COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2437-*TER* DEL CODICE CIVILE SUL VALORE DI LIQUIDAZIONE IN RELAZIONE ALLA SCISSIONE DI COSTAMP GROUP S.P.A. IN COSTAMP REAL ESTATE S.P.A. IN CASO DI RECESSO

Premessa

Il Consiglio di Amministrazione di Costamp Group ("**Costamp Group**" o "**Società**") in data 24 febbraio 2021 ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'Assemblea straordinaria della Società il progetto di scissione parziale e proporzionale ai sensi degli artt. 2501-*ter* e 2506-*bis* c.c. ("**Scissione**") in una società di nuova costituzione denominata Costamp Real Estate S.p.A.. ("**Costamp Real Estate**").

Lo statuto di Costamp Real Estate comporterà per gli azionisti della stessa un cambiamento significativo dell'attività della stessa Costamp Real Estate, ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. a), c.c.. Pertanto, i titolari di azioni ordinarie Costamp Group che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Scissione potranno esercitare il diritto di recesso in relazione alla porzione di partecipazione in Costamp Group destinata a tramutarsi in partecipazione in Costamp Real Estate, a fronte della corresponsione di un valore di liquidazione determinato in conformità all'art. 2437-*ter* c.c..

Per maggiori informazioni in merito alla Scissione, si rinvia al Progetto di Scissione e alla ulteriore documentazione messa a disposizione del pubblico e disponibile sul sito *internet* della Società all'indirizzo *www.costampgroup.it.*

Il Consiglio di Amministrazione della Società – sentito il parere del Collegio Sindacale e del soggetto incaricato della revisione legale dei conti – ha, quindi, proceduto a determinare il valore di liquidazione delle azioni da liquidare ai soci recedenti.

La presente relazione indica pertanto:

(i) in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2437-*ter*, cod. civ. il valore di liquidazione delle azioni della Società (unitamente ad una sintesi dei relativi criteri di determinazione), nonché

(ii) le modalità e i termini di esercizio del diritto di recesso e il conseguente procedimento di liquidazione delle azioni.

1. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AZIONI

Il processo di determinazione del valore di liquidazione derivante dall'esercizio del diritto di recesso deve considerare le disposizioni dettate dal Codice Civile per le società per azioni e dunque in applicazione del comma 2 dell'art. 2437-*ter* del codice civile, il quale dispone che "*il valore di liquidazione delle azioni è determinato dagli amministratori, sentito il parere del collegio sindacale e del soggetto incaricato della revisione contabile, tenuto*

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

conto della consistenza patrimoniale della società e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato della azioni".

Lo Statuto di Costamp Group prevede che *"Ciascun socio ha il diritto di recedere dalla Società nei casi previsti dalla legge e con le modalità e i termini ivi previsti".*

Si rileva sul punto che le azioni di Costamp Group sono negoziate su AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**AIM Italia**"). Le azioni della Società, pertanto, non sono quotate su un mercato regolamentato e, quindi, non trova applicazione quanto previsto all'art. 2347-*ter*, comma 3, cod. civ..

Occorre premettere che, poiché la causa di recesso si realizza solo con riferimento a Costamp Real Estate, e considerato che il numero di azioni di cui i soci sono titolari in Costamp Group – che non ridurrà il proprio capitale sociale né il numero delle azioni – rimane il medesimo, il recesso opera solo per quella porzione di partecipazione in Costamp Group che sarebbe astrattamente concambiata in partecipazione in Costamp Real Estate.

Il valore di recesso verrà quindi determinato con riferimento alla "porzione ideale" della partecipazione sociale destinata a essere concambiata con una partecipazione in Costamp Real Estate, cioè con riferimento alla "porzione ideale" della partecipazione che rappresenta il vero oggetto del recesso.

Si ritiene di avere quindi riguardo, ai fini della determinazione del valore di recesso, al valore effettivo del patrimonio trasferito alla beneficiaria e, ai fini della valutazione di quest'ultimo, in particolare, si è ritenuto di effettuare una valutazione sulla base degli ulteriori criteri di valutazione richiamati dal comma 2 dell'art. 2437-*ter* del codice civile, vale a dire la consistenza patrimoniale della società e le sue prospettive reddituali.

Stante la natura dell'operazione legittimante il recesso, si ritiene non possa trovare applicazione, quale metodo valutativo, quello che fa riferimento al valore di mercato delle azioni Costamp Group, stante il fatto che non appare possibile "isolare" il valore di mercato riferibile alla porzione di patrimonio che dovrebbe confluire in Costamp Real Estate, società beneficiaria toccata dal presupposto del recesso.

1.1 Consistenza patrimoniale e prospettive reddituali

Con riferimento al criterio della consistenza patrimoniale e delle prospettive reddituali, cui fa rinvio il comma secondo dell'art. 2437-*ter* del codice civile, il Consiglio di Amministrazione, ai fini della determinazione del valore di recesso, ha ritenuto opportuno farsi supportare da qualificati *advisors* (di seguito anche i "**Consulenti**"), dando particolare rilievo in modo specifico all'aspetto patrimoniale (proprio per l'uso del valore effettivo e non di libro) in quanto ritenuto di particolare rilievo per una società immobiliare.

Nella determinazione del valore di recesso, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di procedere muovendo dalle risultanze delle valutazioni effettuate da Colliers Real Estate Service Italia S.r.l. e dall'ing. Raffaele Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 349, nonché facendo riferimento all'accordo preliminare relativo alla conclusione di un contratto di locazione relativo agli immobili (o alle porzioni di immobili) oggetto di scissione attualmente utilizzati da Costamp Group, concluso tra Costamp Group e Co.Stamp S.r.l.,

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

società che a esito della Scissione controllerà Costamp Real Estate S.p.A. e che ha assunto l'impegno, in quanto quest'ultima è una società di nuova costituzione, a far sì che Costamp Real Estate S.p.A. concluda il predetto di locazione ("**Accordo Preliminare**").

L'Accordo Preliminare è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 marzo 2021 previo parere favorevole del consigliere indipendente di Costamp Group S.p.A..

Oltre a ciò, il Consiglio di Amministrazione ha considerato che con riferimento agli immobili che verranno attribuiti a Costamp Real Estate sono già in essere contratti di locazione con soggetti terzi rispetto a Costamp Group S.p.A., che prevedono canoni di locazione per Euro 274.000,00 annui con scadenza 31 Dicembre 2026 rinnovabile per altri sei anni e per Euro 90.676 annui con scadenza 28 febbraio 2024 e rinnovabile per altri sei anni (per un totale di Euro 364.676).

Per quanto riguarda la stima dell'importo dei canoni 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 Real Estate S.r.l. 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%, con un canone di locazione annuo complessivo di Euro 963.453 per l'intero compendio immobiliare.

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, che ha valutato il valore dei beni in Euro 17.500.000.

Sulla base di un tasso di redditività pari al 6,36%, che costituisce lo stesso tasso di redditività valutato da Colliers, nonché considerati i contratti di locazione già in essere, il valore annuo del canone di locazione per il complesso degli immobili è stato quindi determinato in Euro 1.156.496,00.

Tale somma corrisponde a: a) il corrispettivo che Costamp Real Estate percepirà dai soggetti con cui, come descritto in precedenza, è già in corso un contratto di locazione (ovvero Euro 364.676) e; 2) il canone di locazione che verrà corrisposto da Costamp Group secondo quanto previsto dall'Accordo Preliminare.

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

Secondo il Consiglio di Amministrazione l'applicazione dell'affitto sui meri dati forniti da Colliers non sarebbe infatti stata rappresentativa 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).

Il canone di Euro 1.156.496,00 complessivamente riferibile agli immobili è dunque stato stabilito con l'ausilio di una specifica valutazione, redatta dall'ing. 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".

Si segnala che tale valore appare in grado di consentire a Costamp Real Estate di pagare gli interessi sui mutui, assolvere i costi della manutenzione ordinaria, coprire gli ammortamenti, assolvere il pagamento delle imposte connesse ai beni e ottenere comunque un profitto netto.

A livello patrimoniale, si indicano di seguito il totale dell'attivo e il totale del passivo che verranno trasferiti a Costamp Real Estate e, sulla base di tali elementi, la determinazione del valore dell'attivo netto e il *fair value*, da cui si ricava il *fair value* per azione tenuto conto delle azioni che verranno emesse da Costamp Real Estate nel rapporto di una azione ordinaria di Costamp Real Estate per ogni una azione Costamp Group posseduta.

Fabbricati Industriali	19.200.161,74 €	Fondo Fabbricati Industriali	2.245.187,35 €
Impianti Fissi	1.158.143,02 €	Fondo Impianti Fissi	650.437,90 €
		Debito fin. BPM Rep. 1120/17	4.380.570,62 €
		Debito fin. Creval Rep. 8769/14	494.619,76 €
		Debito fin. Creval Rep. 1465/18	1.807.554,99 €
		Debito fin. BPS n. 10 1307244	1.205.570,57 €
		Debito Leas. Banca Privata 131855	1.452.619,45 €
			9.340.935,39 €
Imposte Anticipate	179.017,39 €	Imposte Differite	1.233.269,42 €
TOTALE ATTIVO	20.537.322,15 €	TOTALE PASSIVO	13.469.830,06 €

NAV	7.067.492,09
FV	7.104.812,58 €
FV PER AZIONE	0,166758316

2 VALORE DI RECESSO

Nel Progetto di Scissione, tenuto conto della natura proporzionale della Scissione, è stato determinato che saranno assegnate agli azionisti di Costamp Group le nuove azioni emesse da Costamp Real Estate nel rapporto di una azione ordinaria di Costamp Real Estate per ogni una azione Costamp Group posseduta.

Come illustrato, oggetto del recesso sarà la porzione ideale della partecipazione sociale in Costamp Group destinata a essere concambiata con una partecipazione in Costamp Real Estate. Ai fini della quantificazione dello

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

stesso dovrà aversi riguardo alla porzione di patrimonio che dovrebbe confluire in quella tra le società risultanti dalla scissione toccata dal presupposto del recesso, e dunque nel caso specifico in Costamp Real Estate.

Ne consegue che il valore unitario di liquidazione avrà come riferimento tale porzione di patrimonio, oggetto di valutazione secondo i metodi di valutazione precedentemente descritti, considerato che le azioni rappresentative di tale porzione ideale della partecipazione sociale in Costamp Group, alla luce del rapporto di cambio, sono pari a n. 42.605.447.

Tenuto conto di quanto disposto dall'articolo 2437-*ter* cod. civ., alla luce dell'articolo 10 dello Statuto della Società, il Consiglio di Amministrazione di Costamp Group ha ritenuto di identificare in Euro Euro 0,1667, ai fini del recesso, il valore unitario di liquidazione con riferimento a ciascuna azione di Costamp Real Estate che verrà emessa.

Il Consiglio di Amministrazione di Costamp Group ha provveduto alla determinazione del valore di liquidazione delle azioni Costamp Real Estate destinate a essere emesse ai fini del recesso sentito il parere del collegio sindacale (allegato alla presente relazione quale Allegato 1) e vista la relazione del soggetto incaricato della revisione legale dei conti (allegata alla presente relazione quale Allegato 2).

2. DIFFICOLTÀ DI VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno evidenziare i seguenti elementi di riflessione nell'applicazione dei metodi di valutazione, in merito alle difficoltà riscontrate di carattere generale:

- ricorso all'effettuazione di stime e di assunzioni soprattutto per il metodo del Discounted Cash Flow. Non è possibile prevedere che tali stime ed assunzioni, pur basandosi sull'esperienza e conoscenza, nonché sui dati storici disponibili saranno effettivamente mantenute o confermate. Si cita, ad esempio, il contesto di perdurante incertezza legato alla pandemia da Covid-19, che costituisce un evento di portata e natura straordinaria con impatti ancora di difficile definizione;
- limitata comparabilità delle società oggetto di analisi.

Le predette oggettive difficoltà di valutazione sono state oggetto di attenta considerazione nello svolgimento delle analisi, anche tramite il supporto del Consulente, ai fini della determinazione del valore di recesso.

3. TERMINI E MODALITÀ PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RECESSO

Il diritto di recesso potrà essere esercitato dai titolari di azioni di Costamp Group a ciò legittimati, non avendo concorso alla deliberazione assembleare di approvazione del Progetto di Scissione, ai sensi dell'articolo 2437-*bis* del codice civile nei limiti e con le modalità di seguito indicati.

Sulla base del rapporto di cambio determinato nel Progetto di Scissione, per cui tenuto conto della natura proporzionale della Scissione saranno assegnate agli azionisti di Costamp Group le nuove azioni emesse da Costamp Real Estate nel rapporto di una azione ordinaria di Costamp Real Estate per ogni una azione Costamp Group posseduta, gli azionisti di Costamp Group che non abbiano concorso alla delibera assembleare di

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

COSTAMP GROUP

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

approvazione del Progetto di Scissione potranno esercitare il recesso facendo riferimento alle azioni che verrebbero emesse in loro favore con riferimento a Costamp Real Estate per effetto del predetto rapporto di cambio (**"Azioni Oggetto di Recesso"**).

In conformità a quanto previsto dall'articolo 127-*bis*, commi 2 e 3, D. Lgs. 58/1998 (**"TUF"**), colui a favore del quale sia effettuata la registrazione in conto delle azioni successivamente alla c.d. *record date* di cui all'articolo 83-*sexies*, comma 2, TUF, e prima dell'apertura dei lavori dell'Assemblea straordinaria di Costamp Group convocata per l'approvazione della modifica dell'oggetto sociale, è considerato non aver concorso all'approvazione delle deliberazioni assunte in tale Assemblea.

I termini e le modalità per l'esercizio del diritto di recesso e di svolgimento del procedimento di liquidazione sono quelli stabiliti ai sensi degli artt. 2437-*bis* e 2437-*quater* del codice civile. Eventuali ulteriori informazioni a riguardo saranno rese note tramite comunicati stampa che saranno resi disponibili anche sul sito *internet* della Società all'indirizzo *www.costampgroup.it.*

Il diritto di recesso potrà essere esercitato dagli azionisti a ciò legittimati, per tutte o parte delle azioni che verrebbero emesse in loro favore con riferimento a Costamp Real Estate, ai sensi dell'art. 2437-*bis* del codice civile, unicamente mediante invio di lettera raccomandata (**"Dichiarazione di Recesso"**) da spedire a Costamp Group entro e non oltre 15 (quindici) giorni di calendario dall'iscrizione nel competente Registro delle Imprese della delibera assembleare che approva il Progetto di Scissione (**"Termine"**), della quale sarà data comunicazione da parte della Società.

La Dichiarazione di Recesso dovrà essere inviata alla Società unicamente a mezzo raccomandata all'indirizzo Via Verdi, 6 – 23844 Sirone (LC) oppure a mezzo pec all'indirizzo costampgroup@promopec.it con oggetto: "ESERCIZIO DIRITTO DI RECESSO".

La Dichiarazione di Recesso dovrà recare le seguenti informazioni a pena di inammissibilità:

- le generalità del socio recedente, ivi inclusi i dati anagrafici, il codice fiscale, il domicilio (e, ove possibile, un recapito telefonico e un indirizzo e-*mail*), per le comunicazioni inerenti il diritto di recesso;
- il numero di azioni per le quali è esercitato il diritto di recesso e il relativo controvalore in termini di liquidazione, in base al valore di liquidazione sopra descritto;
- gli estremi e le coordinate del conto corrente dell'azionista recedente su cui dovrà essere accreditato il valore di liquidazione delle azioni stesse; e
- l'indicazione dell'intermediario presso cui è acceso il conto sul quale sono registrate le azioni per le quali viene esercitato il diritto di recesso, con i dati relativi al predetto conto.

Ai sensi dell'articolo 43 del Provvedimento unico sul post trading della Consob e della Banca d'Italia del 13 agosto 2018 contenente la *"Disciplina delle controparti centrali, dei depositari centrali e dell'attività di gestione accentrata"*, la legittimazione all'esercizio del diritto di recesso è attestata da una comunicazione

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

dell'intermediario alla Società. Pertanto, gli azionisti di Costamp Group che intendano esercitare il diritto di recesso sono tenuti a richiedere al proprio intermediario, a pena di inammissibilità della Dichiarazione di Recesso, l'invio alla Società (all'indirizzo sopra riportato), entro il Termine, dell'attestazione sulla legittimazione all'esercizio del diritto di recesso ai sensi dell'art. 83-*quinquies*, comma 3, del TUF.

Tale comunicazione dovrà attestare:

- la proprietà ininterrotta, in capo all'azionista recedente, delle azioni di Costamp Group la cui titolarità dà diritto all'attribuzione di azioni di Costamp Real Estate in relazione alle quali viene esercitato il diritto di recesso, da prima dell'apertura dei lavori dell'assemblea la cui delibera ha legittimato l'esercizio del diritto di recesso, e fino alla data di rilascio della comunicazione, e comunque fino alla data di esercizio del diritto di recesso ove il rilascio della Comunicazione da parte dell'intermediario fosse successivo a tale data dall'articolo 127-*bis*, comma 2, TUF;
- l'assenza di pegno o altro vincolo sulle azioni di Costamp Group la cui titolarità dà diritto all'attribuzione di azioni di Costamp Real Estate in relazione alle quali viene esercitato il diritto di recesso; in caso di pegno o altro vincolo sulle azioni in relazione alle quali sia esercitato il diritto di recesso, l'azionista recedente dovrà provvedere a trasmettere a Costamp Group entro il Termine, quale condizione per l'ammissibilità della Dichiarazione di Recesso, apposita dichiarazione resa dal creditore pignoratizio, ovvero dal soggetto a favore del quale sussista altro vincolo sulle azioni, con la quale tale soggetto presti il proprio consenso irrevocabile e incondizionato alla liquidazione delle Azioni Oggetto di Recesso in conformità alle istruzioni del socio recedente.

Spetta agli azionisti recedenti assicurare la correttezza delle informazioni contenute nella Dichiarazione di Recesso e fare in modo che la medesima sia inviata a Costamp Group entro il Termine, come sopra indicato, non assumendo la Società alcuna responsabilità al riguardo.

Le Dichiarazioni di Recesso inviate oltre il Termine o sprovviste delle necessarie informazioni o non corredate in tempo utile delle relative dichiarazioni di cui sopra non avranno effetto.

Nel caso in cui uno o più azionisti esercitino il diritto di recesso, la procedura di liquidazione si svolgerà secondo quanto previsto dall'art. 2437-*quater* del codice civile, come di seguito illustrato:

1. In primo luogo, le Azioni Oggetto di Recesso saranno offerte in opzione agli azionisti Costamp Group, che non abbiano esercitato il diritto di recesso, in proporzione al numero di azioni da essi possedute ("**Offerta in Opzione**"). Per l'esercizio del diritto di opzione sarà concesso, secondo quanto previsto dall'articolo 2437-*quater*, comma 2, del codice civile, un termine non inferiore a trenta giorni dalla data di deposito dell'Offerta in Opzione presso il competente Registro delle Imprese. I diritti di acquisto in opzione relativi alle azioni non saranno negoziabili su AIM Italia.

   Gli azionisti che eserciteranno il diritto di opzione nell'ambito dell'Offerta in Opzione, purché ne facciano contestualmente richiesta, avranno, altresì, diritto di prelazione nell'acquisto delle Azioni Oggetto di Recesso

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

destinate a essere emesse per le quali sia stato esercitato il diritto di recesso e che siano rimaste inoptate all'esito dell'Offerta in Opzione; qualora il numero delle azioni per le quali sia richiesta la prelazione sia superiore al quantitativo di azioni rimaste inoptate all'esito dell'Offerta in Opzione, si procederà al riparto tra tutti i richiedenti in proporzione al numero delle azioni possedute da ciascuno di essi. Qualora residuassero azioni dopo l'assegnazione sulla base del quoziente pieno, le azioni residue verranno assegnate col criterio del maggior resto.

Le Azioni Oggetto di Recesso, e i diritti di opzione di acquisto relativi, non sono state e non saranno registrate negli Stati Uniti d'America ai sensi dell'*United States Securities Act* del 1933, e non potranno essere offerte o vendute negli Stati Uniti d'America in assenza di un'esenzione. L'Offerta in Opzione non costituirà un'offerta di strumenti finanziari nemmeno negli altri Paesi ove l'Offerta in Opzione non sia consentita in assenza di una specifica autorizzazione in conformità alla normativa applicabile, ovvero in deroga alla stessa. Si consiglia pertanto agli azionisti non residenti in Italia di richiedere specifici pareri in materia prima di intraprendere qualsiasi azione.

Costamp Group provvederà a comunicare i termini e le modalità di adesione all'Offerta in Opzione e le ulteriori informazioni relative alla stessa mediante appositi comunicati stampa e resi disponibili sul sito internet di Costamp Group all'indirizzo *www.costampgroup.it*, nonché tramite l'avviso di Offerta in Opzione che sarà depositato presso il competente Registro delle Imprese ai sensi dell'art. 2437-*quater*, comma 2, del codice civile. L'avviso sarà reso noto con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente.

2. Ove gli azionisti non acquistino, in tutto o in parte, le Azioni Oggetto di Recesso, gli amministratori di Costamp Group potranno collocarle presso terzi a norma dell'art. 2437-*quater*, comma 4, del codice civile. Le Azioni Oggetto di Recesso che residuino a esito del collocamento verranno rimborsate dalla Società, ai sensi dell'art. 2437-*quater*, comma 5, c.c., tramite acquisto effettuato utilizzando le riserve disponibili, anche in deroga ai limiti quantitativi previsti dal terzo comma dell'art. 2357 del codice civile. In assenza di utili e riserve disponibili deve essere convocata l'assemblea straordinaria per deliberare la riduzione del capitale sociale ovvero lo scioglimento della società.

Si segnala che l'efficacia dell'esercizio del diritto di recesso è subordinata all'efficacia della Scissione, analogamente al pagamento delle Azioni Oggetto di Recesso per le quali sono stati esercitati il diritto di opzione e il diritto di prelazione, nonché al trasferimento delle Azioni Oggetto di Recesso medesime a favore degli aventi diritto. Pertanto, per effetto dell'efficacia della Scissione, gli azionisti di Costamp Group che hanno esercitato il diritto di recesso riceveranno il pagamento del valore di liquidazione delle Azioni Oggetto di Recesso e avverrà il trasferimento delle Azioni Oggetto di Recesso a favore di coloro che hanno aderito all'Offerta, per il tramite dei rispettivi intermediari.

La Società fornirà tempestivamente informativa in relazione alla data di sottoscrizione dell'atto di Scissione e alla data di efficacia della Scissione.

COSTAMP GROUP Spa
23844 Sirone (LC) Italy
Via Verdi, 6

Telephone +39 031 875 195
Telefax +39 031 875 196

E-mail: info@costampgroup.it
Web: www.costampgroup.it

COSTAMP GROUP

Cod.Fisc.e Part.IVA IT 01763310354
REA 325890 CCIAA di Lecco

Il pagamento del valore di liquidazione delle Azioni Oggetto di Recesso a ciascun azionista che abbia esercitato il diritto di recesso, così come il trasferimento delle azioni assegnate nell'ambito dell'Offerta in Opzione o del collocamento presso terzi o in caso di acquisto da parte di Costamp Group, saranno effettuati con valuta al termine di detto procedimento di liquidazione alla data che sarà comunicata con comunicato stampa diffuso tramite SDIR e pubblicato sul sito internet *www.costampgroup.it.*

DOCUMENTI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO

La presente relazione del Consiglio di Amministrazione, unitamente al parere del Collegio Sindacale e alla relazione di Crowe AS S.p.A. (in qualità di soggetto incaricato della revisione legale dei conti) sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale di Costamp Group e consultabili sul sito internet all'indirizzo *www.costampgroup.it.*

****

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della disposizione dell'art. 2437-*ter* del codice civile, preso atto del parere del Collegio Sindacale e di Crowe AS S.p.A. (in qualità di soggetto incaricato della revisione legale dei conti), ha determinato in Euro 0,1667 (zero virgola milleseicentosessantasette /00) il valore unitario di liquidazione delle Azioni Costamp Real Estate ai fini del recesso spettante agli azionisti che non avranno concorso alla deliberazione assembleare di approvazione del Progetto di Scissione.

ALLEGATI

- Parere del collegio sindacale sul valore di liquidazione, rilasciato ai sensi dell'art. 2437-*ter*, comma 2, del codice civile;
- Relazione di Crowe Bompani S.p.A., società incaricata della revisione legale dei conti, sul valore di liquidazione, rilasciata ai sensi dell'art. 2437-*ter*, comma 2, del codice civile.

Sirone (LC), 11 marzo 2021

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Crowe

Crowe Bompani SpA
Revisione e organizzazione contabile
Member Firm of Crowe Global
Via Leone XIII, 14
20145 Milano
Tel. +39 02 45391500
Fax +39 02 4390711
info@crowebompani.it
www crowe com/it/crowebompani

PARERE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART. 2437-*TER*, SECONDO COMMA, DEL CODICE CIVILE

Al Consiglio di Amministrazione di
Costamp Group S.p.A. - ("Costamp")

1. MOTIVO ED OGGETTO DELL'INCARICO

Il Consiglio di Amministrazione di Costamp Group S.p.A. ("Costamp", "Costamp Group" o la "Società" o la "Società Scindenda"), società le cui azioni sono state ammesse alla negoziazione sull'AIM Italia/Mercato Alternativo del Capitale, sistema multilaterale di negoziazione gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A. ("AIM") in data 24/02/2021, ha approvato il progetto di scissione di Costamp Group S.p.A. con attribuzione del compendio immobiliare e altre attività e passività (di seguito anche il "Ramo") a una società di nuova costituzione denominata Costamp Real Estate S.p.A. (di seguito anche "Società Beneficiaria").

Lo statuto della Società Beneficiaria comporterà per gli azionisti della stessa un cambiamento significativo della attività della Società Beneficiaria stessa, ai sensi dell'art. 2437, comma 1, lett. A), cc. Pertanto, i titolari di azioni ordinarie Costamp che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della scissione potranno esercitare il diritto di recesso in relazione alla porzione di partecipazione nella Società Scindenda destinata a tramutarsi in partecipazione nella Società Beneficiaria, a fronte della corresponsione di un valore di liquidazione determinato in conformità all'art.2437-ter c.c..

Le modifiche statutarie dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'Assemblea straordinaria degli Azionisti prevista per il giorno 02.04.2021, in prima convocazione, e, occorrendo, per il giorno 06.04.2021, in seconda convocazione.

In tale circostanza, la Società ha ritenuto applicabile l'art. 2437 del Codice Civile che prevede, per gli azionisti che non intendano concorrere a tale deliberazione, la possibilità di esercitare il diritto di recesso. L'art. 2437-*ter,* secondo comma, del Codice Civile stabilisce che il valore di liquidazione delle azioni sia determinato dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale e del soggetto incaricato della revisione legale.

Il Consiglio di Amministrazione ha incaricato Colliers Real Estate Service Italia S.r.l. ed il Dott. Ing. Raffaele Ghezzi (di seguito anche i "Consulenti") di predisporre una valutazione del compendio immobiliare oggetto di scissione (il "Compendio Immobiliare") in vista dell'eventuale esercizio del diritto di recesso da parte degli azionisti a seguito delle sopra citate modifiche.

Si ricorda che, poichè la causa di recesso si realizza solo con riferimento alla Società Beneficiaria, e considerato che il numero di azioni di cui i soci sono titolari nella Società Scindenda rimane il medesimo, il recesso opera solo per quella porzione di partecipazione nella Società Scindenda che sarebbe astrattamente concambiata in partecipazione nella Società Beneficiaria.

Il valore di recesso è stato quindi determinato con riferimento alla "porzione ideale" della partecipazione sociale destinate a essere concambiata con una partecipazione nella Società Beneficiaria, cioè con riferimento alla "porzione ideale" della partecipazione che rappresenta il vero oggetto del recesso.

I Consulenti hanno predisposto le valutazioni (di seguito anche le "Valutazioni") del Compendio Immobiliare.

Per le altre poste contabili del Compendio Immobiliare oggetto della scissione, i valori contabili sono stati ritenuti rappresentativi del valore corrente.

Crowe Bompani Spa, quale soggetto incaricato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2409-*bis* del Codice Civile, della revisione legale del bilancio di esercizio della Società, ha ricevuto dal Consiglio di Amministrazione della Società l'incarico di predisporre il parere ex art. 2437-*ter*, secondo comma, del Codice Civile sul valore di liquidazione delle azioni della Società.

Nel corso della prima parte del Consiglio d'Amministrazione, gli Amministratori hanno formalmente provveduto alla determinazione preliminare del valore di liquidazione delle azioni della Società, individuato in Euro 0,1667 per azione, al fine di consentire l'attività a noi richiesta ai sensi dell'art. 2437-*ter*, secondo comma, del Codice Civile. Ciò fermo restando che la Società ha messo anticipatamente a nostra disposizione la documentazione necessaria per lo svolgimento del nostro incarico, ivi compresa la determinazione preliminare del valore di liquidazione delle azioni della Società.

All'esito dell'avvenuto riscontro della documentazione fatta propria dal Consiglio di Amministrazione ed a noi consegnata al termine della prima fase della richiamata seduta consiliare con quella a noi precedentemente fornita, abbiamo emesso il presente parere, al fine di poter consentire al Consiglio di Amministrazione stesso il completamento dell'*iter* previsto dall'art. 2437-*ter* del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2437-*ter*, secondo comma, del Codice Civile, anche il Collegio Sindacale della Società è stato contestualmente chiamato ad esprimere il proprio parere.

2. NATURA E LIMITI DELL'INCARICO

Il presente documento ha il fine di fornire al Consiglio di Amministrazione di Costamp Group S.p.A. il parere previsto dall'art. 2437-*ter* del Codice Civile in merito alla ragionevolezza e non arbitrarietà del metodo di valutazione adottato dagli Amministratori per determinare il valore di liquidazione delle azioni, nonché in merito alla corretta applicazione di tale metodo.

Il presente documento illustra il metodo seguito dal Consiglio di Amministrazione della Società, anche per il tramite dei propri Consulenti, unitamente alle eventuali difficoltà da questi incontrate per la determinazione del valore di liquidazione delle azioni, nonché le nostre considerazioni sull'adeguatezza, nelle circostanze, di tale metodo sotto il profilo della sua ragionevolezza e non arbitrarietà, nonché sugli eventuali limiti del metodo stesso e sulla sua corretta applicazione.

Nell'esecuzione del presente incarico non abbiamo effettuato una valutazione economica del Ramo scisso. Tale valutazione compete esclusivamente agli Amministratori, che si sono avvalsi a tal fine

del lavoro svolto dai Consulenti incaricati, di effettuare una valutazione del Ramo scisso in vista dell'eventuale esercizio del diritto di recesso da parte dei soci nell'ipotesi in cui si proceda alle suesposte modifiche statutarie.

3. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla Società i documenti e le informazioni ritenuti utili nella fattispecie. A tal fine abbiamo analizzato la documentazione messa a nostra disposizione ed in particolare:

1. Situazione economico-patrimoniale di riferimento;
2. Valutazione degli Immobili alla data di riferimento predisposta dai Consulenti;
3. Calcolo del valore di liquidazione della singola azione ai fini dell'esercizio dell'eventaule recesso;
4. Parere dell'amministratore indipendente Dott. Mario Pagani sulla congruità del canone di affitto determinato dai Consulenti.

Abbiamo infine ottenuto attestazione, mediante lettera inviata, anche in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione, dal rappresentate legale della Società in data 11.03.2021, che i dati e le informazioni messi a disposizione nello svolgimento del nostro incarico sono completi e che non sono intervenute modifiche significative in relazione agli stessi.

4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE ADOTTATE DAGLI AMMINISTRATORI E RELATIVI RISULTATI

Come precedentemente indicato, gli Amministratori della Società hanno incaricato i Consulenti di procedere alla determinazione del valore degli Immobili, quale elemento fondamentale per la stima del capitale economico del Ramo, conseguentemente, del valore di liquidazione delle azioni ai sensi dell'art. 2437-*ter*, secondo comma, del Codice Civile. Pertanto, nel prosieguo di questo paragrafo si farà riferimento alle valutazioni di Colliers Real Estate Service Italia S.r.l. ed il Dott. Ing. Raffaele Ghezzi, fatte proprie dal Consiglio di Amministrazione della Società.

4.1. Metodologie adottate

I Consulenti, le cui determinazioni sono state fatte proprie dal Consiglio di Amministrazione, hanno ritenuto di adottare, per le finalità di cui all'art. 2437-*ter*, secondo comma, del Codice Civile, il metodo di mercato, ed in particolare un canone di affitto e un rendimento di mercato per il Compendio Immobiliare.

In particolare, Colliers Real Estate Service Italia S.r.l., ai fini dell'identificazione di valori immobiliari "base" (di acquisto e affitto) sugli immobili oggetto dell'operazione di scissione in buona sostanza ha determinato quello che appare un canone di locazione congruo per i cespiti immobiliari oggetto di trasferimento ma lo ha fatto considerando i beni "a nudo" ovvero senza tenere conto di alcune specifiche essenziali che sono comunque importanti in quanto consentono a Costamp (società con titoli quotati) di svolgere la sua attività economica all'interno dei medesimi cespiti oggetto di scissione. Costamp ha ritenuto di supplire a questa carenza mediante il conferimento di un incarico

a un secondo professionista che ha proceduto ad una valutazione specifica dei beni tenendo conto anche di questi ulteriori elementi.

Lo studio di mercato di Colliers 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%.

Il Dott. Ing. Raffaele Ghezzi ha redatto una valutazione volta a individuare il maggior valore da attribuire ai medesimi immobili per tenere conto delle caratteristiche aggiuntive specifiche per soddisfare le necessità produttive delle società del Gruppo.
Il perito ha rilasciato una lettera ufficiale in merito al valore del compendio e si avvia a completare la perizia entro la fine del mese di Marzo 2021. La valutazione peritale ha identificato un canone di € 1.100.000 annui che appare in grado di consentire alla beneficiaria di:

a. pagare gli interessi sui mutui
b. assolvere i costi della manutenzione ordinaria
c. coprire gli ammortamenti
d. assolvere il pagamento delle imposte connesse ai beni
e. ottenere comunque un profitto netto

La perizia del Dott. Ing. Raffaele Ghezzi ha dunque tenuto conto delle caratteristiche specifiche, strutturali e funzionali, che gli immobili presentano e che sono del tutto distintive rispetto ad immobili "generici", elevando il valore del compendio a € 17.500.000 (15,5% superiore); applicando lo stesso tasso di redditività si arriva ad un affitto complessivo di Euro 1.156.496 (che è stato poi arrotondato a € 1.100.000).

Il rendimento di mercato ed il conseguente canone annuo di affitto ipotizzato è stato giudicato in linea con i valori medi di mercato ed è ritenuto congruo anche da parte del Dott. Mario Pagani, in qualità di Amministratore Indipendente della Società.

4.2. Risultati cui pervengono gli Amministratori

L'applicazione della metodologia sopra menzionata per gli Immobili e l'applicazione del valore contabile per le altre poste costituenti il Ramo, ha portato gli Amministratori ad individuare il capitale economico del Ramo in Euro 7.104.812,58.

4.3. Sintesi delle valutazioni eseguite dagli amministratori

Il valore di riferimento individuato dagli Amministratori in occasione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione (prima parte) del 11.03.2021 per ciascuna delle n. 42.605.447 azioni che potranno essere oggetto di esercizio del diritto di recesso, risulta pari a Euro 0,1667 per azione.

4.4. Difficoltà di valutazione incontrate dagli amministratori

Non sono state riscontrate particolari difficoltà di valutazione se non quelle legate al ricorso all'effettuazione di stime e di assunzioni prospettiche. Non è possibile prevedere che tali stime ed

assunzioni, pur basandosi sull'esperienza e conoscenza, nonché sui dati storici disponibili saranno effettivamente mantenute o confermate. Si cita, ad esempio, il contesto di perdurante incertezza legato alla pandemia da Covid-19, che costituisce un evento di portata e natura straordinaria con impatti ancora di difficile definizione.

Tuttavia il metodo scelto appare quello più rappresentativo della realtà aziendale del Ramo. E' di tutta evidenza che l'utilizzo di dati e stime prospettiche utilizzate nella valutazione sono soggette a potenziali scostamenti con i dati consuntivi, ma le ipotesi e le assunzioni utilizzate dai Valutatori e fatte proprie dagli amministratori appaiono ragionevoli e coerenti.

5. LAVORO SVOLTO

Ai fini dell'espletamento del nostro incarico abbiamo svolto le seguenti principali attività:

- Esame dei documenti redatti dai Consulenti, che espone il criterio di valutazione adottato, le eventuali difficoltà incontrate nel processo valutativo
- Esame critico del metodo di valutazione adottato dai Consulenti e fatto proprio dagli Amministratori e raccolta di elementi utili per riscontrare che tale metodo fosse tecnicamente idoneo, nelle specifiche circostanze, sotto un profilo di ragionevolezza e non arbitrarietà, alla determinazione del valore di liquidazione delle azioni
- Verifica della completezza e non contraddittorietà delle motivazioni indicate dal Consiglio di Amministrazione e dal Consulente in ordine alla scelta del suddetto metodo.
- Verifica della ragionevolezza dei dati utilizzati mediante riscontro con le fonti ritenute più opportune, ivi compresa la documentazione utilizzata e precedentemente descritta nel paragrafo 3.
- Verifica della correttezza matematica dei calcoli eseguiti dal Consiglio di Amministrazione e dal Consulente nell'ambito del processo valutativo.
- Discussioni ed approfondimenti con i Consulenti e/o con la Direzione della Società.
- Discussione con il Collegio Sindacale in ordine alle rispettive attività svolte ai sensi dell'art. 2437-ter del Codice Civile.
- Verifica della corrispondenza tra la documentazione ricevuta nel corso dell'incarico e le versioni finali dei documenti fatti propri dal Consiglio di Amministrazione.

Come ricordato, il bilancio d'esercizio al 31.12.2019, corredato della relazione del Consiglio di Amministrazione, è stato a suo tempo assoggettato a revisione contabile da parte di altra società di revisione. La situazione economica e patrimoniale al 31.12.2020 predisposta dalla Direzione Amministrativa non è stata assoggettata a revisione contabile; tuttavia abbiamo discusso i dati e gli scostamenti più significativi rispetto ai dati del bilancio al 31.12.2019 oltre che l'andamento aziendale, con la Direzione della Società. Con riferimento al Conto economico previsionale della Società, fermi restando le incertezze e i limiti connessi ad ogni tipo di situazione previsionale, abbiamo analizzato le ipotesi ed i criteri utilizzati per la sua redazione, verificando e discutendo la loro ragionevolezza con la Direzione della Società, nonché la coerenza della situazione in oggetto nel suo complesso.

Abbiamo infine raccolto, attraverso discussione con la Direzione della Società e limitata analisi documentale, informazioni circa eventi avvenuti dopo la data di approvazione del bilancio al 31.12.2019 che possano avere un effetto significativo sulla determinazione dei valori oggetto del presente parere.

6. COMMENTI SULL'ADEGUATEZZA DEI METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DAGLI AMMINISTRATORI

Con riferimento al presente incarico, sottolineiamo che il procedimento valutativo seguito dal Consiglio di Amministrazione, che ha fatto proprie le valutazioni dei Consulenti, ha avuto quale scopo la stima del valore di liquidazione delle azioni per l'esercizio del diritto di recesso, in linea con il disposto dell'articolo 2437-*ter* del Codice Civile. Di conseguenza, il valore economico riferito al Ramo dal Consiglio di Amministrazione non può essere utilizzato per finalità diverse.

Come ricordato, l'applicazione della metodologia adottata dai Consulenti per la valutazione degli Immobili ha condotto il Consiglio di Amministrazione a definire in Euro 0,1667 il valore intrinseco delle single azioni di Costamp Group S.p.A. oggetto di recesso.
Ciò premesso, le principali considerazioni in ordine all'adeguatezza, nelle circostanze, del metodo valutativo scelto dai Consulenti e fatto proprio dagli Amministratori della Società, sotto il profilo della sua ragionevolezza e non arbitrarietà, sono riportate di seguito:

- il metodo utilizzato dai Consulenti appare ragionevole in considerazione della natura immobiliare del Ramo oggetto di valutazione;
- il metodo adottato risulta normalmente utilizzato nelle valutazioni del capitale economico di società similari ed è generalmente accettato in ambito finanziario;
- le ipotesi appaiono ragionevoli e non arbitrarie.

7. LIMITI E DIFFICOLTÀ INCONTRATI NELLO SVOLGIMENTO DEL NOSTRO INCARICO

In merito alle difficoltà ed ai limiti incontrati nello svolgimento del nostro incarico non si segnalano particolari difficoltà o limitazioni se non quelle insite nelle valutazioni aziendali e relative all'utilizzo di dati prospettici, particolarmente accentuate dal contesto di pandemia da Covid-19 ancora in corso.

8. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra descritte, tenuto conto della natura e della portata del nostro lavoro come illustrate nel presente parere, non siamo venuti a conoscenza di fatti o situazioni tali da farci ritenere che il metodo di valutazione adottato dagli Amministratori per la determinazione del valore di liquidazione delle azioni di Costamp Group S.p.A. non sia, limitatamente alla finalità per la quale esso è stato sviluppato, adeguato in quanto nelle circostanze ragionevole e non arbitrario e che esso non sia stato correttamente applicato ai fini della determinazione del valore di liquidazione delle azioni.

Il presente parere è indirizzato al Consiglio d'Amministrazione di Costamp Group S.p.A. ed è stato predisposto esclusivamente per le finalità di cui all'art. 2437-ter del Codice Civile. Tale parere non potrà pertanto essere divulgato a soggetti terzi, fatta eccezione per i soci di Costamp Group S.p.A. che ne facciano richiesta, purché per le finalità e nei limiti di cui al medesimo articolo 2437-*ter* del Codice Civile, o comunque utilizzato per altro scopo, senza il nostro preventivo consenso scritto.

Crowe Bompani SpA
Revisione e organizzazione contabile
Member Firm of Crowe Global

Milano, 11 marzo 2021

Crowe Bompani Spa

Alessandro Rebora
(Socio)

Crowe Bompani SpA is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Bompani SpA and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Bompani SpA.

© 2021 Crowe Bompani SpA

PARERE DEL COLLEGIO SINDACALE

ARTICOLO 2437-TER, SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE

ASSEMBLEA STRAORDINARIA DA TENERSI COME SEGUE

02/04/2021 ore 9.30 1^ convocazione

06/04/2021 ore 09.30 2^ convocazione

****

Milano / Sirone 11.3.2021

Al Consiglio di Amministrazione di Costamp Group S.p.A. (da ora in poi anche CG o La Società o CG S.p.A.),

Premessa

Nella formulazione del presente documento il collegio sindacale ha deciso di seguire un documento ufficiale Assirevi (documento di ricerca N.189) per quanto applicabile ed intende in ogni caso:

- richiamare nella sua completezza la relazione del Revisore contabile (Crowe Bompani S.p.A.) rilasciata sempre il giorno 11.3.2021.
- richiamare anche il progetto di scissione in tutte le sue parti e lo statuto della costituenda società beneficiaria della scissione stessa.

-----//-----

1. MOTIVO ED OGGETTO DELL'INCARICO

Il Consiglio di Amministrazione di CG ha approvato una operazione di scissione parziale e proporzionale (consiglio di amministrazione del giorno 24 Febbraio 2021) che prevede la sostanziale estromissione del patrimonio immobiliare. oggi posseduto dalla stessa CG ed il suo "conferimento" [a seguito della operazione di scissione] nella società Costamp Real Estate S.p.A. che dovrebbe essere costituita proprio in ragione della suddetta scissione e che sarà partecipata dagli stessi soci di CG nelle stesse proporzioni.

Il progetto di scissione, debitamente depositato al registro imprese (ricevuta del giorno 25.2.2021 protocollo PRA/11547/2021/CLCAUTO) sarà sottoposto all'approvazione dell'Assemblea straordinaria degli Azionisti come indicato in epigrafe e come comunicatoci dalla società.

La operazione comporta che i soci di CG si troveranno (potenzialmente) ad acquire, ovviamente per la stessa percentuale che detengono in CG, la qualifica di soci nella costituenda Costamp Real Estate S.p.A. società che avrà un oggetto sociale completamente diverso da CG e che si occuperà della locazione di beni immobili.

In tale circostanza, CG ha ritenuto applicabile l'art. 2437 del Codice Civile che prevede, per gli azioni che non intendano concorrere a tale deliberazione e quindi non vogliono diventare soci di Costamp Real Estate S.p.A. la possibilità di esercitare il diritto di recesso.

L'art. 2437-ter, secondo comma, del Codice Civile stabilisce che il valore di liquidazione delle azioni sia determinato dal Consiglio di Amministrazione di CG, sentito il parere del Collegio Sindacale e del soggetto incaricato della revisione legale.

Il consiglio di Amministrazione si è fatto assistere da terzi (da ora in poi anche *"i consulenti"*) su due elementi: **a)** nei passaggi di natura legale (determinazione del recesso come diritto di recesso parziale e non utilizzo del corso del titolo nel mercato AIM in quanto mercato non regolamentato) e **b)** nella determinazione del valore di recesso.

Il consiglio seguendo le indicazioni date da *"i consulenti"* ha determinato il valore da corrispondere ai soci recedenti partendo da due elementi importanti sul piano giuridico: 1) il recesso spetta per la parte di valore delle azioni di CG riferibile al solo compendio immobiliare; 2) nella determinazione del quantum dovuto ai soci recedenti non si deve tenere conto dell'andamento del titolo CG negoziato nel mercato AIM in quanto lo stesso non sarebbe da considerare come un mercato regolamentato.

In data 11.3.2021, gli Amministratori si sono riuniti ed hanno formalmente provveduto alla determinazione preliminare del valore di liquidazione delle azioni di CG individuato in **Euro 0,1667** al fine di consentire ai revisori (Crowe Bompani S.p.A.) e anche ai sindaci l'attività richiesta ai sensi dell'art. 2437-ter, secondo comma, del Codice Civile ed hanno messo a nostra disposizione la documentazione necessaria allo svolgimento del nostro incarico (e comunque si erano svolti 3 incontri preliminari via teams con la società ed *"i consulenti"* per discutere della operazione stessa).

In tale contesto, abbiamo emesso il presente parere al fine di poter consentire al Consiglio di Amministrazione il completamento dell'iter previsto dall'art. 2437-ter del Codice Civile.

In questa nostra relazione si intende richiamata – in modo integrale - la relazione del revisore contabile emessa in data 11.3.2021.

2. NATURA E LIMITI DELL'INCARICO

Il presente documento ha il fine di fornire al Consiglio di Amministrazione di CG il parere previsto dall'art. 2437-ter del Codice Civile in merito alla ragionevolezza e non arbitrarietà del metodo di valutazione adottato dagli Amministratori per determinare il valore di liquidazione delle azioni come impostato dal Consiglio di Amministrazione, nonché in merito alla corretta applicazione di tale metodo.

Il presente documento illustra il metodo seguito dal Consiglio di Amministrazione della Società unitamente alle eventuali difficoltà da questi incontrate per la determinazione del valore di liquidazione delle azioni, nonché le nostre considerazioni sull'adeguatezza, nelle circostanze, di tale metodo sotto il profilo della sua ragionevolezza e non arbitrarietà, nonché sugli eventuali limiti del metodo stesso e sulla sua corretta applicazione.

Nell'esecuzione del presente incarico non abbiamo effettuato una valutazione economica della Società con riferimento al compendio immobiliare o nel suo complesso.

Tale valutazione compete esclusivamente agli Amministratori, che si sono avvalsi a tal fine del lavoro svolto da *"i consulenti"* dagli stessi incaricati di effettuare una valutazione del compendio immobiliare detenuto da CG in vista dell'eventuale esercizio del diritto di recesso da parte dei soci nell'ipotesi in cui si proceda al perfezionamento della operazione di scissione come descritta.

3. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla Società i documenti e le informazioni ritenuti utili nella fattispecie ed in coerenza con il revisore possiamo menzionare:

1. Situazione economico – patrimoniale di riferimento (al 31.12.2020)
2. Valutazione degli immobili predisposta da Colliers e dall'Ing. Ghezzi;
3. Calcolo del valore di liquidazione della singola azione ai fini dell'eventuale recesso come portato nella Relazione del Consiglio di Amministrazione del giorno 11.3.2021;
4. Documento scritto dell'Amministratore indipendente (Ing. Mario Pagani) che esprime parere favorevole circa la sussistenza di un

interesse della società al compimento della operazione nonché sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il collegio ha partecipato agli incontri preliminari (ci sono stati 3 incontri) e ai Consigli di Amministrazione che hanno valutato la operazione.

4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE ADOTTATE DAGLI AMMINISTRATORI E RELATIVI RISULTATI

Come indicato anche dal revisore contabile nella sua relazione gli amministratori hanno dato incarico ai *"... Consulenti di procedere alla determinazione del valore degli Immobili, quale elemento fondamentale per la stima del capitale economico del Ramo, conseguentemente, del valore di liquidazione delle azioni ai sensi dell'art. 2437-ter, secondo comma, del Codice Civile. Pertanto, nel prosieguo di questo paragrafo si farà riferimento alle valutazioni di Colliers Real Estate Service Italia S.r.l. ed il Dott. Ingegnere Raffaele Ghezzi, fatte proprie dal Consiglio di Amministrazione della Società ..."*.

Si tratta di un metodo di valutazione di generale accettazione per una società immobiliare e che viene descritto in modo compiuto nel paragrafo 4.1 della relazione del Revisore contabile [metodologie adottate] che qui si intende richiamato.

Questo metodo ha portato al risultato descritto nel paragrafo 4.2 della Relazione del revisore contabile ovvero valore del recesso pari a **Euro 0,1667** per azione a fronte di un capitale economico della costituenda Costamp Real Estate S.p.A. pari a Euro 7.104.812,58.

In merito alle difficoltà di valutazione (paragrafo 4.4 della Relazione del revisore contabile) incontrate dagli amministratori il revisore indica che non sono state riscontrate particolari difficoltà *"...se non quelle legate al ricorso all'effettuazione di stime e di assunzioni prospettiche ..."*.

La conclusione comunque si sostanzia nel dire che *"...il metodo scelto appare quello più rappresentativo della realtà aziendale del Ramo. E' di tutta evidenza che l'utilizzo di dati e stime prospettiche utilizzate nella valutazione sono soggette a potenziali scostamenti con i dati consuntivi, ma le ipotesi e le assunzioni utilizzate dai Valutatori e fatte proprie dagli amministratori appaiono ragionevoli e coerenti ..."*.

5. LAVORO SVOLTO

Ai fini dell'espletamento del nostro incarico si richiama quanto scrive il revisore contabile nel paragrafo (5) della sua relazione e si indica che abbiamo svolto le seguenti principali attività:

Esame dei seguenti documenti:

- documenti richiamati al punto (3) che precede (come indicato anche dal revisore contabile)

Discussioni:

- Il collegio sindacale ha discusso in data 11.3.2021 con il revisore contabile in merito ai criteri adottati dal Consiglio di Amministrazione ed espressi nella Relazione.
- Il collegio sindacale ha avuto 3 incontri preliminari con revisore – società e consulenti legali.

6. COMMENTI SULL'ADEGUATEZZA DEI METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI DAGLI AMMINISTRATORI

Premesso che il valore economico riferito alla Società dal Consiglio di Amministrazione e contenuto nella Valutazione non può essere utilizzato per finalità diverse rispetto al recesso, evidenziamo, *restando in coerenza con la relazione del revisore contabile al paragrafo 6*, che le nostre considerazioni in merito all'applicazione delle metodologie adottate dagli Amministratori e all'adeguatezza, nelle circostanze, del metodo valutativo scelto dal Consiglio di Amministrazione della Società, con riferimento alla ragionevolezza e non arbitrarietà, possono essere sintetizzate come riportate nella Relazione del revisore contabile:

- *il metodo utilizzato da "i consulenti" ed accettato dal Consiglio di Amministrazione appare ragionevole in considerazione della natura immobiliare del Ramo oggetto di valutazione;*
- *il metodo adottato risulta normalmente utilizzato nelle valutazioni del capitale economico di società similari ed è generalmente accettato in ambito finanziario;*
- *le ipotesi appaiono ragionevoli e non arbitrarie.*

7. LIMITI E DIFFICOLTÀ INCONTRATI NELLO SVOLGIMENTO DEL NOSTRO INCARICO

Con riferimento alle difficoltà ed ai limiti incontrati nello svolgimento del nostro incarico, in coerenza con quanto scritto dal revisore contabile, possiamo dire quanto segue *"...In merito alle difficoltà ed ai limiti incontrati nello svolgimento del nostro incarico non si segnalano particolari difficoltà o limitazioni se non quelle insite nelle valutazioni aziendali e relative all'utilizzo di dati prospettici, particolarmente accentuate dal contesto di pandemia da Covid-19 ancora in corso ...".*

8. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra descritte, tenuto conto della natura e della portata del nostro lavoro come illustrate nel presente parere, concludiamo in coerenza con il revisore contabile e quindi possiamo dire che *".. non siamo venuti a conoscenza di fatti o situazioni tali da farci ritenere che il metodo di valutazione adottato dagli Amministratori per la determinazione del valore di liquidazione delle azioni di Costamp Group S.p.A. non*

sia, limitatamente alla finalità per la quale esso è stato sviluppato, adeguato in quanto nelle circostanze ragionevole e non arbitrario e che esso non sia stato correttamente applicato ai fini della determinazione del valore di liquidazione delle azioni ...".

****

Il presente parere è indirizzato al Consiglio d'Amministrazione di CG ed è stato predisposto esclusivamente per le finalità di cui all'art. 2437-ter del Codice Civile.

Tale parere non potrà pertanto essere divulgato a soggetti terzi, fatta eccezione per i soci di CG che ne facciano richiesta, purché per le finalità e nei limiti di cui al medesimo articolo 2437-ter del Codice Civile, o comunque utilizzato per altro scopo, senza il nostro preventivo consenso scritto.

Il collegio sindacale

Paoloantonio Comuzzi

Umberto Callegari

Lucilla Dodesini