Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

AATech S.P.A Società Benefit

AATech avvia la divisione "Real Estate Services" con due acquisizioni per un controvalore complessivo di circa Euro 10,4 milioni: Tecma Solutions S.p.A. e Scenari Immobiliari S.r.l.

- ***Nasce la divisione Real Estate Services for Financial Institutions****: dati, valutazioni e piattaforme digitali per banche, SGR, servicer, confidi e intermediari finanziari lungo l'intero ciclo di vita dell'immobile, dal finanziamento alla commercializzazione*
- ***Tecma Solutions S.p.A. ("Tecma")****: firmati accordi vincolanti per il conferimento in AATech del 55,90% da parte degli azionisti di riferimento di Tecma e successiva offerta pubblica di scambio (OPS) obbligatoria sul capitale residuo, a Euro 1,00 per azione, interamente in azioni AATech emesse a un prezzo implicito di Euro 1,33 (3 azioni AATech ogni 4 azioni Tecma); equity value del 100% pari a Euro 8,6 milioni*
- ***Scenari Immobiliari – Istituto indipendente di studi, ricerche, valutazioni e sistemi informativi S.r.l. ("Scenari Immobiliari")****: sottoscritto il contratto per l'acquisizione dell'82% per un corrispettivo per cassa di Euro 2.127.500; la socia di maggioranza reinveste in AATech sottoscrivendo un aumento di capitale riservato di Euro 300.000*
- *Su base aggregata, Tecma e Scenari Immobiliari hanno registrato nel 2025 un valore della produzione di circa Euro 18 milioni, con una presenza in Italia, Medio Oriente, Stati Uniti, Spagna e Portogallo*

Milano, 8 novembre 2026

AATech S.p.A. Società Benefit ("**AATech**" o la "**Società**"), partner tecnologico specializzato nei servizi, nelle infrastrutture e nelle soluzioni digitali a supporto del settore bancario e finanziario, con azioni ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (ticker AAT – ISIN IT0005548521) ("**EGM**"), comunica che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 8 novembre 2026, ha avviato la nuova divisione **Real Estate Services for Financial Institutions** (la "**Divisione**"), dedicata ai servizi immobiliari per banche, intermediari finanziari, SGR e confidi, approvando due operazioni di acquisizione che ne costituiscono il nucleo industriale ed i cui principali termini e condizioni sono indicati di seguito:

- l'acquisizione del 55,90% del capitale di Tecma, piattaforma proptech per la commercializzazione del nuovo residenziale, le cui azioni ordinarie sono ammesse alle negoziazioni su EGM, mediante il conferimento in natura da parte degli azionisti di riferimento delle loro partecipazioni, il cui perfezionamento comporterà per AATech l'obbligo di promuovere una offerta pubblica di scambio totalitaria – ai sensi e per gli effetti di cui alle rilevanti disposizioni del D.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e s.m.i. (il "**TUF**") e relativa normativa di attuazione e del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (il "**Regolamento Emittenti EGM**") – sul 100% delle azioni Tecma residue e non oggetto di conferimento (l'"**OPS**" o l'"**Offerta**");
- l'acquisizione, per cassa, dell'82% del capitale di Scenari Immobiliari **– Istituto indipendente di studi, ricerche, valutazioni e sistemi informativi S.r.l.** ("**Scenari Immobiliari**"), centro di ricerca e valutazione indipendente attivo dal 1990, titolare della banca dati Real Value.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

AATech S.P.A Società Benefit

La nuova divisione Real Estate Services for Financial Institutions

Perché una divisione dedicata

Per una banca, un fondo o un servicer l'immobile non è un bene da comprare o da costruire, ma un elemento da valutare, monitorare e, quando necessario, valorizzare e vendere: è la garanzia di un mutuo, il collaterale di un credito deteriorato, l'attivo di un fondo, il patrimonio da dismettere di un istituto. In ciascuna di queste fasi gli intermediari finanziari hanno bisogno di dati indipendenti e aggiornati, di valutazioni affidabili e di strumenti digitali per gestire e collocare gli immobili sul mercato.

AATech serve oggi oltre 70 financial player lungo tutta la filiera del credito – origination, istruttoria, BPO, garanzie pubbliche, cartolarizzazioni e servicing – e gestisce per conto dei clienti oltre 10 miliardi di euro di crediti, operando in delega per 18 veicoli di cartolarizzazione. Con la nuova Divisione il Gruppo AATech porta a questi stessi clienti un'offerta di servizi immobiliari, combinando l'indipendenza e la profondità storica dei dati di Scenari Immobiliari e la tecnologia di commercializzazione di Tecma con le piattaforme, l'infrastruttura e le relazioni commerciali di AATech.

La divisione sarà dedicata, in linea con la mission di AATech all'offerta di servizi, tecnologie e Infrastrutture AI a banche, intermediari finanziari, SGR e confidi e perfettamente integrata con l'attuale offerta.

Il mercato di riferimento

La domanda di servizi per valutazione, monitoraggio e analisi nel settore immobiliare interessa il credito garantito, la gestione dei crediti deteriorati e i fondi immobiliari, con esigenze ricorrenti sostenute anche da obblighi e approcci prudenziali imposti dai regolatori:

- **Credito ipotecario:** nel 2025 il mercato residenziale italiano ha registrato circa 770 mila compravendite (+6,9%); per il 2026 sono stimante 800 mila compravendite (+3,9%) (Fonte: Scenari Immobiliari; 2026 stima);
- **Finanziamenti ipotecari**: nel 2025 i finanziamenti erogati a fronte di ipoteche immobiliari è stato pari a 138,6 miliardi di euro (+27,4%) (Fonte: Agenzia delle Entrate–OMI, Rapporto mutui ipotecari 2026, dati 2025);
- **Crediti immobiliari Deteriorati**: lo stock di crediti immobiliari distressed in Italia, inclusi i portafogli presso investitori, è stimato in circa 275 miliardi di euro; Per la componente garantita da immobili, la valutazione delle garanzie e i tempi di realizzo sono elementi centrali nell'analisi del recupero (Fonte: Banca Ifis, Market Watch NPL; EBA, Guidelines on loan origination and monitoring);
- **Fondi immobiliari**: nel 2025 il patrimonio immobiliare dei fondi italiani ha raggiunto 144,5 miliardi di euro, con circa 700 fondi e 61 SGR. Le stime preliminari per il 2026 indicano 150 miliardi di patrimonio e 720 fondi. Il comparto è soggetto a obblighi di valutazione degli attivi e a presidi di indipendenza della funzione valutativa (Fonti: Scenari Immobiliari, 48° Rapporto e stime preliminari per il 2026; Banca d'Italia, Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio);

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

- **Regolamentazione**: il CRR3 e gli orientamenti EBA rafforzano la centralità del dato immobiliare nella gestione prudenziale del credito, richiedendo valutazioni indipendenti, monitoraggio delle garanzie e integrazione dei fattori energetici e dei rischi climatici rilevanti (Fonti: CRR, come modificato dal Regolamento UE 2024/1623; EBA/GL/2020/06; EBA, Guidelines on the management of ESG risks).

L'offerta della Divisione lungo il ciclo di vita dell'immobile

La Divisione estende i servizi del Gruppo senza modificarne il modello di business: AATech non acquista, sviluppa o gestisce immobili, ma fornisce agli intermediari finanziari dati, valutazioni, tecnologia e servizi, accompagnando l'intermediario finanziario in ogni fase in cui l'immobile entra nei suoi processi:

- **origination e istruttoria**: valori e canoni per micro-area, score di rischio territoriale e istruttoria immobiliare digitale integrati nei workflow di onboarding e delibera del Gruppo;
- **valutazione**: perizie e valutazioni desktop indipendenti, incarichi di esperto indipendente per fondi e SGR secondo gli standard RICS tramite Scenari immobiliari;
- **monitoraggio delle garanzie**: AVM, indici di prezzo e rivalutazione statistica periodica dei portafogli in linea con i requisiti CRR3;
- **gestione di UTP e NPL**: valutazioni di portafoglio, analisi di liquidità degli asset e supporto alle strategie di recupero, a servizio anche delle cartolarizzazioni gestite dal Gruppo;
- **valorizzazione e commercializzazione**: piattaforme digitali, configuratori, CRM e showroom per vendere e locare immobili di developer finanziati, patrimoni bancari da dismettere, asset di fondi e collaterale di crediti deteriorati, tramite Tecma;
- **ESG e vigilanza**: dati energetici e di rischio fisico per il green lending, la tassonomia UE e il reporting di vigilanza;
- **ricerca, eventi e formazione**: rapporti di mercato, Forum di Santa Margherita Ligure e Academy, come piattaforma di relazione con i decisori del real estate e della finanza.

Il potenziale

Su base aggregata, Tecma e Scenari Immobiliari hanno registrato nel 2025 un valore della produzione di circa Euro 18 milioni. A queste basi la Divisione vuole aggiungere le relazioni commerciali di AATech con l'obiettivo di:

- trasformare il patrimonio informativo di Real Value in prodotti di **Business Information** – API, score e connettori – distribuiti attraverso la filiera di istruttoria e l'infrastruttura di AI Edge Data Center del Gruppo;
- portare le soluzioni di Tecma dal mercato dei developer anche a quello degli **intermediari finanziari**, che finanziano, detengono a garanzia e gestiscono gli immobili con l'obiettivo di aumentare il valore generato;
- aumentare la **quota di ricavi ricorrenti**, attraverso servizi ricorrenti, contratti pluriennali e servizi di monitoraggio;
- conseguire **sinergie di costo** su infrastruttura AI, funzioni di gruppo, sedi e costi di

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

quotazione;

- accompagnare i clienti del Gruppo sui **mercati esteri** presidiati da Tecma.

Le due società **manterranno la propria identità e autonomia operativa** all'interno della Divisione: Tecma come piattaforma tecnologica, sotto la guida di Pietro Adduci; Scenari Immobiliari come istituto indipendente, con marchio, sedi e indipendenza di giudizio preservati, sotto la guida di Mario Breglia e Francesca Zirnstein.

Operazione 1 – Acquisizione di Tecma

Tecma

Tecma è la piattaforma proptech italiana di riferimento per la commercializzazione del nuovo residenziale. Sviluppa e gestisce software e servizi digitali per developer, general contractor e banche – Enterprise Digital Platform e CRM, soluzioni Sales & Rent, configuratori di immobili e mutui, contenuti 3D e digital twin, showroom digitali – con 18 applicazioni cloud proprietarie e circa 400 progetti serviti. Opera in Italia, in Medio Oriente attraverso la controllata di Dubai, negli Stati Uniti e, da ottobre 2026, in Spagna e Portogallo; nel 2025 l'estero ha rappresentato il 44% delle vendite.

Nell'esercizio 2025 Tecma ha registrato ricavi delle vendite consolidati per Euro 12,4 milioni e un valore della produzione di Euro 14,8 milioni, con una quota di ricavi ricorrenti in crescita al 14%, un EBITDA pari a Euro 1,07 milioni e un indebitamento finanziario netto di Euro 1,91 milioni. Nel primo semestre 2026 i ricavi delle vendite sono stati pari a Euro 5,4 milioni (−15,2% rispetto al primo semestre 2025), con EBITDA in pareggio, una perdita di periodo di Euro 0,6 milioni e un indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2026 di Euro 2,0 milioni.

Razionale strategico

Tecma e AATech presidiano due momenti complementari del ciclo di vita dell'immobile: Tecma lavora con chi sviluppa e vende, AATech con chi finanzia, garantisce e gestisce. Tecma dispone di una tecnologia completa e già adottata dal mercato, ma di un canale commerciale concentrato sui lanci dei developer; AATech porta la relazione con oltre 70 financial player che hanno bisogno di strumenti per valutare, monitorare, valorizzare e vendere gli immobili che finanziano, detengono a garanzia o gestiscono. L'integrazione consente di estendere l'offerta di AATech alla valorizzazione e commercializzazione di immobili per banche, SGR e servicer, sviluppare nuove linee per l'istruttoria immobiliare digitale e il monitoraggio del credito a developer e PMI, accrescere la quota di ricavi ricorrenti di Tecma e conseguire sinergie di costo.

L'operazione è regolata interamente in azioni: non comporta indebitamento e allinea gli azionisti di Tecma, che diventeranno azionisti di AATech, al piano di sviluppo del Gruppo.

Struttura dell'operazione: conferimento del 55,90% da parte dei soci di Tecma in AATech

In data 8 novembre 2026, AATech ha sottoscritto distinti accordi vincolanti (gli "**Accordi**") con i n. 3 azionisti di riferimento di Tecma – Pietro Adduci ("**Adduci**"), Wise Box S.r.l. ("**Wise**") e Vittorio Volontè ("**Volontè**", e, collettivamente, i "**Conferenti**") – relativi al conferimento della totalità delle azioni ordinarie Tecma da essi detenute (pari a complessive n. 4.812.412 azioni, rappresentative del 55,90% del capitale sociale) a liberazione di un deliberando aumento di capitale di AATech

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

(l'"**Aumento di Capitale**"). L'operazione si articola in n. 2 fasi tra loro collegate: (i) il conferimento in natura in AATech delle partecipazioni dei Conferenti, a fronte di azioni ordinarie AATech di nuova emissione (il "**Conferimento**") derivanti dall'Aumento di Capitale, con esclusione del diritto di opzione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2441, commi 4, 5 e 6, cod. civ.; (ii) la successiva promozione dell'Offerta – ai sensi e per gli effetti di cui alle rilevanti disposizioni del TUF e relativa normativa di attuazione e del Regolamento Emittenti EGM, come richiamate dallo statuto di Tecma – sulle n. 3.796.788 restanti azioni ordinarie Tecma, alle medesime condizioni economiche.

I Conferenti si sono impegnati irrevocabilmente a conferire la totalità delle rispettive azioni Tecma: Adduci n. 2.740.600 azioni ordinarie (rappresentative del 31,83% del capitale sociale di Tecma), Wise n. 1.040.800 azioni ordinarie (rappresentative del 12,09% del capitale sociale di Tecma) e Volontè n. 1.031.012 azioni ordinarie (rappresentative del 11,98% del capitale sociale di Tecma), per complessive n. 4.812.412 azioni, pari al 55,90% del capitale sociale di Tecma. A fronte del Conferimento, AATech emetterà complessive n. 3.609.309 nuove azioni ordinarie, mediante l'Aumento di Capitale (di cui n. 2.055.450 a favore di Adduci, n. 780.600 a favore di Wise e n. 773.259 a favore di Volontè).

Il valore di conferimento, pari a Euro 1,00 per azione Tecma, sarà supportato dalla valutazione di un esperto indipendente ex art. 2343-ter, comma 2, lett. b), c.c. Gli impegni dei Conferenti sono sospensivamente condizionati al rilascio della valutazione per un valore non inferiore a Euro 1,00 per azione e all'adozione, indicativamente entro il 15 gennaio 2027, delle necessarie delibere societarie da parte di AATech. La data ultima per il completamento del Conferimento è fissata al 31 gennaio 2027.

Di seguito si riporta l'azionariato di AATech a seguito dell'esecuzione del Conferimento (sulla base del voto plurimo attuale di 7 voti per azione):

Azionista	**N. Azioni Ordinarie**	**N. Azioni a Voto Plurimo**	**% sulle Azioni Ordinarie**	**% sui diritti di voto**
Alesia AI S.r.l. *	2.907.500	1.344.000	20,65%	52,43%
Az Multi Asset World Trading	438.000	0	3,11%	1,86%
Ugo Colombo	593.268	0	4,21%	2,53%
Pietro Adduci**	2.055.450	0	14,60%	8,75%
Wise Box S.r.l.	780.600	0	5,54%	3,32%
Vittorio Volontè	773.259	0	5,49%	3,29%
Mercato	6.533.695	0	46,40%	27,82%
Totale	**14.081.772**	**1.344.000**	**100,00%**	**100,00%**

Inoltre, l'Accordo con Adduci prevede alcune pattuizioni parasociali tra lo stesso Adduci, AATech, ALESIA AI S.r.l. ("**Alesia**") – società con sede in via Antonio Grumello 8, Milano, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 11948320962, titolare di n. 2.907.500 azioni ordinarie e n. 1.344.000 azioni a voto plurimo di AATech rappresentative del 27,76% delle azioni ordinarie e complessivamente del 61,95% dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea – e Alessandro Andreozzi (socio di controllo di Alesia AI S.r.l.), relativi alla futura governance di AATech e Tecma.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

In particolare, per quanto concerne AATech, l'Accordo con Adduci prevede l'impegno di Alesia a proporre e votare favorevolmente la nomina, con le modalità tecnico-giuridiche più opportune, di n. 2 amministratori di AATech designati da Adduci. Con riferimento, invece, a Tecma, le pattuizioni parasociali prevedono l'impegno di Alesia e AATech a votare favorevolmente, nei competenti organi societari di Tecma, la nomina di Adduci quale Amministratore Delegato e di Andreozzi quale presidente esecutivo di Tecma.

Infine, Alesia e AATech si impegna a fare quanto in proprio potere per sostenere Tecma nel reperimento delle risorse finanziarie necessarie all'esecuzione di un piano industriale di gruppo che dovrà essere approvato a seguito del completamento dell'operazione. Gli Accordi parasociali con Adduci hanno una durata di 5 anni dalla conclusione dell'Offerta. Per completezza, si precisa che in virtù delle sopracitate previsioni dell'Accordo con Adduci, quest'ultimo sarà considerato offerente di concerto ai sensi dell'art. 109 del TUF, fermo restando che l'obbligo di promuovere l'Offerta sarà adempiuto, al ricorrere dei relativi presupposti, esclusivamente da AATech, la quale sarà il solo soggetto a rendersi acquirente delle azioni Tecma portate in adesione all'Offerta e a sopportarne integralmente i costi, ivi inclusa l'emissione delle azioni AATech offerte in scambio.

Si segnala che l'acquisizione da parte di AATech del 55,90% del capitale di Tecma dai Conferenti sarà volontariamente considerata come un *reverse take over* ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Emittenti EGM in quanto, sulla base delle verifiche svolte con l'Euronext Growth Advisor, uno degli indici di rilevanza di cui alla Scheda Tre del Regolamento Emittenti EGM è in linea con il limite previsto. Il Regolamento Emittenti EGM dispone che nel caso in cui oggetto dell'acquisizione sia un altro Emittente Euronext Growth Milan sono applicabili soltanto i requisiti previsti dall'articolo 14, secondo capoverso, punto primo (approvazione assembleare) e secondo (contenuti minimi della comunicazione al mercato).

L'OPS

Ad esito del perfezionamento del Conferimento, AATech supererà la soglia rilevante prevista dallo statuto di Tecma e sarà tenuta a promuovere un'offerta pubblica di scambio obbligatoria totalitaria sulle residue n. 3.796.788 azioni Tecma, pari al 44,10% del capitale, ai sensi delle disposizioni del TUF e della relativa normativa di attuazione nonché del Regolamento Emittenti EGM, come richiamate dallo statuto di Tecma.

Il corrispettivo implicito sarà pari a Euro 1,00 per ciascuna azione Tecma, interamente in azioni AATech di nuova emissione derivanti dall'Aumento di Capitale, valorizzate a un prezzo implicito di circa Euro 1,33, corrispondente a un rapporto di cambio di 3 azioni AATech ogni 4 azioni Tecma, coincidente con il valore riconosciuto ai Conferenti nell'ambito del Conferimento. In caso di adesione totalitaria AATech emetterà fino a n. 2.847.591 nuove azioni, per un controvalore complessivo dell'Offerta pari a Euro 3.795.839. Le modalità di gestione delle eventuali parti frazionarie derivanti dall'applicazione del rapporto di cambio, che non comporteranno alcun pagamento in denaro da parte di AATech, saranno rese note nella comunicazione ai sensi dell'art. 102 del TUF e nel documento di offerta.

Sulla base del corrispettivo, l'equity value del 100% di Tecma è pari a Euro 8,61 milioni e l'entreprise value implicito, considerando l'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2026, a circa Euro 10,6 milioni.

Il corrispettivo nominale incorpora un premio del 42,9% rispetto al prezzo delle azioni Tecma al 6

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

novembre 2026 (pari ad Euro 0,70) e del 16,2% rispetto alla media ponderata dell'ultimo mese (pari ad Euro 0,87), e uno sconto del 2,9% e del 16,7% rispetto alle medie ponderate a 3 e 6 mesi (pari ad Euro 1,03 e Euro 1,20). Il prezzo implicito di emissione delle azioni AATech di circa Euro 1,33 è superiore del 13,7% al prezzo di chiusura delle azioni AATech alla medesima data del 6 novembre 2026 (pari ad Euro 1,17) e del 9,9%, 13,7% e 17,7% alle medie ponderate a 1 (pari ad Euro 1,21), 3 (pari ad Euro 1,17) e 6 mesi (pari ad Euro 1,13).

Ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 2, del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 (il "**Regolamento Prospetto**"), come richiamato dall'articolo 100, comma 2, del TUF, l'offerta pubblica di sottoscrizione delle azioni AATech offerte agli aderenti nell'ambito dell'Offerta è esentata dall'obbligo di pubblicazione di un prospetto informativo in quanto il corrispettivo aggregato totale dell'Offerta è inferiore a Euro 12.000.000. Inoltre, poiché il controvalore complessivo dell'Offerta è inferiore alla soglia di Euro 8.000.000 prevista dalla normativa applicabile, l'Offerta non sarà soggetta alla vigilanza di CONSOB e la disciplina in materia di offerte pubbliche di acquisto e scambio prevista dal TUF e dal Regolamento Emittenti CONSOB troverà applicazione esclusivamente in quanto richiamata dallo statuto di Tecma; il documento di offerta non sarà pertanto soggetto ad approvazione da parte di CONSOB e Borsa Italiana.

AATech comunicherà nei termini di legge il superamento della soglia e gli elementi essenziali dell'Offerta e pubblicherà il relativo documento di offerta.

Il calendario indicativo prevede la convocazione dell'assemblea straordinaria di AATech in tempo utile per l'adozione delle delibere entro il 15 gennaio 2027 e, successivamente, l'esecuzione del Conferimento e la comunicazione relativa all'obbligo di Offerta ai sensi dell'art. 102 del TUF. Le tempistiche relative alla pubblicazione del documento di offerta e allo svolgimento del periodo di adesione, nonché ulteriori dettagli sull'Offerta, saranno comunicati al mercato nei termini di legge.

Operazione 2 – Acquisizione dell'82% di Scenari Immobiliari

Scenari Immobiliari

Fondato da Mario Breglia, l'istituto è attivo dal 1990 nei servizi al real estate: ricerche e studi di mercato, valutazioni, consulenza, gestione e commercializzazione di banche dati immobiliari, formazione, editoria di settore, valutazioni e incarichi di esperto indipendente per fondi immobiliari, SGR e istituti bancari. Dal 1993 organizza il Forum di previsioni e strategie di Santa Margherita Ligure, giunto a oltre 30 edizioni.

L'asset distintivo della società è **Real Value**, la banca dati indipendente sul mercato immobiliare italiano, con oltre 10 milioni di informazioni georeferenziate raccolte sistematicamente dal 2000 e valori di mercato per micro-area in 180 città, utilizzata da SGR, valutatori, banche, information provider e grandi proprietari. Scenari Immobiliari opera con circa 25 professionisti tra Roma e Milano, è certificata ISO 9001 e per la parità di genere e opera secondo gli standard RICS.

Nel 2025 Scenari Immobiliari ha registrato un valore della produzione di circa Euro 3,2 milioni, di cui il 77% da dati, ricerca, Forum ed eventi e formazione e il 23% da valutazioni ed esperto indipendente, e un EBITDA normalizzato di Euro 0,6 milioni, con un margine del 18,9% (EBITDA reported pari a Euro 0,14 milioni, che sconta costi non ricorrenti e rapporti destinati a cessare entro il Closing). L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 era pari a Euro 0,47 milioni.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

AATech S.P.A Società Benefit

Razionale strategico

Scenari Immobiliari porta nella Divisione un patrimonio informativo non replicabile e una reputazione di indipendenza costruita in oltre trent'anni, rivolti agli stessi interlocutori che AATech già serve – banche, asset manager, assicurazioni, confidi e servicer. Le principali direttrici di sviluppo riguardano la Business Information per banche (dati, API e score di rischio territoriale), AVM e monitoraggio delle garanzie in linea con CRR3, le valutazioni per il credito (anche sui portafogli delle cartolarizzazioni per cui AATech opera in delega), i dati ESG ed energetici e il cross-selling di ricerche, eventi e formazione verso la clientela del Gruppo. Il 2027 sarà un anno di investimento nel team dati, prodotto e vendite e nell'integrazione tecnologica.

Principali termini dell'operazione

In data odierna AATech ha sottoscritto con Maria Rosaria Zincone, Mario Breglia e Francesca Zirnstein (i "**Venditori**") il contratto per l'acquisizione di quote pari all'82% del capitale di Scenari Immobiliari. Il corrispettivo è pari a complessivi **Euro 2.127.500** fisso e non soggetto ad aggiustamenti e sarà corrisposto per cassa al perfezionamento dell'acquisizione (il "**Closing**") mediante risorse proprie. Alla sottoscrizione AATech ha versato una caparra confirmatoria di Euro 300.000, che sarà restituita o imputata al prezzo al Closing.

Il corrispettivo esprime un equity value implicito per il 100% di Euro 2,59 milioni e un entreprise value implicito di circa Euro 3,4 milioni (inclusivo di indebitamento finanziario netto e TFR al 31 dicembre 2025), pari a 5,8x l'EBITDA normalizzato pro-forma 2025.

Il contratto prevede dichiarazioni e garanzie dei Venditori in linea con la prassi, un indennizzo fiscale specifico e la cessazione, entro il Closing e senza oneri per Scenari Immobiliari, dei rapporti in essere con parti correlate. A esito del Closing il capitale di Scenari Immobiliari sarà detenuto per l'82% da AATech e per il 18% da Maria Rosaria Zincone (15%), Mario Breglia (2%) e Francesca Zirnstein (1%).

Accordo di reinvestimento

Prima del Closing, il Consiglio di Amministrazione di AATech delibererà un aumento di capitale a pagamento, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., riservato a Maria Rosaria Zincone, per complessivi **Euro 300.000**, mediante emissione di **n. 225.000 nuove azioni ordinarie AATech al prezzo di Euro 1,33 per azione** (di cui Euro 0,50 a capitale e la restante parte a sovrapprezzo), ossia al medesimo prezzo implicito delle azioni AATech offerte agli azionisti di Tecma. Le nuove azioni saranno sottoscritte e liberate per cassa al Closing, avranno godimento regolare e saranno soggette a lock-up di 6 mesi.

Governance e indipendenza

Al Closing sarà nominato un Consiglio di Amministrazione di Scenari Immobiliari di 5 membri, di cui 3 designati da AATech e 2 dai manager: **Mario Breglia** resterà Presidente e **Francesca Zirnstein** sarà nominata Amministratore Delegato. Mario Breglia e Francesca Zirnstein sottoscriveranno dei management agreement di durata minima triennale, estendibile a cinque anni di comune intesa, con componente variabile legata al business plan 2027–2029 e, per l'Amministratore Delegato, un piano di incentivazione di lungo periodo.

I Venditori sottoscriveranno un patto parasociale della durata di 5 anni, in cui è previsto che AATech manterrà la denominazione, i marchi "Scenari Immobiliari" e "Real Value" e l'identità editoriale e

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

scientifica dell'istituto, non procederà a fusioni o scorpori senza il consenso dei manager e preserverà l'indipendenza della ricerca e dell'attività di esperto indipendente, attraverso la separatezza delle funzioni e una policy sui conflitti di interesse coerente con gli standard RICS, in modo che nessuna società del Gruppo possa influire sugli esiti delle valutazioni per tutta la durata dell'accordo. AATech fornirà servizi corporate sulla base di un contratto di servizi infragruppo a condizioni di mercato. Il patto parasociale prevede tra l'altro un lock-up di 24 mesi per i soci di minoranza, il diritto di prelazione in favore di AATech sulle quote residue, clausole di tag-along, drag-along e di gradimento in caso di cessione delle quote detenute ad AATech e materie a maggioranza rafforzata in linea con le prassi di mercato.

Condizioni e tempistica

Il Closing è subordinato alla delibera dell'aumento di capitale riservato da parte del Consiglio di Amministrazione di AATech, all'assenza di procedure concorsuali a carico di Scenari Immobiliari e all'assenza dell'obbligo di esperire, con riguardo a quest'ultima operazione, la procedura di reverse take-over ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Emittenti EGM. Il Closing avverrà successivamente all'approvazione del bilancio di Scenari Immobiliari al 31 dicembre 2026 ed è atteso entro il 30 aprile 2027; gli effetti economici decorreranno dal 1° gennaio 2027, data dalla quale AATech intende consolidare la società.

Effetti sul Gruppo AATech

Ad esito delle operazioni AATech consoliderà integralmente dal 1° gennaio 2027 Tecma Solutions e Scenari Immobiliari. Sulla base dei dati 2025 delle società acquisite, il Gruppo incrementerebbe significativamente la propria dimensione operativa mediante l'integrazione di attività che hanno generato complessivamente circa Euro 18 milioni di valore della produzione, con circa 130 professionisti tra Milano, Roma e le sedi estere di Tecma. I dati non rappresentano informazioni pro-forma.

Tabella Principali dati economici e patrimoniali FY25:

FY25	AATech	Tecma	Scenari Immobiliari
Ricavi € milioni	12,73	12,43	3,21
Valore della Produzione € milioni	15,30 (Adjusted)	14,76	3,24
Ebitda € milioni	0,20	1,07	0,14
Pfn € milioni	3,70	1,91	0,47

Le due operazioni non comportano indebitamento. L'operazione Tecma sarà regolata integralmente mediante azioni AATech di nuova emissione, senza alcun pagamento in denaro da parte di AATech a titolo di corrispettivo; gli unici oneri a carico di AATech saranno i costi dell'operazione, che non comporteranno un esborso finanziario significativo. L'acquisizione di Scenari Immobiliari sarà finanziata mediante risorse proprie del Gruppo, con un impatto finanziario netto stimato in circa Euro 1,83 milioni.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

Complessivamente AATech emetterà, in caso di integrale adesione all'Offerta, fino a n. 6.681.900 nuove azioni ordinarie (n. 6.456.900 a servizio dell'operazione Tecma, di cui n. 3.609.309 per il Conferimento e n. 2.847.591 per l'Offerta, e n. 225.000 riservate alla socia di maggioranza di Scenari Immobiliari), tutte al prezzo implicito di circa *Euro 1,33 (3 azioni AATech ogni 4 azioni Tecma)*, pari a circa il 39,0% delle azioni ordinarie post-operazioni.

Le operazioni non prevedono accolli di debiti, cessioni di crediti o ulteriori meccanismi di aggiustamento del corrispettivo diversi da quelli espressamente descritti nel presente comunicato.

Rafforzamento della governance: il Consiglio di Amministrazione, su richiesta del socio di maggioranza Alesia, ha valutato, preliminarmente, in modo favorevole la possibilità di sottoporre all'assemblea straordinaria di AATech l'incremento da incrementare da 7 a 10 il numero di voti attribuiti a ciascuna azione a voto plurimo emessa dalla Società e attribuita ad Alesia, con conseguente modifica degli artt. 5.2, 5.12 e 5.13 dello statuto sociale, ai sensi dell'art. 2351, comma 4, c.c.

È stato ritenuto infatti che l'incremento del numero dei voti attribuiti alle azioni a voto plurimo avrebbe l'effetto di garantire l'accesso a nuovo capitale, pur consentendo di mantenere la stabilità del controllo della Società da parte dell'attuale socio di maggioranza, in tal modo supportando l'incremento durevole del valore delle azioni di AATech e una crescita dell'impresa non solo profittevole, ma anche sostenibile nel corso del tempo. Con l'eventuale incremento del voto plurimo a 10 voti, Alesia AI deterrebbe il 59,40% dei diritti di voto post Conferimento.

Pertanto, in una successiva riunione, il Consiglio di Amministrazione assumerà tutte le delibere necessarie a sottoporre all'assemblea straordinaria di AATECH le necessarie conseguenti modifiche statutarie.

Commenti alle operazioni

«Con il lancio della business line Real Estate for Financial Institutions, AATech avvia la costruzione di un ecosistema tecnologico integrato capace di connettere capitale, dati, intelligenza artificiale e mercato immobiliare, trasformando processi oggi frammentati in una piattaforma evoluta per la creazione di valore e la piena conformità normativa. **Scenari Immobiliari contribuisce con l'autorevolezza, l'indipendenza e il patrimonio unico di oltre trent'anni di dati, analisi e ricerca sul mercato immobiliare; Tecma mette a disposizione una tecnologia d'eccellenza riconosciuta anche a livello internazionale. AATech, dal canto suo, apporta l'accesso a una rete di oltre cento intermediari finanziari e una struttura industriale in grado di accelerare la crescita e lo sviluppo di entrambe le realtà.** Abbiamo scelto di realizzare queste operazioni senza ricorso al debito e prevalentemente attraverso strumenti equity-based, affinché tutti i partner condividano il percorso di crescita e il valore che creeremo insieme, nel pieno rispetto dell'autonomia, dell'identità e delle competenze distintive delle società coinvolte», ha dichiarato **Alessandro Andreozzi**, **Presidente e CEO di AATech**.

«L'ingresso in AATech offre a Tecma ciò che oggi le serve di più: un accesso diretto a banche, gestori e servicer che possono utilizzare la nostra piattaforma lungo tutta la vita dell'immobile. È una scelta di crescita che i soci di riferimento sostengono diventando azionisti di AATech», ha dichiarato **Pietro Adduci**, **fondatore e Amministratore Delegato di Tecma Solutions**.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

AATech S.P.A Società Benefit

«Scenari Immobiliari è nata per dare al mercato una lettura indipendente con una vera "ossessione per il futuro" Serietà e ricerca dell'autorevolezza sono nel nostro Dna. In AATech abbiamo trovato un partner italiano che condivide i nostri valori e ci consente di fare un "salto di scala" per sviluppare i nostri data base che contengono una conoscenza ultratrentennale del mercato italiano. Possiamo allargare la nostra platea verso il mondo finanziario e delle istituzioni, sempre mantenendo identità e indipendenza», ha dichiarato **Mario Breglia**, **fondatore e Presidente di Scenari Immobiliari**.

«Guardiamo al futuro con l'obiettivo di ampliare e innovare la nostra offerta, sviluppando competenze e servizi capaci di accompagnare le decisioni di operatori e investitori. L'ingresso nel Gruppo offre nuove opportunità: il nostro know-how valutativo e Real Value saranno la base per sviluppare prodotti digitali integrati nei processi del credito. In questo percorso saranno centrali le competenze e il contributo dei professionisti che lavorano in Scenari Immobiliari, per continuare a garantire la serietà del nostro operato e l'attenzione alle esigenze dei clienti. AATech ci affiancherà come partner strategico nell'evoluzione dei processi e nello sviluppo, contribuendo a creare ulteriori opportunità di crescita», ha dichiarato **Francesca Zirnstein**, **Amministratore Delegato designato di Scenari Immobiliari**.

Il presente comunicato stampa è disponibile sul sito internet della Società www.aatech.it, sezione Investor Relations, e su www.emarketstorage.it.

****

Nella mattinata di **lunedì 9 novembre 2026, alle ore 08:30**, AATech farà una conference call aperta al mercato per raccontare quanto annunciato nella giornata odierna. Per tutti gli interessati, sarà possibile collegarsi via web e seguire la **Conference Call in diretta streaming su Microsoft Teams**.

Partecipa alla Riunione Teams

https://teams.microsoft.com/meet/3342932342507180?p=o3GuBu3Ib5vWSWx7Qw

ID riunione: 334 293 234 250 718 0

Passcode: Jt6XM7cG

****

Fonti dei dati di mercato: Agenzia delle Entrate – OMI e ABI, Rapporto Immobiliare Residenziale 2026 e Rapporto mutui ipotecari 2026; Banca Ifis, Market Watch NPL (settembre 2025); Scenari Immobiliari, Rapporto Fondi Immobiliari (giugno 2026); Regolamento (UE) 2024/1623, EBA/GL/2020/06, Direttiva (UE) 2024/1275. I dati di Tecma e di Scenari Immobiliari derivano dai rispettivi bilanci e relazioni finanziarie; i dati aggregati sono una mera somma dei valori delle due società e non rappresentano dati consolidati pro-forma.

Il presente comunicato non costituisce un'offerta di acquisto o di scambio né una sollecitazione di un'offerta di vendita di strumenti finanziari. L'Offerta su Tecma sarà promossa esclusivamente sulla base del documento di offerta, che conterrà la descrizione dettagliata dei termini, delle condizioni e delle modalità di adesione. L'Offerta sarà promossa in Italia e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, in Canada, in Giappone, in Australia o in qualsiasi altro Paese nel quale non sia consentita in assenza di autorizzazione delle competenti autorità.

****

AATech

AATech è una Società Benefit fondata nel 2019 che opera come piattaforma industriale specializzata nello sviluppo di tecnologie e soluzioni digitali per istituzioni finanziarie e imprese. Il Gruppo integra competenze tecnologiche, digitali e finanziarie con l'obiettivo di accelerare i processi di trasformazione, migliorare l'efficienza operativa e rendere l'innovazione più accessibile. Guidato da Alessandro Andreozzi, manager con una consolidata esperienza nei settori digital, tech e sustainability, AATech adotta un modello industriale orientato alla crescita responsabile e alla creazione di valore nel lungo periodo. L'approccio strategico del Gruppo si basa sulla capacità di combinare sviluppo tecnologico, competenze specialistiche e solidità finanziaria, favorendo la nascita e la crescita di soluzioni scalabili ad alto impatto.

Teleborsa: distribution and commercial use strictly prohibited

AATech S.P.A Società Benefit

Fin dalla sua costituzione, AATech integra principi ESG nel proprio modello operativo e nei processi decisionali, promuovendo uno sviluppo sostenibile e misurabile. Dal 2023 il Gruppo è quotato su Euronext Growth Milan, percorso che ha rafforzato la sua struttura industriale e sostenuto un'espansione focalizzata sull'innovazione e sulla creazione di ecosistemi capaci di connettere tecnologia, finanza e sostenibilità.

Emittente

AATECH S.p.A. Società Benefit

Via Privata Grumello 6

20144 Milano (MI)

Investor Relations Manager

Greta Antonini

greta.antonini@aatech.it

M: +39 389 42 44 221

Euronext Growth Advisor

EnVent Italia SIM S.p.A.

Via degli Omenoni 2,

20121 – Milano

Tel. +39 02 2217 5979

ega@envent.it