**DOCUMENTO INFORMATIVO**

**RELATIVO A OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA**

**CON PARTI CORRELATE**

**AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA PROCEDURA PER OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

**COSTAMP GROUP S.P.A.**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Costamp S.p.A. e sul sito internet (www.costampgroup.it, sezione *Investors*) in data 18 marzo 2021.

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente Documento Informativo.

| | |
|---|---|
| **AIM Italia** | Indica AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana. |
| **Borsa Italiana** | Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede sociale in Milano, Piazza degli Affari n. 6. |
| **Comitato Parti Correlate** | Indica il comitato costituito ai sensi della Procedura Parti Correlate. |
| **Contratto di Locazione** | Indica il contratto di locazione tra la Società e la Costamp Real Estate, avente ad oggetto alcuni immobili attribuiti, in occasione della Scissione, a Costamp Real Estate. |
| **Co.Stamp** | Indica Co.Stamp S.r.l., società a responsabilità limitata costituita secondo la legge della Repubblica Italiana con sede legale in Sirone, via Giuseppe Verdi n. 6, iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese di Lecco, al numero 03223070966, con pari numero di codice fiscale e partita IVA. |
| **Costamp Real Estate** | Indica Costamp Real Estate S.p.A., società per azioni che verrà costituita per effetto della Scissione e avrà sede in Biassono (MB), via Libertà, 11, capitale sociale di Euro 50.000,00 – codice fiscale da definirsi a seguito dell'iscrizione al Registro Imprese di Monza e Brianza. |
| **Documento Informativo** | Indica il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 9 della Procedura Parti Correlate. |
| **Emittente, Costamp o Società** | Indica Costamp Group S.p.A., con sede in Sirone (LC), via Giuseppe Verdi 6, capitale sociale sottoscritto e versato Euro 2.130.272,00, suddiviso in n. 42.605.447 azioni ordinarie prive dell'indicazione del valore nominale, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como - Lecco 01763310354, iscritta al R.E.A. di Lecco al numero 325890. |
| **Operazione o Accordo Preliminare** | Indica la sottoscrizione di un accordo tra l'Emittente e Co.Stamp con cui Co.Stamp si è impegnata a far sì che venga concluso il Contratto di Locazione. |

| | |
|---|---|
| **Presidio Equivalente** | Indica il consigliere indipendente Mario Pagani in qualità di Presidio Equivalente rispetto al Comitato Parti Correlate, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a), della Procedura |
| **Procedura Parti Correlate o Procedura** | Indica la procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. |
| **Regolamento Parti Correlate** | Indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010. |
| **Scissione** | Indica l'operazione di scissione parziale e proporzionale, avente ad oggetto l'assegnazione a Costamp Real Estate, in continuità di valori contabili, del compendio immobiliare di titolarità di Costamp Group, approvata dal Consiglio di Amministrazione di Costamp Group in data 24 febbraio 2021. |
| **Statuto** | Indica lo statuto sociale dell'Emittente. |

## PREMESSA

Il presente Documento Informativo è stato predisposto dall'Emittente ai sensi dell'art. 6 della Procedura Parti Correlate ed è stato predisposto al fine di fornire un quadro informativo relativo all'approvazione dell'Operazione.

L'Operazione consiste nella sottoscrizione da parte della Società di un accordo con cui Co.Stamp si impegna a far sì che Costamp Real Estate concluda il Contratto di Locazione avente a oggetto taluni immobili attribuiti a Costamp Real Estate in occasione della Scissione. Poiché Costamp Real Estate verrà costituita solo a esito della Scissione, il Consiglio di Amministrazione di Costamp Group S.p.A., in data 11 Marzo 2021, ha approvato la conclusione di tale Accordo Preliminare con Co.Stamp, in quanto futuro socio di maggioranza di Costamp Real Estate, con cui Co.Stamp si è impegnata a far sì che venga stipulata la locazione di alcuni degli immobili che verranno attribuiti a Costamp Real Estate nel contesto della Scissione, a determinati termini e condizioni contrattuali, di seguito esposti.

Si evidenzia che per tale Operazione non si applica il regime di esenzione informativa e procedurale previsto dalla Procedura Parti Correlate, non trattandosi di operazione il cui corrispettivo è fissato sulla base di condizioni analoghe a quelle usualmente praticate nei rapporti con parti non correlate né sulla base delle quotazioni di un mercato regolamentato o sulla base di tariffe professionali.

In tale contesto, si ricorda che, in data 24 febbraio 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l'operazione di Scissione, avente ad oggetto l'assegnazione a Costamp Real Estate, in continuità di valori contabili, del compendio immobiliare di titolarità di Costamp Group. La documentazione relativa alla Scissione è a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet *www.costampgroup.it*, sezione *Investors*, ai sensi dell'art. 2501-*septies* c.c..

L'Operazione si configura come operazione tra parti correlate ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), della Procedura, in quanto Co.Stamp è una società che controlla Costamp Group (e coerentemente con la lett. a), n. (i) dell'art. 1, Allegato 1, Regolamento Parti Correlate) e Costamp Real Estate si qualificherà come Parte Correlata dalla Società, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) ed f) della Procedura (e coerentemente con la medesima lett. a), n. (i) dell'art. 1, Allegato 1, Regolamento Parti Correlate), essendo sottoposta con l'Emittente, al comune controllo di Co.Stamp. Inoltre, Marco Corti, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Costamp Group, controlla Co.Stamp, in quanto titolare di una partecipazione sociale pari al 70% del capitale della stessa ed è dunque parte correlata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), della Procedura. Si rappresenta inoltre che i consiglieri Aldo Alessandro Corti e Carlo Corti sono rispettivamente titolari di una partecipazione pari al 20% e al 10% del capitale sociale di Co.Stamp. Lo stesso Marco Corti è amministratore unico di Co.Stamp.

L'Operazione si configura come un'operazione di maggiore rilevanza ai sensi dell'art. 3.1 della Procedura Parti Correlate in quanto Co.Stamp, società con cui è stipulato l'Accordo Preliminare in qualità di futura controllante di Costamp Real Estate, è controllata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di Costamp Group Marco Corti. L'Operazione è pertanto stata oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 11 marzo 2021, previo ottenimento del parere favorevole del consigliere indipendente Mario Pagani, in qualità di Presidio Equivalente al Comitato Parti Correlate ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della Procedura Parti Correlate. Quanto, invece, agli indici di rilevanza applicabili si precisa che il valore della locazione, considerandone il complessivo valore economico, non è determinabile al momento della sottoscrizione del contratto, in ragione della possibilità che il rapporto abbia durata di un numero

elevato di annualità. Non essendo determinabile il valore, l'operazione si considera di maggiore rilevanza.

Il Documento Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente e sul sito internet della stessa all'indirizzo www.costampgroup.it, sezione *Investors*.

## 1. AVVERTENZE

### 1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione con parti correlate

In relazione all'Operazione, non si segnalano alla data del Documento Informativo, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi derivanti dalla stessa, se non quelli richiamati nella Premessa al presente Documento Informativo e di seguito descritti.

L'Operazione comporta, quindi, un potenziale rischio di conflitto di interessi principalmente con riguardo alla convenienza per l'Emittente alla sottoscrizione del Contratto di Locazione e alla congruità e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Si ricorda inoltre che Marco Corti, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Costamp Group, controlla Co.Stamp, in quanto titolare di una partecipazione sociale pari al 70% del capitale della stessa.

Il consigliere indipendente Mario Pagani in qualità di Presidio Equivalente rispetto al Comitato Parti Correlate, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a), della Procedura, è stato informato dei termini e delle condizioni dell'Operazione, ed è stato coinvolto nella fase istruttoria e nelle trattive attraverso la ricezione di un flusso di informazioni tempestivo e adeguato. Il medesimo consigliere indipendente Mario Pagani ha rilasciato il proprio parere favorevole in merito all'Operazione stessa, allegato al presente Documento Informativo quale Allegato *sub* lett. "A".

L'Emittente ritiene che l'Operazione non presenti particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di analoga natura.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.

Si ricorda che, nel contesto della Scissione, è stato previsto che, nelle more delle valutazioni in ordine a tale riorganizzazione degli apparati produttivi, la Società avrebbe negoziato, antecedentemente rispetto all'efficacia della Scissione, con Co.Stamp, azionista di maggioranza di Costamp Real Estate, un impegno della stessa a far sì che venisse concluso da Costamp Real Estate un contratto di locazione per gli immobili attualmente utilizzati da Costamp Group con quest'ultima.

L'Operazione consiste nella conclusione di un accordo con Co.Stamp con cui la stessa si impegna a far sì che venga sottoscritto il Contratto di Locazione da parte di Costamp Real Estate, avente ad oggetto gli immobili attribuiti a Costamp Real Estate in occasione della Scissione strumentali all'attività produttiva di Costamp Group. L'Accordo Preliminare prevede che il Contratto di Locazione, della durata di due anni, con rinnovo di anno in anno in via automatica salvo disdetta da comunicarsi nei termini di legge, preveda il pagamento di un corrispettivo per la locazione, da parte di Costamp Group, pari a Euro 791.820,00. Di seguito sono riportati i dettagli del Contratto di Locazione la cui conclusione è prevista nel contesto dell'Operazione, previsti nell'Accordo Preliminare.

*Il Contratto di Locazione*

Il Contratto di Locazione tra Costamp Real Estate, in qualità di locatore, e Costamp Group, in qualità di conduttore, avrà ad oggetto i seguenti immobili attribuiti a Costamp Real Estate in occasione della Scissione:

(i) quattro fabbricati e capannoni industriali siti in Sirone (LC), siti in via Giuseppe Verdi.
(ii) fabbricati industriali siti in Correggio, via del Progresso n. 1/3,
(iii) un fabbricato industriale sito in Rivalta di Torino, sito in via Coazze 25.

Si precisa inoltre che per due degli immobili siti in Sirone, Costamp Group stipulerà la locazione con eccezione delle porzioni degli stessi già destinate ad altre attività produttive e condotte in locazione da altri soggetti (per via Verdi 16 ex Gecom il 50% del fabbricato, per via Verdi 18 il 33% del fabbricato).

*Durata*

La locazione avrà durata di 2 anni con rinnovo di anno in anno in via automatica salvo disdetta da comunicarsi nei termini di legge.

*Canone*

L'Accordo Preliminare prevede un canone annuo di Euro 791.820,00, da corrispondersi in rate semestrali.

*Ulteriori condizioni*

L'Accordo Preliminare prevede inoltre:

- la possibilità di sublocazione in tutto o in parte degli immobili locati e/o loro pertinenze;
- l'adeguamento Istat del canone, non superiore al 75%, a partire dal secondo anno;
- la possibilità che il conduttore receda in qualsiasi momento dal contratto di locazione previo congruo preavviso;
- la ripartizione delle ordinarie spese di manutenzione a carico del conduttore e delle spese straordinarie a carico del locatore;
- un diritto di prelazione a favore del conduttore.

**2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.**

L'Operazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto Co.Stamp è una società che controlla Costamp Group, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), della Procedura e Costamp Real Estate si qualificherà come Parte Correlata dalla Società, ai sensi dell'art. 2,

comma 1, lett. a) e lett. f) della Procedura, essendo sottoposta con l'Emittente, al comune controllo di Co.Stamp.

A seguito della Scissione, infatti, la compagine sociale di Costamp Real Estate è composta dai soci della Società ai quali è stato assegnato il capitale sociale in proporzione alle partecipazioni rispettivamente dagli stessi detenute nell'Emittente.

Si segnala inoltre che Marco Corti, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Costamp Group, controlla Co.Stamp, in quanto titolare di una partecipazione sociale pari al 70% del capitale della stessa e dunque parte correlata ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), della Procedura. Marco Corti è inoltre amministratore unico di Co.Stamp.

**2.3 Indicazione delle ragioni, delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.**

L'interesse della Società al compimento dell'Operazione è più che fondato.

Come illustrato nel Progetto di Scissione, il Consiglio di Amministrazione ha evidenziato come l'operazione di Scissione, e la conseguente sottoscrizione del Contratto di Locazione, persegua il fine di suddividere le attività operative svolte dal gruppo facente capo a Costamp Group rispetto al compendio immobiliare, apportando tutti gli elementi del proprio patrimonio immobiliare, composto da fabbricati industriali, e le connesse passività, a favore di Costamp Real Estate, così da sviluppare nel migliore dei modi le due attività e ottimizzare la gestione del compendio immobiliare e i costi legati all'amministrazione e alla sicurezza dello stesso.

Per effetto della Scissione, dunque, l'Emittente si troverà a svolgere, quantomeno fino a una possibile riorganizzazione degli apparati produttivi, come specificato anche nel Progetto di Scissione, l'attività industriale negli impianti produttivi siti negli immobili di Costamp Real Estate. Ne consegue che risponde pienamente all'interesse dell'Emittente la conclusione dell'Operazione e del Contratto di Locazione, in quanto funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva della Società, in continuità con l'operatività svolta alla data della Scissione. L'Emittente potrà dunque continuare a svolgere la propria attività industriale senza alcuna interruzione o qualsivoglia altra criticità dovute agli effetti della Scissione, mentre la durata del Contratto di Locazione, come precedentemente descritta, così come la possibilità di recesso attribuita all'Emittente, consente all'Emittente di mantenere una certa flessibilità per quanto riguarda le future decisioni inerenti l'utilizzo degli impianti produttivi e le modalità con cui strutturare la propria produzione.

**2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.**

In relazione al corrispettivo per l'Operazione, si rappresenta che, come anticipato, il canone annuo previsto nell'Accordo Preliminare è stato stabilito in Euro 791.820,00 per la locazione degli immobili relativi al predetto accordo.

In particolare, al fine di valutare la congruità del canone di locazione, la Società ha incaricato Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. ("**Colliers**"), operatore attivo nel campo delle

valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare, per la valutazione del canone di mercato attribuibile agli immobili locati oggetto del Contratto di Locazione.

La valutazione di Colliers ha preso in considerazione i valori immobiliari "base" (di acquisto e affitto) sugli immobili oggetto dell'Operazione, e dunque il valore di mercato degli immobili, non considerando nella valutazione degli stessi gli impianti inscindibili di cui gli stessi sono dotati, utili all'attività produttiva svolta da Costamp Group in quanto consentono a Costamp Group di svolgere la sua attività economica nei medesimi immobili.

Colliers ha effettuato la propria stima mediante analisi delle fonti istituzionali dirette e per similitudine con immobili analoghi nelle rispettive zone geografiche e su tale base è giunto a stimare il valore complessivo degli immobili pari a Euro 15.150.000,00 e un tasso di redditività degli immobili stessi del 6,36%. Conseguentemente, il valore del canone di locazione per gli immobili di cui al Contratto di Locazione sarebbe pari a Euro 701.826,00.

L'Emittente ha quindi ritenuto di affidare l'incarico di effettuare una stima integrativa, considerato anche il valore dei predetti impianti inscindibili e, dunque, con l'obiettivo di considerare il maggior valore da attribuire ai medesimi immobili per tenere conto delle caratteristiche aggiuntive specifiche di cui sono dotati per soddisfare le necessità produttive, all'ing. Raffaele Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 349, esperto indipendente ("**Esperto**"), che ha valutato il valore degli immobili Euro 17.500.000,00 e il valore specifico degli immobili di cui al Contratto di Locazione in Euro 12.450.000 – anche considerato che per alcuni di essi Costamp Group condurrà in locazione solo parte del fabbricato, come precedentemente descritto. Sulla base di un tasso di redditività pari al 6,36%, che costituisce lo stesso tasso di redditività valutato da Colliers, il canone di locazione per gli immobili oggetto del Contratto di Locazione è stato quindi determinato in Euro 791.820,00. Tale canone di Euro 791.820,00 è stato dunque anche con l'ausilio di una specifica valutazione, redatta dall'ing. Raffaele Ghezzi, soggetto esterno specializzato, che ha considerato le caratteristiche specifiche, strutturali e funzionali, che gli immobili presentano e che sono del tutto distintive rispetto ad immobili "generici". In particolare, il canone di cui sopra è rappresentativo del *fair value* specifico dei singoli immobili, stanti le importanti dotazioni degli stessi rispetto a "comparabili" "a nudo" (ovvero non già attrezzati ai fini di svolgere attività operativa in tali beni).

In data 11 marzo 2021, l'Esperto ha consegnato alla Società la propria relazione, allegato B, nella quale ha illustrato le valutazioni effettuate in ordine al valore degli immobili.

Con particolare riferimento al canone di locazione, il Consiglio di Amministrazione ritiene che il prezzo sia congruo e rileva come lo stesso sia stato determinato in considerazione delle valutazioni che sono emerse dalla relazione redatta dell'Esperto, avente ad oggetto il valore degli immobili, tenuto conto delle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di locazione.

## 2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili.

Con riferimento all'illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione si rinvia a quando indicato al precedente paragrafo 2.1.

Quanto, invece, agli indici di rilevanza applicabili si precisa che il valore della locazione, considerandone il complessivo valore economico, non è determinabile al momento della sottoscrizione del contratto, in ragione della possibilità che il rapporto abbia durata di un numero elevato di annualità. Non essendo determinabile il valore, l'operazione si considera di maggiore rilevanza. Non essendo determinabile il valore complessivo del contratto non è neppure calcolabile il valore percentuale dell'indice del controvalore rapportato alla capitalizzazione di mercato della Società.

**2.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questa controllate.**

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dell'organo di amministrazione dell'Emittente.

**2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti dell'Emittente eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie.**

Salvo quanto già segnalato nel paragrafo 1.1 e 2.2. del Documento Informativo, e di seguito riportato, non sono coinvolti quali parti correlate, componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, direttori generali e dirigenti dell'Emittente.

Si ricorda che, alla data del presente Documento Informativo:

- Marco Corti detiene una partecipazione pari al 70% del capitale sociale di Co.Stamp, che controlla Costamp Group e, per effetto della Scissione, controllerà Costamp Real Estate.

Si ricorda inoltre che:

- Aldo Alessandro Corti detiene una partecipazione pari al 20% del capitale sociale di Co.Stamp, che controlla Costamp Group e, per effetto della Scissione, controllerà Costamp Real Estate;

- Carlo Corti detiene una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di Co.Stamp, che controlla Costamp Group e, per effetto della Scissione, controllerà Costamp Real Estate.

**2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione, specificando i rispettivi ruoli con particolare riguardo agli amministratori indipendenti.**

Si precisa che la trattativa relativa all'Operazione è stata condotta dal *management* della società, che ha svolto l'attività di definizione delle modalità e dei termini dell'Operazione.

L'articolo 4 della Procedura prevede che il Consiglio di Amministrazione e i Consiglieri Delegati, nei limiti di cui allo Statuto e/o alla delega rilasciata, approvano le operazioni di maggiore rilevanza previo parere motivato e vincolante, sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Le valutazioni in merito all'Operazione sono state effettuate dal Consiglio di Amministrazione della Società nel corso della seduta dell'11 marzo 2021 che ha provveduto a esaminare i termini dell'Operazione.

Il Presidio Equivalente, chiamato ad esprimere il proprio parere con riferimento a tale tipologia di operazioni, come previsto nella Procedura Parti Correlate, è stato prontamente ed adeguatamente informato dell'Operazione.

In data 11 marzo 2021 il Presidio Equivalente ha reso, prima dell'approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione, il proprio parere favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni (allegato al presente Documento Informativo *sub* "**A**").

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta dell'11 marzo 2021, ha approvato all'unanimità dei presenti i termini e le condizioni dell'Operazione.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 della Procedura e dall'art. 2497-*ter* c.c., preso atto del Parere del consigliere indipendente, valutate secondo quanto descritto le ragioni e la convenienza dell'Operazione, ritenendo effettivamente sussistente l'interesse della Società al perfezionamento dell'Operazione, nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione, ha approvato l'Operazione.

Alla predetta riunione consiliare erano presenti tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione e tutti i componenti effettivi del Collegio Sindacale e la delibera è stata assunta con il voto favorevole di tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione.

**2.9 Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.**

Si precisa che la rilevanza dell'Operazione oggetto del presente Documento Informativo non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con stesse parti correlate o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società.

Per Costamp Group S.p.A.

**ALLEGATI**

All. A

**PARERE RELATIVO ALLE**

**OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

**Al Consiglio di Amministrazione di COSTAMP GROUP S.p.A.**

Egregi Signori,

Io scrivente Mario Pagani, in qualità di Amministratore Indipendente della Società, ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di Costamp Group S.p.A. (di seguito la "**Procedura**"),

PREMESSO

che lo stesso amministratore indipendente è stato informato con congruo anticipo, e mediante la comunicazione di informazioni complete e adeguate, da parte delle strutture della Società, ai sensi dell'art. 4 della Procedura circa le operazioni avviate da Costamp Group S.p.A. (di seguito la "**Società**") relative a:

- la scissione di Costamp Group S.p.A. con attribuzione del proprio compendio immobiliare a una società di nuova costituzione denominata Costamp Real Estate S.p.A, scissione approvata dal Consiglio di Amministrazione tenutosi lo scorso 24 Febbraio 2021;
- la necessità di approvare, nel Consiglio di Amministrazione convocato per il prossimo 11 Marzo 2021, un accordo ("**Accordo Preliminare**") con Co.Stamp S.r.l., che controlla Costamp Group e, per effetto della Scissione, controllerà Costamp Real Estate, per la futura sottoscrizione di un contratto di locazione degli immobili che verranno attribuiti a Costamp Real Estate S.p.A. tra quest'ultima e la Società ("**Contratto di Locazione**")

La conclusione dell'accordo preliminare volto alla conclusione del Contratto di Locazione si configura come operazione tra parti correlate ("**Operazione**") in quanto Co.Stamp S.r.l. è una società che controlla Costamp Group, ai sensi della lett. a), n. (i) dell'art. 1, Allegato 1, Regolamento Parti Correlate, e Costamp Real Estate si qualifica come Parte Correlata dalla Società, ai sensi della medesima lett. a), n. (i) dell'art. 1, Allegato 1, Regolamento Parti Correlate, essendo sottoposta con l'Emittente, al comune controllo di Co.Stamp. Inoltre, Marco Corti, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Costamp Group, controlla Co.Stamp, in quanto titolare di una partecipazione sociale pari al 70% del capitale della stessa, ed è amministratore unico della stessa.
Si ricorda inoltre che Aldo Alessandro Corti e Carlo Corti detengono una partecipazione rispettivamente pari al 20% e al 10% del capitale sociale di Co.Stamp.

Lo scrivente ha quindi valutato l'Operazione al fine di rendere il proprio parere non vincolante **limitatamente** alle condizioni economiche dell'accordo di locazione fra Costamp Group S.P.A. e

Costamp Real Estate S.P.A., per gli immobili di proprietà di quest'ultima e risultanti dal citato processo di scissione di Costamp Group S.P.A.
Non è oggetto del presente parere, in quanto fuori dall'ambito di competenza del Consigliere indipendente, la valutazione delle condizioni economiche degli accordi di locazione che Costamp Real Estate S.P.A. stipulerà con altre Società esterne al Gruppo.

**Interesse di Costamp Group alla conclusione dell'Operazione**

In ordine all'interesse della Società a conclusione dell'Operazione, si rappresenta che, per effetto della Scissione, l'Emittente si troverà a svolgere, quantomeno fino a una possibile riorganizzazione degli apparati produttivi, secondo quanto specificato anche nel Progetto di Scissione, l'attività industriale negli impianti produttivi siti negli immobili di Costamp Real Estate. Si ritiene quindi che risponda pienamente all'interesse dell'Emittente la conclusione dell'Operazione e, per l'effetto, del futuro Contratto di Locazione con Costamp Real Estate, in quanto funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva della Società, in continuità con l'operatività svolta alla data della Scissione. L'Emittente potrà infatti, sulla base di tali accordi, continuare a svolgere la propria attività industriale senza alcuna interruzione o qualsivoglia altra criticità dovute agli effetti della Scissione, mentre la durata del Contratto di Locazione, della durata di due anni, rinnovabili di anno in anno salvo disdetta della Società, consente a Costamp Group di mantenere flessibilità per quanto riguarda le future decisioni inerenti l'utilizzo degli impianti produttivi e le modalità con cui strutturare la propria produzione.

**Verifica della convenienza e della correttezza sostanziale dell'Operazione**

Il consigliere indipendente ha acquisito e verificato la seguente documentazione:

- studio specifico, allegato [•], redatto da un Ente esterno specializzato (Colliers Real Estate Services Italia, Via Durini 2 Milano), sui valori immobiliari "base" (di acquisto e affitto) relativamente agli immobili oggetto delle operazioni;
- parere integrativo di un professionista esterno indipendente, allegato [•], che sfocerà in una perizia dettagliata (Ing. Raffaele Ghezzi, Via Buonarroti 37, Merate) atta a valutare il maggior valore da attribuire ai medesimi immobili per tenere conto delle caratteristiche aggiuntive specifiche per soddisfare le necessità produttive delle società del Gruppo;
- progetto di Scissione;
- Accordo Preliminare tra la Società e Co.Stamp, con cui Co.Stamp si è impegnata a far sì che venga concluso il Contratto di Locazione.

I valori immobiliari "base" sono stati determinati correttamente mediante analisi delle fonti istituzionali dirette e per similitudine con immobili analoghi nelle rispettive zone geografiche.

Il parere del professionista esterno indipendente ha tenuto conto delle caratteristiche specifiche, strutturali e funzionali, che gli immobili presentano e che sono del tutto distintive rispetto ad immobili "generici".

Per quanto riguarda due immobili, nello specifico quelli siti in Sirone, Via Verdi 16 e Via Verdi 18, si è tenuto conto per il calcolo dell'affitto della superficie occupata da Costamp Group S.P.A. rispetto ad altra società locataria, Alunext (50% per Via Verdi 16, 33% per Via Verdi 18).

- Lo studio di mercato individua un canone di affitto annuo complessivo di € 963.453 per l'intero compendio immobiliare, al quale viene attribuito un valore di mercato di € 15.150.000, con un tasso di redditività immobiliare pari al 6,36%
- La valutazione del parere del professionista esterno indipendente eleva il valore del compendio a € 17.500.000 (15,5% superiore);
- Tenendo conto delle superfici occupate da Costamp Group S.P.A. per gli immobili condivisi con Alunext (come detto sopra) il valore complessivo di mercato del sub-compendio che verrà affittato a Costamp Group S.P.A. è pari a € 12.450.000,00
- Il canone annuo di affitto riparametrato in base al parere dell'esperto è pari ad € 791.820,00, con un tasso di redditività confermato pari al 6,36%

Il canone annuo di affitto ipotizzato per gli immobili occupati da Costamp Group S.P.A. è in linea con i valori medi di mercato ed è ritenuto congruo da parte dello scrivente.

In conclusione:

- ricevuti e esaminati i documenti e le informazioni necessarie a rilasciare un motivato parere sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni e dei termini della stessa;
- valutata la congruità dei termini e condizioni dell'Operazione;
- condivise le valutazioni del Consiglio di Amministrazione circa l'interesse della Società al compimento dell'Operazione;
- avendo positivamente valutato la convenienza e la correttezza sostanziale dei termini e delle condizioni dell'Operazione,

lo scrivente amministratore indipendente, nella sua qualità di Presidio Equivalente al Comitato Parti Correlate ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a) della Procedura, esprime parere favorevole circa la sussistenza di un interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Ing. Mario Pagani (Consigliere indipendente), Milano, 9/3/2021

All. B

**Dott. Ingegnere RAFFAELE GHEZZI**
**Via Buonarroti , 37 23807 Merate (LC)**
**tel. 338/7296221**
**cod. fisc. GHZRFL68E17E507O**
**P.I.02362140135**

Spett.le
**Costamp Group Spa**
**Via Verdi ,6**
**23844 Sirone (LC)**

**Oggetto: Perizie di stima dei vs. insediamenti industriali di proprietà**

Con la presente, il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Ghezzi nato a Lecco (LC) il 17/05/1968 residente a Merate (LC) via Buonarroti ,37 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 349 su incarico della Soc. Costamp Group Spa con sede in Sirone (LC) via Verdi ,6 ho provveduto alla disamina della documentazione ricevuta al fine di redigere una perizia estimativa del compendio immobiliare di proprietà e di seguito identificato :

- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Del Progresso ,1 a Correggio (RE)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Del Progresso ,3 a Correggio (RE)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 6 a Sirone (LC)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 4 a Sirone (LC)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 16 a Sirone (LC)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 18 a Sirone (LC)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Coazze , 25 a Rivalta di Torino (TO)
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Primo Stucchi snc a Cornate d'Adda (MB)

Precisa che il valore degli immobili tiene ben in considerazione le attrezzature di movimentazione interna e impianti generali che risultano inscindibili dai processi produttivi a cui sono attualmente destinati e legati all'attività della Soc. Costamp Goup Spa.

Il criterio di stima adottato più attendibile per i tipi di fabbricato e le relative aree pertinenziali è quello del confronto con i valori di mercato per immobili analoghi dello stesso anno di costruzione e della stessa zona con pari servizi.

Sono stati analizzati i riferimenti dell'agenzia del territorio, quelli del Borsino Immobiliare, nonché i valori agli atti dei principali portali di compravendite immobiliari alla data della presente valutazione.

Le relazioni di perizia verranno affinate e consegnate entro la fine del mese di marzo 2021 precisando che il valore di mercato del compendio immobiliare complessivo calcolato risulta essere di euro 17.500.000,00 come meglio di seguito indicato .

- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Del Progresso ,1 a Correggio (RE)
  Euro 1.700.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Del Progresso ,3 a Correggio (RE)
  Euro 2.100.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 6 a Sirone (LC)
  Euro 3.800.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 4 a Sirone (LC)
  Euro 1.300.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 14 a Sirone (LC)
  Euro 1.900.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 18 a Sirone (LC)
  Euro 2.400.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Coazze , 25 a Rivalta di Torino (TO)
  Euro 1.800.000,00
- edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Primo Stucchi snc a Cornate d'Adda (MB)
  Euro 2.500.000,00

Di seguito si riporta una breve descrizione relativa a ciascun immobile estrapolata da ciascuna perizia e indicando i valori di mercato ricavati dal Borsino Immobiliari del I Semestre 2020.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Del Progresso ,1 a Correggio (RE)**

L'insediamento insiste su un'area fondiaria complessiva pari a mq 5.136,33 con destinazione urbanistica industriale "D1.

L'immobile industriale è censito al N.C.E.U. di Reggio Emilia foglio 43 , mappale 37 , sub. 2 cat D/7

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 2.452,13 , mentre la superficie utile è di mq 2.382,87 di cui 448,30 mq a uffici e accessori , superficie accessoria di mq 4,30 e superficie di mq 21,90 per una tettoia.
E' presente un tunnel di collegamento fra la proprietà confinante in utilizzo a Costamp Group di via Del Progresso 3 e della superficie ricadente su tale lotto di mq 52,92
Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 495,00 Euro/mq.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Del Progresso ,3 a Correggio (RE)**

L'insediamento insiste su un'area fondiaria complessiva pari a mq 6.555,40 con destinazione urbanistica industriale "D1".

L'immobile industriale è censito al N.C.E.U. di Reggio Emilia foglio 43 , mappale 39 , cat D/7

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 2.684,30 , mentre la superficie utile è di mq 2.536,39 di cui 204,81 mq a uffici e accessori ; superficie accessoria per tettoia auto di mq 164,41 e S.n.c. di mq 13,20.
E' presente un tunnel di collegamento fra la proprietà confinante in utilizzo a Costamp Group di via Del Progresso 1 e della superficie ricadente su tale lotto di mq 121,93
Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 495,00 Euro/mq

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 6 a Sirone (LC)**

L'insediamento insiste su un'area edificabile rilevata pari a mq 7194 con destinazione urbanistica industriale "D2" (ambiti produttivi in ambito P.E.).

L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. di Lecco foglio 7 , mappale 2574 sub. 701 e 702 cat D/2.

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 4119,05 ,superficie utile produttiva di mq 3.462,64 , superficie destinata ad uffici su due piani 1054,00 mq ; superficie accessoria per tettoia mq 19,00 , locale interrato a magazzino di 23,60 mq , cabina elettrica a servizio generale del compendio immobiliare ubicato in via Verdi mq 43,00 e locale caldaia di mq 24,00.

Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 600,00 Euro/mq.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 4 a Sirone (LC)**

L'insediamento insiste su un'area edificabile rilevata pari a mq 3485 con destinazione urbanistica industriale "D1"

L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. di Lecco foglio 7 , mappale 534 sub. 703 cat D/1.

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 1482,00 ,superficie utile produttiva di mq 1376,00 , superficie destinata ad uffici su due piani 188,00 mq ; deposito interno sue due livelli 54,00 mq.

Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 600,00 Euro/mq.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 16 a Sirone (LC)**

L'insediamento insiste su un'area edificabile rilevata pari a mq 4733 con destinazione urbanistica industriale "D2" (ambiti produttivi in ambito P.E.)

L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. di Lecco foglio 7 , mappale 2660 cat D/1.

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 2548,79 ,superficie utile produttiva di mq 2548,79.

Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 600,00 Euro/mq.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Verdi , 18 a Sirone (LC)**

L'insediamento insiste su un'area edificabile rilevata pari a mq 6362 con destinazione urbanistica industriale "D2" (ambiti produttivi in ambito P.E.)

L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. di Lecco foglio 7 , mappale 2767 cat D/7.

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 2434,69 ,superficie utile produttiva di mq 2.128,00 , superficie destinata ad uffici su due piani 434,00 mq ; superficie a magazzino di 46,60 mq , locale caldaia di mq 27,00.

Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 600,00 Euro/mq.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Coazze , 25 a Rivalta di Torino (TO)**

L'insediamento insiste su un'area fondiaria pari a mq 4411 con destinazione urbanistica industriale "DB1" (ambiti produttivi e artigianali).

L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. di Rivalta di Torino foglio 26 , mappale 501 cat D/7 .

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 2187,81 ,superficie utile produttiva di mq 1951,00 , superficie destinata ad uffici su due piani 472,00 mq.

Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 1050,00 Euro/mq.

- **edificio industriale e relativo terreno ubicato in via Primo Stucchi snc a Cornate d'Adda (MB)**

L'insediamento insiste su un'area fondiaria pari a mq 6644 con destinazione urbanistica industriale "D2" (ambiti produttivi consolidati).

L'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. di Cornate d'Adda foglio 12 , mappale 397 , sub 2-3 cat D/7 , sub 4-702 cat A/10 , sub 6 cat C/2 e mappale 412 cat D/1.

La superficie coperta complessiva dell'edificio e accessori a destinazione industriale è di mq 2001,60 ,superficie utile produttiva di mq 1883,00 , superficie a deposito al piano interrato mq 1912,00 superficie destinata ad uffici su due piani 230,00 mq , superficie destinata a deposito , bagni e spogliatoti 88,00 mq.

Il valore di mercato dedotto dal Borsino Immobiliare del I Semestre 2020 per la superficie industriale destinata all'attività produttiva pari a 700,00 Euro/mq.

I valori degli immobili e terreni non dipendono in misura rilevante dal merito di credito del richiedente la valutazione e il sottoscritto tecnico in qualità di perito dichiara la propria indipendenza, ovvero possiede le

necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per espletare l'incarico , non prendendo parte al processo di decisione del credito .

I valori esposti non sono superiori ai valori di mercato, ed sono da ritenersi prudenziali ai fini della gestione attuale del credito.

Merate ,li 08/03/21

Il Tecnico