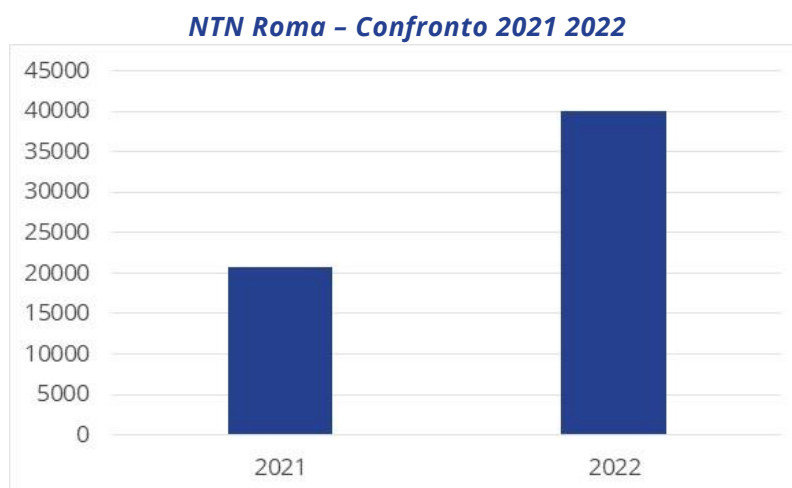
In termini di volumi, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso residenziale del comune di Roma, nel periodo 2011-2021, presenti una media pari a 30.188 transazioni. Nel primo semestre del 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è pari a 20.868, +9% rispetto al primo semestre del 2021, in cui il numero di NTN è stato 19.153.



Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2012, pari a 25.650, la Capitale ha recuperato i volumi precrisi, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (29.505). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (32.112), confermando il trend di crescita.

Basandoci sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, nel 2021 il numero di transazioni normalizzate è stato di 20.750,5. Tuttavia, i dati relativi al 2022, che indicano un valore di 40.064,48, sono ancora provvisori e potrebbero subire delle variazioni. Si fa riferimento al grafico sottostante per una

rappresentazione visiva dei dati. Il grafico permette di visualizzare l'andamento delle transazioni nel corso degli anni, evidenziando il significativo aumento registrato nel 2022 rispetto al 2021. Questo notevole incremento nel Numero di Transazioni Normalizzate testimonia una dinamicità nel settore e può essere considerato un segnale positivo per l'economia.



4 Valutazione

4.1 Teoria e pratica nel settore immobiliare

Nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di beni immobili, la prassi e la teoria valutativa del settore immobiliare rimandano a tre differenti approcci:

- la valutazione al **costo di costruzione**, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando non esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- la valutazione per **comparazione dei prezzi** (criterio sintetico-comparativo), definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi" (Red Book RICS). Tale metodo esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione **reddituale-finanziaria**, definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale (Red Book RICS). Tale metodo determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale

non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

4.2 Valutazione

Date le caratteristiche dell'immobile e le condizioni di mercato attuali abbiamo ritenuto che il criterio Reddituale finanziario espresso nella forma della Discounted Cash Flow Analysis (DCF) possa rappresentare al meglio il valore attuale dell'immobile.

4.3 Assumptions valutative (or special assumptions)

Lo scenario valutativo preso in esame considera l'ipotesi di locare gli immobili con contratto di locazione 4+4 ad un canone a mercato (identificato sulla base di una analisi di mercato riferita agli asking prices rilevati nella microzona oggetto di analisi) e successivamente rilocando gli spazi alla scadenza del contratto. Ad ogni rilocazione abbiamo considerato un periodo di vacancy pari a 6 mesi ed applicato la fee di locazione (pari al 10% sul canone del nuovo contratto).

4.4 Il criterio Reddituale-Finanziario

I flussi di cassa, opportunamente nettati dei costi di gestione (IMU, Costi di Gestione, assicurazione, imposta di registro, eventuali spese di manutenzione straordinarie ed eventuali fee per la locazione e vendita degli spazi) relativi all'immobile sono stati attualizzati ad un tasso che considera i rischi derivanti dalla specifica tipologia d'investimento esaminata ed il risultato di tale operazione porta a stabilire il valore attuale dell'immobile che corrisponde al valore attuale dei flussi di cassa futuri derivanti.

Come da indicazioni ricevute dalla Committenza e sulla base dei contratti di locazione attualmente sottoscritti dalla proprietà, abbiamo considerato l'ipotesi di locare gli immobili con contratto di locazione 4+4 identificando un canone a mercato (identificato sulla base di una analisi di mercato riferita agli asking prices rilevati nella microzona oggetto di analisi) e successivamente rilocando gli spazi alla scadenza del contratto.

Ad ogni rilocazione abbiamo considerato un periodo di vacancy pari a 6 mesi ed applicato la fee di locazione (pari al 10% sul canone del nuovo contratto).

Alla fine del piano abbiamo considerato la dismissione in blocco dell'asset, ipotizzando la cessione ad un investitore professionale ed applicando quindi uno sconto sul Terminal Value pari al 5%.

Le assunzioni per l'elaborazione del DCF sono:

Durata del piano: il modello è stato costruito con una durata di 15 anni (giugno 2038);

Tassi di indicizzazione del canone: si è adottato un tasso di indicizzazione pari al 100% sulla base di quanto comunicato dalla Committenza;

Valori di Locazione: qui sotto vengono riportati i valori di locazione del portafoglio:

Domus Italia Srl									
ID Immobile	Denominazione	Comune	Indirizzo	Edificio	Destinazione prevalente	Sup. Commerciale (mq)	N.appartamenti	N.Pertinenze	Canone a mercato (€/mq)
1	COLLATINA	Roma	Via Amos Zanibelli 1-15	Z6	Residenziale	mq 727	15	40	€ 170
2	DE CHIRICO	Roma	Via Giorgio De Chirico	Edificio C	Residenziale	mq 3.543	67	60	€ 155
3	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Via Luigi De Marchi 14	Z6 Edificio A-B	Residenziale	mq 7.840	140	155	€ 170
4	LUNGHEZZA	Roma	Via Enrico Bompiani 44-46	Z9/1p Edificio A	Residenziale	mq 1.482	18	18	€ 125
5	PONTE DI NONA	Roma	Via Antonio Capetti snc	Z18 Edificio A1-A2	Residenziale	mq 5.777	109	147	€ 125
		Roma	Via Valentino Cerruti 40	Z19 Edificio A1-A2-B1-B2-B3-C1-C2-C3-C4	Residenziale				
		Roma	Via Raul Chiodelli 59-61	Z21 Edificio B1-B2	Residenziale				
		Roma	Via Raul Chiodelli 55	Z22 Edificio A	Residenziale				
6	PRAMPOLINI	Roma	Via Filippo Cremonesi 18-20	B Edificio A1-A2-A4	Residenziale	mq 714	17	18	€ 170
7	SAN BASILIO	Roma	Via Sarnano 5-11-19	Z2	Residenziale	mq 1.224	24	42	€ 155
8	TALENTI	Roma	Via Stefano Madia 67	Z07G	Residenziale	mq 4.987	103	123	€ 180
		Roma	Via Adolfo Celi 44	Z8A Edificio B1-C2-C3	Residenziale				
		Roma	Via Carlo Dapporto 19-21	Z9B Edificio A-B1-B2	Residenziale				
		Roma	Via Leonardo de Mitri 23-25	Z10B Edificio A2-A3	Residenziale				

Domus Roma 15 Srl									
ID Immobile	Denominazione	Comune	Indirizzo	Edificio	Destinazione prevalente	Sup. Commerciale (mq)	N.appartamenti	N.Pertinenze	Canone a mercato (€/mq)
1	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Via Luigi De Marchi 8	Z6/2 Edificio A1	Residenziale	mq 6.336	120	107	€ 170
2	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Via Luigi De Marchi 8	Z6/2 Edificio A2	Residenziale	mq 6.336	120	115	€ 170
3	LUNGHEZZA	Roma	Via Alfredo Fiorini 67	G4 Edificio A1-A2-A3-B - G3	Residenziale	mq 12.388	194	236	€ 125
4	TALENTI	Roma	Via Vittorio Caprioli	Z13/A Edificio A1	Residenziale	mq 5.200	98	71	€ 180
5	DE CHIRICO	Roma	Via Giorgio De Chirico 123	Edificio A1	Residenziale	mq 4.897	91	33	€ 155
6	DE CHIRICO	Roma	Via Di Tor Sapienza 172	Edificio A2	Residenziale	mq 4.897	91	44	€ 155
7	DE CHIRICO	Roma	Via Giorgio De Chirico 127	Edificio B1	Residenziale	mq 3.634	60	58	€ 155
8	DE CHIRICO	Roma	Via Di Tor Sapienza 176a	Edificio B3	Residenziale	mq 3.634	60	54	€ 155

Inesigibilità/Occupancy: come condiviso con la Committenza, differenziata per ogni asset sulla base dell'occupancy attuale e successivamente pari al 5% (a regime);

Property Management/ Gestore Sociale: pari al 1,5% dei Ricavi [stimato];

Extraordinary Maintenance (Riserve): pari al 0,5% del CRN;

IMU: importo fornito dalla Committenza;

Assicurazione: pari a 0,1% del CRN;

Imposta di registro: pari a 1 % del canone, come prevista dalla legge;

Agency fee (locazione): stimata pari a 10% dei valori del canone;

Fee on terminal value: rilevata dal mercato pari a 1,00%;

Going Out Net Cap Rate: assunto dall'analisi di mercato, considerando transazioni per immobili simili, prendendo in considerazione caratteristiche come, asset class, dimensioni, localizzazione (micro, macro accessibilità, considerando anche i future miglioramenti infrastrutturali, se presenti), potenziali investitori interessati all'immobile (appetibilità sul mercato), tenancy (considerando l'ERV paragonato al passing rent e alla vacancy/occupancy), condizioni generali del mercato immobiliare e attuale trend di mercato.

Tasso di sconto: il tasso di sconto è stato definito sulla base della proporzione tra equity e debito; in questo caso, si è usato il Weighted Average Cost of Capital come tasso di sconto.

In modo da poter determinare il più appropriato tasso di sconto, si è applicata la seguente equazione

$$WACC = Debt\ Ratio * K_d + Equity\ Ratio * K_e$$

Sono stati presi in considerazione tre principali gruppi di fattori: fattori economici, fattori di debito e fattori di capitale.

Fattori Economici:

- **Tasso di inflazione:** Per gli anni successivi si è adottato un tasso inflattivo convenzionalmente pari all'2,00%, in conformità alle attese sull'inflazione al consumo pubblicate da Banca d'Italia (6,40% sui 12 mesi e 5,30% sui 24 mesi), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea – BCE – (inferiore ma prossimo al 2%) nel medio periodo;
- **Euribor a 6 mesi:** così come pubblicato dal European Money Markets Institute; Tali valori sono stati rilevati dal Sole 24 Ore, pubblicazione del 01/06/2023;
- **BTP- Buoni del Tesoro Poliennali:** rendimento medio mensile degli ultimi 5 anni dei BTP con data di scadenza coincidente a quella del modello valutativo. Tali valori sono stati rilevati dalle serie storiche del mercato finanziario.

Fattori di Debito:

- **Euribor a 6 mesi (senza inflazione):** così come pubblicato dal European Money Markets Institute, calcolato al netto dell'inflazione;

- **Spread investment risk:** basato sulla pratica di mercato e modellato sulle caratteristiche dell'asset dal punto di vista di un ipotetico creditore; nel processo di determinazione, si è preso in considerazione la tipologia dell'asset, la liquidità del mercato e la fattibilità del progetto. Si assume generalmente un tasso minimo del 1,75% per il residenziale/progetti core plus fino a un massimo di 3% per sviluppi/investimenti opportunistici.
- **Leva Finanziaria:** in questo caso, è stata considerata una leva finanziaria pari al 60% dell'investimento, come da best practice italiana.

Fattori di Capitale:

- **Premium Risk:** basato sulla pratica di mercato e modellato sulle caratteristiche dell'asset dal punto di vista di un ipotetico acquirente. Nel processo di determinazione si è preso in considerazione la tipologia dell'asset e il rischio generale del progetto. Tali rischi hanno un impatto sul tasso, che spazia da un minimo dell'1,5% ad un massimo del 17%. Generalmente, per investimenti sicuri si adottano tassi al di sotto del 10%, mentre progetti aggressivi sono quotati tra il 10% e il 17%; si assumono tassi tra l'1,5% e il 6% per investimenti core e core plus, 8%/12% per progetti value added e oltre il 12% per investitori opportunistici. Gli sviluppi sono generalmente quotati intorno al 15%. I fattori presi in considerazione sono la tipologia di asset, le condizioni manutentive, le condizioni locative, la solidità del Conduttore, i costi di gestione etc.
- **Additional Premium (Location):** basato sulla pratica di mercato e modellato sulla location dell'asset; spazia da un minimo di 0,25% a un massimo di 1,5%; tale tasso prende in considerazione sia la macro-location (regione, provincia e città) che la micro-location (centrale, periferico, etc...);
- **Illiquidity:** basato sull'analisi di mercato spazia da un minimo di 0,25% (estremamente liquido) a un massimo di 2% (non liquido); pertanto, tenuto conto delle caratteristiche di commerciabilità dell'asset;
- **Equity Ratio:** in questo caso si assume un equity pari al 40%.

Non essendo nota la natura della parte acquirente, non è stato tenuto in considerazione il regime fiscale della cessione finale del bene in uscita.

Si riportano di seguito le principali assunzioni utilizzate per la valutazione del portafoglio immobiliare al 30.06.2023.

Domus Italia Srl						
ID Immobile	Denominazione	Sup. Commerciale (mq)	IMU	Discount rate 30.06.2023	Cap rate	CRN totale
1	COLLATINA	mq 727 €	23.303	5,40%	3,75%	€ 1.144.700
2	DE CHIRICO	mq 3.543 €	65.878	5,82%	4,00%	€ 4.263.300
3	EUR - TOR PAGNOTTA	mq 7.840 €	116.962	5,65%	4,00%	€ 9.737.000
4	LUNGHEZZA	mq 1.482 €	24.819	5,40%	3,75%	€ 1.774.200
5	PONTE DI NONA	mq 5.777 €	97.580	5,53%	3,75%	€ 7.202.700
6	PRAMPOLINI	mq 714 €	20.623	5,34%	3,75%	€ 965.400
7	SAN BASILIO	mq 1.224 €	21.683	5,90%	4,00%	€ 1.696.400
8	TALENTI	mq 4.987 €	107.212	5,40%	3,75%	€ 6.669.700
Totale		mq 26.294 €	478.059			€ 40.321.600

Domus Roma 15 Srl						
ID Immobile	Denominazione	Sup. Commerciale (mq)	IMU	Discount rate 30.06.2023	Cap rate 30.06.2023	CRN totale
1	EUR - TOR PAGNOTTA	mq 6.336 €	98.971	5,29%	3,75%	€ 7.967.600
2	EUR - TOR PAGNOTTA	mq 6.336 €	101.098	5,24%	3,75%	€ 8.005.600
3	LUNGHEZZA	mq 12.388 €	226.642	5,40%	3,75%	€ 15.192.800
4	TALENTI	mq 5.200 €	91.643	5,07%	3,50%	€ 6.151.000
5	DE CHIRICO	mq 4.897 €	69.645	5,80%	4,00%	€ 5.680.700
6	DE CHIRICO	mq 4.897 €	71.224	5,82%	4,00%	€ 5.796.700
7	DE CHIRICO	mq 3.634 €	61.577	5,80%	4,00%	€ 4.529.400
8	DE CHIRICO	mq 3.634 €	61.918	5,82%	4,00%	€ 4.430.400
Totale		mq 47.322 €	782.717			€ 57.754.200

5 Conclusioni

Considerando quanto sopra esposto riteniamo che il valore ascrivibile al bene nelle attuali condizioni di mercato sia pari a:

€ 273.170.000,00

(Euro Duecento Settantatré Milioni Cento Settanta Mila/00)

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa in cui si riassumono i valori asset by asset del portafoglio oggetto di valutazione al 30.06.2023:

Domus Italia Srl							
ID Immobile	Denominazione	Comune	Edificio	Destinazione prevalente	Metodo Valutativo	Sup. Commerciale (mq)	Valore di Mercato 30.06.2023
1	COLLATINA	Roma	Z6	Residenziale	DCF	mq 727	€ 3.590.000
2	DE CHIRICO	Roma	Edificio C	Residenziale	DCF	mq 3.543	€ 11.760.000
3	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Z6 Edificio A-B	Residenziale	DCF	mq 7.840	€ 31.630.000
		Roma	Z9/1p Edificio A	Residenziale			
4	LUNGHEZZA	Roma	G2 Edificio A/B	Residenziale	DCF	mq 1.482	€ 4.170.000
5	PONTE DI NONA	Roma	Z18 Edificio A1-A2	Residenziale	DCF	mq 5.777	€ 17.670.000
		Roma	Z19 Edificio A1-A2-B1-B2-B3-C1-C2-C3	Residenziale			
		Roma	Z21 Edificio B1-B2	Residenziale			
		Roma	Z22 Edificio A	Residenziale			
6	PRAMPOLINI	Roma	B Edificio A1-A2-A4	Residenziale	DCF	mq 714	€ 3.130.000
7	SAN BASILIO	Roma	Z2	Residenziale	DCF	mq 1.224	€ 4.590.000
8	TALENTI	Roma	Z07G	Residenziale	DCF	mq 4.987	€ 23.710.000
		Roma	Z8A Edificio B1-C2-C3	Residenziale			
		Roma	Z9B Edificio A-B1-B2	Residenziale			
		Roma	Z10B Edificio A2-A3	Residenziale			
Totale						mq 26.294	€ 100.250.000

Domus Roma 15 Srl							
ID Immobile	Denominazione	Comune	Edificio	Destinazione prevalente	Metodo Valutativo	Sup. Commerciale (mq)	Valore di Mercato 30.06.2023
1	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Z6/2 Edificio A1	Residenziale	DCF	mq 6.336	€ 27.350.000
2	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Z6/2 Edificio A2	Residenziale	DCF	mq 6.336	€ 27.690.000
3	LUNGHEZZA	Roma	G4 Edificio A1-A2-A3-B - G3	Residenziale	DCF	mq 12.388	€ 36.180.000
4	TALENTI	Roma	Z13/A Edificio A1	Residenziale	DCF	mq 5.200	€ 24.360.000
5	DE CHIRICO	Roma	Edificio A1	Residenziale	DCF	mq 4.897	€ 16.000.000
6	DE CHIRICO	Roma	Edificio A2	Residenziale	DCF	mq 4.897	€ 16.320.000
7	DE CHIRICO	Roma	Edificio B1	Residenziale	DCF	mq 3.634	€ 12.680.000
8	DE CHIRICO	Roma	Edificio B3	Residenziale	DCF	mq 3.634	€ 12.340.000
Totale						mq 47.322	€ 172.920.000

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa in cui si riassume la variazione (asset by asset) del portafoglio oggetto di valutazione rispetto alla precedente valutazione.

Domus Italia Srl								
ID Immobile	Denominazione	Comune	Edificio	Destinazione prevalente	Valore di Mercato 30.06.2023	Valore di Mercato 31.12.2022	Variazione %	Variazione valore assoluto
1	COLLATINA	Roma	Z6	Residenziale	€ 3.590.000	€ 3.830.000	-6,27%	-€ 240.000
2	DE CHIRICO	Roma	Edificio C	Residenziale	€ 11.760.000	€ 12.460.000	-5,62%	-€ 700.000
3	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Z6 Edificio A-B	Residenziale	€ 31.630.000	€ 31.660.000	-0,09%	-€ 30.000
		Roma	Z9/1p Edificio A	Residenziale				
4	LUNGHEZZA	Roma	G2 Edificio A/B	Residenziale	€ 4.170.000	€ 4.110.000	1,46%	€ 60.000
		Roma	Z18 Edificio A1-A2	Residenziale				
5	PONTE DI NONA	Roma	Z19 Edificio A1-A2-B1-B2-B3-C1-C2-C3	Residenziale	€ 17.670.000	€ 17.540.000	0,74%	€ 130.000
		Roma	Z21 Edificio B1-B2	Residenziale				
		Roma	Z22 Edificio A	Residenziale				
6	PRAMPOLINI	Roma	B Edificio A1-A2-A4	Residenziale	€ 3.130.000	€ 3.200.000	-2,19%	-€ 70.000
7	SAN BASILIO	Roma	Z2	Residenziale	€ 4.590.000	€ 4.580.000	0,22%	€ 10.000
		Roma	Z07G	Residenziale				
8	TALENTI	Roma	Z8A Edificio B1-C2-C3	Residenziale	€ 23.710.000	€ 25.320.000	-6,36%	-€ 1.610.000
		Roma	Z9B Edificio A-B1-B2	Residenziale				
		Roma	Z10B Edificio A2-A3	Residenziale				
Totale					€ 100.250.000	€ 102.700.000	-2,39%	-€ 2.450.000

Domus Roma 15 Srl								
ID Immobile	Denominazione	Comune	Edificio	Destinazione prevalente	Valore di Mercato 30.06.2023	Valore di Mercato 31.12.2022	Variazione %	Variazione valore assoluto
1	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Z6/2 Edificio A1	Residenziale	€ 27.350.000	€ 27.440.000	-0,33%	-€ 90.000
2	EUR - TOR PAGNOTTA	Roma	Z6/2 Edificio A2	Residenziale	€ 27.690.000	€ 27.790.000	-0,36%	-€ 100.000
3	LUNGHEZZA	Roma	G4 Edificio A1-A2-A3-B - G3	Residenziale	€ 36.180.000	€ 35.940.000	0,67%	€ 240.000
4	TALENTI	Roma	Z13/A Edificio A1	Residenziale	€ 24.360.000	€ 24.380.000	-0,08%	-€ 20.000
5	DE CHIRICO	Roma	Edificio A1	Residenziale	€ 16.000.000	€ 16.030.000	-0,19%	-€ 30.000
6	DE CHIRICO	Roma	Edificio A2	Residenziale	€ 16.320.000	€ 16.280.000	0,25%	€ 40.000
7	DE CHIRICO	Roma	Edificio B1	Residenziale	€ 12.680.000	€ 12.670.000	0,08%	€ 10.000
8	DE CHIRICO	Roma	Edificio B3	Residenziale	€ 12.340.000	€ 12.280.000	0,49%	€ 60.000
Totale					€ 172.920.000	€ 172.810.000	0,06%	€ 110.000

Lo scostamento rispetto alla valutazione del 31/12/2022, in cui il valore di mercato era €275.510.000, è da imputare principalmente alla dismissione delle unità immobiliari avvenute nel primo semestre 2023, all'adozione di differenti tassi di riferimento (BTP ed Euribor, con indiretta crescita del WACC), parzialmente mitigato da un lieve incremento dell'occupancy del portafoglio immobiliare oggetto di valutazione.

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Domus Italia S.p.A. in data 30/05/2022, è sottoscritta dall'Arch. Giuseppe Bonomi MRICS in qualità di Legale Rappresentante di Colliers Valuation Italy S.r.l., lo stesso è anche Responsabile Tecnico della Valutazione.

Il report di Valutazione è indirizzato espressamente al Committente e può essere usato solo dalla Committenza stesso per lo scopo indicato al capitolo §2.1. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers Valuation Italy S.r.l. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

Il team di Colliers Valuation Italy S.r.l. che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

- Arch. Giuseppe Bonomi MRICS (CEO – Chief Executive Officer – Head of the Valuation Process)
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation – National clients)
- Dott. Marco Frisio (Senior Valuer)
- Dott. Lorenzo Ferraguto (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy S.r.l.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Bonomi', is positioned above a horizontal line.

Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Valuation

Via Mazzini 9

20123 Milano

colliers.com



*Report di Valutazione
Terzo aggiornamento semestrale*

*Roma – Area Edificabile
Via delle Vigne
Domus Roma 15 S.r.l.*

30/06/2023

Prepared by:

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Prepared for:

Domus Roma 15 S.r.l.

COLLIERS VALUATION ITALY SRL

Via Mazzini 9

20123 Milano

Partita IVA 06 180000967

colliers.com

Table of Contents

1	Executive summary	4
2	Introduzione.....	5
2.1	<i>Oggetto e finalità dell'incarico.....</i>	5
2.2	<i>Definizione del Valore di Mercato.....</i>	5
2.3	<i>Limiti e vincoli.....</i>	6
2.4	<i>Conflitti di interesse</i>	7
2.5	<i>Assicurazioni.....</i>	8
2.6	<i>Riservatezza</i>	8
2.7	<i>Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento.....</i>	10
2.8	<i>Indipendenza delle parti</i>	10
2.9	<i>Unità di misura</i>	10
2.10	<i>Data di riferimento</i>	10
2.11	<i>Sopralluoghi</i>	10
3	Descrizione generale dell'immobile	12
3.1	<i>Descrizione dell'area.....</i>	12
3.2	<i>Descrizione dell'area e inquadramento</i>	12
3.3	<i>Descrizione dell'immobile</i>	13
3.4	<i>Inquadramento urbanistico</i>	13
3.5	<i>Superfici</i>	14
4	Il Mercato Immobiliare	15
4.1	<i>Lo Scenario Macroeconomico</i>	15
4.2	<i>Lo Scenario Macroeconomico</i>	15
4.3	<i>Il Mercato Immobiliare in Italia</i>	21
4.4	<i>Il Mercato Residenziale a Roma</i>	24
4.5	<i>Il mercato negozi di Roma</i>	27
5	Analisi di mercato.....	29
5.1	<i>Comparables</i>	29
5.2	<i>Fonti istituzionali.....</i>	30
6	Valutazione	31
6.1	<i>Teoria e pratica nel settore immobiliare.....</i>	31
6.2	<i>Valutazione</i>	32
7	Conclusioni	36
	Appendice 1	38

1 Executive summary

LOCATION	
INDIRIZZO	Via delle Vigne
COMUNE	Roma
PROVINCIA	Roma
REGIONE	Lazio
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
DESTINAZIONE D'USO	Area Edificabile (Residenziale + Retail)
SUPERFICIE COMMERCIALE	1.810 mq
VALUTAZIONE & COMMERCIALIZZABILITÀ	
VALORE DI MERCATO As Is	€ 1.000.000,00
DATA DI VALUTAZIONE	30/06/2023
DATA EMISSIONE REPORT	18/07/2023

2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

In conformità all'incarico da Voi conferito, Colliers Valuation Italy S.r.l. ha redatto, per una verifica semestrale, la relazione di stima del patrimonio immobiliare del portafoglio di Domus Roma 15 S.r.l.

Oggetto del presente incarico è la valutazione al 30 giugno 2023 di un'area edificabile nel comune di Roma, in Via delle Vigne, facente parte del portafoglio Domus Roma 15 S.r.l.

Eventuali opinioni di valore riflettono le aspettative e le percezioni del mercato corrente e si basano sui dati e le informazioni disponibili.

Si conferma che:

- Colliers Valuation Italy S.r.l. è un soggetto autorizzato a fornire valutazioni immobiliari in Italia;
- Colliers Valuation Italy S.r.l. opera secondo la normativa ISO 9001 oltre ad essere membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Colliers Valuation Italy S.r.l. ha ottenuto la certificazione ISO 9001 per la "Progettazione ed erogazione di Asset Management, Property Management, Valutazione di portafogli immobiliari, Due Diligence, Studi di fattibilità, Analisi del mercato immobiliare", e per la "Progettazione e Fornitura di consulenza, valutazione e analisi degli investimenti e servizi immobiliari di intermediazione per la vendita e locazione";
- Colliers Valuation Italy S.r.l. ha le competenze e l'esperienza necessarie per fornire il servizio;
- Colliers Valuation Italy S.r.l. ha le competenze e l'esperienza necessarie per svolgere attività di consulenza tecnica dinanzi agli organi giurisdizionali.

2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, etc.) ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo (nota bene: in ottemperanza con gli standard di valutazione RICS, il presente report di valutazione

potrebbe essere soggetto a monitoraggio secondo quanto previsto dalla regolamentazione relativamente a "Condotta e Disciplina").

Il "Valore Corrente di un immobile" o il "**Valore di Mercato**" è definito come "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- La parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;
- Ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- I termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- Le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

2.3 Limiti e vincoli

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- **Fonti delle Informazioni:** il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza o da suoi incaricati. Qualora queste informazioni si rivelassero non

corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, nel caso, di rivederne le conclusioni;

- **consistenze:** sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Committenza, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- **titolo di proprietà:** la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che vi siano regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;
- **stato locativo:** la situazione dello stato locativo dell'immobile è stata fornita dalla Committenza;
- **verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l'immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell'immobile;
- **spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia. L'immobile è stato considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;
- **tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc.

Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni.

2.4 Conflitti di interesse

Colliers non è a conoscenza di alcun conflitto di interesse che possa sorgere dallo svolgimento del presente incarico. Nell'eventualità Colliers venga a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi, la Committenza verrà prontamente informata per poter prendere le dovute decisioni e provvedimenti.

2.5 Assicurazioni

Le attività professionali svolte da Colliers sono coperte da assicurazione professionale, con massimale di copertura pari ad € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00).

2.6 Riservatezza

Colliers si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, la scrivente Società avvertirà prontamente la Società con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata. Per l'esecuzione del rapporto contrattuale entreremo in possesso dei Vostri dati personali, anagrafici e fiscali, qualificati come personali dalla legge e di coloro che saranno da Lei delegati al compimento delle attività oggetto di contratto.

Con riferimento a tali dati, La informiamo che: a) ogni trattamento avviene nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 32 del Regolamento (UE) 216/679 ("GDPR") e mediante l'adozione delle adeguate misure di sicurezza previste; b) i dati personali potranno essere trattati all'interno di Colliers Valuation Italy Srl ("Colliers" e "Titolare del trattamento"), mediante elaborazioni manuali (archivi cartacei) o strumenti elettronici (banche dati elettroniche, organizzate con vari sistemi di classificazione) secondo logiche strettamente correlate alle finalità stesse del contratto e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Titolare del trattamento è Colliers. Alcune categorie di dipendenti e collaboratori del Titolare, in qualità di addetti al trattamento, possono accedere ai dati personali ai fini dell'adempimento delle mansioni loro attribuite. I Suoi dati potranno essere comunicati a terzi debitamente nominati Responsabili al trattamento dal Titolare. I Suoi dati personali non saranno altrimenti diffusi in alcun modo. I suoi dati saranno trattati per le sole finalità legate alla esecuzione del contratto o per l'invio gratuito di Report e investimenti relativi al mercato immobiliare, dal network Colliers Italia.

Le segnaliamo che, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'articolo 5 del GDPR, il periodo di conservazione dei Suoi dati personali è stabilito per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati e nel rispetto dei tempi obbligatori prescritti dalla legge e relativi alla esecuzione del contratto.

In qualità di interessato ex articolo 4 e seguenti del GDPR, avrà diritto di ottenere dal Titolare la cancellazione (diritto all'oblio), la limitazione, l'aggiornamento, la rettifica, la portabilità, l'opposizione al trattamento dei dati personali che La riguardano, nonché, in generale, può esercitare tutti i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del GDPR.

Regolamento UE 2016/679 - Articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 - Diritti dell'Interessato

1. L'Interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati e la loro comunicazione in forma intelligibile.

2. L'Interessato ha diritto di ottenere l'indicazione: a. dell'origine dei dati personali; b. delle finalità e modalità del trattamento; c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2; e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.

3. L'Interessato ha diritto di ottenere: a. l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati; b. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato; d. la portabilità dei dati.

4. L'Interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte: a. per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta; b. al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Colliers ha inoltre facoltà, perché sin da ora espressamente autorizzata, di includere il nominativo della Società Committente nel proprio elenco di referenze, sito Internet ed in ogni pubblicazione da questa prodotta e diffusa verso l'esterno a titolo pubblicitario.

2.7 Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

La Committenza si impegna a tenere indenne e manlevata Colliers da qualsivoglia conseguenza negativa dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico e derivante da comportamento doloso o gravemente colposo della Committenza medesima e fatte salve, in ogni caso, le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza, dolo o colpa grave di Colliers.

Colliers si impegna a tenere indenne e manlevata la Committenza da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico.

2.8 Indipendenza delle parti

Colliers e la Committenza agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, Colliers si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni e/o collaboratori, fermo restando che nessun rapporto verrà ad instaurarsi tra la Committenza e tali consulenti esterni e/o collaboratori e che Colliers resterà in ogni caso unica ed esclusiva responsabile dell'operato di tali consulenti esterni e/o collaboratori e della esecuzione dell'incarico alle condizioni concordate e ai sensi di legge.

2.9 Unità di misura

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

2.10 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 30/06/2023. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.

2.11 Sopralluoghi

Il sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione è stato effettuato in data 17/05/2023; al fine di identificare le seguenti variabili:

- accessibilità e specifica location;
- contesto urbano;
- caratteristiche morfologiche dell'area;

- stato dei luoghi;
- caratteristiche e stato delle finiture.

Il sopralluogo è stato effettuato da Colliers Valuation Italy S.r.l. nelle persone di Dott. Marco Frisio, accompagnato da un incaricato della Committenza. Il sopralluogo è stato effettuato in modalità "drive – by".

Considerazioni ambientali: Al momento del sopralluogo, non sono stati rilevati evidenti segni di contaminazione ambientale. Inoltre, non ci è stata fornita alcuna Due Diligence ambientale, nè alcun documento attestante che il bene è oggetto di problematiche ambientali. Abbiamo quindi assunto che l'immobile non sia contaminato in misura rilevante.

3 Descrizione generale dell'immobile

3.1 Descrizione dell'area

3.2 Descrizione dell'area e inquadramento

La proprietà oggetto della presente valutazione è localizzata in una zona periferica della città di Roma, nell'area sud-ovest del centro storico, più precisamente adiacente al quartiere Corviale in Via Delle Vigne. L'immobile (area edificabile) è situato in un contesto caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato a disegno omogeneo, costituito oltre che da destinazione d'uso residenziale, anche commerciale, produttiva e direzionale.

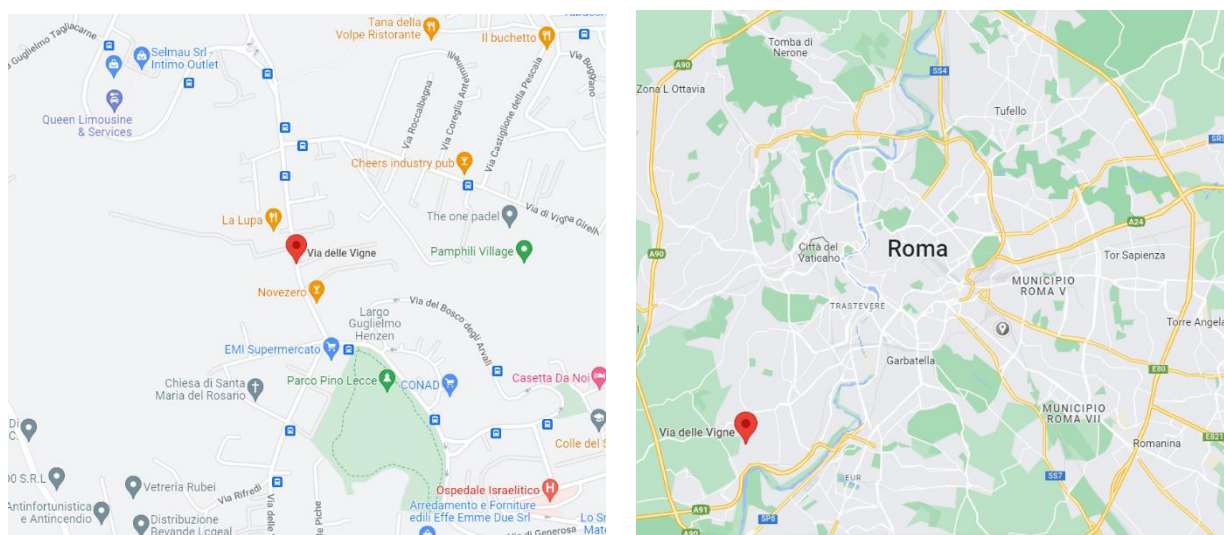


Figura 1 – Macro e Micro Location

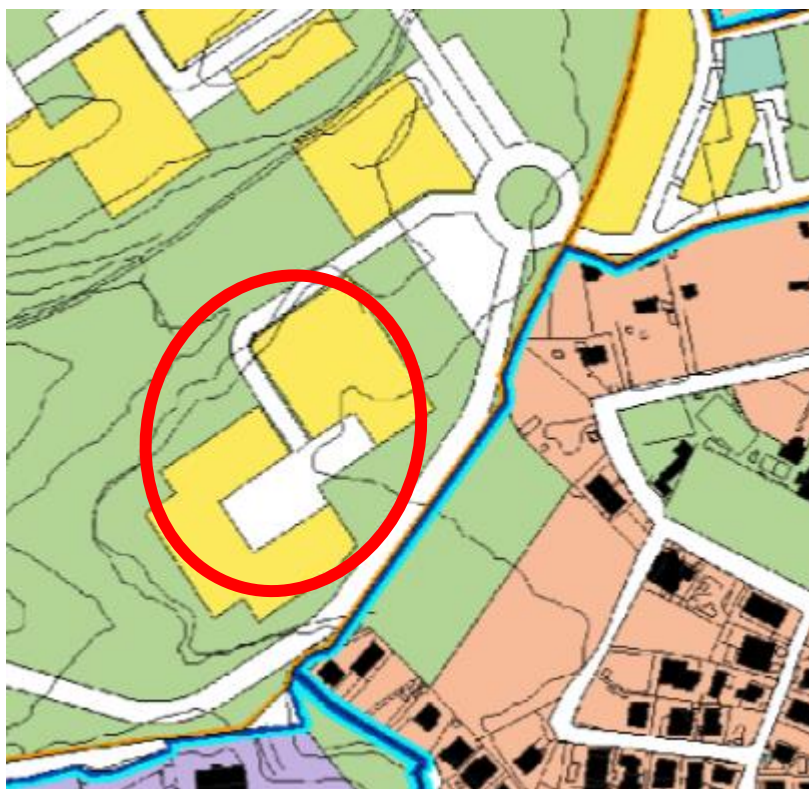
La posizione garantisce una buona accessibilità sia con mezzi privati che pubblici, grazie alla presenza di diverse fermate dell'autobus con collegamento diretto con il centro città, e dista dal centro storico 9 km, dalla Stazione *Roma Termini* 10 km e circa 20 minuti di macchina dall'aeroporto Fiumicino.

3.3 Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di analisi trattasi di un'area edificabile la cui superficie territoriale complessiva è pari a 7.948 mq. Tale volumetria risulta essere sviluppabile per il 95% (1.720 mq) a destinazione residenziale e per il restante 5% (90 mq) a destinazione commerciale.

3.4 Inquadramento urbanistico¹

L'area in analisi fa parte del Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (articolo n.62 delle NTA). Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.



Le aree sono parte del Comparto R6 della Convenzione Urbanistica stipulata (atto a rogito del Notaio Marco Papi in data 20 dicembre 2010, rep. N. 120791) tra il Comune di Roma e il "Consorzio

¹ Fonte: http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_vigente/prg_nta.pdf

Via delle Vigne – A.T.O. 72” (atto a rogito del Notaio arco Papi in data 20 luglio 2007, rep. N. 111466).

La Superficie Utile Lorda (SUL) generata dall’applicazione dei diritti edificatori è pari complessivamente a 1.810 mq (1.630 mq a uso residenziale e 180 mq a uso commerciale).

3.5 Superfici

Si riportano di seguito le superfici così come comunicate dalla Committenza e non verificate da Colliers Valuation Italy S.r.l., la proprietà dispone nello specifico di:

Superfici	
Destinazione d'uso	AREA
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 7.948
RESIDENZIALE LIBERO MERCATO	mq 1.720
COMMERCIALE LIBERO MERCATO	mq 90,00
TOTALE LIBERO MERCATO	mq 1.810,00

4 Il Mercato Immobiliare

4.1 Lo Scenario Macroeconomico²

4.2 Lo Scenario Macroeconomico³

A oltre un anno dall'invasione dell'Ucraina, l'economia globale continua a risentire di un'elevata incertezza, che incide sulla volatilità dei prezzi delle materie prime e frena l'attività produttiva e il commercio internazionale. L'orientamento delle politiche monetarie, volto a contrastare l'inflazione ancora sostenuta, rimane restrittivo. Nei primi mesi di quest'anno gli indicatori disponibili segnalano un ritmo di crescita contenuta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, mentre in Cina l'attività prende nuovo slancio dopo l'abbandono della Zero-Covid policy. Per il 2023 le istituzioni internazionali prefigurano un rallentamento della crescita mondiale, seppure meno intenso rispetto alle previsioni formulate lo scorso autunno. L'incertezza sulle prospettive globali è accentuata dalle possibili ripercussioni dei recenti episodi di dissesto bancario.

L'attività economica globale si è indebolita nel quarto trimestre. Il prodotto ha rallentato negli Stati Uniti e in Cina; ha pressoché ristagnato in Giappone e nel Regno Unito. In Russia nel 2022 il PIL, che prima del conflitto si stimava sarebbe cresciuto di quasi il 3 per cento, secondo l'istituto di statistica nazionale si è invece contratto del 2,1 per cento. Nei primi mesi del 2023 gli indici dei responsabili degli acquisti (purchasing managers' indices, PMI) delle imprese manifatturiere sono rimasti sotto la soglia di espansione nelle principali economie avanzate. Negli Stati Uniti e nel Regno Unito a questa debolezza si contrappone il miglioramento dei PMI dei servizi, saliti oltre tale livello. In Cina il PMI manifatturiero si è portato al di sopra della soglia di espansione; dopo l'abbandono delle politiche di contenimento della pandemia l'attività è in ripresa, anche grazie alle misure di sostegno all'economia, in particolare al settore immobiliare. In India le prospettive di una forte crescita nel 2023 sono confermate dall'andamento dell'indice PMI della manifattura.

Nei primi due mesi dell'anno negli Stati Uniti l'inflazione al consumo si è ulteriormente ridotta, beneficiando del calo nelle componenti più volatili; la flessione dell'inflazione di fondo è stata tuttavia più contenuta. In febbraio la dinamica dei prezzi è tornata invece a salire nel Regno Unito,

² Fonte: Banca d'Italia

³ Fonte: Banca d'Italia

sospinta dalla componente di fondo. In Giappone l'inflazione, dopo essersi portata a gennaio su valori elevati, è scesa per effetto degli interventi governativi a sostegno dei consumi energetici di famiglie e imprese. Nell'anno in corso l'economia mondiale frenerebbe, anche se meno di quanto atteso in autunno. Secondo le previsioni pubblicate in marzo dall'OCSE, la crescita del PIL globale, rivista al rialzo di 0,4 punti percentuali rispetto a quattro mesi fa, si collocherebbe al 2,6 per cento nella media del 2023 (dal 3,2 del 2022). Permane il rischio di andamenti meno favorevoli, legato alla prosecuzione della guerra in Ucraina, al protrarsi di elevati livelli di inflazione e al conseguente orientamento restrittivo delle politiche monetarie nelle maggiori economie, nonché alle ripercussioni sulle condizioni finanziarie globali dei recenti dissesti bancari negli Stati Uniti e in Svizzera.

Crescita del PIL e scenari macroeconomici (variazioni percentuali)							
VOCI	Crescita			Previsioni		Revisioni (1)	
	2022	2022 3° trim. (2)	2022 4° trim. (2)	2023	2024	2023	2024
Mondo	3,2	–	–	2,6	2,9	0,4	0,2
Giappone	1,1	-1,1	0,1	1,4	1,1	-0,4	0,2
Regno Unito	4,1	-0,4	0,5	-0,2	0,9	0,2	0,7
Stati Uniti	2,1	3,2	2,6	1,5	0,9	1,0	-0,1
Brasile	3,0	3,6	1,9	1,0	1,1	-0,2	-0,3
Cina	3,0	3,9	2,9	5,3	4,9	0,7	0,8
India (3)	6,7	6,3	4,4	5,9	7,1	0,2	0,2
Russia	-2,1	-3,7		-2,5	-0,5	3,1	-0,3

Fonte: per i dati sulla crescita dei singoli paesi, statistiche nazionali; per il PIL mondiale e per tutte le previsioni, OCSE, *OECD Interim Economic Outlook*, marzo 2023.

(1) Punti percentuali; revisioni rispetto a OCSE, *OECD Economic Outlook*, novembre 2022. – (2) Dati trimestrali; per Giappone, Regno Unito e Stati Uniti, variazioni percentuali sul periodo precedente, in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali; per gli altri paesi, variazioni percentuali sul periodo corrispondente. – (3) I dati effettivi e le previsioni si riferiscono all'anno fiscale con inizio ad aprile.

Dopo una prolungata fase di crescita, nell'ultimo trimestre dello scorso anno il PIL dell'area dell'euro ha ristagnato. Gli indicatori disponibili suggeriscono una lieve espansione dell'attività nei primi mesi del 2023. È proseguito il calo dell'inflazione al consumo, guidato dalla componente energetica; è ancora cresciuta quella di fondo, che già si collocava sui livelli massimi. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ulteriormente aumentato i tassi di interesse ufficiali, segnalando che l'elevato livello di incertezza accresce l'importanza di adottare le decisioni future di volta in volta e sulla base dei dati che si renderanno disponibili. È stato approvato il programma dell'Unione europea per ridurre la dipendenza energetica dalla Russia e accelerare la transizione verde (REPowerEU). Nel quarto trimestre del 2022 la crescita del PIL nell'area dell'euro è stata nulla

in termini congiunturali (da 0,4 nel periodo precedente;). I consumi delle famiglie e gli investimenti fissi lordi sono diminuiti (-0,9 e -3,6 per cento, rispettivamente) mentre la domanda estera netta ha contribuito alla dinamica del prodotto per un punto percentuale, a causa di un calo delle importazioni e di una sostanziale stazionarietà delle esportazioni. Dal lato dell'offerta, il valore aggiunto si è mantenuto invariato nell'industria in senso stretto, mentre si è ridotto di poco nei servizi e nelle costruzioni. Il prodotto è cresciuto in Spagna, ha ristagnato in Francia e in Italia ed è diminuito in Germania. Gli indicatori congiunturali più recenti suggeriscono che nel primo trimestre di quest'anno il PIL dell'area dell'euro sia tornato a crescere, pur lievemente.

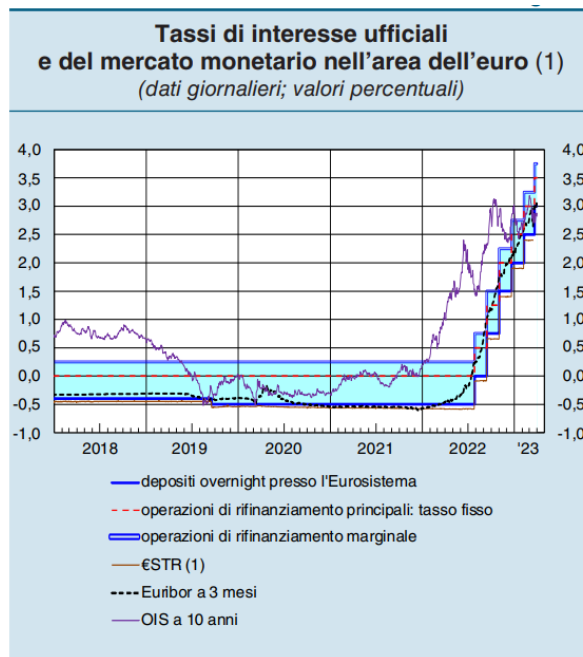
Le proiezioni degli esperti della BCE, diffuse in marzo ed elaborate prima delle tensioni finanziarie legate al dissesto di alcune banche internazionali, indicano un rallentamento del prodotto nel 2023 (all'1,0 per cento, dal 3,5 dello scorso anno), cui seguirebbe un'accelerazione nel biennio 2024-25 (all'1,6 per cento in ciascuno dei due anni). Nel confronto con lo scorso dicembre, le stime per il 2023 sono state riviste al rialzo di 0,5 punti percentuali, per effetto sia del calo delle quotazioni energetiche sia della maggiore tenuta dell'economia negli ultimi mesi; le stime del PIL per il 2024-25 sono state invece riviste al ribasso (in media di circa 0,3 punti), risentendo soprattutto dell'impatto della restrizione della politica monetaria. In marzo l'inflazione al consumo, valutata sui dodici mesi, è scesa per il quinto mese consecutivo, al 6,9 per cento, riflettendo il forte rallentamento dei prezzi dei beni energetici. L'inflazione dei beni alimentari è aumentata (al 15,4 per cento). Anche la componente di fondo ha continuato a crescere, al 5,7 per cento (dal 5,6 in febbraio), sostenuta dall'accelerazione dei prezzi dei servizi.

Dalla metà di gennaio le condizioni sui mercati finanziari internazionali si erano inasprite, riflettendo le attese di un'intonazione più restrittiva delle politiche monetarie. Dalla fine della prima decade di marzo l'avversione al rischio e la volatilità sono repentinamente aumentate in seguito ai fallimenti di alcune banche regionali negli Stati Uniti e alla crisi di Credit Suisse. Il dollaro è rimasto sostanzialmente stabile nei confronti dell'euro, ma è tornato ad apprezzarsi rispetto alle altre principali valute. Nei primi due mesi dell'anno i rendimenti sui titoli pubblici a lungo termine delle maggiori economie avanzate erano saliti, per le attese degli operatori di pressioni inflazionistiche più persistenti e conseguentemente di un orientamento più restrittivo delle politiche monetarie. Dalla fine della prima decade marzo i rendimenti sono bruscamente scesi, riportandosi poi intorno ai livelli di metà gennaio, in seguito al dissesto di alcuni intermediari bancari negli Stati Uniti e in Svizzera e ai timori di contagio internazionale; le banche centrali delle principali economie avanzate

sono intervenute congiuntamente per fornire liquidità in dollari, aumentando da settimanale a giornaliera la frequenza delle linee di swap già concordate in passato.

Crescita del PIL e inflazione nell'area dell'euro (variazioni percentuali)				
PAESI	Crescita del PIL			Inflazione
	2022	2022 3° trim. (1)	2022 4° trim. (1)	2023 marzo (2)
Francia	2,6	0,2	0,1	(6,6)
Germania	1,8	0,5	-0,4	(7,8)
Italia	3,7	0,4	-0,1	(8,2)
Spagna	5,5	0,2	0,2	(3,1)
Area dell'euro	3,5	0,4	0,0	(6,9)

Fonte: elaborazioni su statistiche nazionali e su dati Eurostat. I numeri tra parentesi indicano stime preliminari.
(1) Dati trimestrali destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi; variazioni sul periodo precedente. – (2) Dati mensili; variazione sul periodo corrispondente dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA).



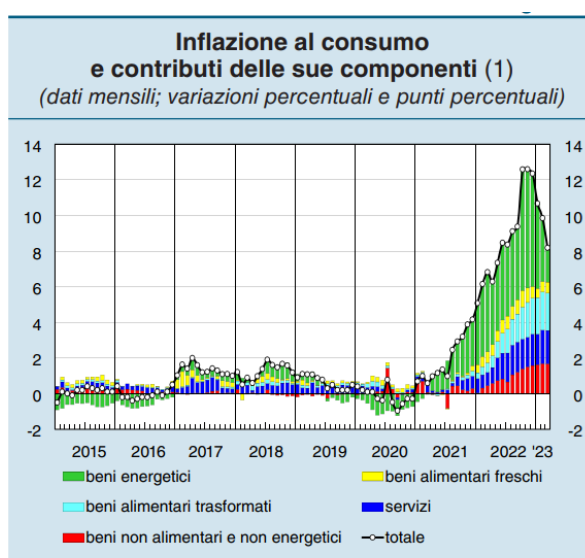
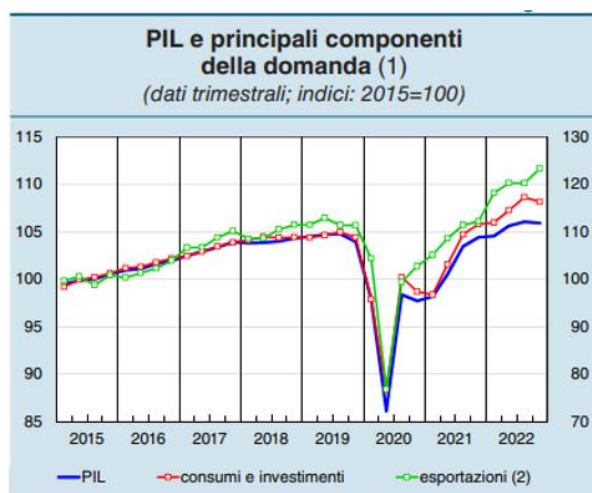
Alla fine del 2022 si è interrotta la fase di espansione dell'economia italiana, soprattutto a causa della contrazione della spesa delle famiglie. Secondo gli indicatori disponibili, nel primo trimestre dell'anno in corso la dinamica del PIL sarebbe tornata lievemente positiva, beneficiando della discesa dei corsi energetici e dell'allentamento delle strozzature lungo le catene di approvvigionamento. Nel quarto trimestre del 2022 in Italia il PIL ha sostanzialmente ristagnato (-0,1 per cento rispetto allo 0,4 nel terzo). Al netto calo della spesa delle famiglie si è contrapposta l'accelerazione degli investimenti, che hanno registrato variazioni positive in tutte le principali componenti. Il decumulo delle scorte ha sottratto 1,1 punti percentuali alla dinamica del PIL; per contro l'interscambio con l'estero ha contribuito positivamente per 1,4 punti, a causa dell'aumento delle esportazioni e della flessione delle importazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è salito in misura sostenuta nelle costruzioni, mentre si è ridotto nell'industria in senso stretto ed è rimasto pressoché stabile nei servizi, interrompendo una prolungata espansione. Nel complesso del 2022 il PIL è cresciuto del 3,7 per cento (dal 7,0 nel 2021). I nostri modelli, che impiegano un ampio

insieme di dati, prefigurano per il primo trimestre del 2023 un recupero del prodotto. Quest'ultimo avrebbe beneficiato della discesa dei corsi energetici e della normalizzazione delle condizioni di approvvigionamento lungo le catene del valore. A una tenuta dell'attività nei servizi si sarebbe accompagnata una crescita nelle costruzioni e nella manifattura. Nello stesso periodo l'indicatore Ita-coin, che misura la dinamica del prodotto al netto delle componenti più erratiche, segnala un lieve miglioramento rispetto alla fine del 2022.

Dopo aver raggiunto un picco alla fine dello scorso anno, l'inflazione al consumo ha iniziato a ridursi, riflettendo il marcato calo della componente energetica, mentre è aumentata quella di fondo. Proseguono i segnali di un allentamento delle pressioni inflazionistiche nelle attese delle famiglie e delle imprese. Nel corso del primo trimestre l'inflazione armonizzata al consumo è progressivamente diminuita, all'8,2 per cento in marzo, dal massimo del 12,6 raggiunto in autunno. Il calo ha riflesso l'attenuazione della componente energetica. Su questa ha inciso soprattutto la riduzione dei prezzi di elettricità e gas, a sua volta determinata dalla flessione delle quotazioni all'ingrosso (tornate sui livelli antecedenti l'invasione dell'Ucraina) e dalle misure di sostegno all'economia approvate con la legge di bilancio per il 2023. Considerando i soli provvedimenti governativi che hanno un effetto diretto sull'indice dei prezzi al consumo attraverso la riduzione delle bollette di gas ed elettricità, il freno impresso da tali misure all'inflazione sarebbe stato di quasi un punto percentuale nella media del primo trimestre. Nello stesso periodo, tenendo in considerazione sia gli effetti diretti sia quelli indiretti, si stima che in media circa il 75 per cento dell'inflazione in Italia fosse ancora attribuibile allo shock energetico.

Tra novembre e febbraio la dinamica dei prestiti bancari si è fortemente ridotta, in particolare per quelli alle imprese, risentendo dell'aumento dei costi di finanziamento e di criteri di offerta più stringenti. Il rialzo dei tassi ufficiali continua a trasmettersi al costo del credito. Nonostante le recenti tensioni, seguite al dissesto di alcuni intermediari negli Stati Uniti e in Svizzera, il sistema bancario italiano si trova in condizioni migliori nel confronto con passati episodi di crisi. Il tasso di deterioramento del credito è rimasto contenuto; nel 2022 redditività e patrimonializzazione dei gruppi bancari significativi sono salite. Nel quarto trimestre il flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è rimasto pressoché stabile (all'1,0 per cento al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno). Rispetto al trimestre precedente l'indicatore è marginalmente sceso per le imprese (all'1,6 per cento), mentre non ha mostrato variazioni sostanziali per le famiglie (0,5 per cento).

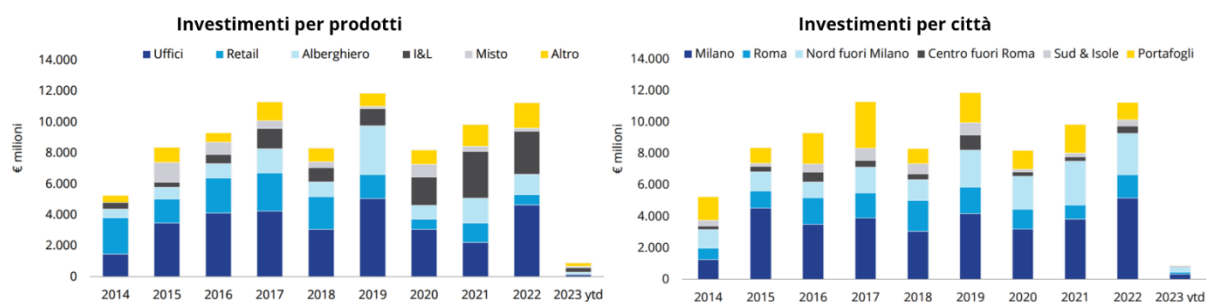
In Italia, come negli altri principali mercati, le tensioni innescate alla fine della prima decade di marzo dal dissesto di alcuni intermediari bancari negli Stati Uniti e in Svizzera hanno influenzato l'andamento dei prezzi delle attività finanziarie. I rendimenti dei titoli di Stato e le quotazioni azionarie, cresciuti in gennaio e febbraio, sono diminuiti bruscamente con i primi segnali di instabilità nel settore bancario internazionale; anche la volatilità è aumentata, mentre il differenziale di rendimento dei titoli di Stato italiani sulla scadenza decennale rispetto ai corrispondenti titoli tedeschi è rimasto stabile. Il rendimento dei titoli di Stato italiani sulla scadenza decennale era fortemente aumentato nei primi mesi dell'anno, riflettendo i rinnovati timori degli operatori che i tassi di politica monetaria dell'area venissero innalzati su livelli più elevati e per un periodo più prolungato di quanto precedentemente previsto. Dalla fine della prima decade di marzo, il dissesto di alcune banche statunitensi e la crisi di Credit Suisse hanno messo in evidenza i rischi per la stabilità finanziaria connessi con il rapido e marcato aumento dei tassi di riferimento e hanno determinato bruschi cali dei rendimenti a livello globale. Nel complesso il rendimento dei titoli di Stato italiani è leggermente cresciuto, di 9 punti base, collocandosi alla fine del mese al 4,1 per cento. Con le tensioni nel settore bancario internazionale, la volatilità implicita nei contratti derivati sul titolo decennale italiano è marcatamente salita e il differenziale di rendimento rispetto ai titoli pubblici tedeschi si è temporaneamente ampliato, per poi ritornare su valori simili a quelli di metà gennaio.



4.3 Il Mercato Immobiliare in Italia⁴

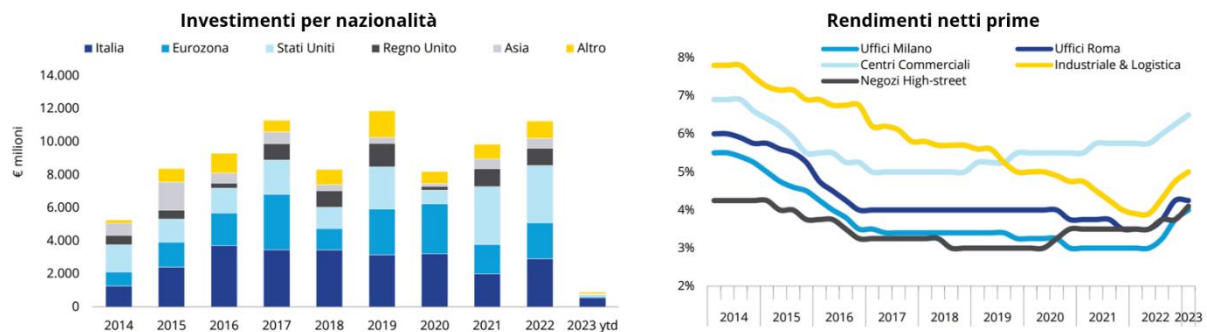
I volumi di investimento del primo trimestre evidenziano una riduzione legata al contesto macroeconomico, dovuta in particolare all'aumento dell'inflazione, dei tassi di interesse e al conseguente clima di incertezza. Nel primo trimestre dell'anno in corso, infatti, prosegue il rallentamento generale degli investimenti, in linea di continuità con quanto osservato nell'ultima parte del 2022: rallentamento che si è concretizzato in una riduzione dei volumi di investimento, pari a €893 milioni, in difetto di grandi transazioni (sopra i € 100 milioni) e operazioni di portafoglio. Nel dettaglio, gli investimenti sono stati inferiori di oltre il 50% rispetto allo stesso trimestre del 2022.

Nel primo trimestre le città di Milano e Roma hanno fatto registrare volumi non molto elevati raggiungendo, rispettivamente, € 329 milioni ed €119 milioni. Le due città in questione hanno assorbito, comunque, il 50% degli Investimenti totali: i restanti € 445 milioni sono stati allocati fuori dalle due principali città, in Lombardia, Piemonte e Veneto. Sia a Roma sia a Milano si osserva una crescita di interesse per i prodotti del comparto «Altro»: in particolare, a Milano una percentuale importante di investimenti è legata al settore Living, mentre a Roma, in via speculare, al settore Healthcare.



⁴ Fonte: Colliers Advisory and Transactions Italy (internal database)

In termini di rendimenti, a seguito del rialzo rilevato nella seconda metà del 2022, nel primo trimestre 2023 si registra un ulteriore incremento dei rendimenti prime (+25 punti basi per la Logistica e gli Uffici). Si attende una loro stabilizzazione durante l'ultima parte dell'anno in corso.



Nella città di Milano si registra un calo degli investimenti nel settore degli uffici, con volumi pari a circa € 132,9 milioni, settore che è tradizionalmente quello più interessante per gli Investitori, perché offre dei prodotti nuovi o ristrutturati. In generale, si osserva un crescente atteggiamento wait-and-see da parte degli investitori, in particolar modo esteri, dovuto al generale rialzo dei prime net yield (salito al 4% nel primo trimestre). Se da una parte le operazioni core sono quelle preferite, si registrano anche operazioni value-add.

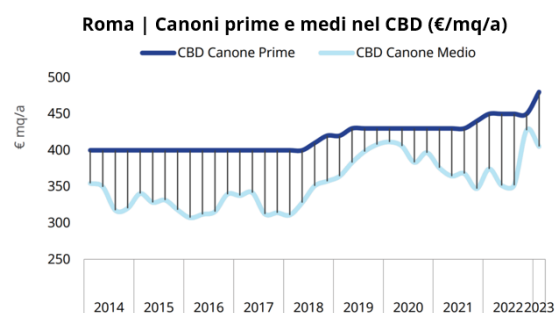
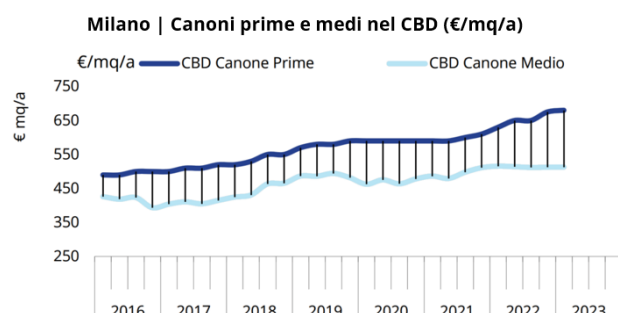
Nel primo trimestre, l'andamento delle locazioni di spazi uffici a Milano ha mostrato un buon volume di take-up e si sono registrate transazioni sia per le piccole-medie superfici sia per le grandi. Nello specifico, sono stati transati circa 90.000 mq di uffici a Milano, in parziale diminuzione rispetto al Q1 2022. I volumi del Q1 2023, comunque, sono stati superiori o in linea con quelli del 2020-2021. Si sono registrate 4 transazioni di media superficie (comprese tra 1.000 e 5.000 mq) ed una sola transazione - in pre-let - per volumi superiori ai 6.000 mq: in particolare, è stato concesso in locazione a Doctolib un immobile cielo-terra di 6.350 mq in zona Porta Nuova. I volumi riportati non tengono conto degli oltre 13.000 mq sub-locati nel primo trimestre, pari a quasi il 13% del take-up totale. Nello specifico, soltanto nel primo trimestre dell'anno in corso le sub-locazioni hanno quasi eguagliato, in termine di superfici locate, i volumi sub-lease dell'intero 2022. Dal 2019, il 38% del take-up è stato registrato in contratti di pre-let, ossia in edifici nuovi o ristrutturati ancora in fase di costruzione al momento della firma contrattuale. Nel corso del primo trimestre di quest'anno, 6 pre-let sono stati firmati, corrispondenti a circa 20.000 mq (ossia il 22% del take-up). In generale, la mancanza di prodotto di qualità spinge i conduttori a firmare dei contratti per degli uffici non ancora disponibili e la maggior parte dei prodotti in ristrutturazione, soprattutto nelle aree centrali della città, vengono locati prima della fine dei lavori.

A Roma, nel primo trimestre, il volume del take-up ha registrato una crescita del 75% rispetto al Q1 2022, grazie alla conclusione di un'importante transazione pre-let in zona Eur Torrino di oltre 45.000 mq: il progetto di ristrutturazione è legato ad una fase di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio. Tolta questa transazione, i livelli sono rimasti stabili e in linea con i trimestri precedenti. Nel corso del trimestre si è registrata anche un'altra transazione, Verisure ha preso in locazione un immobile cielo-terra in viale Oceano Pacifico, per 13.800 mq.



In termini di offerta di spazi uffici, il volume di Milano è aumentato di 8 punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2022. Ciononostante, l'offerta rimane comunque bassa soprattutto nelle zone centrali (pari, nel complesso, al 13% dell'offerta totale), e con alcune zone in sotto-offerta, come il CBD Porta Nuova. Inoltre, solo il 38% dell'offerta immediata è di grado A. A Milano prosegue la risalita dei canoni, raggiungendo i 680 €/mq/anno nel CBD Duomo e i 620 € nel CBD Porta Nuova - dove si registra l'incremento maggiore del prime rent, soprattutto grazie ai nuovi prodotti che stanno arrivando sul mercato.

In termini di offerta, il volume a Roma è rimasto abbastanza stabile negli anni, mentre è diminuito nel corso del primo trimestre (-20 bps rispetto al Q1 2022), per effetto dell'anzidetta transazione in zona Eur. A Roma vi sono inoltre 130.000 mq di uffici che, se trovassero un conduttore, potrebbero iniziare la fase delle ristrutturazioni. In maniera simile a Roma, la domanda elevata per prodotti di qualità sta spingendo verso l'alto i canoni, in particolare nel CBD, in quanto l'offerta di prodotti nuovi rimane limitata.



Per quanto riguarda le altre asset class, continua la crisi del settore Retail, mentre la Logistica si conferma, con circa € 300 milioni investiti (30% del mercato totale) come Asset class interessante, pur con volumi inferiori a quelli dello stesso periodo del 2022. Gli investimenti hanno riguardato in particolare mercati secondari del Nord Ovest-Italia.

Nel Q1 2023 anche gli investimenti nel settore Hospitality si dimostrano in calo rispetto al Q1 2022, per un totale di circa €140 milioni investiti, allocati principalmente in operazioni di size medio-piccole (pari a quasi il 16% del totale investito). E' da segnalare a Roma la vendita dell'Hotel Midas. In generale, per i prossimi trimestri del 2023 si attende la chiusura di alcune transazioni nei comparti alberghiero, uffici e Misto.

4.4 Il Mercato Residenziale a Roma⁵

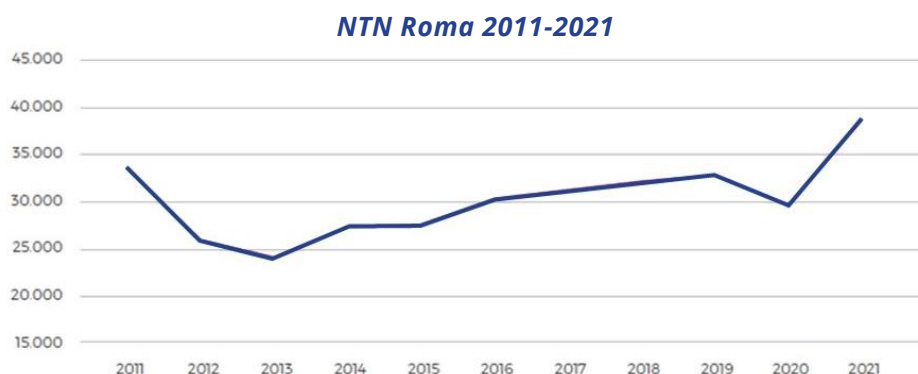
Nel primo trimestre del 2023, l'intera città metropolitana di Roma ha continuato a dominare il mercato immobiliare nella regione Lazio, registrando una percentuale pari al 75% degli annunci immobiliari. Questo dato conferma il ruolo predominante di Roma come centro attrattivo per chi cerca una nuova casa nella regione. La città ospita un notevole numero di immobili disponibili sul mercato. Attualmente, sono presenti oltre 123.010 immobili in vendita e 25.230 in affitto, offrendo una vasta gamma di opzioni ai potenziali acquirenti e inquilini. Considerando la popolazione residente, ciò si traduce in un indice di circa 37 annunci per mille abitanti, evidenziando l'attività frenetica e la forte domanda immobiliare presenti nella zona.

⁵ Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda i prezzi degli appartamenti in vendita, si registra una tendenza al rialzo rispetto alla media regionale. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita a Roma è di circa il 12% superiore alla quotazione media regionale, che si attesta a 2.275 € al metro quadrato. Questo indica una certa esclusività del mercato immobiliare romano e riflette l'attrattiva che la città esercita sugli acquirenti. In termini di tipologia immobiliare più scambiata, gli appartamenti continuano a dominare il mercato delle vendite. Con un totale di 81.464 annunci, rappresentano la categoria più popolare tra gli acquirenti. Seguono le case indipendenti, con un numero significativo di 32.048 annunci, indicando la preferenza di alcune persone per soluzioni abitative più spaziose e indipendenti. Nel mercato degli affitti, la tipologia più richiesta rimane quella degli appartamenti, con un totale di 15.021 annunci. Questo suggerisce che molti preferiscono affittare un appartamento come soluzione abitativa temporanea o come prima scelta per vivere nella città metropolitana di Roma. I negozi seguono da vicino, con 7.298 annunci, riflettendo l'importanza del settore commerciale nella regione.

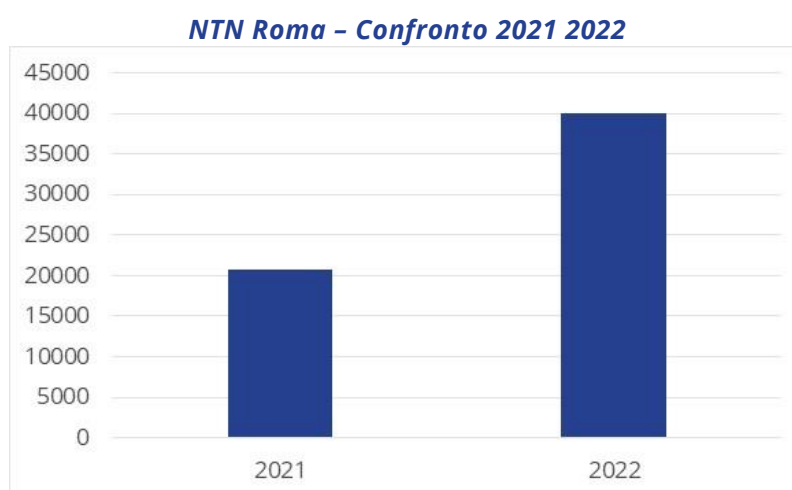
La città metropolitana di Roma è conosciuta anche per i suoi prezzi immobiliari elevati. Con un prezzo medio di circa 2.555 € al metro quadrato, si posiziona tra le città con gli appartamenti più costosi. Tuttavia, è interessante notare che questo prezzo è ancora inferiore del 24% rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona, che attualmente vanta i prezzi immobiliari più alti in Italia. Al contrario, rappresenta un aumento significativo del 313% rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che registra i prezzi più bassi nel paese.

In termini di volumi, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso residenziale del comune di Roma, nel periodo 2011-2021, presenti una media pari a 30.188 transazioni. Nel primo semestre del 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è pari a 20.868, +9% rispetto al primo semestre del 2021, in cui il numero di NTN è stato 19.153.



Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2012, pari a 25.650, la Capitale ha recuperato i volumi precrisi, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (29.505). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (32.112), confermando il trend di crescita.

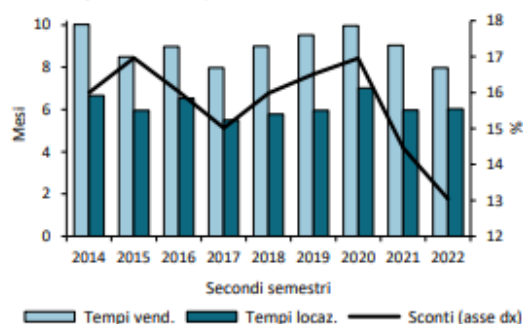
Basandoci sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, nel 2021 il numero di transazioni normalizzate è stato di 20.750,5. Tuttavia, i dati relativi al 2022, che indicano un valore di 40.064,48, sono ancora provvisori e potrebbero subire delle variazioni. Si fa riferimento al grafico sottostante per una rappresentazione visiva dei dati. Il grafico permette di visualizzare l'andamento delle transazioni nel corso degli anni, evidenziando il significativo aumento registrato nel 2022 rispetto al 2021. Questo notevole incremento nel Numero di Transazioni Normalizzate testimonia una dinamicità nel settore e può essere considerato un segnale positivo per l'economia.



4.5 Il mercato negozi di Roma⁶

Il comparto non residenziale, da anni in attesa di una convincente ripresa, ha mostrato dalla nel 2022 un'intonazione crescente, in linea con il trend nazionale. Gli indicatori che maggiormente hanno contribuito a tale andamento sono la crescita dei prezzi e la velocità di assorbimento sul mercato.

Roma – Tempi medi di vendita e per la locazione e sconti medi sul prezzo richiesto di negozi (mesi e valori percentuali)



Fonte: Nomisma

Nel secondo semestre del 2022 i prezzi dei negozi hanno rallentato la crescita registrata nella prima parte dell'anno, complice il mercato del centro in cui i prezzi medi sono calati dell'1,1%. Crescono invece nel semestre i canoni di locazione dei negozi centrl e semicentrali dopo la performance negativa della prima parte dell'anno. Ciò riflette sui rendimenti che crescono di qualche decina di punti base, portando il rendimento medio lordo annuo dei negozi romani al 7,4%.

⁶ Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare Luglio 2022

Negozi

COMPRAVENDITA

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	7.347	-1,1	-0,1	7,3	9,7
Semicentro	4.282	1,3	3,4	7,5	13,4
Periferia	2.199	-0,1	2,0	9,2	16,0
Media urbana	3.530	0,1	1,8	8,0	13,0
<i>Media 13 città</i>	<i>2.432</i>	<i>-0,1</i>	<i>0,6</i>	<i>8,2</i>	<i>13,1</i>

Fonte: Nomisma

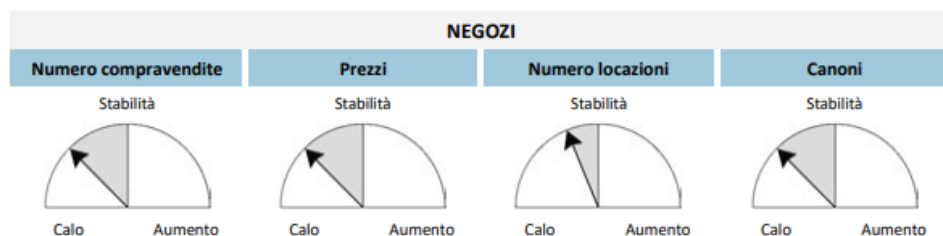
LOCAZIONE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	533	1,4	1,2	5,2	7,3
Semicentro	307	2,0	0,7	5,5	7,2
Periferia	173	-0,9	-2,0	7,4	7,9
Media urbana	263	0,7	-0,2	6,0	7,4
<i>Media 13 città</i>	<i>178</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>5,7</i>	<i>7,3</i>

Fonte: Nomisma

ROMA – Sentiment previsionali su 2023-H1

(saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Nomisma

Malgrado gli incoraggianti segnali di ripresa derivanti dall'attività transattiva, le attese degli operatori per il secondo semestre 2022 si confermano ancora pessimistiche per il comparto commerciale. Le previsioni sulle compravendite sono di calo moderato, associato a variazioni al ribasso dei prezzi medi.

Sentiment previsionali negativi per il mercato della compravendita dei negozi romani nel primo semestre del 2023, con valori e quantità in calo. Analoghe tendenze per il segmento della locazione.

5 Analisi di mercato

5.1 Comparables

È stata eseguita un'indagine di mercato per la definizione dei parametri entro i quali vengono concluse le vendite di immobili aventi destinazione simile a quello in oggetto.

Congiuntamente ai dati rilevati nell'ambito dello studio della documentazione fornita, sono state condotte indagini nell'ambito del mercato di riferimento per ciò che concerne i valori unitari di vendita.

Si riportano di seguito i dati più significativi, ottenuti dalle indagini svolte nell'ambito del mercato locale:

Comparables - Vendita - appartamento							
Destinazione d'uso	Qualità	Localizzazione	Superficie Commerciale	Prezzo (asking)	Prezzo Unitario	k	Prezzo ragguagliato
Residenziale	Buona	Colle del Sole	mq 85	235.000 €	€/mq 2.764,71	1,00	€/mq 2.764,71
Residenziale	Buona	Colle del Sole	mq 150	410.000 €	€/mq 2.733,33	1,00	€/mq 2.733,33
Residenziale	Buona	Colle del Sole	mq 52	167.000 €	€/mq 3.211,54	0,90	€/mq 2.890,38
Residenziale	Buona	Villa Bonelli	mq 63	195.000 €	€/mq 3.095,24	0,95	€/mq 2.940,48
Canone Medio							€/mq 2.832,23
Canone Adottato							€/mq 2.800,00

Comparables - Vendita - Retail							
Destinazione d'uso	Qualità	Localizzazione	Superficie Commerciale	Prezzo (asking)	Prezzo Unitario	k	Prezzo ragguagliato
Retail	Normale	Colle del Sole	mq 31	49.000 €	€/mq 1.580,65	1,15	€/mq 1.817,74
Retail	Ottima	Colle del Sole	mq 60	90.000 €	€/mq 1.500,00	1,15	€/mq 1.725,00
Retail	Normale	Colle del Sole	mq 46	95.000 €	€/mq 2.065,22	0,95	€/mq 1.961,96
Retail	Buona	Colle del Sole	mq 55	95.000 €	€/mq 1.727,27	1,10	€/mq 1.900,00
Canone Medio							€/mq 1.851,17
Canone Adottato							€/mq 1.900,00

In merito ai dati riportati si fa presente che:

- i valori di alcuni comparables fanno riferimento a richieste e non a transazioni, in questi casi si è proceduto applicando opportuni coefficienti di correzione per uniformare i dati;
- location: i comparables risultano ubicati nella medesima zona;
- taglio: sono state verificate le superfici al fine d'individuare con la massima precisione possibile il giusto sconto (per superfici ampie) o premio (per superfici ridotte) da applicare ai singoli comparables;

Colliers Valuation Italy S.r.l.

- vetustà: è stato verificato il grado di vetustà di ogni singola posizione.

Per determinare il Valore di Mercato unitario ragguagliato è stato utilizzato un Coefficiente (k) che, in ragione del confronto tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparables e quelle dell'immobile oggetto di valutazione, apportando uno sconto(in caso di qualità inferiore o simile o un apprezzamento in caso di qualità superiore.

A seguito dell'analisi dei comparabili e dei trend di mercato, le caratteristiche strutturali e la location, sulla base dello scenario di riferimento si è determinato un Prezzo Unitario pari a:

- **2,800 €/mq** per unità ad uso residenziale;
- **1,900 €/mq** per unità ad uso commerciale.

5.2 Fonti istituzionali

Si riportano di seguito i dati più significativi, ottenuti dalle fonti istituzionali analizzate. La seguente tabella mostra i valori medi normalizzati per le vendite e le locazioni così come sono forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Analisi di Mercato							
Fonti istituzionali							
Agenzia delle Entrate		Prezzo (€/mq)				Canone (€/mq/anno)	
Periodo	Zona	Destinazione d'uso	Qualità	Min	Max	Min	Max
II sem 2022	D74	Abitazioni Civili	Normale	2.050 €	2.900 €	90,0 €	129,6 €
		Abitazioni di tipo economi	Normale	1.850 €	2.650 €	84,0 €	123,6 €
		Box	Normale	1.000 €	1.450 €	63,6 €	93,6 €
		Retail	Normale	1.100 €	1.600 €	108,0 €	156,0 €

6 Valutazione

6.1 Teoria e pratica nel settore immobiliare

Nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di beni immobili, la prassi e la teoria valutativa del settore immobiliare rimandano a tre differenti approcci:

- la valutazione al **costo di costruzione**, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando non esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- la valutazione per **comparazione dei prezzi** (criterio sintetico-comparativo), definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi". Tale metodo esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione **reddituale-finanziaria**, definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale. Tale metodo determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare.

L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

6.2 Valutazione

L'asset oggetto di valutazione è un'area edificabile situata nel comune di Roma, in Via delle Vigne.

Considerando le caratteristiche del progetto e le indicazioni ricevute dalla committenza si è considerato appropriato eseguire la Valutazione adottando la metodologia dell'incidenza percentuale, tale criterio può essere utilizzato per la stima sintetica del valore di un'area edificabile.

6.2.1 Valore dell'immobile fabbricabile sull'area

Il metodo dell'incidenza percentuale dell'area rappresenta il rapporto tra il valore dell'area edificabile (ipotizzata priva degli immobili insistenti su di essa) ed il valore di mercato globale dell'esistente o realizzabile (ovvero il fabbricato presente o fabbricabile).

L'incidenza dell'area è rappresentata da un indice percentuale che in generale comprende anche i costi di adeguamento (eventuali demolizioni di strutture esistenti, sbancamenti e bonifiche), oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e gli oneri legati all'ottenimento dello strumento urbanistico di attuazione.

Pertanto, al fine di determinare il valore di mercato dell'area edificabile, abbiamo in primis determinato il valore di mercato dell'immobile fabbricabile sull'area utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Come definito al paragrafo §6.1 con il Criterio Sintetico-Comparativo il Valore di Mercato viene determinato comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione ha come obiettivo la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio, oltre alla stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento.

Stante quanto sopra, il Valore di Mercato per l'immobile oggetto di analisi è stato calcolato come segue:

- Adozione di un prezzo di vendita medio in €/mq (differente a seconda della destinazione d'uso); i prezzi unitari adottati si basano sull'analisi di mercato e lo studio di transazioni comparabili e asking prices come riportato al paragrafo §5.1;
- Calcolo dei valori di vendita ottenuti moltiplicando le superfici con specifiche destinazioni d'uso con i relativi prezzi di vendita adottati.

Valore dell'asset = Superficie Commerciale * Prezzo Unitario Adottato

Valutazione			
Criterio Incidenza Percentuale			
Destinazione d'uso	AREA	Prezzo Unitario	Valore Totale
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 7.948		
RESIDENZIALE LIBERO MERCATO	mq 1.720	€/mq 2.800,00	4.816.000 €
COMMERCIALE LIBERO MERCATO	mq 90,00	€/mq 1.900,00	171.000 €
TOTALE LIBERO MERCATO	mq 1.810,00		4.987.000 €

6.2.2 Valore del terreno

In Italia, come in molti altri paesi, esiste una procedura fiscale per determinare il valore del terreno rispetto al valore complessivo dell'immobile. Questo processo è descritto all'art. 36, par. 7 del Decreto Legge n. 223 del 4 Luglio 2006, convertito nella legge n. 248 del 4 Agosto 2006 (e successivi aggiornamenti). Qui di seguito un estratto di tale articolo:

"Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree e' quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo."

Sulla base delle disposizioni di cui sopra, e con il costo del terreno comprendente il 20% (o il 30% per edifici industriali) del costo della costruzione, si può anche affermare che il valore del terreno comprende il 20% del valore totale dell'immobile. In generale, fino ad ora, nelle valutazioni con questo scopo, tutti gli edifici con uso non residenziale designato sono stati inclusi nell'ambito di uso industriale designato. A tal fine, il Dipartimento Centrale dell'Agenzia delle Entrate, con Circolare n. 1 del 19-01-2007, ha fornito il seguente chiarimento al riguardo:

"Come precisato al comma 7, per la determinazione forfetaria del valore dell'area occupata dai "fabbricati industriali", si applica la percentuale del 30 per cento. Sono fabbricati industriali – ai sensi dell'ultimo periodo del comma 7 - quelli destinati alla produzione o alla trasformazione di beni, tenendo conto della loro effettiva destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile attribuita ai medesimi. Non rientrano, quindi, tra i fabbricati industriali gli immobili destinati ad una attività commerciale, quali ad esempio negozi, locali destinati al deposito o allo stoccaggio di merci. Nel caso di immobili all'interno dei quali si svolge sia un'attività di produzione o trasformazione di beni che attività diverse da questa (ad esempio attività commerciale o di stoccaggio) l'intero immobile potrà considerarsi industriale qualora gli spazi, espressi in metri quadri, utilizzati per l'attività di produzione o trasformazione siano prevalenti rispetto a quelli destinati ad altra attività".

Sulla base delle considerazioni di cui sopra, l'impatto percentuale dei terreni sul valore totale dell'edificio realizzabile si presume essere del 20%. Pertanto, il valore del terreno oggetto di valutazione è calcolato come segue:

Valutazione			
Criterio Incidenza Percentuale			
Destinazione d'uso	AREA	Prezzo Unitario	Valore Totale
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 7.948		
RESIDENZIALE LIBERO MERCATO	mq 1.720	€/mq 2.800,00	4.816.000 €
COMMERCIALE LIBERO MERCATO	mq 90,00	€/mq 1.900,00	171.000 €
TOTALE LIBERO MERCATO	mq 1.810,00		4.987.000 €
INCIDENZA AREA			20%
VALORE AREA EDIFICABILE			997.400 €
VALORE AREA EDIFICABILE ARROTONDATO			1.000.000 €

ovvero

Valore del Terreno = Valore dell'immobile x 20%

Valore del Terreno = € 4.987.000,00 x 20% =

€ 1.000.000,00

(Euro Un Milione /00)

7 Conclusioni

Considerando quanto sopra esposto riteniamo che il valore ascrivibile al bene nelle attuali condizioni di mercato sia pari a:

€ 1.000.000,00

(Euro Un Milione /00)

Non si segnalano scostamenti rispetto alla valutazione del 31/12/2022, in cui il valore di mercato era pari a € 1.000.000.

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Domus Roma 15 S.r.l. in data 30/05/2022, è sottoscritta dall'Arch. Giuseppe Bonomi MRICS in qualità di Legale Rappresentante di Colliers Valuation Italy S.r.l., lo stesso è anche Responsabile Tecnico della Valutazione.

Il report di Valutazione è indirizzato espressamente al Committente e può essere usato solo dalla Committenza stesso per lo scopo indicato al capitolo §2.1. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers Valuation Italy S.r.l. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

Il team di Colliers Valuation Italy S.r.l. che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

- Arch. Giuseppe Bonomi MRICS (CEO – Chief Executive Officer – Head of the Valuation Process)
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation – National clients)
- Dott. Marco Frisio (Senior Valuer)
- Dott. Lorenzo Ferraguto (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy S.r.l.



Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Appendice 1

Rilievo fotografico



Colliers Valuation Italy Srl

Valuation

Via Mazzini 9

20123 Milano

colliers.com



*Report di Valutazione
Terzo aggiornamento semestrale*

*Roma – DE CHIRICO
Via di Tor Sapienza 174a – Edificio B2
Domus Roma 15 S.r.l.*

30/06/2023

Prepared by:

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Prepared for:

Domus Roma 15 S.r.l.

COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.

Via Mazzini 9

20123 Milano

Partita IVA 06 180000967

colliers.com

Table of Contents

1	Executive summary	4
2	Introduzione.....	5
2.1	<i>Oggetto e finalità dell'incarico.....</i>	5
2.2	<i>Definizione del Valore di Mercato.....</i>	5
2.3	<i>Limiti e vincoli.....</i>	6
2.4	<i>Conflitti di interesse</i>	7
2.5	<i>Assicurazioni.....</i>	7
2.6	<i>Riservatezza</i>	8
2.7	<i>Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento.....</i>	9
2.8	<i>Indipendenza delle parti</i>	10
2.9	<i>Unità di misura</i>	10
2.10	<i>Data di riferimento</i>	10
2.11	<i>Sopralluoghi</i>	10
3	Descrizione generale dell'immobile	12
3.1	<i>Descrizione dell'area e inquadramento</i>	12
3.2	<i>Descrizione dell'immobile</i>	12
3.3	<i>Inquadramento urbanistico</i>	14
3.4	<i>Superfici</i>	14
3.5	<i>Situazione Locativa</i>	14
4	Il mercato immobiliare	15
4.1	<i>Lo Scenario Macroeconomico</i>	15
4.2	<i>Il Mercato Immobiliare in Italia</i>	20
4.3	<i>Il Mercato Residenziale a Roma</i>	24
5	Analisi di Mercato	27
5.1	<i>Comparables</i>	27
5.2	<i>Fonti istituzionali.....</i>	28
6	Valutazione	29
6.1	<i>Teoria e pratica nel settore immobiliare.....</i>	29
6.2	<i>Valutazione</i>	30
6.3	<i>Il criterio Sintetico - Comparativo</i>	30
7	Conclusioni	32
	Appendice 1.....	33

1 Executive summary

LOCATION	
INDIRIZZO	Via Di Tor Sapienza 174a – Edificio B2
COMUNE	Roma
PROVINCIA	Roma
REGIONE	Lazio
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
PROPRIETÀ	Domus Roma 15 S.r.l.
SUPERFICIE COMMERCIALE	447 mq
VALUTAZIONE & COMMERCIALIZZABILITÀ	
VALORE DI MERCATO	1.350.000,00 €
DATA DI VALUTAZIONE	30/06/2023
DATA EMISSIONE REPORT	18/07/2023

2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

In conformità all'incarico da Voi conferito, Colliers Valuation Italy S.r.l. ha redatto, per una verifica semestrale, la relazione di stima del patrimonio immobiliare del Fondo Domus Roma 15 S.r.l.

Oggetto del presente incarico è la valutazione al 30 giugno 2023 di un immobile ad uso residenziale sito a Roma in Via Di Tor Sapienza 174a, facente parte del Fondo Domus Roma 15 S.r.l.

Eventuali opinioni di valore riflettono le aspettative e le percezioni del mercato corrente e si basano sui dati e le informazioni disponibili.

Si conferma che:

- Colliers Valuation Italy S.r.l. è un soggetto autorizzato a fornire valutazioni immobiliari in Italia;
- Colliers Valuation Italy S.r.l. opera secondo la normativa ISO 9001 oltre ad essere membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Colliers Valuation Italy S.r.l. ha ottenuto la certificazione ISO 9001 per la "Progettazione ed erogazione di Asset Management, Property Management, Valutazione di portafogli immobiliari, Due Diligence, Studi di fattibilità, Analisi del mercato immobiliare", e per la "Progettazione e Fornitura di consulenza, valutazione e analisi degli investimenti e servizi immobiliari di intermediazione per la vendita e locazione";
- Colliers Valuation Italy S.r.l. ha le competenze e l'esperienza necessarie per fornire il servizio;
- Colliers Valuation Italy S.r.l. ha le competenze e l'esperienza necessarie per svolgere attività di consulenza tecnica dinanzi agli organi giurisdizionali.

2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers Valuation Italy S.r.l. conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, etc.) ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo (nota bene: in ottemperanza con gli standard di valutazione RICS, il presente report di valutazione potrebbe essere soggetto a monitoraggio secondo quanto previsto dalla regolamentazione relativamente a "Condotta e Disciplina").

Il "Valore Corrente di un immobile" o il "**Valore di Mercato**" è definito come "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Il prezzo di cessione del bene sarà pertanto determinato in condizioni normali di vendita, che si manifestano allorquando:

- La parte venditrice ha la reale intenzione di cedere il bene e non sia soggetta a circostanze di natura economico/finanziaria tali da condizionare la libera volontà di vendere;
- Ci sia un ragionevole periodo di tempo, considerando il tipo di immobile e la situazione del mercato, per effettuare la commercializzazione del bene, condurre adeguate trattative di vendita e definire le relative condizioni contrattuali;
- I termini dell'operazione di cessione riflettano le reali condizioni del mercato immobiliare della zona ove è ubicato l'immobile;
- Le offerte di acquisto rispettino le reali condizioni di mercato e non si tenga conto di quelle non allineate per l'apprezzabilità soggettiva dell'acquirente, il quale agisca secondo logiche tali da essere economicamente ininfluenti per il mercato.

2.3 Limiti e vincoli

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione del presente documento:

- **Fonti delle Informazioni:** il presente documento è stato redatto sulla base di informazioni fornite dalla Committenza o da suoi incaricati. Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, nel caso, di rivederne le conclusioni;

- **consistenze:** sono state desunte dalla documentazione fornita dalla Committenza, non sono state eseguite verifiche in fase di sopralluogo;
- **titolo di proprietà:** la valutazione è basata sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che vi siano regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento del bene;
- **stato locativo:** la situazione dello stato locativo dell'immobile è stata fornita dalla Committenza;
- **verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che l'immobile versi in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri dell'immobile;
- **spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia. L'immobile è stato considerato nel suo stato attuale e non gravato da ipoteche e libero da vincoli e legami di qualunque tipo, salvo quanto specificato nel seguito del documento;
- **tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc..

Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni.

2.4 Conflitti di interesse

Colliers Valuation Italy S.r.l. non è a conoscenza di alcun conflitto di interesse che possa sorgere dallo svolgimento del presente incarico. Nell'eventualità Colliers Valuation Italy S.r.l. venga a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi, la Committenza verrà prontamente informata per poter prendere le dovute decisioni e provvedimenti.

2.5 Assicurazioni

Le attività professionali svolte da Colliers Valuation Italy S.r.l. sono coperte da assicurazione professionale, con massimale di copertura pari ad € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00).

2.6 Riservatezza

Colliers Valuation Italy S.r.l. si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, la scrivente Società avvertirà prontamente la SGR con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata. Per l'esecuzione del rapporto contrattuale entreremo in possesso dei Vostri dati personali, anagrafici e fiscali, qualificati come personali dalla legge e di coloro che saranno da Lei delegati al compimento delle attività oggetto di contratto.

Con riferimento a tali dati, La informiamo che: a) ogni trattamento avviene nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 32 del Regolamento (UE) 216/679 ("GDPR") e mediante l'adozione delle adeguate misure di sicurezza previste; b) i dati personali potranno essere trattati all'interno di Colliers Valuation Italy S.r.l., mediante elaborazioni manuali (archivi cartacei) o strumenti elettronici (banche dati elettroniche, organizzate con vari sistemi di classificazione) secondo logiche strettamente correlate alle finalità stesse del contratto e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Titolare del trattamento è Colliers. Alcune categorie di dipendenti e collaboratori del Titolare, in qualità di addetti al trattamento, possono accedere ai dati personali ai fini dell'adempimento delle mansioni loro attribuite. I Suoi dati potranno essere comunicati a terzi debitamente nominati Responsabili al trattamento dal Titolare. I Suoi dati personali non saranno altrimenti diffusi in alcun modo. I suoi dati saranno trattati per le sole finalità legate alla esecuzione del contratto o per l'invio gratuito di Report e investimenti relativi al mercato immobiliare, dal network Colliers Italia.

Le segnaliamo che, nel rispetto dei principi di liceità, limitazione delle finalità e minimizzazione dei dati, ai sensi dell'articolo 5 del GDPR, il periodo di conservazione dei Suoi dati personali è stabilito per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati e nel rispetto dei tempi obbligatori prescritti dalla legge e relativi alla esecuzione del contratto.

In qualità di interessato ex articolo 4 e seguenti del GDPR, avrà diritto di ottenere dal Titolare la cancellazione (diritto all'oblio), la limitazione, l'aggiornamento, la rettifica, la portabilità, l'opposizione al trattamento dei dati personali che La riguardano, nonché, in generale, può esercitare tutti i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del GDPR.

1. L'Interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'Interessato ha diritto di ottenere l'indicazione: a. dell'origine dei dati personali; b. delle finalità e modalità del trattamento; c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2; e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'Interessato ha diritto di ottenere: a. l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati; b. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato; d. la portabilità dei dati.
4. L'Interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte: a. per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta; b. al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Colliers Valuation Italy S.r.l. ha inoltre facoltà, perché sin da ora espressamente autorizzata, di includere il nominativo della SGR Committente nel proprio elenco di referenze, sito Internet ed in ogni pubblicazione da questa prodotta e diffusa verso l'esterno a titolo pubblicitario.

2.7 Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento

La Committenza si impegna a tenere indenne e manlevata Colliers Valuation Italy S.r.l. da qualsivoglia conseguenza negativa dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico e derivante da comportamento doloso o gravemente colposo della Committenza medesima e fatte

salve, in ogni caso, le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza, dolo o colpa grave di Colliers Valuation Italy S.r.l.

Colliers Valuation Italy S.r.l. si impegna a tenere indenne e manlevata la Committenza da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico.

2.8 Indipendenza delle parti

Colliers Valuation Italy S.r.l. e la Committenza agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, Colliers Valuation Italy S.r.l. si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni e/o collaboratori, fermo restando che nessun rapporto verrà ad instaurarsi tra la Committenza e tali consulenti esterni e/o collaboratori e che Colliers Valuation Italy S.r.l. resterà in ogni caso unica ed esclusiva responsabile dell'operato di tali consulenti esterni e/o collaboratori e della esecuzione dell'incarico alle condizioni concordate e ai sensi di legge.

2.9 Unità di misura

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

2.10 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 30/06/2023. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.

2.11 Sopralluoghi

Il sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione è stato effettuato in data 17 maggio 2023; al fine di identificare le seguenti variabili:

- accessibilità e specifica location;
- contesto urbano;
- caratteristiche morfologiche dell'area;
- stato dei luoghi;
- caratteristiche e stato delle finiture.

Il sopralluogo è stato effettuato da Colliers Valuation Italy S.r.l. nelle persone di Dott. Marco Frisio, accompagnato da un incaricato della Committenza. Il sopralluogo è stato effettuato in modo completo ed è stato possibile accedere agli spazi senza restrizioni o limitazioni.

3 Descrizione generale dell'immobile

3.1 Descrizione dell'area e inquadramento

La proprietà oggetto della presente valutazione è localizzata in una zona periferica della città di Roma, nell'area a est del centro storico, più precisamente tra i quartieri di Tor Sapienza e Quarticciolo, in Via Di Tor Sapienza 174a. L'immobile è situato in un contesto caratterizzato da un tessuto edilizio consolidato a disegno omogeneo, costituito da palazzine che si elevano sui 5/6 piani fuori terra a destinazione residenziale. Presenti nella zona attività commerciali, produttive e direzionali.

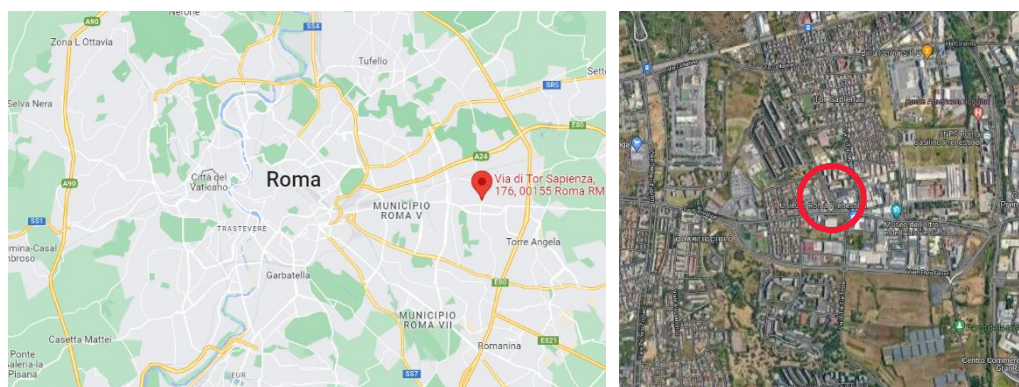


Figura 1 – Macro e Micro Location

La posizione garantisce una buona accessibilità sia con mezzi privati che pubblici, grazie alla vicinanza alla stazione Tor Sapienza e a circa 3 km dalla fermata metropolitana Gardenie, e dista dal centro storico 8 km, dalla Stazione *Roma Termini* 9 km e circa 40 minuti di macchina dall'aeroporto Fiumicino.

3.2 Descrizione dell'immobile

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da n. 7 unità immobiliari ad uso abitativo e da n. 6 box.

L'immobile oggetto di analisi è inserito all'interno di un complesso edilizio più ampio in un contesto prettamente residenziale della città. L'oggetto in valutazione è sviluppato 6 piani fuori terra, presenta strutture portanti in cemento armato e tamponature esterne in muratura costituita da mattoni forati. I prospetti sono costituiti da balconate continue caratterizzate da elementi modulari in muratura prefabbricati che corrono ininterrottamente lungo tutte le facciate dell'edificio,

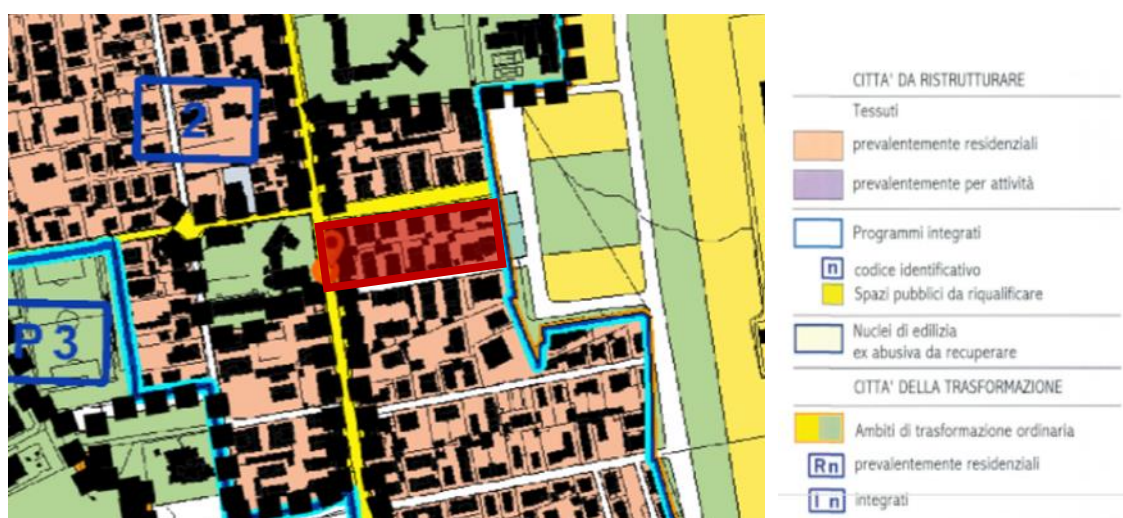
frazionati verticali da setti in muratura che scandiscono l'alternarsi delle unità immobiliari. Gli spazi interni sono attrezzati vani scala dotati di ascensore. La copertura è piana. Attraverso gli accessi carrabili è possibile accedere alle autorimesse localizzate al piano interrato e ai posti auto coperti localizzati al piano terra. Le aree esterne scoperte ospitano i percorsi pedonali di accesso al fabbricato.



Figura 2 – Immobile

3.3 Inquadramento urbanistico¹

Secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11-12/02/2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14/03/2008, l'area in cui ricade l'immobile è ricompresa all'interno del sistema insediativo Città consolidata meglio definito negli articoli 44 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) e più in particolare all'interno dei tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3, legiferati dall'Art. 48 delle NTA.



3.4 Superfici

Si riportano di seguito le superfici così come comunicate dalla Committenza e non verificate da Colliers Valuation Italy S.r.l. e le relative superfici commerciali.

Destinazione d'uso	Superfici	
	n.unità	mq
Appartamenti residenziali	6	mq 407,00
Box	6	a corpo

3.5 Situazione Locativa

Come comunicatoci dalla Committenza, le unità oggetto di valutazione risultano essere attualmente libere e pertanto oggetto di dismissione da parte della proprietà.

¹ Fonte: http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_vigente/prg_nta.pdf

4 Il mercato immobiliare

4.1 Lo Scenario Macroeconomico²

A oltre un anno dall'invasione dell'Ucraina, l'economia globale continua a risentire di un'elevata incertezza, che incide sulla volatilità dei prezzi delle materie prime e frena l'attività produttiva e il commercio internazionale. L'orientamento delle politiche monetarie, volto a contrastare l'inflazione ancora sostenuta, rimane restrittivo. Nei primi mesi di quest'anno gli indicatori disponibili segnalano un ritmo di crescita contenuta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, mentre in Cina l'attività prende nuovo slancio dopo l'abbandono della Zero-Covid policy. Per il 2023 le istituzioni internazionali prefigurano un rallentamento della crescita mondiale, seppure meno intenso rispetto alle previsioni formulate lo scorso autunno. L'incertezza sulle prospettive globali è accentuata dalle possibili ripercussioni dei recenti episodi di dissesto bancario.

L'attività economica globale si è indebolita nel quarto trimestre. Il prodotto ha rallentato negli Stati Uniti e in Cina; ha pressoché ristagnato in Giappone e nel Regno Unito. In Russia nel 2022 il PIL, che prima del conflitto si stimava sarebbe cresciuto di quasi il 3 per cento, secondo l'istituto di statistica nazionale si è invece contratto del 2,1 per cento. Nei primi mesi del 2023 gli indici dei responsabili degli acquisti (purchasing managers' indices, PMI) delle imprese manifatturiere sono rimasti sotto la soglia di espansione nelle principali economie avanzate. Negli Stati Uniti e nel Regno Unito a questa debolezza si contrappone il miglioramento dei PMI dei servizi, saliti oltre tale livello. In Cina il PMI manifatturiero si è portato al di sopra della soglia di espansione; dopo l'abbandono delle politiche di contenimento della pandemia l'attività è in ripresa, anche grazie alle misure di sostegno all'economia, in particolare al settore immobiliare. In India le prospettive di una forte crescita nel 2023 sono confermate dall'andamento dell'indice PMI della manifattura.

Nei primi due mesi dell'anno negli Stati Uniti l'inflazione al consumo si è ulteriormente ridotta, beneficiando del calo nelle componenti più volatili; la flessione dell'inflazione di fondo è stata tuttavia più contenuta. In febbraio la dinamica dei prezzi è tornata invece a salire nel Regno Unito, sospinta dalla componente di fondo. In Giappone l'inflazione, dopo essersi portata a gennaio su valori elevati, è scesa per effetto degli interventi governativi a sostegno dei consumi energetici di

² Fonte: Banca d'Italia

famiglie e imprese. Nell'anno in corso l'economia mondiale frenerebbe, anche se meno di quanto atteso in autunno. Secondo le previsioni pubblicate in marzo dall'OCSE, la crescita del PIL globale, rivista al rialzo di 0,4 punti percentuali rispetto a quattro mesi fa, si collocherebbe al 2,6 per cento nella media del 2023 (dal 3,2 del 2022). Permane il rischio di andamenti meno favorevoli, legato alla prosecuzione della guerra in Ucraina, al protrarsi di elevati livelli di inflazione e al conseguente orientamento restrittivo delle politiche monetarie nelle maggiori economie, nonché alle ripercussioni sulle condizioni finanziarie globali dei recenti dissesti bancari negli Stati Uniti e in Svizzera.

Crescita del PIL e scenari macroeconomici (variazioni percentuali)							
VOCI	Crescita			Previsioni		Revisioni (1)	
	2022	2022 3° trim. (2)	2022 4° trim. (2)	2023	2024	2023	2024
Mondo	3,2	–	–	2,6	2,9	0,4	0,2
Giappone	1,1	-1,1	0,1	1,4	1,1	-0,4	0,2
Regno Unito	4,1	-0,4	0,5	-0,2	0,9	0,2	0,7
Stati Uniti	2,1	3,2	2,6	1,5	0,9	1,0	-0,1
Brasile	3,0	3,6	1,9	1,0	1,1	-0,2	-0,3
Cina	3,0	3,9	2,9	5,3	4,9	0,7	0,8
India (3)	6,7	6,3	4,4	5,9	7,1	0,2	0,2
Russia	-2,1	-3,7		-2,5	-0,5	3,1	-0,3

Fonte: per i dati sulla crescita dei singoli paesi, statistiche nazionali; per il PIL mondiale e per tutte le previsioni, OCSE, *OECD Interim Economic Outlook*, marzo 2023.

(1) Punti percentuali; revisioni rispetto a OCSE, *OECD Economic Outlook*, novembre 2022. – (2) Dati trimestrali; per Giappone, Regno Unito e Stati Uniti, variazioni percentuali sul periodo precedente, in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali; per gli altri paesi, variazioni percentuali sul periodo corrispondente. – (3) I dati effettivi e le previsioni si riferiscono all'anno fiscale con inizio ad aprile.

Dopo una prolungata fase di crescita, nell'ultimo trimestre dello scorso anno il PIL dell'area dell'euro ha ristagnato. Gli indicatori disponibili suggeriscono una lieve espansione dell'attività nei primi mesi del 2023. È proseguito il calo dell'inflazione al consumo, guidato dalla componente energetica; è ancora cresciuta quella di fondo, che già si collocava sui livelli massimi. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ulteriormente aumentato i tassi di interesse ufficiali, segnalando che l'elevato livello di incertezza accresce l'importanza di adottare le decisioni future di volta in volta e sulla base dei dati che si renderanno disponibili. È stato approvato il programma dell'Unione europea per ridurre la dipendenza energetica dalla Russia e accelerare la transizione verde (REPowerEU). Nel quarto trimestre del 2022 la crescita del PIL nell'area dell'euro è stata nulla in termini congiunturali (da 0,4 nel periodo precedente;). I consumi delle famiglie e gli investimenti fissi lordi sono diminuiti (-0,9 e -3,6 per cento, rispettivamente) mentre la domanda estera netta

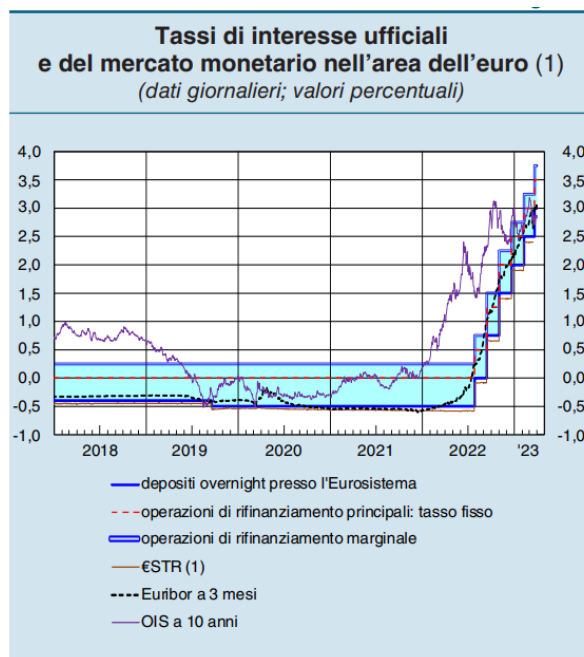
ha contribuito alla dinamica del prodotto per un punto percentuale, a causa di un calo delle importazioni e di una sostanziale stazionarietà delle esportazioni. Dal lato dell'offerta, il valore aggiunto si è mantenuto invariato nell'industria in senso stretto, mentre si è ridotto di poco nei servizi e nelle costruzioni. Il prodotto è cresciuto in Spagna, ha ristagnato in Francia e in Italia ed è diminuito in Germania. Gli indicatori congiunturali più recenti suggeriscono che nel primo trimestre di quest'anno il PIL dell'area dell'euro sia tornato a crescere, pur lievemente.

Le proiezioni degli esperti della BCE, diffuse in marzo ed elaborate prima delle tensioni finanziarie legate al dissesto di alcune banche internazionali, indicano un rallentamento del prodotto nel 2023 (all'1,0 per cento, dal 3,5 dello scorso anno), cui seguirebbe un'accelerazione nel biennio 2024-25 (all'1,6 per cento in ciascuno dei due anni). Nel confronto con lo scorso dicembre, le stime per il 2023 sono state riviste al rialzo di 0,5 punti percentuali, per effetto sia del calo delle quotazioni energetiche sia della maggiore tenuta dell'economia negli ultimi mesi; le stime del PIL per il 2024-25 sono state invece riviste al ribasso (in media di circa 0,3 punti), risentendo soprattutto dell'impatto della restrizione della politica monetaria. In marzo l'inflazione al consumo, valutata sui dodici mesi, è scesa per il quinto mese consecutivo, al 6,9 per cento, riflettendo il forte rallentamento dei prezzi dei beni energetici. L'inflazione dei beni alimentari è aumentata (al 15,4 per cento). Anche la componente di fondo ha continuato a crescere, al 5,7 per cento (dal 5,6 in febbraio), sostenuta dall'accelerazione dei prezzi dei servizi.

Dalla metà di gennaio le condizioni sui mercati finanziari internazionali si erano inasprite, riflettendo le attese di un'intonazione più restrittiva delle politiche monetarie. Dalla fine della prima decade di marzo l'avversione al rischio e la volatilità sono repentinamente aumentate in seguito ai fallimenti di alcune banche regionali negli Stati Uniti e alla crisi di Credit Suisse. Il dollaro è rimasto sostanzialmente stabile nei confronti dell'euro, ma è tornato ad apprezzarsi rispetto alle altre principali valute. Nei primi due mesi dell'anno i rendimenti sui titoli pubblici a lungo termine delle maggiori economie avanzate erano saliti, per le attese degli operatori di pressioni inflazionistiche più persistenti e conseguentemente di un orientamento più restrittivo delle politiche monetarie. Dalla fine della prima decade marzo i rendimenti sono bruscamente scesi, riportandosi poi intorno ai livelli di metà gennaio, in seguito al dissesto di alcuni intermediari bancari negli Stati Uniti e in Svizzera e ai timori di contagio internazionale; le banche centrali delle principali economie avanzate sono intervenute congiuntamente per fornire liquidità in dollari, aumentando da settimanale a giornaliera la frequenza delle linee di swap già concordate in passato.

Crescita del PIL e inflazione nell'area dell'euro (variazioni percentuali)				
PAESI	Crescita del PIL			Inflazione
	2022	2022 3° trim. (1)	2022 4° trim. (1)	2023 marzo (2)
Francia	2,6	0,2	0,1	(6,6)
Germania	1,8	0,5	-0,4	(7,8)
Italia	3,7	0,4	-0,1	(8,2)
Spagna	5,5	0,2	0,2	(3,1)
Area dell'euro	3,5	0,4	0,0	(6,9)

Fonte: elaborazioni su statistiche nazionali e su dati Eurostat. I numeri tra parentesi indicano stime preliminari.
(1) Dati trimestrali destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi; variazioni sul periodo precedente. – (2) Dati mensili; variazione sul periodo corrispondente dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA).



Fonte: BCE e Refinitiv.
(1) Dal 1° ottobre 2019 €STR è un nuovo tasso di riferimento overnight per il mercato monetario dell'area dell'euro; per il periodo precedente viene riportato il tasso pre-€STR.

Alla fine del 2022 si è interrotta la fase di espansione dell'economia italiana, soprattutto a causa della contrazione della spesa delle famiglie. Secondo gli indicatori disponibili, nel primo trimestre dell'anno in corso la dinamica del PIL sarebbe tornata lievemente positiva, beneficiando della discesa dei corsi energetici e dell'allentamento delle strozzature lungo le catene di approvvigionamento. Nel quarto trimestre del 2022 in Italia il PIL ha sostanzialmente ristagnato (-0,1 per cento rispetto allo 0,4 nel terzo). Al netto calo della spesa delle famiglie si è contrapposta l'accelerazione degli investimenti, che hanno registrato variazioni positive in tutte le principali componenti. Il decumulo delle scorte ha sottratto 1,1 punti percentuali alla dinamica del PIL; per contro l'interscambio con l'estero ha contribuito positivamente per 1,4 punti, a causa dell'aumento delle esportazioni e della flessione delle importazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è salito in misura sostenuta nelle costruzioni, mentre si è ridotto nell'industria in senso stretto ed è rimasto pressoché stabile nei servizi, interrompendo una prolungata espansione. Nel complesso del 2022 il PIL è cresciuto del 3,7 per cento (dal 7,0 nel 2021). I nostri modelli, che impiegano un ampio insieme di dati, prefigurano per il primo trimestre del 2023 un recupero del prodotto. Quest'ultimo avrebbe beneficiato della discesa dei corsi energetici e della normalizzazione delle condizioni di approvvigionamento lungo le catene del valore. A una tenuta dell'attività nei servizi si sarebbe accompagnata una crescita nelle costruzioni e nella manifattura. Nello stesso periodo l'indicatore

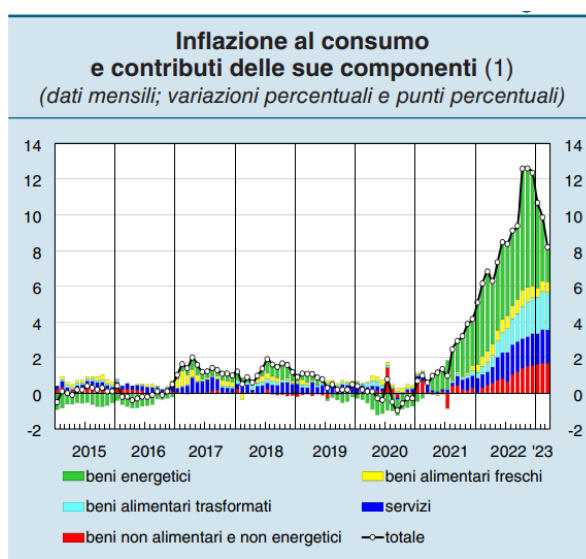
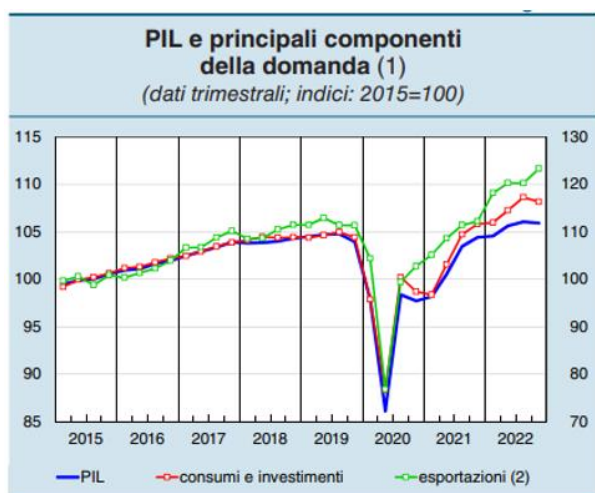
Ita-coin, che misura la dinamica del prodotto al netto delle componenti più erratiche, segnala un lieve miglioramento rispetto alla fine del 2022.

Dopo aver raggiunto un picco alla fine dello scorso anno, l'inflazione al consumo ha iniziato a ridursi, riflettendo il marcato calo della componente energetica, mentre è aumentata quella di fondo. Proseguono i segnali di un allentamento delle pressioni inflazionistiche nelle attese delle famiglie e delle imprese. Nel corso del primo trimestre l'inflazione armonizzata al consumo è progressivamente diminuita, all'8,2 per cento in marzo, dal massimo del 12,6 raggiunto in autunno. Il calo ha riflesso l'attenuazione della componente energetica. Su questa ha inciso soprattutto la riduzione dei prezzi di elettricità e gas, a sua volta determinata dalla flessione delle quotazioni all'ingrosso (tornate sui livelli antecedenti l'invasione dell'Ucraina) e dalle misure di sostegno all'economia approvate con la legge di bilancio per il 2023. Considerando i soli provvedimenti governativi che hanno un effetto diretto sull'indice dei prezzi al consumo attraverso la riduzione delle bollette di gas ed elettricità, il freno impresso da tali misure all'inflazione sarebbe stato di quasi un punto percentuale nella media del primo trimestre. Nello stesso periodo, tenendo in considerazione sia gli effetti diretti sia quelli indiretti, si stima che in media circa il 75 per cento dell'inflazione in Italia fosse ancora attribuibile allo shock energetico.

Tra novembre e febbraio la dinamica dei prestiti bancari si è fortemente ridotta, in particolare per quelli alle imprese, risentendo dell'aumento dei costi di finanziamento e di criteri di offerta più stringenti. Il rialzo dei tassi ufficiali continua a trasmettersi al costo del credito. Nonostante le recenti tensioni, seguite al dissesto di alcuni intermediari negli Stati Uniti e in Svizzera, il sistema bancario italiano si trova in condizioni migliori nel confronto con passati episodi di crisi. Il tasso di deterioramento del credito è rimasto contenuto; nel 2022 redditività e patrimonializzazione dei gruppi bancari significativi sono salite. Nel quarto trimestre il flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto al totale dei finanziamenti è rimasto pressoché stabile (all'1,0 per cento al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno). Rispetto al trimestre precedente l'indicatore è marginalmente sceso per le imprese (all'1,6 per cento), mentre non ha mostrato variazioni sostanziali per le famiglie (0,5 per cento).

In Italia, come negli altri principali mercati, le tensioni innescate alla fine della prima decade di marzo dal dissesto di alcuni intermediari bancari negli Stati Uniti e in Svizzera hanno influenzato l'andamento dei prezzi delle attività finanziarie. I rendimenti dei titoli di Stato e le quotazioni azionarie, cresciuti in gennaio e febbraio, sono diminuiti bruscamente con i primi segnali di instabilità nel settore bancario internazionale; anche la volatilità è aumentata, mentre il

differenziale di rendimento dei titoli di Stato italiani sulla scadenza decennale rispetto ai corrispondenti titoli tedeschi è rimasto stabile. Il rendimento dei titoli di Stato italiani sulla scadenza decennale era fortemente aumentato nei primi mesi dell'anno, riflettendo i rinnovati timori degli operatori che i tassi di politica monetaria dell'area venissero innalzati su livelli più elevati e per un periodo più prolungato di quanto precedentemente previsto. Dalla fine della prima decade di marzo, il dissesto di alcune banche statunitensi e la crisi di Credit Suisse hanno messo in evidenza i rischi per la stabilità finanziaria connessi con il rapido e marcato aumento dei tassi di riferimento e hanno determinato bruschi cali dei rendimenti a livello globale. Nel complesso il rendimento dei titoli di Stato italiani è leggermente cresciuto, di 9 punti base, collocandosi alla fine del mese al 4,1 per cento. Con le tensioni nel settore bancario internazionale, la volatilità implicita nei contratti derivati sul titolo decennale italiano è marcatamente salita e il differenziale di rendimento rispetto ai titoli pubblici tedeschi si è temporaneamente ampliato, per poi ritornare su valori simili a quelli di metà gennaio.



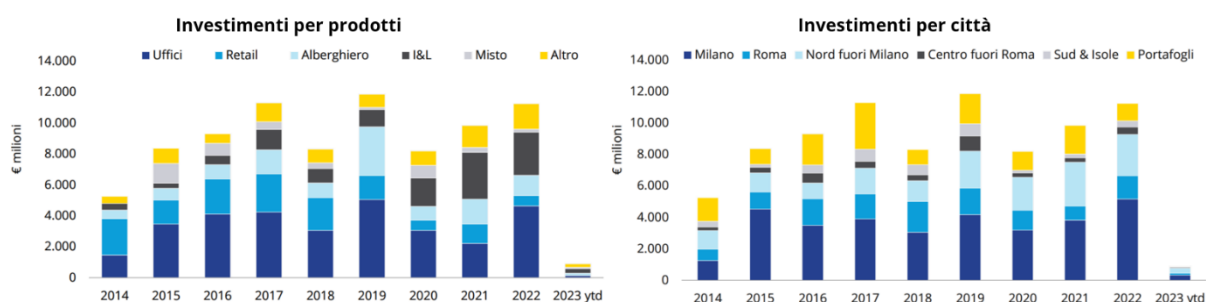
4.2 Il Mercato Immobiliare in Italia³

I volumi di investimento del primo trimestre evidenziano una riduzione legata al contesto macroeconomico, dovuta in particolare all'aumento dell'inflazione, dei tassi di interesse e al conseguente clima di incertezza. Nel primo trimestre dell'anno in corso, infatti, prosegue il

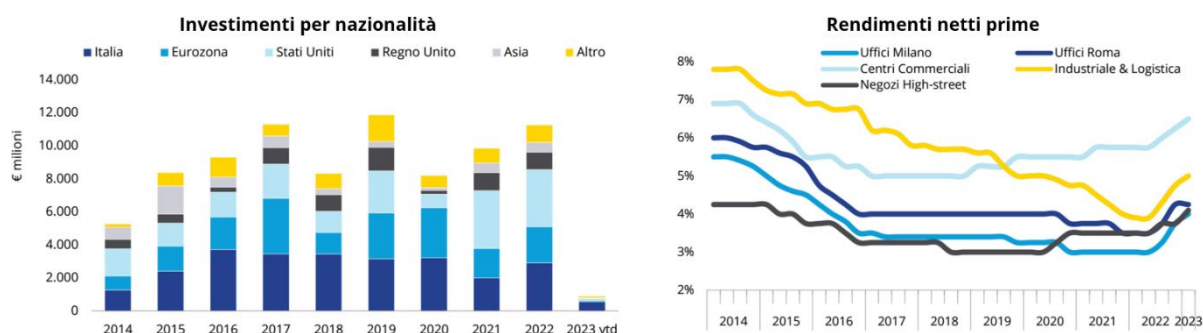
³ Fonte: Colliers Advisory and Transactions Italy (internal database)

rallentamento generale degli investimenti, in linea di continuità con quanto osservato nell'ultima parte del 2022: rallentamento che si è concretizzato in una riduzione dei volumi di investimento, pari a €893 milioni, in difetto di grandi transazioni (sopra i € 100 milioni) e operazioni di portafoglio. Nel dettaglio, gli investimenti sono stati inferiori di oltre il 50% rispetto allo stesso trimestre del 2022.

Nel primo trimestre le città di Milano e Roma hanno fatto registrare volumi non molto elevati raggiungendo, rispettivamente, € 329 milioni ed €119 milioni. Le due città in questione hanno assorbito, comunque, il 50% degli Investimenti totali: i restanti € 445 milioni sono stati allocati fuori dalle due principali città, in Lombardia, Piemonte e Veneto. Sia a Roma sia a Milano si osserva una crescita di interesse per i prodotti del comparto «Altro»: in particolare, a Milano una percentuale importante di investimenti è legata al settore Living, mentre a Roma, in via speculare, al settore Healthcare.



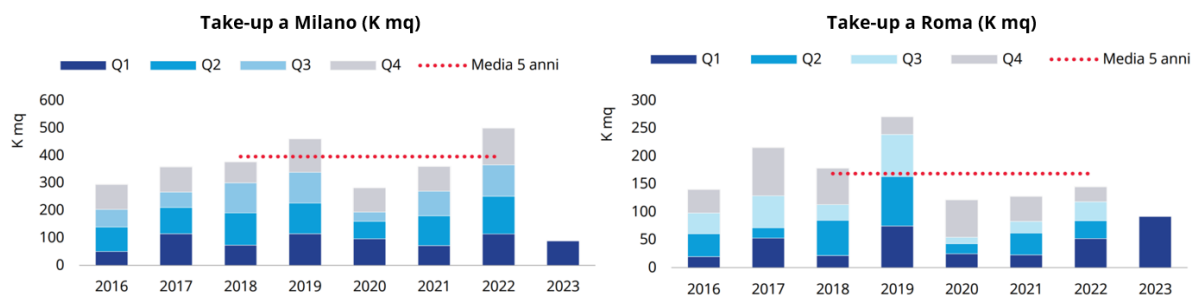
In termini di rendimenti, a seguito del rialzo rilevato nella seconda metà del 2022, nel primo trimestre 2023 si registra un ulteriore incremento dei rendimenti prime (+25 punti basi per la Logistica e gli Uffici). Si attende una loro stabilizzazione durante l'ultima parte dell'anno in corso.



Nella città di Milano si registra un calo degli investimenti nel settore degli uffici, con volumi pari a circa € 132,9 milioni, settore che è tradizionalmente quello più interessante per gli Investitori, perché offre dei prodotti nuovi o ristrutturati. In generale, si osserva un crescente atteggiamento wait-and-see da parte degli investitori, in particolar modo esteri, dovuto al generale rialzo dei prime net yield (salito al 4% nel primo trimestre). Se da una parte le operazioni core sono quelle preferite, si registrano anche operazioni value-add.

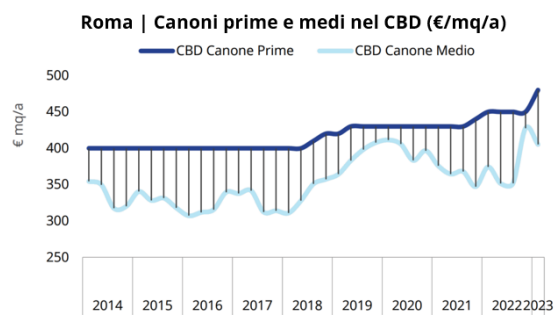
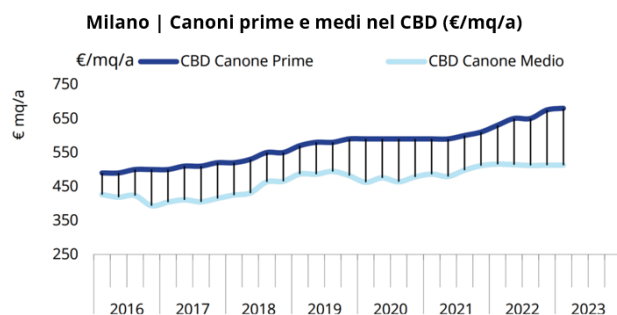
Nel primo trimestre, l'andamento delle locazioni di spazi uffici a Milano ha mostrato un buon volume di take-up e si sono registrate transazioni sia per le piccole-medie superfici sia per le grandi. Nello specifico, sono stati transati circa 90.000 mq di uffici a Milano, in parziale diminuzione rispetto al Q1 2022. I volumi del Q1 2023, comunque, sono stati superiori o in linea con quelli del 2020-2021. Si sono registrate 4 transazioni di media superficie (comprese tra 1.000 e 5.000 mq) ed una sola transazione - in pre-let - per volumi superiori ai 6.000 mq: in particolare, è stato concesso in locazione a Doctolib un'immobile cielo-terra di 6.350 mq in zona Porta Nuova. I volumi riportati non tengono conto degli oltre 13.000 mq sub-locati nel primo trimestre, pari a quasi il 13% del take-up totale. Nello specifico, soltanto nel primo trimestre dell'anno in corso le sub-locazioni hanno quasi eguagliato, in termini di superfici locate, i volumi sub-lease dell'intero 2022. Dal 2019, il 38% del take-up è stato registrato in contratti di pre-let, ossia in edifici nuovi o ristrutturati ancora in fase di costruzione al momento della firma contrattuale. Nel corso del primo trimestre di quest'anno, 6 pre-let sono stati firmati, corrispondenti a circa 20.000 mq (ossia il 22% del take-up). In generale, la mancanza di prodotto di qualità spinge i conduttori a firmare dei contratti per degli uffici non ancora disponibili e la maggior parte dei prodotti in ristrutturazione, soprattutto nelle aree centrali della città, vengono locati prima della fine dei lavori.

A Roma, nel primo trimestre, il volume del take-up ha registrato una crescita del 75% rispetto al Q1 2022, grazie alla conclusione di un'importante transazione pre-let in zona Eur Torrino di oltre 45.000 mq: il progetto di ristrutturazione è legato ad una fase di demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio. Tolta questa transazione, i livelli sono rimasti stabili e in linea con i trimestri precedenti. Nel corso del trimestre si è registrata anche un'altra transazione, Verisure ha preso in locazione un immobile cielo-terra in viale Oceano Pacifico, per 13.800 mq.



In termini di offerta di spazi uffici, il volume di Milano è aumentato di 8 punti percentuali rispetto al primo trimestre del 2022. Ciononostante, l'offerta rimane comunque bassa soprattutto nelle zone centrali (pari, nel complesso, al 13% dell'offerta totale), e con alcune zone in sotto-offerta, come il CBD Porta Nuova. Inoltre, solo il 38% dell'offerta immediata è di grado A. A Milano prosegue la risalita dei canoni, raggiungendo i 680 €/mq/anno nel CBD Duomo e i 620 € nel CBD Porta Nuova - dove si registra l'incremento maggiore del prime rent, soprattutto grazie ai nuovi prodotti che stanno arrivando sul mercato.

In termini di offerta, il volume a Roma è rimasto abbastanza stabile negli anni, mentre è diminuito nel corso del primo trimestre (-20 bps rispetto al Q1 2022), per effetto dell'anzidetta transazione in zona Eur. A Roma vi sono inoltre 130.000 mq di uffici che, se trovassero un conduttore, potrebbero iniziare la fase delle ristrutturazioni. In maniera simile a Roma, la domanda elevata per prodotti di qualità sta spingendo verso l'alto i canoni, in particolare nel CBD, in quanto l'offerta di prodotti nuovi rimane limitata.



Per quanto riguarda le altre asset class, continua la crisi del settore Retail, mentre la Logistica si conferma, con circa € 300 milioni investiti (30% del mercato totale) come Asset class interessante, pur con volumi inferiori a quelli dello stesso periodo del 2022. Gli investimenti hanno riguardato in particolare mercati secondari del Nord Ovest-Italia.

Nel Q1 2023 anche gli investimenti nel settore Hospitality si dimostrano in calo rispetto al Q1 2022, per un totale di circa €140 milioni investiti, allocati principalmente in operazioni di size medio-piccole (pari a quasi il 16% del totale investito). È da segnalare a Roma la vendita dell'Hotel Midas. In generale, per i prossimi trimestri del 2023 si attende la chiusura di alcune transazioni nei comparti alberghiero, uffici e Misto.

4.3 Il Mercato Residenziale a Roma⁴

Nel primo trimestre del 2023, l'intera città metropolitana di Roma ha continuato a dominare il mercato immobiliare nella regione Lazio, registrando una percentuale pari al 75% degli annunci immobiliari. Questo dato conferma il ruolo predominante di Roma come centro attrattivo per chi cerca una nuova casa nella regione. La città ospita un notevole numero di immobili disponibili sul mercato. Attualmente, sono presenti oltre 123.010 immobili in vendita e 25.230 in affitto, offrendo una vasta gamma di opzioni ai potenziali acquirenti e inquilini. Considerando la popolazione residente, ciò si traduce in un indice di circa 37 annunci per mille abitanti, evidenziando l'attività frenetica e la forte domanda immobiliare presenti nella zona.

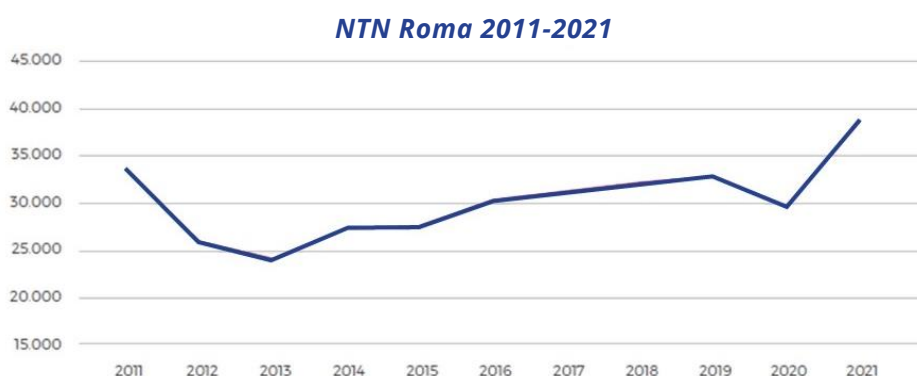
Per quanto riguarda i prezzi degli appartamenti in vendita, si registra una tendenza al rialzo rispetto alla media regionale. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita a Roma è di circa il 12% superiore alla quotazione media regionale, che si attesta a 2.275 € al metro quadrato. Questo indica una certa esclusività del mercato immobiliare romano e riflette l'attrattiva che la città esercita sugli acquirenti. In termini di tipologia immobiliare più scambiata, gli appartamenti continuano a dominare il mercato delle vendite. Con un totale di 81.464 annunci, rappresentano la categoria più popolare tra gli acquirenti. Seguono le case indipendenti, con un numero significativo di 32.048 annunci, indicando la preferenza di alcune persone per soluzioni abitative più spaziose e indipendenti. Nel mercato degli affitti, la tipologia più richiesta rimane quella degli appartamenti, con un totale di 15.021 annunci. Questo suggerisce che molti preferiscono affittare

⁴ Fonte: Nomisma

un appartamento come soluzione abitativa temporanea o come prima scelta per vivere nella città metropolitana di Roma. I negozi seguono da vicino, con 7.298 annunci, riflettendo l'importanza del settore commerciale nella regione.

La città metropolitana di Roma è conosciuta anche per i suoi prezzi immobiliari elevati. Con un prezzo medio di circa 2.555 € al metro quadrato, si posiziona tra le città con gli appartamenti più costosi. Tuttavia, è interessante notare che questo prezzo è ancora inferiore del 24% rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona, che attualmente vanta i prezzi immobiliari più alti in Italia. Al contrario, rappresenta un aumento significativo del 313% rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che registra i prezzi più bassi nel paese.

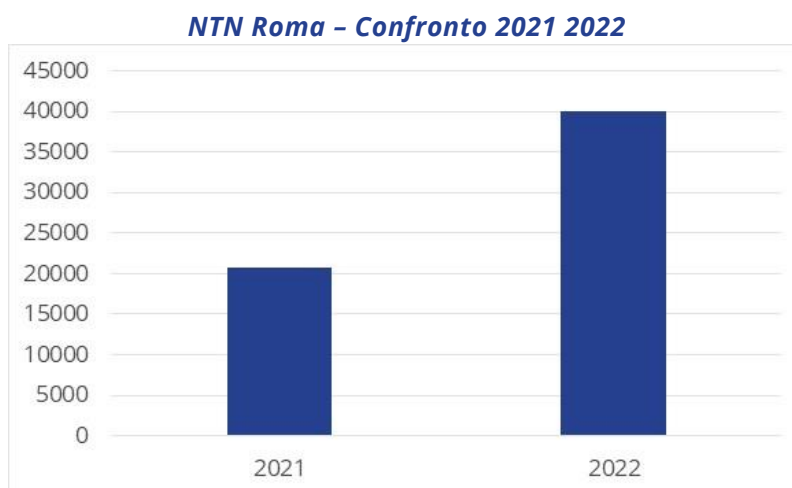
In termini di volumi, si può osservare come la serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso residenziale del comune di Roma, nel periodo 2011-2021, presenti una media pari a 30.188 transazioni. Nel primo semestre del 2022 il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è pari a 20.868, +9% rispetto al primo semestre del 2021, in cui il numero di NTN è stato 19.153.



Dal picco più basso del numero di transazioni annuali, registrato nel 2012, pari a 25.650, la Capitale ha recuperato i volumi precrisi, per poi calare nuovamente nel 2020 a seguito dell'impatto della pandemia da Covid-19 (29.505). Nel 2021 il numero delle transazioni ha ampiamente recuperato il crollo del 2020, superando anche il dato del 2019 (32.112), confermando il trend di crescita.

Basandoci sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, nel 2021 il numero di transazioni normalizzate è stato di 20.750,5. Tuttavia, i dati relativi al 2022, che indicano un valore di 40.064,48, sono ancora provvisori e potrebbero subire delle variazioni. Si fa riferimento al grafico sottostante per una

rappresentazione visiva dei dati. Il grafico permette di visualizzare l'andamento delle transazioni nel corso degli anni, evidenziando il significativo aumento registrato nel 2022 rispetto al 2021. Questo notevole incremento nel Numero di Transazioni Normalizzate testimonia una dinamicità nel settore e può essere considerato un segnale positivo per l'economia.



5 Analisi di Mercato

5.1 Comparables

È stata eseguita un'indagine di mercato per la definizione dei parametri entro i quali vengono concluse le vendite di immobili aventi destinazione simile a quello in oggetto. Congiuntamente ai dati rilevati nell'ambito dello studio della documentazione fornita, sono state condotte indagini nell'ambito del mercato di riferimento per ciò che concerne i valori unitari di vendita.

Si riportano di seguito i dati più significativi, ottenuti dalle indagini svolte nell'ambito del mercato locale:

Comparables - Vendita - appartamento							
Destinazione d'uso	Qualità	Localizzazione	Superficie Commerciale	Prezzo (asking)	Prezzo Unitario	k	Prezzo ragguagliato
Residenziale	Buona	Villa Gordiani	mq 89	243.000 €	€/mq 2.730,34	1,05	€/mq 2.866,85
Residenziale	Buona	Torre Spaccata	mq 89	255.000 €	€/mq 2.865,17	1,05	€/mq 3.008,43
Residenziale	Buona	Centocelle	mq 100	279.000 €	€/mq 2.790,00	1,05	€/mq 2.929,50
Residenziale	Buona	De Chirico	mq 68	223.000 €	€/mq 3.279,41	0,95	€/mq 3.115,44
						Canone Medio	€/mq 2.980,06
						Canone Adottato	€/mq 3.000,00

Comparables - Vendita - box							
Destinazione d'uso	Qualità	Localizzazione	Superficie Commerciale	Prezzo (asking)	Prezzo a corpo	k	Prezzo ragguagliato
Box	Normale	Tor Sapienza	mq 17	22.000 €	22.000 €	1,00	22.000 €
Box	Normale	Tor Sapienza	mq 16	19.500 €	19.500 €	1,05	20.475 €
Box	Normale	Tor Sapienza	mq 13	19.500 €	19.500 €	1,05	20.475 €
Box	Normale	Tor Sapienza	mq 24	25.000 €	25.000 €	0,95	23.750 €
						Canone Medio	€/mq 21.675,00
						Canone Adottato	€/mq 20.000,00

In merito ai dati riportati si fa presente che:

- i valori di alcuni comparables fanno riferimento a richieste e non a transazioni, in questi casi si è proceduto applicando opportuni coefficienti di correzione per uniformare i dati;
- location: i comparables risultano ubicati nella medesima zona;
- taglio: sono state verificate le superfici al fine d'individuare con la massima precisione possibile il giusto sconto (per superfici ampie) o premio (per superfici ridotte) da applicare ai singoli comparables;
- vetustà: è stato verificato il grado di vetustà di ogni singola posizione.

Per determinare il Valore di Mercato unitario ragguagliato è stato utilizzato un Coefficiente (k) che, in ragione del confronto tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparables e quelle

dell'immobile oggetto di valutazione, apportando uno sconto (in caso di qualità inferiore o simile o un apprezzamento in caso di qualità superiore.

A seguito dell'analisi dei comparabili e dei trend di mercato, le caratteristiche strutturali e la location, sulla base dello scenario di riferimento si è determinato un Prezzo Unitario pari a:

- **3,000 €/mq** per unità ad uso residenziale;
- **20,000 € a corpo** per i box.

5.2 Fonti istituzionali

Si riportano di seguito i dati più significativi, ottenuti dalle fonti istituzionali analizzate. La seguente tabella mostra i valori medi normalizzati per le vendite e le locazioni così come sono forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Analisi di Mercato									
Fonti istituzionali									
Agenzia delle Entrate				Prezzo (€/mq)			Canone (€/mq/anno)		
Periodo	Zona	Destinazione d'uso	Qualità	Min	Max	Min	Max	Min	Max
H2 2022	E14	Residenziale	Normale	€ 2.000,00	€ 2.800,00	€ 99,60	€ 144,00		
		Residenziale economico	Normale	€ 1.600,00	€ 2.350,00	€ 90,00	€ 132,00		
		Box	Normale	€ 850,00	€ 1.250,00	€ 63,60	€ 93,60		
		PAC	Normale	€ 650,00	€ 950,00	€ 51,60	€ 75,60		
		PAS	Normale	€ 400,00	€ 550,00	€ 33,60	€ 45,60		

6 Valutazione

6.1 Teoria e pratica nel settore immobiliare

Nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di beni immobili, la prassi e la teoria valutativa del settore immobiliare rimandano a tre differenti approcci:

- la valutazione al **costo di costruzione**, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando non esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- la valutazione per **comparazione dei prezzi** (criterio sintetico-comparativo), definito come “un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi” (Red Book RICS). Tale metodo esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione **reddituale-finanziaria**, definito come “un approccio che fornisce un'indicazione del valore trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale (Red Book RICS). Tale metodo determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale

non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

6.2 Valutazione

Date le caratteristiche dell'immobile e le condizioni di mercato attuali abbiamo ritenuto che il criterio Sintetico - Comparativo possa rappresentare al meglio il valore attuale dell'immobile.

6.3 Il criterio Sintetico - Comparativo

Considerando le caratteristiche del progetto, si è considerato appropriato eseguire la Valutazione adottando il metodo sintetico-comparativo.

Come definito al paragrafo §6.1 con il Criterio Sintetico-Comparativo il Valore di Mercato viene determinato comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione ha come obiettivo la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio, oltre alla stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento.

Stante quanto sopra, il Valore di Mercato per l'immobile oggetto di analisi è stato calcolato come segue:

- Adozione di un prezzo di vendita medio in €/mq (per la porzione residenziale) ed a corpo per i box; i prezzi unitari adottati si basano sull'analisi di mercato e lo studio di transazioni comparabili e asking prices come riportato al paragrafo §5.1;
- Calcolo dei valori di vendita ottenuti moltiplicando le superfici con specifiche destinazioni d'uso con i relativi prezzi di vendita adottati.

$$\text{Valore dell'asset} = \text{Superficie Commerciale} * \text{Prezzo Unitario Adottato}$$

Nella tabella che segue si riportano le elaborazioni per la determinazione del Valore di Mercato per la proprietà in oggetto. Per ulteriori chiarimenti, si fa riferimento al paragrafo §2.2 dove viene riportata la definizione di Valore di Mercato.

Valutazione			
Criterio Sintetico Comparativo			
Destinazione d'uso	Area	Prezzo Unitario	Valore Totale
Residenziale (n.6 unità)	mq 407,00	€/mq 3.000,00	1.221.000 €
Box (n.6 unità)	a corpo	20.000 €	120.000 €
VALORE DI MERCATO			1.341.000 €
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO			1.350.000 €

7 Conclusioni

Considerando quanto sopra esposto riteniamo che il valore ascrivibile al bene nelle attuali condizioni di mercato sia pari a:

€ 1.350.000,00

(Euro Un Milione Trecento Cinquanta Mila/00)

La variazione in diminuzione rispetto alla valutazione del 31/12/2022, in cui il valore di mercato era pari a € 1.450.000, è riconducibile alla vendita di un'unità residenziale nel primo semestre 2023.

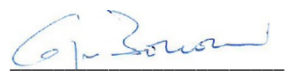
La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Domus Roma 15 S.r.l. in data 30/05/2022, è sottoscritta dall'Arch. Giuseppe Bonomi MRICS in qualità di Legale Rappresentante di Colliers Valuation Italy S.r.l., lo stesso è anche Responsabile Tecnico della Valutazione.

Il report di Valutazione è indirizzato espressamente al Committente e può essere usato solo dalla Committenza stesso per lo scopo indicato al capitolo §2.1. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers Valuation Italy S.r.l. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

Il team di Colliers Valuation Italy S.r.l. che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

- Arch. Giuseppe Bonomi MRICS (CEO – Chief Executive Officer – Head of the Valuation Process)
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation – National clients)
- Dott. Marco Frisio (Senior Valuer)
- Dott. Lorenzo Ferraguto (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy S.r.l.



Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Appendice 1

Rilievo fotografico







Colliers Valuation Italy S.r.l.

Valuation

Via Mazzini 9

20123 Milano

colliers.com

