

SINTESI

Società di Investimenti e Partecipazioni

Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A.

Sede in Milano, Via Locchi n. 3
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 124.120,67
Partita Iva n. 12592030154
Soggetta a direzione e coordinamento di A.C. Holding S.r.l.

DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO

AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

Redatto ai sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato con Delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 come successivamente modificato e integrato, a seguito alla stipula da parte di Sintesi S.p.A. di un contratto di sublocazione immobiliare, relativo alla nuova sede societaria, con A.C. Holding S.r.l.

Il documento è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale della Società e di Borsa Italiana S.p.A. nonché sul sito www.sinpar.it in data 24 gennaio 2013

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione di Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A. (“**Sintesi**” o la “**Società**”) in ottemperanza alle previsioni di cui all’articolo 5, primo comma, del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato, ai sensi degli articoli 2391-bis del codice civile e degli articoli 113-ter, 114, 115 e 154-ter, del D. Lgs. 58/98 (il “**Regolamento Operazioni Parti Correlate**”), al fine di illustrare le condizioni e le modalità del contratto di sublocazione (il “**Contratto**”) stipulato tra A.C. Holding S.r.l. (“**AC Holding**”), società che controlla Sintesi al 27,47%, e la Società.

La sublocazione costituisce una operazione tra parti correlate in ragione del rapporto di controllo in essere tra A.C. Holding e Sintesi.

Il corrispettivo del Contratto supera la soglia di rilevanza di cui all’articolo 4, primo comma, lettera (a), del Regolamento Operazioni Parti Correlate e pertanto è stato oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Sintesi in data 18 gennaio 2013, previo ottenimento del parere motivato del Comitato degli Amministratori Indipendenti, deputato all’esame delle operazioni con parti correlate, in conformità alla procedura relativa alle operazioni con parti correlate adottata da Sintesi in data 29 novembre 2010 e aggiornata in data 5 marzo 2012 (la “**Procedura**”).

Si fa presente che Sintesi possiede i requisiti dimensionali richiesti per rientrare nella qualifica di “società di minori dimensioni”, secondo la definizione di cui all’articolo 3, primo comma, lettera (f) del Regolamento Operazioni Parti Correlate. La Società, quindi, ha ritenuto di avvalersi della facoltà, prevista dall’articolo 10, primo comma, del Regolamento Operazioni Parti Correlate, di adottare una procedura semplificata, applicabile indistintamente alle operazioni di maggiore e minore rilevanza, in conformità alle disposizioni dell’articolo 7 del medesimo Regolamento Operazioni Parti Correlate, che disciplina le procedure per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza. Restano in ogni caso fermi gli obblighi informativi previsti dall’articolo 5 del Regolamento Operazioni Parti Correlate.

Pertanto, nonostante la stipulazione del Contratto sia una operazione con parti correlate di maggiore rilevanza, trovano applicazione nel caso di specie le procedure per operazioni di minore rilevanza previste dal Regolamento Operazioni Parti Correlate.

INDICE

DEFINIZIONI	pag. 4
1 AVVERTENZE	pag. 5
2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	pag. 5
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni della Operazione	pag. 5
2.2 Indicazioni delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere	pag. 5
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di Sintesi all'Operazione	pag. 6
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo	pag. 6
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	pag. 7
2.6 Incidenza sui compensi degli Amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	pag. 7
2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari di Sintesi detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società	pag. 8
2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative	pag. 8

Allegati:

1. Parere favorevole non vincolante del Comitato degli Amministratori Indipendenti;
2. Proposte economiche periti indipendenti;
3. Proposta EUROCONSULTANCY RE firmata per accettazione;
4. Dichiarazione di indipendenza del perito;
5. Analisi e valutazione dei canoni di locazione;
6. Bozza del contratto di sublocazione;
7. Verbale del Comitato per il Controllo interno di Moviemax Media Group S.p.A. del 28 dicembre 2012;
8. Verbale del Comitato per il Controllo interno di Moviemax Media Group S.p.A. del 7 gennaio 2013;
9. Valutazione indipendente richiesta da Comitato per il Controllo interno di Moviemax Media Group S.p.A..

DEFINIZIONI

Sintesi o Società	Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A., società di diritto italiano, con sede in Milano, Via Locchi 3, capitale sociale pari a Euro 124.120,67, Partita Iva n. 129592030154, le cui azioni sono negoziate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
AC Holding	AC Holding S.r.l., società di diritto italiano, con sede in Milano, Via Locchi 3, capitale sociale pari a Euro 100.000, Partita Iva n. 07018940960
Documento Informativo	Il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art.5, primo comma, del Regolamento Operazioni Parti Correlate
Regolamento Operazioni Parti Correlate	Il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni
Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa
Contratto	Il contratto sottoscritto in data 18 gennaio 2013 tra AC Holding e Sintesi avente ad oggetto la sublocazione di una porzione dell'immobile sito in Milano in Via Locchi 3, verso un corrispettivo annuo pari a Euro 60.000,00 oltre agli oneri per i servizi accessori
Operazione	La sottoscrizione del contratto di sublocazione
Procedura	La Procedura per le Operazioni con parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Sintesi in data 29 novembre 2010 e rivista in data 5 marzo 2012
Conduttore	Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A.
Locatore	AC Holding S.r.l.
Comitato degli Amministratori Indipendenti	Organo interno collegiale, nominato in seno al Consiglio di Amministrazione, composto da amministratori senza incarichi esecutivi dotati dei requisiti previsti per i sindaci dall'art. 148, comma 3, del TUF

1 AVVERTENZE

L'operazione di cui al presente Documento Informativo costituisce un'operazione con parti correlate in quanto A.C. Holding, azionista di maggioranza, detiene direttamente una quota pari al 27,47% del capitale sociale della Società ed esercita sulla stessa attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e segg. del codice civile. Gli unici profili di rischio dell'Operazione consistono in questioni attinenti alla determinazione del canone di sublocazione, nel negoziare il quale si è tuttavia fatto riferimento a determinazioni effettuate da parti terze, utilizzate quali parametri oggettivi.

2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni della Operazione

In data 18 gennaio 2013 Sintesi, previo scioglimento del precedente contratto di locazione, ha sottoscritto con A.C. Holding il nuovo contratto avente ad oggetto la sublocazione di una porzione di immobile sito in Milano Via Locchi 3, da adibire a sede societaria, verso un corrispettivo annuo di Euro 60.000 oltre agli oneri accessori ordinari a valere sulle spese condominiali e per il godimento dei servizi connessi alla porzione di immobile forniti dal Locatore.

L'intero immobile è stato concesso in locazione alla stessa A.C. Holding da una parte terza indipendente, e nella fattispecie, da un primario gruppo bancario.

In particolare oggetto del Contratto di sublocazione è una porzione del suddetto immobile per una superficie commerciale complessiva di circa 300 mq.

Con riferimento all'importo per servizi accessori al canone di sublocazione (e.g. vigilanza, portineria, utenze, pulizia, centralino) la definitiva ripartizione degli stessi verrà effettuata a consuntivo, alla fine di ciascun esercizio e per l'intera durata del contratto in essere, utilizzando quale criterio la suddivisione degli importi complessivamente sostenuti da A.C. Holding in proporzione ai metri quadri effettivi occupati da Sintesi.

Il corrispettivo stabilito per la sublocazione, supportato da una perizia indipendente, è in linea con quanto applicato nella stessa area dove sorge l'immobile oggetto del Contratto. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.4 del presente Documento Informativo.

Il canone, così come gli altri importi dovuti e salvo conguaglio a presentazione del consuntivo, saranno versati dal Conduttore in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo. E' previsto che il canone sia aggiornato automaticamente, a partire dalla seconda annualità, sulla base del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Il Contratto ha durata sei anni, dal 1 gennaio 2013 al 31 dicembre 2018, con primo rinnovo automatico di ulteriori sei anni. Dal terzo anno di locazione entrambe le parti avranno la facoltà di dare disdetta in qualunque momento, a mezzo lettera raccomandata, con un preavviso di almeno dodici mesi.

Alla sottoscrizione del Contratto il Conduttore ha provveduto ad effettuare un deposito in denaro dell'importo pari ad un semestre del corrispettivo annuo a titolo di garanzia delle obbligazioni contrattuali.

Relativamente alla porzione di immobile assegnato, il Conduttore si farà carico delle spese di manutenzione ordinaria ed è altresì obbligato ad assicurare la porzione di immobile assegnata contro tutti i rischi e i danni che l'immobile possa subire o arrecare. Qualora ciò non si verificasse entro 30 giorni dalla decorrenza del Contratto, il Locatore avrà la facoltà di provvedere direttamente alla stipula della polizza a spese del Conduttore.

Il ritardo nei pagamenti dei canoni, ovvero il mancato pagamento, comporterà l'addebito di interessi di mora pari al tasso Euribor tre mesi maggiorato di 600 *basis point*.

2.2 Indicazioni delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere

Alla data del presente Documento Informativo A.C. Holding, azionista di riferimento, detiene direttamente il 27,47% del capitale sociale della Società. A propria volta il capitale di AC Holding è detenuto tramite, tra gli altri, i) da Corrado Coen, Presidente e Amministratore delegato della Società, tramite la società Tatai Sagl, per un ammontare pari al 18,3%, ii) da Andrea Tempofosco, Vice Presidente della Società, per un ammontare pari al 19,95%, iii) Arrigo Ventimiglia di Monteforte, Consigliere della Società, per un ammontare pari al 2%.

Durante la riunione del Consiglio di Amministrazione del 18 gennaio 2013, nella quale è stata deliberata l'Operazione con il parere favorevole del Comitato degli Amministratori Indipendenti, il Presidente e Amministratore Delegato Corrado Coen, il Vice Presidente Andrea Tempofosco e il Consigliere Arrigo Ventimiglia di Monteforte hanno dato notizia di ogni interesse, che per conto proprio o di terzi, hanno nell'Operazione in virtù delle posizioni sopra riportate, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata, rilasciando così le dichiarazioni previste ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile. L'Amministratore Delegato Corrado Coen si è altresì astenuto dal compiere l'Operazione, investendo della stessa l'organo amministrativo, ai sensi dell'art.2391 del codice civile.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di Sintesi all'Operazione

Il trasferimento della Società in una sede più adeguata è stato dettato dalle attuali esigenze della Società e del Gruppo facente capo ad A.C. Holding S.r.l. di maggiori spazi a disposizione, avendo rilevato come gli spazi della precedente sede in Milano, Via Solferino 7, risultassero esigui rispetto all'attuale mole di attività.

Va anche rilevato che il proprietario degli uffici di Via Solferino ha esplicitamente richiesto di liberare gli spazi entro il 18 gennaio 2013 al fine di poterne disporre liberamente per la vendita.

Il trasferimento in Via Locchi 3, verrà realizzato, previa delibera favorevole degli organi competenti, anche delle altre società facenti capo ad A.C. Holding, Investimenti e Sviluppo S.p.A. e Moviemax Media Group S.p.A. (All.7,8,9).

La possibilità di riunire tutte le società del Gruppo in un'unica sede consentirà di sfruttare sinergie operative e generare economie di scala. E' infatti in progetto la costituzione di un ufficio acquisti per centralizzare gli ordini di alcune forniture (per es. cancelleria, fotocopiatori, assicurazioni, ecc.) al fine di ottenere prezzi più vantaggiosi a seguito dei maggiori quantitativi da acquistare.

Inoltre l'immobile oggetto del Contratto risulta essere una sede particolarmente rappresentativa e di immagine per l'intero Gruppo.

Nello stabile di Via Locchi Sintesi avrà a disposizione circa 188 mq. aggiuntivi ad uso uffici rispetto la sede di Via Solferino (da 112 a 300 mq.), spazi che verranno destinati a salette riunioni per meeting operativi, nonché per riservare uno spazio ai consulenti esterni e alla società di revisione per le attività continuative di *auditing* che si svolgono nel corso dell'anno.

Dal punto di vista economico, patrimoniale e finanziario si prevede che l'Operazione non generi per la Società significativi impatti in quanto il canone è sostanzialmente in linea con quanto corrisposto ad altra controparte in virtù del precedente contratto di locazione della sede societaria per spazi significativamente inferiori.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo

Come già indicato nel paragrafo 2.1, il corrispettivo stabilito per la sublocazione, supportato da una perizia indipendente rilasciata in data 19 dicembre 2012, commissionata dalla Società e redatta dalla EUROCONSULTANCY – RE di Concept Design 95 Ltd. con oggetto l'analisi della congruità valore di mercato del canone di locazione della porzione del bene immobiliare destinato a Sintesi, è sostanzialmente in linea con quanto applicato nella stessa area dove sorge l'immobile oggetto del Contratto.

EUROCONSULTANCY – RE è stata selezionata come esperto indipendente dalla Società non sussistendo relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra gli esperti e (i) la società emittente, (ii) i soggetti che controllano l'emittente, le società controllate dall'emittente o soggette a comune controllo con quest'ultima, (iii) gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii).

L'assenza di conflitti di interesse e di correlazione è stata oggetto di specifica dichiarazione sottoscritta dall'esperto (All.4).

L'incarico è stato conferito alla EUROCONSULTANCY RE (All.3) anche in virtù del fatto che l'offerta tra quelle ricevute era economicamente la più vantaggiosa (All.2).

La valutazione effettuata dall'esperto indipendente fa riferimento alla dottrina internazionale in materia e in particolare agli IVSC Standards (International Valuation Standards Committee), IVA 2 (International Valuation Application 2) e alle linee guida del Red Book.

La stima del valore di mercato (locazione) di un bene operativo fa riferimento ai metodi reddituali – *Income Approach* dietro l'assunto per cui il soggetto investitore (la Società) non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici netti futuri che questo sarà in grado di produrre. L'esperto ha ritenuto opportuno effettuare una comparazione anche attraverso l'uso del metodo *Sales Comparison Approach* e del Metodo Reddittuale Diretto.

Il procedimento valutativo è stato effettuato con riferimento ai valori di stima (quotazioni minime, medie e massime di locazione articolate su base territoriale) forniti dalle fonti ufficiali, quali i dati economici puntuali aggiornati al primo semestre 2012 da parte dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio dei valori immobiliari e dalla Federazione italiana mediatori agenti d'affari (Fimaa), nonché forniti dalle fonti ufficiose attraverso l'analisi di mercato inerente la locazione di immobili con medesima destinazione d'uso, simili caratteristiche tecniche e ubicazione (*comparables*) tratti da fonti attendibili e di riferimento del settore.

Il valore espresso dalla valutazione, pari a circa Euro 60 mila, prende in considerazione dei valori di vendita e locazione del bene cautelativi, tenendo in debito conto il particolare momento del mercato ed è frutto della riconciliazione dei valori ottenuti attraverso le differenti modalità valutative (All.5).

Le suddette informazioni sono state riprodotte coerentemente con il contenuto del parere dell'esperto indipendente a cui si fa riferimento e che, per quanto a conoscenza di Sintesi, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

La Società ha predisposto il presente Documento Informativo ai sensi dell'articolo 5, primo comma del Regolamento Operazioni Parti Correlate, che prevede l'obbligo di pubblicazione di un documento informativo qualora sia conclusa un'operazione rilevante con parti correlate.

Il corrispettivo complessivo del Contratto calcolato su sei annualità supera la soglia del 5% rispetto all'indice di rilevanza del controvalore.

L'indice di rilevanza del controvalore, descritto nell'Allegato 3, articolo 1.1, comma a) del Regolamento Operazioni Parti Correlate corrisponde al rapporto tra il controvalore dell'operazione e il maggiore tra il patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato e la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato.

Il controvalore annuo del canone di sublocazione è pari a circa lo 0,9% del patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato, valore che risulta più elevato della capitalizzazione di Sintesi, mentre il controvalore complessivo della sublocazione, capitalizzando il canone di sei annualità, è pari a circa il 5,4% del patrimonio netto.

Stante l'oggetto del Contratto non risultano invece applicabili i restanti indici alternativi previsti nell'allegato 3 del Regolamento Operazioni Parti Correlate, ossia i) l'indice di rilevanza dell'attivo, quale rapporto tra il totale attivo dell'entità oggetto dell'operazione e il totale attivo della Società, e ii) l'indice di rilevanza delle passività, qual rapporto tra il totale delle passività dell'entità acquisita e il totale attivo della Società.

Dal punto di vista economico, patrimoniale e finanziario si prevede che l'Operazione non generi per la Società significativi impatti in quanto il canone è in linea con quanto corrisposto ad altra controparte in virtù del precedente contratto di locazione della sede societaria per spazi significativamente inferiori.

2.6 Incidenza sui compensi degli Amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

L'operazione descritta non comporta alcuna modifica nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Sintesi o delle sue controllate.

2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari di Sintesi detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società

Alla data del presente Documento Informativo, Corrado Coen tramite la società Tatai Sagl, Presidente e Amministratore Delegato della Società, Andrea Tempofosco, Vicepresidente e Arrigo Ventimiglia di Monteforte, Consigliere, detengono complessivamente il 40,25% di AC Holding.

A.C. Holding detiene direttamente una quota pari al 27,47% della Società.

Durante la riunione del Consiglio di Amministrazione del 18 gennaio 2013, il Presidente e Amministratore Delegato Corrado Coen, il Vice Presidente Andrea Tempofosco e il Consigliere Arrigo Ventimiglia di Monteforte hanno dato notizia di ogni interesse, che per conto proprio o di terzi, hanno nell'Operazione in virtù delle posizioni sopra riportate, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata, rilasciando così le dichiarazioni previste ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile. L'Amministratore Delegato Corrado Coen si è altresì astenuto dal compiere l'Operazione, investendo della stessa l'organo amministrativo, ai sensi dell'art.2391 del codice civile.

2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative

Il Consiglio di Amministrazione in data 19 dicembre 2012 ha preso atto delle generiche modalità e caratteristiche del Contratto, sottoscritto dalle parti successivamente in data 18 gennaio 2013, rilevando altresì come l'Operazione di sublocazione della porzione di immobile fosse da considerarsi

operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ai sensi della normativa vigente e della Procedura. Si è reso pertanto necessario attivare la suddetta Procedura, richiedendo al Comitato degli Amministratori Indipendenti, composto esclusivamente da amministratori indipendenti, di esprimere un parere in merito al Contratto.

In conformità al Regolamento Operazioni Parti Correlate e alla Procedura, la bozza del Contratto (All.6) e la documentazione prodotta dall'esperto indipendente sono state sottoposte all'esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti in data 7 gennaio 2013.

Dopo aver ampiamente esaminato i termini dell'Operazione e la documentazione a supporto della stessa, in data 14 gennaio 2013 il Comitato degli Amministratori Indipendenti si è nuovamente riunito rilasciando parere favorevole all'Operazione all'unanimità (All.1).

Il Consiglio di Amministrazione in data 18 gennaio 2013 ha recepito il parere favorevole del Comitato degli Amministratori Indipendenti e, dopo aver valutato l'interesse della Società al compimento dell'Operazione, ha approvato la stessa con la astensione al voto dell'Amministratore Delegato Corrado Coen ai sensi dell'art.2391 del codice civile.

Milano, 24 gennaio 2013

Il Presidente

Corrado Coen

ALLEGATO 1

“Parere favorevole non vincolante del Comitato degli Amministratori Indipendenti”



**Verbale dell'incontro del Comitato degli Amministratori Indipendenti di
Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A.**

14 gennaio 2013

L'anno 2013, il giorno 14 del mese di Gennaio, alle ore 11.00 si è riunito presso gli uffici della Società Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A. (Sintesi S.p.A.) siti in via Locchi n. 3, il Comitato degli Amministratori Indipendenti (CAI) per discutere sul seguente ordine del giorno:

- 1- Esame e valutazione in merito al contratto di locazione tra AC Holding s.r.l. e Sintesi S.p.A., qualificata come operazione con parte correlata ai sensi della normativa vigente e della Procedura per le operazioni con Parti correlate della società. Attivazione di tale Procedura.
- 2 - Varie ed eventuali

Sono presenti i componenti del Comitato degli Amministratori Indipendenti dott. Paolo Buono, la dott.ssa Rosa Anna Fumarola, quest'ultima anche in veste di *Lead Independent Director* ed in audio conferenza la dott.ssa Elisa Faccio ed il Presidente del Collegio Sindacale, dott. Massimo Pratelli.

Sono altresì presenti l'avv. Giulia Carnà e la Dott.ssa Giorgia Bedoni in qualità di dirigente preposto.

Presiede la seduta il Presidente dott.ssa Rosa Anna Fumarola ai sensi dell'art. 3 del regolamento del CAI; viene chiamata a svolgere la funzione di segretario verbalizzante il Dr. Paolo Buono.

Il CAI da atto che la presente seduta costituisce mera prosecuzione della precedente seduta del 7 gennaio 2013.

Il CAI rileva innanzitutto la necessità di effettuare la propria valutazione sull'operazione ai sensi dell'art. 6.1.3 della procedura operazioni con parti correlate e dell'art. 7 del Regolamento CONSOB, separando il puro importo da corrispondere ad AC Holding a titolo di canone di locazione dall'importo da corrispondere a titolo di servizi accessori.

Con riferimento al canone di locazione complessivo il CAI, richiede ed ottiene dalla dott.ssa Bedoni informativa circa n. 3 proposte economiche di offerta richiesta per la valutazione della congruità dello stesso rispettivamente a:

- EC HARRIS Italia Srl(sub. All. 1);
- EUROCONSULTANCY-RE di Concept Design 95 ltd (sub. All 2);
- APEIRON 8 s.r.l. (sub. All. 3).

La Dott.ssa Bedoni comunica che a seguito delle predette tre offerte richieste ed ottenute la società Sintesi ha conferito incarico alla EUROCONSULTANCY-RE (All. 4) in quanto risultante l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il CAI procede pertanto con l'esame della perizia resa da EUROCONSULTANCY-RE in data 19 dicembre 2012; detta perizia contiene peraltro l'analisi di mercato inerente la locazione di immobili con medesima destinazione d'uso, simili caratteristiche tecniche ed ubicazione. La perizia conclude che il più probabile canone di locazione della porzione dell'immobile sia pari a Euro 59.979,72.

Il CAI ha altresì proceduto ad esaminare la seguente documentazione fatta pervenire dall'amministratore delegato della società Moviemax, ulteriore sublocatore di altra porzione del medesimo immobile ,ed in particolare:

- verbale del CCI del 28 dicembre 2012 (sub. All. 5);
- verbale del CCI del 7 gennaio 2013 (sub. All 6);
- valutazione immobile rilasciata da Soluzioni Immobiliari in data 4 gennaio 2013 (sub. All. 7) ottenuta mediante espressa richiesta del medesimo CCI che ne aveva facoltà.

Innotech S.p.A. _Libro Comitato degli Amministratori Indipendenti



Il CAI rileva che le risultanze della suddetta documentazione sono in linea con la valutazione effettuata da EUROCONSULTANCY-RE e quindi sulla sostanziale congruità del nuovo canone di locazione.

Tutto ciò premesso il CAI, per quanto attiene la parte contrattuale relativa al puro canone di locazione, esprime parere favorevole a:

- la convenienza economica dell'operazione alla luce del pagamento del canone in linea con quanto sostanzialmente pagato da Sintesi presso i precedenti uffici di via Solferino 7 nonché dei maggiori spazi a disposizione;
- la correttezza sostanziale delle relative condizioni,

esprime parere favorevole non vincolante alla realizzazione dell'operazione prospettatagli.

Con riferimento all'importo per servizi accessori al canone di locazione il CAI, esprime parere favorevole a condizione che la ripartizione degli oneri per i servizi comuni di cui all'allegato B del contratto di locazione venga effettuata a consuntivo - "alla fine di ciascun esercizio e per l'intera durata del contratto in essere" - utilizzando quale criterio la suddivisione degli importi complessivamente sostenuti da AC Holding srl in proporzione ai metri quadri effettivi occupati dalla società Sintesi spa.

Con riferimento al secondo punto all'ordine del giorno nessuno avendo preso la parola il Presidente alle ore 15.30 del medesimo giorno, non essendovi altro da discutere, toglie la seduta previa lettura, conferma e sottoscrizione del presente verbale che consta di numero 2 pagine.

Il Segretario

Elisa Faccio

Paolo Buono

Gli Amministratori Indipendenti

Rosa Anna Fumarola

Paolo Buono

Elisa Faccio

ALLEGATO 2

“Proposte economiche periti indipendenti”

SINTESI

Società di Investimenti e Partecipazioni

Spett.le

Euroconsultancy – RE
Via F. Baracchini, 9
20123 Milano

RACCOMANDATA A MANO

Milano, 20 novembre 2012

Oggetto: Richiesta di offerta di Vostri servizi professionali

Facendo seguito agli accordi intercorsi per le vie brevi siamo a richiedere la Vostra migliore quotazione per l'Analisi del valore di mercato del canone di locazione della porzione del bene immobiliare di Via Locchi 3, Milano destinato a Sintesi S.p.A..

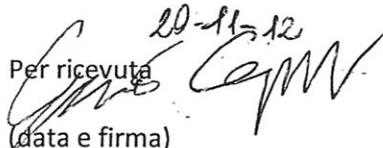
Cordiali saluti

Sintesi S.p.A.



Per ricevuta

(data e firma)

20-11-12


Sintesi spa
Via Solferino 7
20121 Milano
Tel. +39 02 92886300
Fax +39 02 92886349
coordinamento
www.sinpar.it
info@sinpar.it

Capitale sociale Euro 120.000 i.v.
Codice fiscale e numero
Iscrizione Registro Imprese Milano,
Partita IVA 129592030154
Società soggetta a direzione e
di AC Holding S.r.l.

SINTESI

Società di Investimenti e Partecipazioni

Spett.le

EC Harris Italia S.r.l.
Via Albricci, 9
20122 Milano

RACCOMANDATA A MANO

Milano, 20 novembre 2012

Oggetto: Richiesta di offerta di Vostri servizi professionali

Facendo seguito agli accordi intercorsi per le vie brevi siamo a richiedere la Vostra migliore quotazione per l'Analisi del valore di mercato del canone di locazione della porzione del bene immobiliare di Via Locchi 3, Milano destinato a Sintesi S.p.A..

Cordiali saluti

Sintesi S.p.A.



Per ricevuta


(data e firma)
20/11/12

Sintesi spa
Via Solferino 7
20121 Milano
Tel. +39 02 92886300
Fax +39 02 92886349
coordinamento
www.sinpar.it
info@sinpar.it

Capitale sociale Euro 120.000 i.v.
Codice fiscale e numero
Iscrizione Registro Imprese Milano,
Partita IVA 129592030154
Società soggetta a direzione e

di AC Holding S.r.l.

SINTESI

Società di Investimenti e Partecipazioni

Spett.le

Apeiron8 S.r.l.
Piazza Diaz, 7
20121 Milano

RACCOMANDATA A MANO

Milano, 20 novembre 2012

Oggetto: Richiesta di offerta di Vostri servizi professionali

Facendo seguito agli accordi intercorsi per le vie brevi siamo a richiedere la Vostra migliore quotazione per l'Analisi del valore di mercato del canone di locazione della porzione del bene immobiliare di Via Locchi 3, Milano destinato a Sintesi S.p.A..

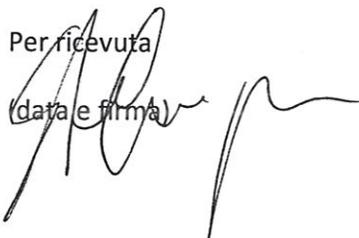
Cordiali saluti

Sintesi S.p.A.



Per ricevuta

(data e firma)



Sintesi spa
Via Solferino 7
20121 Milano
Tel. +39 02 92886300
Fax +39 02 92886349
coordinamento
www.sinpar.it
info@sinpar.it

Capitale sociale Euro 120.000 i.v.
Codice fiscale e numero
Iscrizione Registro Imprese Milano,
Partita IVA 129592030154
Società soggetta a direzione e
di AC Holding S.r.l.

Offerta economica per la Valutazione del canone di locazione
dell' Immobile sito in Via Locchi 3 a Milano

Apeiron 8 S.r.l
sede legale piazza Diaz n°7, Milano,
capitale sociale Euro 15.000,00,
Tel e fax: +39 02 87188008
P.IVA 07080990968 REA 1934288

APEIRON 8
FINANCE & REAL ESTATE ADVISORY

spett. le
SINTESI S.p.A.
Via Solferino 7
20123 Milano

Milano, 29 Novembre 2012

Oggetto: Proposta economica per l'attività di analisi e valutazione dei canoni di locazione della porzione di Immobile sito in via Locchi 3, Milano.

Spett. le alla società SINTESI S.p.A., a seguito della Vostra pregiata richiesta, sulla scorta delle intese e delle indicazioni ricevute, APEIRON 8 è lieta di presentarVi la nostra migliore offerta per l'elaborazione di una proposta economica finalizzata ad attività di analisi e valutazione dei canoni di locazione dell'immobile sito in Via Locchi 3 a Milano.

In sede di valutazione Apeiron 8 applicherà principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito da Banca d'Italia, conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali RICS, Tegova, IVS, ASA e IAS, e ricorrendo, in particolare, alle technicalities di valutazione qui di seguito illustrate.

La valutazione sarà elaborata sulla base della documentazione acquisita, il cui fine sarà quello di definire il valore di mercato del canone di locazione immobiliare.

I contenuti che emergeranno dalla valutazione riguardano la descrizione del contesto e dell'immobile, la descrizione del criterio adottato, considerazioni sul mercato immobiliare e disclaimer. Infine saranno presentati gli allegati sviluppati.

Si fa presente che saranno utilizzati dei metodi di stima di riferimento alle metodologie e prassi internazionali.

la tempistica prevista è di 30 gg solari consecutivi a partire dalla data di conferimento dell'incarico.

Per i servizi previsti il compenso professionale risulterà pari a Euro **1.700,00**
(millesettecento/00 Euro) al netto di IVA.

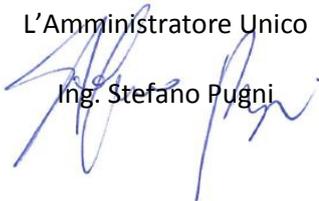
L'importo sopra indicato dovrà essere evaso dal Committente entro 30 giorni
dall'accettazione del presente incarico.

Data 29 Novembre 2012

Aperion 8 S.r.l.

L'Amministratore Unico

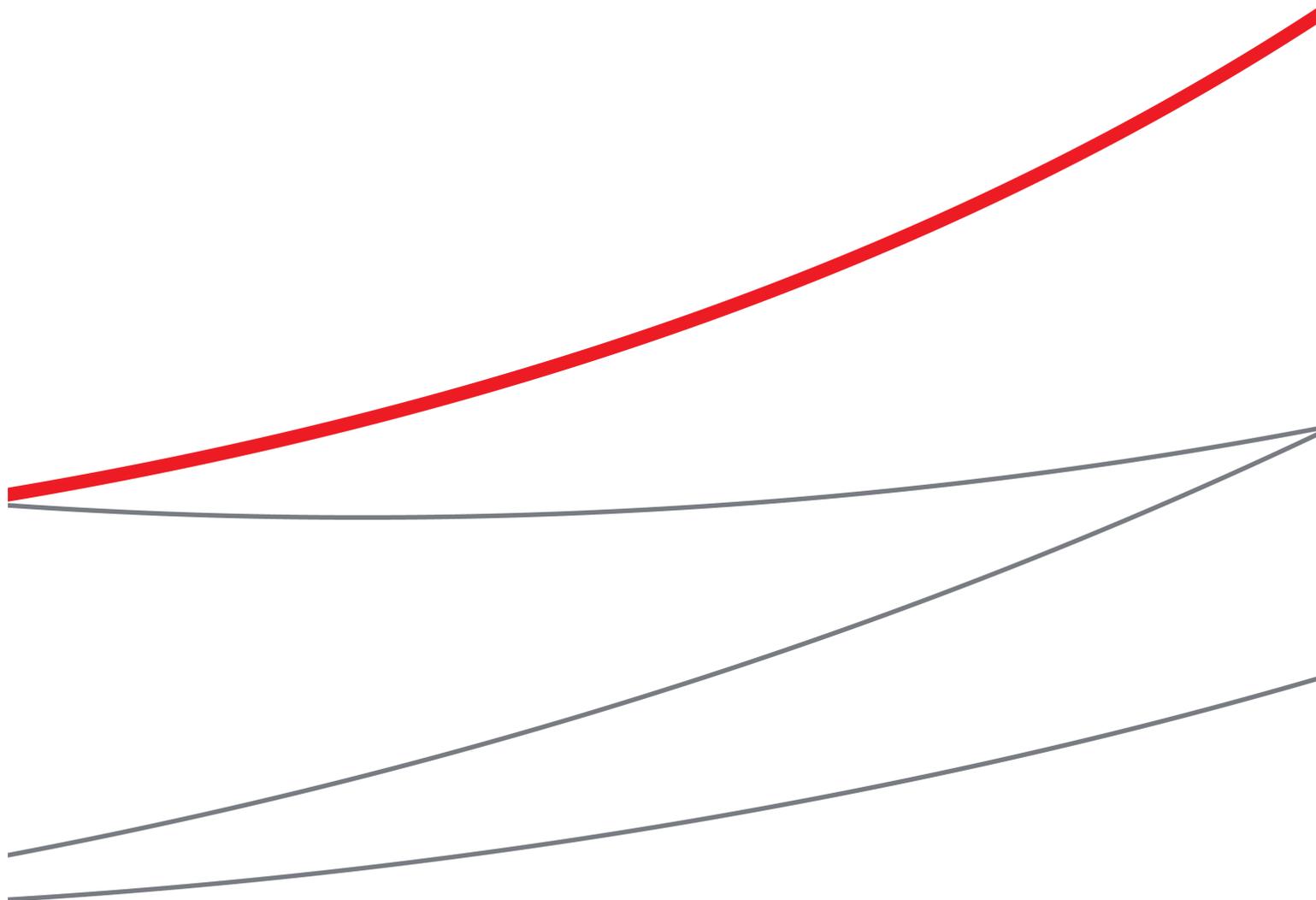
Ing. Stefano Pagni



Proposta economica per attività di valutazione di via Locchi a Milano

Sintesi SpA

4 dicembre 2012



Contents

1. Introduzione	2
2. EC Harris Group	2
2.1 EC Harris Italia	2
3. Scopo dell' Incarico	2
APPROCCIO	3
4. Termini di consegna e output di progetto	3
5. Proposta economica	3

Proposta Economica per attività di valutazione di via Locchi a Milano

EC Harris Italia S.r.l.

Via A. Albricci, 9

20122 Milano Italia

Tel. +39 02 7273001

Fax +39 02 804213

Sintesi SpA

Via Solferino 7

20123 Milano

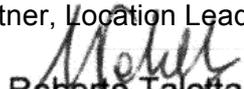
Milano, 4 dicembre 2012

Oggetto: *Proposta economica per attività di Valutazione di via Locchi 3, Milano.*

Facendo seguito alle nostre recenti intese verbali, siamo lieti di formalizzare la nostra migliore proposta commerciale

Nell'attesa di un Suo cortese riscontro alla presente, l'occasione è gradita per porgerLe cordiali saluti

Partner, Location Leader


Roberto Talotta

echarris.com

EC Harris Italia srl. Sede legale e operativa Via A. Albricci 9, 20122 Milano

C.F. e P.IVA 03476790963, Iscritta la Registro delle Imprese di Milano REA 1676876 Capitale Sociale EUR 10.000 i.v. Socio Unico.

OWNED AND OPERATED AS ONE BUSINESS THROUGHOUT EMEA, ASIA PACIFIC AND NORTH AMERICA

1. Introduzione

La presente offerta è relativa ai servizi di Valutazione dell'asset di via Locchi 3 a Milano.

2. EC Harris Group

EC Harris è una società di consulenza per il settore del Real Estate, delle infrastrutture e delle costruzioni. E' attiva in Italia dal 2001 attraverso la società EC Harris Italia Srl, sede sussidiaria posseduta totalmente dalla casa madre.

- oltre 3.200 dipendenti nel mondo in 70 sedi e 80 paesi;
- fatturato nel 2006 di 200 milioni di euro (incremento del 9% rispetto al 2005)
- gestisce contratti di costruzioni per oltre 6 miliardi di euro di costruzioni all'anno;
- gestisce servizi di TDD e project monitoring per investitori internazionali per oltre 7 miliardi di euro all'anno solo in Europa.

2.1 EC Harris Italia

EC Harris Italia srl è operativa in Italia attraverso la propria controllata EC Harris Italia Srl dalla sede di Milano e l'ufficio di Roma. L'ufficio è totalmente integrato con il Gruppo sia in termini di procedure e metodologie che di comunicazioni, strumenti di lavoro e risorse umane.

EC Harris Italia è una società consolidata ed autonoma ed il suo business è in continua crescita, con un portafoglio ordini differenziato sia per tipologia che per dimensione dei Clienti.

Tipicamente i nostri servizi sono forniti da un team di progetto creato appositamente e costituito dal giusto mix di professionisti con conoscenze ed esperienze locali ed internazionali, al fine di operare in accordo ai metodi, processi e livelli di qualità del Gruppo, nel contesto locale.

3. Scopo dell' Incarico

Scopo dell'offerta è la possibilità di fornire al Cliente la nostra esperienza consolidata nella redazione di Valutazioni Economiche.

echarris.com

Proposta Economica per attività di valutazione di via Locchi a Milano

APPROCCIO

In sede di valutazione ECH applicherà principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia, conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali RICS, Tegova, IVS, ASA e IAS, e ricorrendo, in particolare, alle technicalities di valutazione qui di seguito illustrate.

4. Termini di consegna e output di progetto

ECH, previa accettazione della presente per iscritto da parte del Cliente entro 20 giorni dalla data di emissione, e assunta la piena e regolare trasmissione da parte del Cliente (o da chi per esso) di tutta la documentazione necessaria ai fini della regolare esecuzione del servizio,

5. Proposta economica

Quale corrispettivo per i servizi previsti dalla presente proposta commerciale, il Cliente corrisponderà a EC HARRIS i seguenti importi, oltre all'IVA di legge di riferimento di **Euro 1.500,00**

Nell'offerta sopra è esclusa l'IVA;

il pagamento della fattura dovrà avvenire a 28 gg dalla data di emissione della stessa.

I nostri onorari sono calcolati in base a tariffe differenziate in funzione del livello e dell'esperienza delle risorse assegnate al progetto ed alla stima dei tempi da noi ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico.

Requisiti finali

a) Tutti i professionisti di EC Harris sono coperti con opportune assicurazioni di indennità professionale.

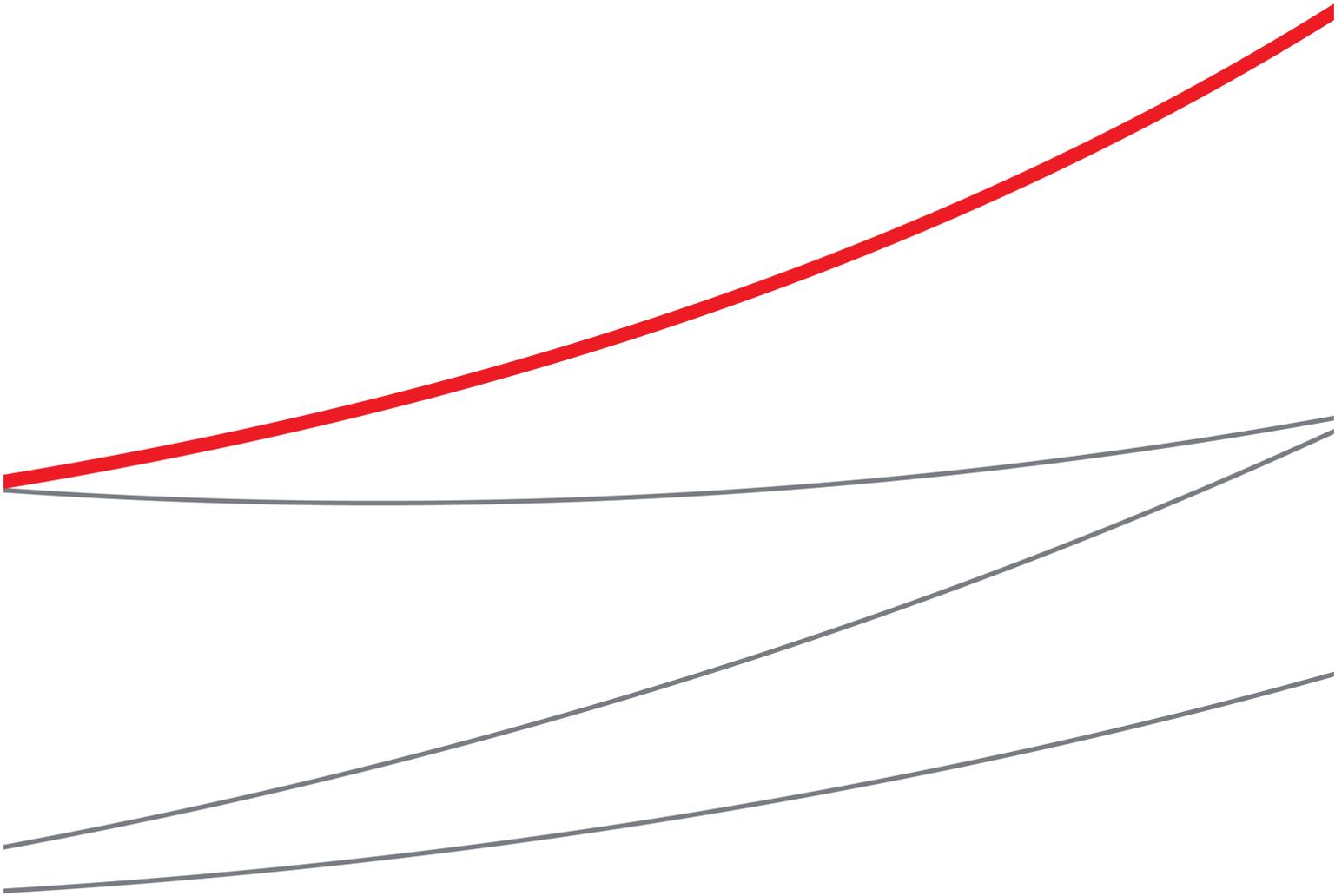
b) Qualsiasi revisione al contratto principale in relazione all'ammontare o ai pagamenti sarà discusso e concordato prima tra le parti.

Data.....

Data 4 dicembre 2012

Location Leader
EC Harris Italia srl
Roberto Talotta

echarris.com





Spett.le:

Sintesi S.p.A .

Via Solferino, 7
20121 Milano

Milano, 26 Novembre 2012

C.a: Dell'Amministratore Delegato

Oggetto : Analisi e Valutazione dei canoni di locazione dell'asset di via Locchi a Milano:

Offerta tecnica ed economica

La presente al fine di presentarVi la nostra miglior offerta tecnica economica redatta da Euroconsultancy-re con sede a Milano, via Baracchini 9, 20123 (di seguito denominata "Consulente"), ed è indirizzata a Sintesi SpA, con sede a Milano in via Solferino 7 (di seguito denominato "Committente") nella persona dell'Amministratore Delegato.

Oggetto dell'incarico

Analisi e Valutazione dei canoni di locazione asset di via Locchi a Milano al fine della locazione dello stesso a valori congrui di mercato.

Finalità dell'incarico

In sede di valutazione Euroconsultancy-re applicherà principi e criteri generalmente accetti nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia, conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali RICS, IVS, ASA e IAS, e ricorrendo, in particolare, alle technicalities di valutazione qui di seguito illustrate.



La valutazione sarà eseguita sulla base della documentazione fornitaci e definirà il valore di mercato del Canone di locazione immobiliare in blocco (non frazionato) secondo le linee guida della Royal Institution of Chartered Surveyors (RED Book) e dell'International Valuation Standard Committee (IVSC).

La valutazione avrà i seguenti contenuti: • Introduzione al bene che definirà:

- la Proprietà, o il tipo di indagine eseguita,
- le conclusioni che certificheranno il valore sperito.
- Un rapporto descrittivo del bene immobile.
- Assunzioni e limiti della valutazione
- Allegati relativi sviluppati

I metodi di stima impiegati faranno riferimento alle metodologie e prassi internazionali più utilizzate.

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Committente per qualsivoglia motivo, purché non imputabile alla Consulente, la stessa avrà diritto al pagamento del compenso stabilito, poiché l'oggetto dell'incarico è limitato alla predisposizione di documenti ed attività di supporto.

Modalità di svolgimento

I dati relativi al progetto valutativo che saranno alla base dello studio e dell'analisi valutativa saranno reperiti sulla base della documentazione fornitaci e il Consulente non procederà ad ulteriori verifiche in merito alla loro esattezza e congruità. Ogni ulteriore fonte impiegata al fine della predisposizione dello studio verrà puntualmente citata.

Per l'espletamento dell'incarico la Consulente si avvarrà della collaborazione tecnica del team predisposto per l'incarico che sarà costituito da:

- Luciano Capaldo – CEO Euroconsultancy-re - FRICS
- Gian Guido Belardi – Partner Euroconsultancy-re - MRICS
- Michela Bortignon – Director Euroconsultancy-re
- Zayra Amador – Euroconsultancy-re

Tempi di esecuzione

La consegna dei documenti è stabilita entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente offerta.



Compenso professionale

Il compenso professionale relativo all'incarico è complessivamente pari a 900,00 (novecento/00) euro al netto di IVA e oneri previdenziali. Detto compenso dovrà essere corrisposto dal Committente al Consulente con le seguenti modalità:

- il saldo, pari a 900,00 (Novecento/00) euro, verrà corrisposto pro-quota alla consegna del documento



Per accettazione

Data _____ Firma _____

ALLEGATO 3

“Proposta EUROCONSULTANCY RE firmata per accettazione”



Spett.le:

Sintesi S.p.A .

Via Solferino, 7
20121 Milano

Milano, 26 Novembre 2012

C.a: Dell'Amministratore Delegato

Oggetto : Analisi e Valutazione dei canoni di locazione dell'asset di via Locchi a Milano:

Offerta tecnica ed economica

La presente al fine di presentarVi la nostra miglior offerta tecnica economica redatta da Euroconsultancy-re con sede a Milano, via Baracchini 9, 20123 (di seguito denominata "Consulente"), ed è indirizzata a Sintesi SpA, con sede a Milano in via Solferino 7 (di seguito denominato "Committente") nella persona dell'Amministratore Delegato.

Oggetto dell'incarico

Analisi e Valutazione dei canoni di locazione asset di via Locchi a Milano al fine della locazione dello stesso a valori congrui di mercato.

Finalità dell'incarico

In sede di valutazione Euroconsultancy-re applicherà principi e criteri generalmente accettati nella prassi estimativa, e riconosciuti dalle direttive di carattere generale stabilite in merito dalla Banca d'Italia, conformandosi, nella fattispecie, alle guidelines che sottendono gli standard internazionali RICS, IVS, ASA e IAS, e ricorrendo, in particolare, alle technicalities di valutazione qui di seguito illustrate.



La valutazione sarà eseguita sulla base della documentazione fornitaci e definirà il valore di mercato del Canone di locazione immobiliare in blocco (non frazionato) secondo le linee guida della Royal Institution of Chartered Surveyors (RED Book) e dell'International Valuation Standard Committee (IVSC).

La valutazione avrà i seguenti contenuti: • Introduzione al bene che definirà:

- la Proprietà, o il tipo di indagine eseguita,
- le conclusioni che certificheranno il valore sperito.
- Un rapporto descrittivo del bene immobile.
- Assunzioni e limiti della valutazione
- Allegati relativi sviluppati

I metodi di stima impiegati faranno riferimento alle metodologie e prassi internazionali più utilizzate.

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Committente per qualsivoglia motivo, purché non imputabile alla Consulente, la stessa avrà diritto al pagamento del compenso stabilito, poiché l'oggetto dell'incarico è limitato alla predisposizione di documenti ed attività di supporto.

Modalità di svolgimento

I dati relativi al progetto valutativo che saranno alla base dello studio e dell'analisi valutativa saranno reperiti sulla base della documentazione fornitaci e il Consulente non procederà ad ulteriori verifiche in merito alla loro esattezza e congruità. Ogni ulteriore fonte impiegata al fine della predisposizione dello studio verrà puntualmente citata.

Per l'espletamento dell'incarico la Consulente si avvarrà della collaborazione tecnica del team predisposto per l'incarico che sarà costituito da:

- Luciano Capaldo – CEO Euroconsultancy-re - FRICS
- Gian Guido Belardi – Partner Euroconsultancy-re - MRICS
- Michela Bortignon – Director Euroconsultancy-re
- Zayra Amador – Euroconsultancy-re

Tempi di esecuzione

La consegna dei documenti è stabilita entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente offerta.



Compenso professionale

Il compenso professionale relativo all'incarico è complessivamente pari a 900,00 (novecento/00) euro al netto di IVA e oneri previdenziali. Detto compenso dovrà essere corrisposto dal Committente al Consulente con le seguenti modalità:

- il saldo, pari a 900,00 (Novecento/00) euro, verrà corrisposto pro-quota alla consegna del documento



Per accettazione

Data 4/12/12

Firma

ALLEGATO 4

“Dichiarazione di indipendenza del perito ”

SINTESI

Società di Investimenti e Partecipazioni

Spettabile
EUROCONSULTANCY – RE
di Concept Design 95 Ltd. Via Angelo Emo, 15/A

Via F. Baracchini, 9
20123 Milano

c.a. Legale Rappresentante

Milano, 26 novembre 2012

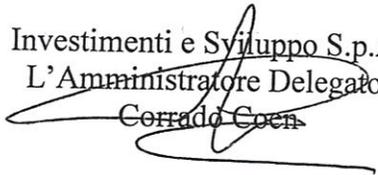
Egregi Signori,

il Regolamento adottato dalla Consob, autorità di vigilanza sulle società e la borsa, con delibera n.17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato nella Comunicazione Consob . DEM/10078683 del 29 settembre 2010, ha introdotto una nuova disciplina in materia di operazioni con parti correlate.

La scrivente società, in adesione alla suddetta normativa, ha adottato a partire dal 1 dicembre 2010, una procedura per le operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione e disponibile sul sito web aziendale www.sinpar.it (sezione Investor relations/Corporate Governance/Documenti societari).

Al fine della migliore conformazione alla citata normativa e alla suddetta procedura e onde consentire una costante valutazione da parte di Sintesi S.p.A. degli eventuali profili rilevanti nei rapporti con le controparti, si chiede di confermare l'assenza di correlazione con la scrivente società compilando e sottoscrivendo la dichiarazione allegata.

Nel ringraziarVi per la disponibilità, l'occasione ci è gradita per inviare i più cordiali saluti.

Investimenti e Sviluppo S.p.A.
L'Amministratore Delegato

Corrado Coen

Sintesi spa
Via Solferino 7
20121 Milano
Tel. +39 02 92886300
Fax +39 02 92886349
www.sinpar.it
info@sinpar.it

Capitale sociale Euro 120.000,00 i.v.
Codice fiscale e numero
Iscrizione Registro Imprese Milano,
Partita IVA 12592030154
Società soggetta all'attività di
direzione e coordinamento di
AC Holding S.r.l.



Spettabile
Sintesi S.p.A.
Via Solferino, 7
20121 Milano

Oggetto: Dichiarazione di assenza di conflitto di interessi e correlazione

Il sottoscritto Luciano Capaldo nella sua qualità di legale rappresentante o persona munita dei necessari poteri di EUROCONSULTANCY-RE di Concept Design 95 Ltd, con sede in Welham Green (città), 8 Alpha Business Park –AL9 7NT – UK; C.F. e P.IVA – VAT no. GB 690052547 - P.IVA 00115139990 - ITL, assumendosi ogni più ampia responsabilità circa la veridicità delle dichiarazioni e delle affermazioni di seguito riportate,

DICHIARA

che alla data odierna, nessuno tra gli amministratori e/o membri degli organi di controllo e/o dipendenti e/o azionisti di EUROCONSULTANCY RE si trova in conflitto di interessi ne è qualificabile come parte correlata di Sintesi S.p.A., delle società che la controllano o che sono da essa controllate.

Milano 17 gennaio 2013

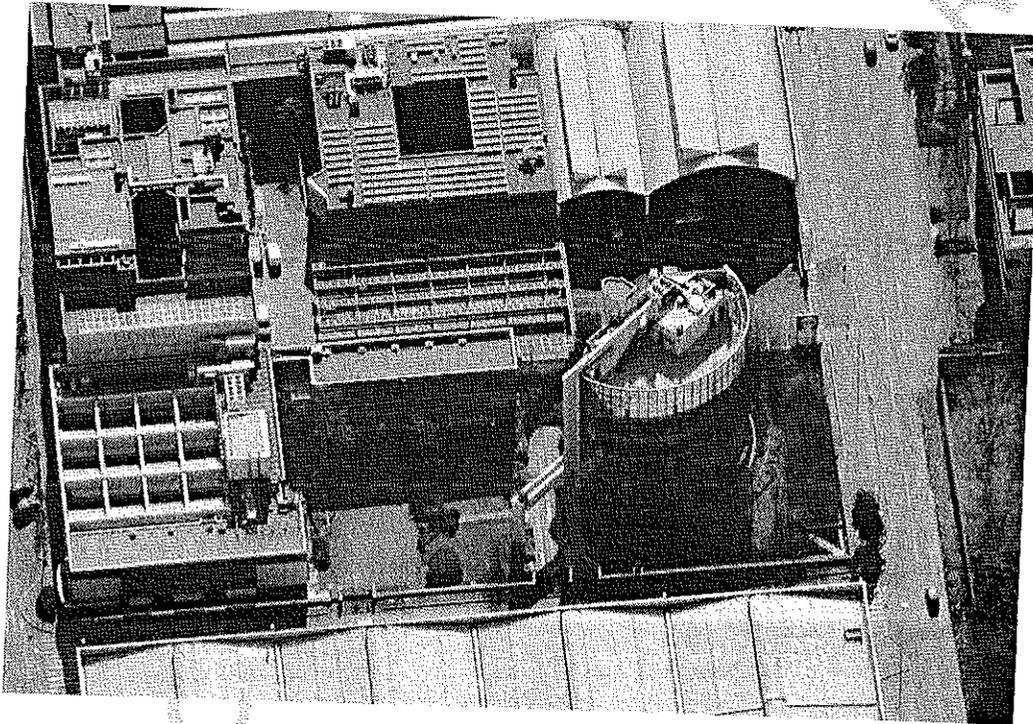

Luciano Capaldo
CEO
EUROCONSULTANCY_RE




ALLEGATO 5

“Analisi e valutazione dei canoni di locazione”

Analisi del valore di mercato del canone di locazione del bene immobiliare di Via Locchi 3, Milano.



SINTESI S.p.a.

19 dicembre 2012

INDICE

PREMESSA E SINTESI DELLA STIMA	3
Soggetto incaricato	3
Oggetto della valutazione	3
Scopo della valutazione	3
Documentazione e Sopralluogo	3
Procedimenti e metodi di valutazione	4
Il valore del canone di locazione immobiliare	4
DEFINIZIONI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE	5
Definizione del canone di mercato	5
Tasso utilizzato ai fini della valutazione	5
CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE	6
Andamento generale del mercato immobiliare	6
CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	9
Localizzazione	9
Descrizione Immobile	10
Metodi di valutazione adottati	15
Determinazione del tasso di capitalizzazione (going out cap rate)	15
Valutazione del bene attraverso il metodo Sales Comparison Approach	16
Fonti ufficiali	16
Fonti ufficiose	17
Riconciliazione dei valori	24
Il valore dell'immobile	24
ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE	30
DISCLAIMER & GENERAL AGREEMENT	31
Contratto	31
Indipendenza delle Parti	31
Non cedibilità del contratto e del credito	31
Informazioni	31
Riservatezza	31
Proprietà dei documenti	31
Limitazioni d'uso delle risultanze di progetto	32
Standard professionali	32
Limitazioni di responsabilità per cause di forza maggiore	32
Corrispettivo	32
Clausola di manleva & indennizzo	32

PREMESSA E SINTESI DELLA STIMASoggetto incaricato

Come da accordi intercorsi, la società EUROCONSULTANCY-RE è stata incaricata dalla società **SINTESI s.p.a.** di svolgere la funzione di **Esperto Indipendente**.

Assunto l'incarico, la Società EUROCONSULTANCY-RE con sede in Unit 8, Alpha Business Park, Welham Green, Hertfordshire AL9 7NT, Regno Unito) e in via F. Baracchini, 9 Milano 20123, rappresentata dal Dott. Ing. Luciano Capaldo FRICS, (soggetto responsabile) è stata incaricata da **SINTESI s.p.a.** di esprimere il parere di congruità relativo al valore di mercato del canone di locazione dell'immobile a destinazione terziaria sito a Milano, via dei Locchi 3 (MI).

La presente valutazione riguarda l'analisi del valore di mercato del canone di locazione del complesso immobiliare localizzato a Milano, via Locchi 3, alla data del 19 dicembre 2012.

Oggetto della valutazione

L'oggetto della valutazione consiste nell'identificare il canone di locazione del complesso immobiliare a destinazione terziaria (uffici) sviluppato su cinque piani fuori terra e due piani interrati.

Scopo della valutazione

Scopo della valutazione riguarda l'analisi del valore di mercato del canone di locazione del bene immobiliare localizzato a Milano, via Locchi 3, alla data del 19 dicembre 2012.

Documentazione e Sopralluogo

L'inquadramento delle caratteristiche del complesso immobiliare, sia dal punto di vista tecnico che amministrativo, fa riferimento ad informazioni e dati contenuti nella documentazione presentata e resa disponibile per la consultazione al soggetto incaricato.

La documentazione ricevuta inoltre dal soggetto incaricato risulta essere pari a tali documenti:

- Planimetrie;
- Dati e documenti della localizzazione del bene;
- Documentazione riepilogativa delle superfici del bene;
- Dati e documenti dei costi di gestione;
- Space Planning preliminare del bene;

Procedimenti e metodi di valutazione

La stima del valore di mercato di un bene operativo, ovvero un bene apprezzato dal mercato per la sua capacità di generare reddito, fa riferimento ai metodi reddituali - *Income Approach* - dietro l'assunto per cui un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale della somma dei benefici netti futuri che questo sarà in grado di produrre. Nel caso in oggetto, per effettuare la valutazione del canone di locazione di mercato del bene, abbiamo ritenuto opportuno effettuare una comparazione anche attraverso l'uso del metodo - *Sales Comparison Approach* e del *Metodo Reddittuale Diretto*.

Il valore del canone di locazione immobiliare

Sulla base delle analisi e delle ipotesi formulate in merito all'ipotesi di locazione del bene immobiliare ai valori di mercato, è possibile stimare che il più probabile valore di locazione di mercato della porzione destinata ad Sintesi S.p.A. del bene immobile localizzato a Milano in via Locchi, 3 è, con gli opportuni arrotondamenti, pari **59.979,72 euro (cinquantanovemilanovecentosettantanove/72 euro)**.

Il valore espresso dalla valutazione prende in considerazione dei valori di vendita e locazione del bene cautelativi, in considerazione del particolare momento del mercato ed è frutto della riconciliazione dei valori ottenuti attraverso due differenti modalità valutative.

La valutazione fa riferimento alla dottrina internazionale in materia e in particolare agli IVSC, IVA 2, pa. 3.2 e alle linee guida del Red Book PS3.5.

Luciano Capaldo FRICS
C.E.O.

for and on behalf of

Concept Design 95 LTD

Member of the group of companies EUROCONSULTANCY-RE



DEFINIZIONI E METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

Definizione del canone di mercato

Le valutazioni basate sul canone di mercato adottano la definizione dell'International Valuation Standards Council (IVSC).

L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione/locazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

- Il canone di mercato è normalmente utilizzato per indicare l'importo per cui una proprietà libera possa essere locata, oppure il valore per cui una proprietà locata possa essere nuovamente affittata alla scadenza dell'attuale contratto di locazione. Il canone di mercato non rappresenta una base adeguata per la definizione del canone di locazione in caso di rinegoziazione anticipata del canone stesso, poiché è necessario prendere in considerazione le specifiche condizioni del contratto precedentemente in vigore.

Tasso utilizzato ai fini della valutazione

Il tasso utilizzato nella valutazione eseguita è stato considerato in maniera specifica per il singolo bene oggetto della valutazione, in relazione alle sue caratteristiche.

Tale tasso è:

- il tasso di capitalizzazione dei canoni percepiti (going out cap rate) ovvero il tasso applicato al canone di locazione in uscita dall'investimento, varia in relazione alla tipologia e alla destinazione d'uso del complesso oggetto di valutazione. In questo caso il tasso può essere ricavato dal mercato, essendo possibile individuare quale sia il tasso richiesto dagli investitori per analoghe opportunità di investimento.

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIAREAndamento generale del mercato immobiliare

Nel III trimestre 2012 il mercato immobiliare italiano registra nuovamente una netta flessione degli scambi. Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel terzo trimestre del 2012 (variazione percentuale del III trimestre 2012 rispetto al III trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare risulta, infatti, pari al -25,8%, in aumento rispetto alle variazioni tendenziali degli ultimi due trimestri (-17,8% e -24,9%). Si tratta del numero minimo di transazioni registrate in un terzo trimestre dal 2004, peggiorando il dato del III trimestre 2010.

La Tabella mostra per il III trimestre 2012 tassi tendenziali negativi per tutti i comparti. Il settore residenziale, che con 95.951 transazioni registrate nel III trimestre 2012 rappresenta il 45% circa dell'intero mercato immobiliare, mostra rispetto al III trimestre 2011 un pesante calo degli scambi pari al -26,8%, aumentando così il calo rilevato nel terzo trimestre del 2012.

Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del commerciale che segna la flessione più sostenuta delle transazioni, -29,7%, seguito dal terziario, -27,6% e infine il settore produttivo che perde il 25,9% dei volumi compravenduti.

Volume trimestrale di compravendite e variazione % tendenziale annua

Var %	III trim 10-11	IV trim 10-11	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12
Residenziale	1,4%	0,6%	-19,6%	-25,3%	-26,8%
Terziario	2,0%	-16,5%	-19,6%	-32,7%	-27,6%
Commerciale	11,8%	-6,4%	-17,6%	-28,5%	-29,7%
Produttivo	32,8%	-5,5%	-7,9%	-26,4%	-25,9%
Pertinenze	0,9%	2,1%	-17,4%	-24,4%	-24,8%
Altro	0,9%	-1,1%	-13,3%	-23,4%	-24,5%
Totale	1,6%	0,4%	-17,8%	-24,9%	-25,8%

Con l'eccezione di qualche "episodico" rialzo nel 2010 e dei tassi positivi degli ultimi due trimestri del 2011 l'andamento dell'indice trimestrale del numero di compravendite dal 2004 evidenzia un mercato immobiliare che ormai dal 2006 continua a perdere terreno.

Nel grafico sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali trimestrali dal 2004 del numero di compravendite. Risulta evidente l'andamento mediamente negativo cominciato dal III trimestre 2006 e continuato fino al IV trimestre 2009. Segue un 2010 con i primi due trimestri positivi per il settore residenziale ma negativi per gli altri settori. Segni ancora negativi nei primi due trimestri del 2011 seguiti da due trimestri di aumenti. Infine, tutti i trimestri del 2012 mostrano flessioni accentuate in tutti i settori.

settore riscontrate nella province di Genova, -36,7%, Firenze, -35,6% e Palermo, -33,4%. Sostenuti risultano anche i cali osservati nelle province di Milano, -23,7% e Genova, -23,3%. Cali poco più contenuti, con tassi tra -16% e -19% circa, si osservano, a Napoli, Milano e Roma. Infine, in controtendenza Bologna mostra un lieve incremento +0,2%.

EUROCONSULTANCY-RE

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Via Locchi 3, Milano (MI).

Localizzazione

Il bene oggetto della presente valutazione consiste in un intero immobile a destinazione uffici posto all'angolo tra Via Vittorio Locchi e Via Giovanni da Udine.

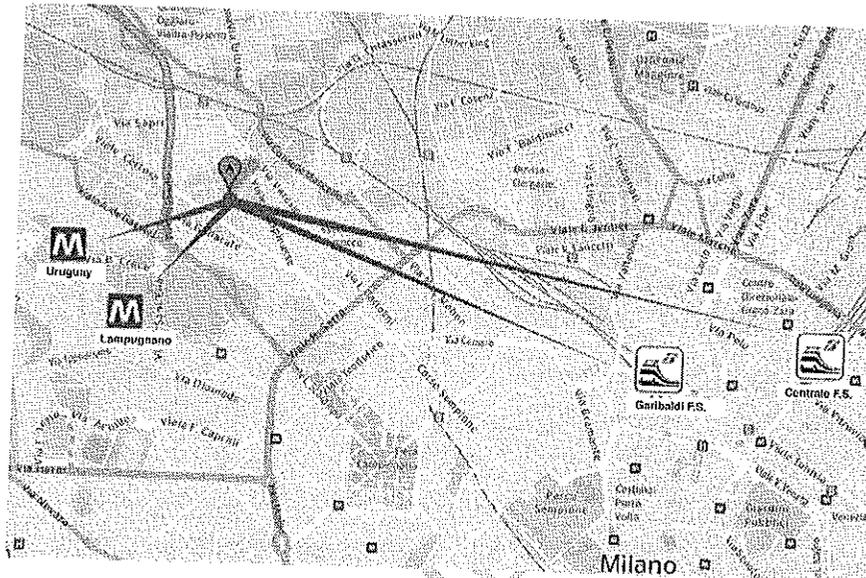
Geograficamente è localizzato nella prima periferia della zona Nord - Ovest della città di Milano, in prossimità dell'importante asse viario di Viale Certosa.

Il contesto in cui risulta essere inserito, è composto prevalentemente da laboratori di attività produttivo/commerciale, con rara presenza di zone a destinazione residenziale.



Ubicato in una posizione strategica, in fregio all'autostrada, si trova a pochi passi da viale Certosa, area che ha subito massicci interventi di riqualificazione urbana negli'ultimi tempi e che risulta essere una delle principali arterie di entrata ed uscita per il traffico cittadino.

In base alla tipologia di trasporto, la zona appare più o meno di facile accessibilità:



Distanza e tempi di percorrenza - Stazioni ferroviarie e metropolitana						
	Mezzi Pubblici		Auto		Pedonale	
	Distanza (Km)	Tempi (min.)	Distanza (Km)	Tempi (min.)	Distanza (Km)	Tempi (min.)
Stazione Centrale	6,86	58	6,78	21	-	-
Passante V.le Certosa	1,62	21	1,5	5	1,49	17
Stazione Garibaldi	5,45	54	5,45	19	-	-
M - Uruguay	2,55	34	2,55	9	2,39	28
M - Lampugnano	2,76	34	2,45	8	2,8	33

Descrizione immobile

L'oggetto della valutazione è sorto negli anni novanta, l'edificio si identifica come luogo altamente rappresentativo grazie ad una buona qualità architettonica.

Infatti, le linee moderne, i dettagli architettonici di particolare pregio, le doppie altezze e la grande presenza di verde all'esterno, ne sottolineano la propria identità.

L'immobile si sviluppa su una superficie di 4700 mq, suddivisa in cinque piani fuori terra, destinati ad accogliere i diversi spazi per uffici, in due piani interrati, in cui sono allocati i 40 posti auto e moto di pertinenza, i diversi archivi/depositi e le due sale conferenze.

Il Complesso, caratterizzato dalla sua forma circolare, presenta una pianta di piano tipo composta da un ufficio centrale tipologicamente open plan e due/tre uffici chiusi di tipo tradizionale.

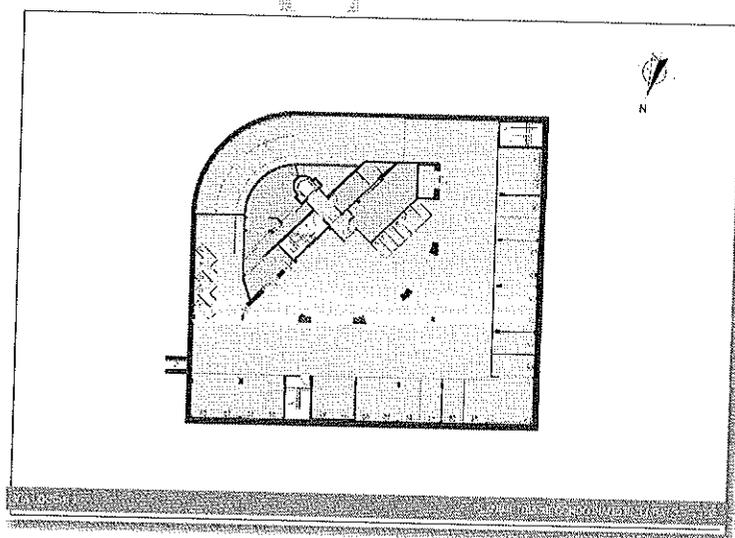
Due elementi distintivi, in aggiunta ai diversi piani d'ufficio, sono il piano mezzanino, che si affaccia sulla hall d'ingresso e la terrazza in copertura dell'intero edificio.

La scelta di utilizzare materiali "pregiati", come al piano terra e al piano ammezzato l'utilizzo del marmo a pavimento, oppure la presenza di importanti tecnologie al supporto degli utenti, sottolineano la qualità dell'oggetto.

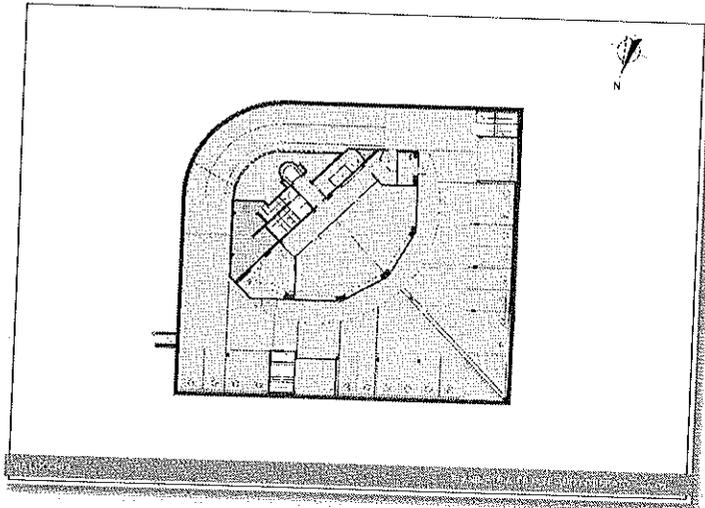
Le destinazioni d'uso del bene oggetto della valutazione risultano essere suddivise come di seguito riportate in tabella.

Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Note
S2	Parcheggi	370	22 p. auto 12 p. moto
S2	Deposito - Archivio	295	
S1	Parcheggi	270	18 p. auto
S1	Sale Conferenze	140	70 posti
S1	Deposito - Archivio	76	
PT	Hall d'ingresso	355	
PM	Uffici	150	
P1	Uffici - terrazza	365	
P2	Uffici	355	
P3	Uffici	355	
PC	Terrazza - Locali accessori	250	

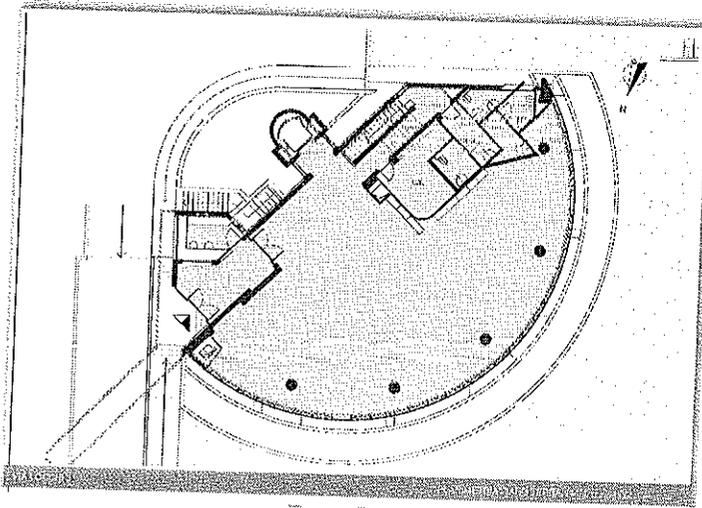
Di seguito riportiamo le planimetrie del bene in nostro possesso:



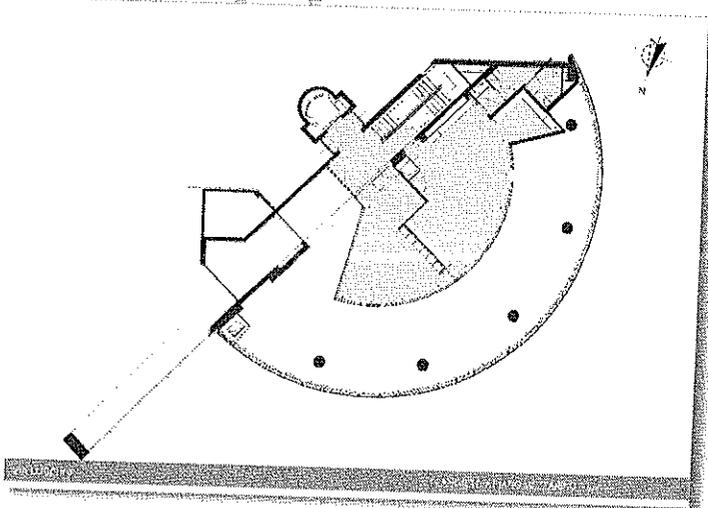
Planimetria secondo
piano interrato



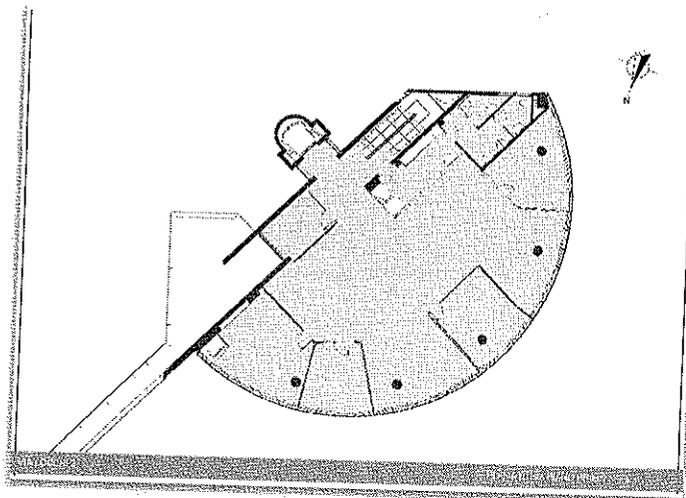
Planimetria primo
piano interrato



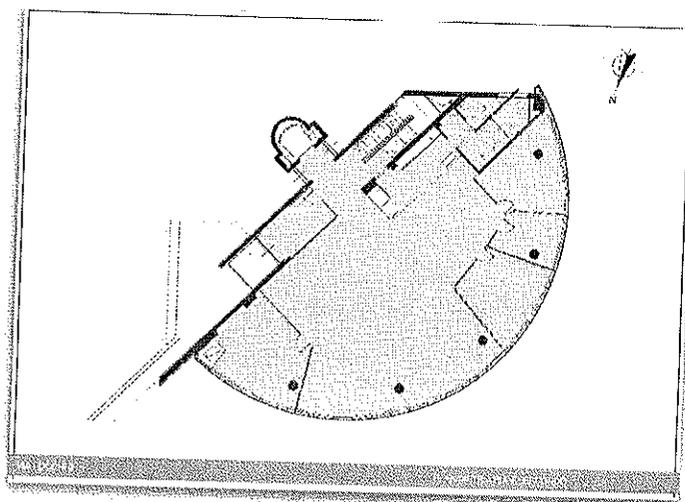
Planimetria piano
terra



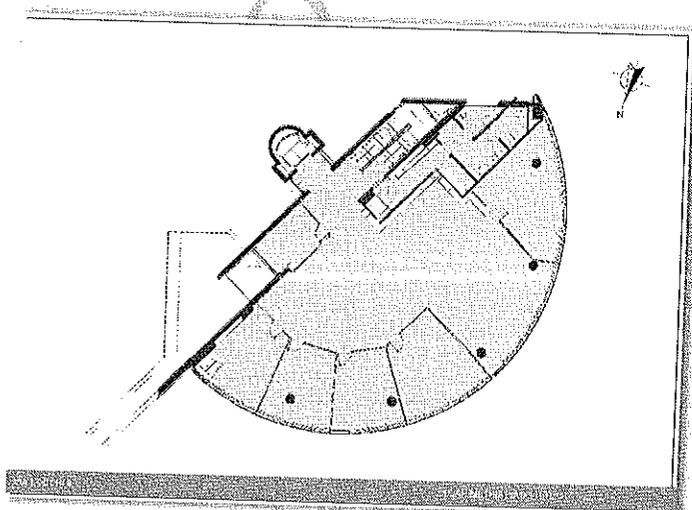
Planimetria piano
mezzanino



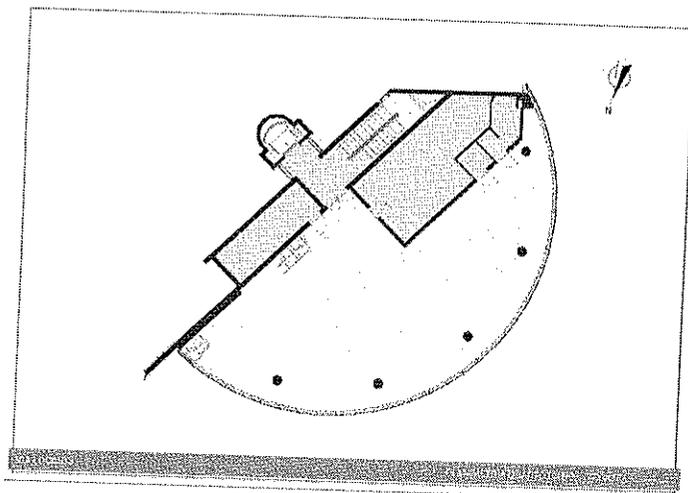
Planimetria piano
primo



Planimetria piano
secondo



Planimetria piano
terzo



Planimetria piano
quarto - terrazza

EUROCONSULTANCY-RE

VALUTAZIONE DEL BENEMetodi di valutazione adottati

La stima del valore di mercato (locazione) di un bene operativo, ovvero un bene apprezzato dal mercato per la sua capacità di generare reddito, fa riferimento ai metodi reddituali (*Income Approach*) dietro l'assunto per cui un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale della somma dei benefici netti futuri che questo sarà in grado di produrre.

Si è proceduto a stimare il bene anche attraverso il procedimento di stima denominato **Sales Comparison Approach (IVSC – 9.3.1)** si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi di locazione siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti ufficiali.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico (unit of comparison) rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecnico – economiche (elements of comparison).

La stima del valore del bene che presenta un mercato attivo si articola quindi nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi (canoni di locazione) e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
- il confronto tra il bene oggetto di stima ed i beni di riferimento e la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato (canone di locazione).

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai valori di stima fornite dalle fonti ufficiali e dalle fonti officiose. Tali soggetti (fonti ufficiali) elaborano banche dati ed osservatori che raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Determinazione del tasso di capitalizzazione (going out cap rate)

Il tasso di capitalizzazione dei canoni percepiti (going out cap rate) rappresenta il tasso applicato al canone di locazione in uscita dall'investimento e determina il valore residuo dell'immobile. In questo caso il tasso utilizzato è in relazione alla redditività attesa dal bene immobile e può essere ricavato in relazione alle caratteristiche dell'immobile (terziario), al tenant, alla sua localizzazione e alla dimensione del bene, si ritiene congruo un tasso di redditività pari al 7,0%.

Valutazione del bene attraverso il metodo Sales Comparison ApproachFonti ufficiali

Alla data della stima sono disponibili valori aggiornati al primo semestre 2012 da parte di:

- L'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei valori immobiliari, che pubblica le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenza, commerciale, produttivo etc.) registrate nei capoluoghi di provincia e in alcuni centri di minore dimensione.
- Fimaa Milano (Federazione italiana mediatori agenti d'affari)

La tabella di seguito riportata indica le quotazioni dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei valori immobiliari. I valori, riferiti al primo semestre 2012, sono articolati in funzione della localizzazione degli immobili e viene formulata una forbice di valori.

Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, VARESINA, CERTOSA -
 Codice di zona: D01
 Microzona catastale n.: 23
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x Superficie mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1500	2100	L	5,3	7,3	L
Uffici strutturati	OTTIMO	2100	2850	L	11	15,3	L

I valori espressi dalle fonti Ufficiali Fimaa Milano (Federazione italiana mediatori agenti d'affari)

CATEGORIA	U.M.	Sub Zona	Prezzo Minimo	Prezzo Massimo
Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B - C	€/m²	Unica	3100	3600
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	€/m²	Unica	2200	2700
Appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare	€/m²	Unica	1900	2100
Negozi	€/m²	Unica	1400	2100
Uffici	€/m²	Unica	1500	2000
Boxes	€	Unica	21000	26000
Laboratori	€/m²	Unica	750	1000
Depositi Magazzini S.p.p.	€/m²	Unica	400	600
Capannoni - Opifici nuovi o ristrutturati	€/m²	Unica	700	1100
Capannoni - Opifici vecchi	€/m²	Unica	0	0
Uffici in stabili direzionali	€/m²	Unica	1800	2900

Sulla base delle sopra tabelle citate riportate dalle fonti ufficiali per la categoria uffici, si sono presi a riferimento i **valori massimi di locazione** riportati da Agenzia del Territorio e Fimaa Milano.

	Fonti Ufficiali locazione	
Uffici	24,2	Prezzo Massimo Fimaa
Uffici	15,3	Prezzo Massimo Agenzia del Territorio
Media	19,73	

In relazione alle porzioni di uso terziario, è stata presa in considerazione la media dei valori massimi di locazione espressi dalla fonti ufficiali, tale atteggiamento è stato ritenuto congruo sulla base della particolare localizzazione del bene in una delle vie più riconosciute della città di Milano e dalle caratteristiche intrinseche costruttive del bene.

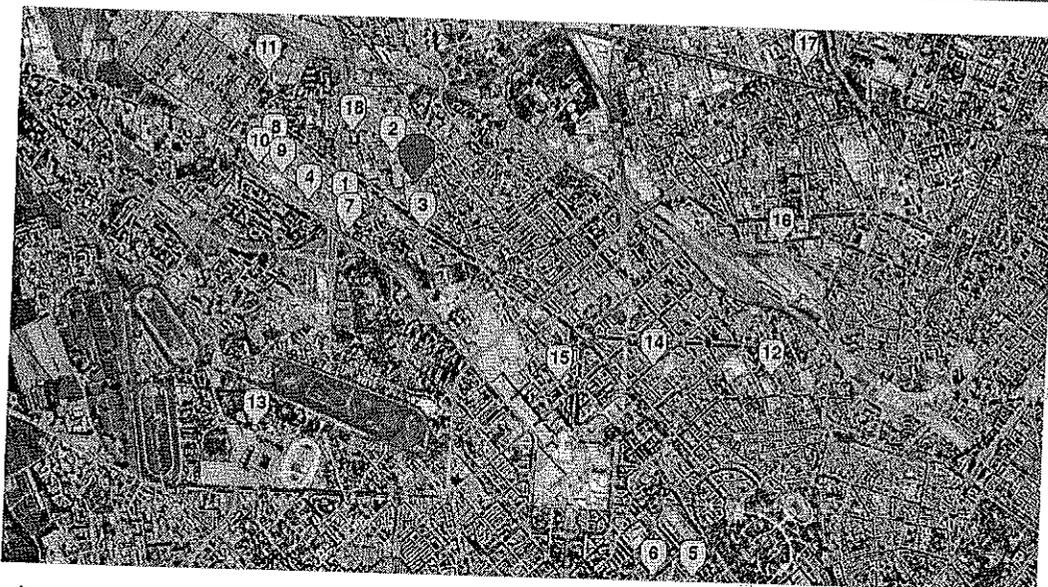
Si é ulteriormente proceduto per un'aggiuntiva verifica, a stimare il **canone** di locazione con i **valori di vendita** riportati da Agenzia del Territorio e Fimaa Milano applicando e utilizzando una redditività presunte e ipotizzata del 7%.

	Fonti Ufficiali Valore Mercato	Tasso di redditività	€/mq annuo	Canone mensile x mq	
Uffici	2,900	7%	203	16,92	Prezzo Massimo Fimaa
Uffici	2,850	7%	199,5	16,62	Prezzo Massimo Agenzia del Territorio
Media				16,77	

Fonti ufficiose

Per determinare la base del canone di locazione dell'immobile ad uso uffici sito a Milano in via Locchi n. 3, si è proceduto attraverso l'analisi di mercato inerente la locazione di immobili con medesima destinazione d'uso, simili caratteristiche tecniche ed ubicazione.

A tal proposito sono stati selezionati 18 comparables, tratti da fonti attendibili e di riferimento del settore in esame, di cui si riporta la dislocazione geografica



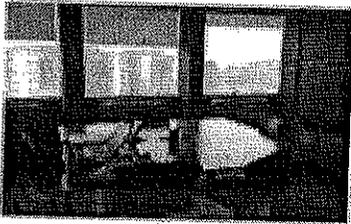
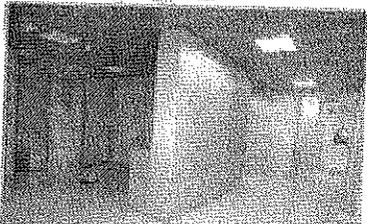
Per ciascun comparabile individuato sono state successivamente raccolte le principali informazioni, funzionali al presente studio.

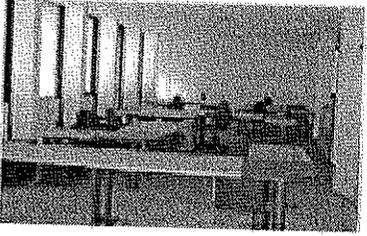
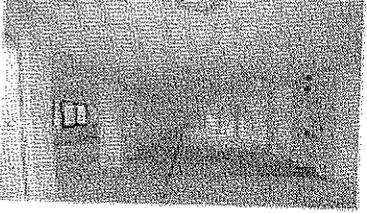
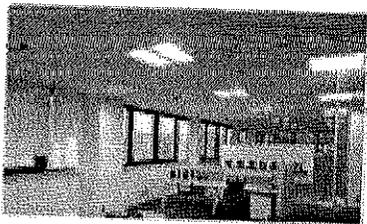
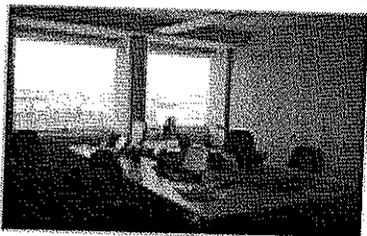
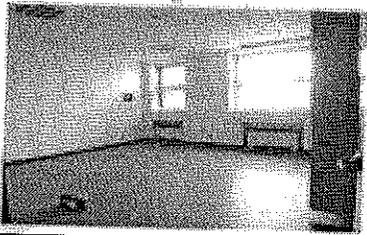
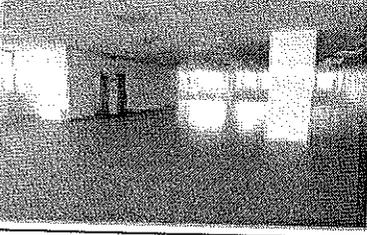
Dall'analisi dei canoni, emergono i seguenti dati:

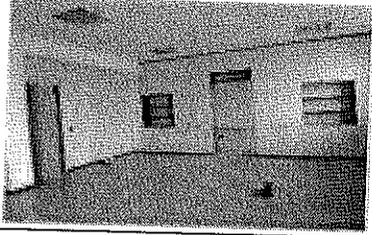
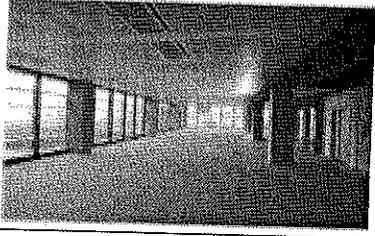
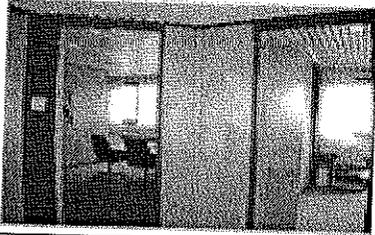
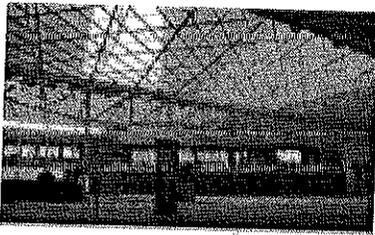
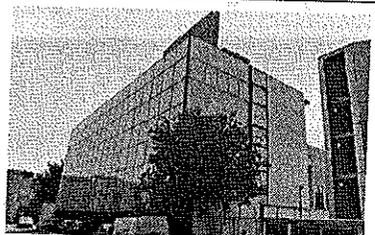
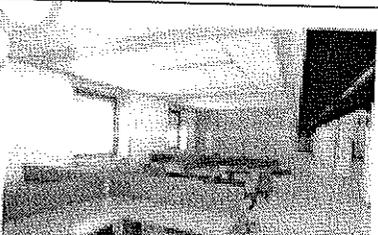
- un prezzo minimo di 12,9 €/Mq;
- un prezzo medio di 18 €/Mq;
- un prezzo massimo di 26,2 €/Mq.

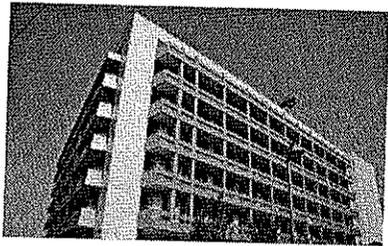
Rif. N.	Indirizzo	Canone mensile (€)	Spese mensili (€)	Superficie commerciale (Mq)	€/Mq Mese	Arredamento	P.coperto	P.esterno	Foto
1	Viale del Ghisallo	41.250	n.d.	2.250	18,3	NO	NO	NO	SI
2	Via Polidoro da Caravaggio	12.916	3.333	1.000	12,9	NO	SI	NO	SI
3	Zona Certosa (indirizzo ND)	24.296	5.008	1.715	14,2	NO	NO	SI	SI
4	Via Alfredo Pizzoni	31.875	6.567	2.250	14,2	NO	NO	SI	SI
5	Via Lorenzo Mascheroni	21.125	n.d.	1.300	16,3	NO	SI	NO	SI
6	Via Lorenzo Mascheroni	51.187	n.d.	3.150	16,2	NO	SI	NO	SI
7	Viale del Ghisallo	13.750	n.d.	750	18,3	NO	NO	NO	SI
8	Via Gallarate	6.475	n.d.	420	15,4	NO	NO	NO	SI
9	Via Grosio	6.883	1.333	472	14,6	NO	SI	NO	SI

10	Via Gallarate	20.504	n.d.	1.330	15,4	NO	SI	SI	SI
11	Via Giorgio Stephenson	105.200	n.d.	6.312	16,7	NO	SI	NO	SI
12	Via Messina	4.166	667	200	20,8	NO	NO	NO	SI
13	Via Achille Papa	2.500	n.d.	120	20,8	NO	SI	SI	SI
14	Via Chieti	6.435	n.d.	286	22,5	NO	SI	NO	SI
15	Via Luigi Giuseppe Faravelli	77.630	n.d.	3.868	20,1	NO	SI	NO	SI
16	Via Lancetti 43	68.251	n.d.	2.605	26,2	NO	SI	NO	SI
17	Via Scarsellini 14	39.060	n.d.	1.550	25,2	NO	SI	SI	SI
18	Via Montefeltri 6	65.000	n.d.	4.000	16,3	NO	SI	NO	SI

Rif. N.	Foto	Indirizzo	Descrizione
1		Viale del Ghisallo	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 2.250 ca., ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 495.000,00 spese a parte. Immobile così suddiviso: mq 1.500 ca. al 1 piano e mq 750 ca. al 2 piano. Uffici dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato tramite fancoil a pavimento; gli spazi verranno consegnati completamente ristrutturati con finiture di pregio, dotati di pavimenti galleggianti e controsoffitti; l'edificio è anni 70. Possibilità di abbinare fino a mq 1.000 ca. nello stesso edificio. Mezzi di collegamento: MM1 fermata Uruguay, autobus n. 40-69, tram n. 14. Rif.: ULQ416 - Cl. Energetica G - Kwh/mc anno: 150
2		Via Polidoro da Caravaggio	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 1.000 ca., ascensori, portineria. Canone annuo Euro. 155.000,00 (pari a ca. 12.916,00 euro al mese) spese annue Euro 40.000,00 (pari a ca. 40,00 euro/mq,annui.) Immobile così suddiviso: mq 500 ca. di uffici al piano terra e mq 500 ca. di uffici al 1 piano. Gli uffici, luminosi, sono dotati di condizionamento e riscaldamento centralizzato, controsoffitti in alluminio microforato con corpi illuminanti integrati, pavimento galleggiante e in linoleum, cablaggio, impianto d'allarme, impianto rilevazioni fumi; l'edificio è anni 70 signorile. Possibilità di abbinare fino a mq 1.360 ca. di uffici nello stesso edificio. Disponibilità di posti auto coperti al piano seminterrato. Classe energetica G, valore IPE 150 Kwh/mc anno. Rif.: UL1240
3		Zona Certosa (indirizzo non disponibile)	Affitta a Milano, Certosa, ufficio, mq. 1.715 ca., ascensore. canone annuo euro. 291.550,00 spese euro. 60.100,00. immobile così suddiviso: mq 590 ca. al 1 piano, mq 590 ca. al 2 piano e mq 535 ca. al 3 piano. gli uffici hanno ottime finiture interne e sono dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato, pavimenti galleggianti, controsoffitti, impianto antincendio ed antintrusione. l'edificio è stato oggetto di numerosi interventi di ammodernamento impiantistico, estetico e funzionale; ampio cortile di proprietà per carico e scarico. possibilità di abbinare fino a mq 535 ca. nello stesso edificio, disponibilità n. 6 posti auto scoperti. mezzi di collegamento: mm1 fermate uruguay e lampugnano; passante ferroviario fermata Certosa. rif.: uljo025 - cl. energetica g - kwh/mc anno: 150 - testo fornito da l'inserzionista

4		Via Alfredo Pizzoni	affitta a milano, certosa, ufficio, mq. 2.250 ca. canone annuo euro. 382.500,00 spese euro. 78.800,00. palazzina indipendente a pianta rettangolare di 4 piani fuoriterza così composta: mq 535 ca. al piano terra, mq 590 ca. al 1 piano, mq 590 ca. al 2 piano e mq 535 ca. al 3 piano. l'edificio e' stato oggetto di numerosi interventi di ammodernamento impiantistico, estetico e funzionale. gli uffici, distribuiti lungo le due facciate principali, hanno ottime finiture interne e sono dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato, pavimenti galleggianti, controsoffitti, impianto antincendio ed antintrusione. ampio cortile di proprietà per carico e scarico; possibilità n. 6 posti auto scoperti. mezzi di collegamento: mm1 fermate uruguay e lampugnano; passante ferroviario fermata certosa. rif.: ulj0020 - cl. energetica g - kwh/mc anno: 150 - testo fornito da l'insertionista
5		Via Lorenzo Mascheroni	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 1.300 ca., portineria, Canone annuo Euro. 253.500 spese a parte. L'immobile e' in ordine, già libero; l'edificio e' anni 70, in ordine. Gli uffici, sia in open space sia chiusi, sono dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato con fancoili, controsoffitti con corpi illuminanti integrati, cablaggio con canaline affogate nel pavimento, impianto anti-intrusione. Possibilità di installare un'insegna di grandi dimensioni sulla copertura dell'immobile. Disponibilità fino a 2500mq di uffici nello stesso edificio. Possibilità di mq 400 ca. di archivi al piano interrato (ai fini commerciali calcolati al 50%). e di n. 96 posti auto interrati e n. 36 posti auto coperti al piano terra. Classe energetica F, valore IPE 61,1 Kwh/mc anno. Rif.: ULMG1002
6		Via Lorenzo Mascheroni	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 3.150 ca., ascensore, portineria, Canone annuo Euro. 614.250 spese a parte. L'immobile e' in ordine, già libero; l'edificio e' anni 70, in ordine. Immobile così composto: uffici di mq 1200 ca al primo piano, uffici di mq 1300 ca al secondo piano, uffici di mq 650 ca al terzo piano. Gli uffici, sia in open space sia chiusi, sono dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato con fancoili, controsoffitti con corpi illuminanti integrati, cablaggio con canaline affogate nel pavimento, impianto anti-intrusione. Possibilità di installare un'insegna di grandi dimensioni sulla copertura dell'immobile. Disponibilità di uffici fino a mq 650 nello stesso stabile. Possibilità di mq 400 ca. di archivi al piano interrato (ai fini commerciali calcolati al 50%). e di n. 96 posti auto interrati e n. 36 posti auto coperti al piano terra. Classe energetica F, valore IPE 61,1 Kwh/mc anno. Rif.: ULMG1008
7		Viale del Ghisallo	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 750 ca., 2 piano, ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 165.000,00 spese a parte. Immobile dotato di riscaldamento/condizionamento centralizzato tramite fancoili a pavimento; gli spazi verranno consegnati completamente ristrutturati con finiture di pregio, dotati di pavimenti galleggianti e controsoffitti; l'edificio e' anni 70 signorile completamente rifatto. Possibilità di abbinare fino a mq 2.500 ca. di uffici nello stesso edificio. Mezzi di collegamento: MM1 fermata Uruguay, autobus n. 40-69, tram n. 14. Rif.: ULQ326 - Cl. Energetica G - Kwh/mc anno: 150
8		Via Gallarate	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 420 ca., 4 piano, ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 77.700,00 spese a parte. Uffici open space, dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato, pavimenti galleggianti, nuove finiture interne; l'edificio e' anni 80. L'immobile e' stato oggetto di una recente ristrutturazione integrale. Possibilità di abbinare mq 910 ca. nello stesso edificio. Disponibilità posti auto coperti e scoperti. Classe energetica F, valore IPE 54,67 Kwh/mc anno. Rif.: ULFM048
9		Via Grosio	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 472 ca., 2 piano, ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 82.600,00 spese Euro. 16.600,00. Immobile direzionale, recentemente ristrutturato, con uffici in open space, dotati di riscaldamento centralizzato, impianto di climatizzazione estiva-invernale a 2 tubi con aria primaria, controsoffitti ispezionabili in fibra minerale; l'edificio e' anni 80. Disponibilità n. 7 posti auto coperti al piano interrato. Ottima accessibilità MM1 fermata Uruguay. L'unità in oggetto e' quella evidenziata in rosso. Le foto potrebbero non corrispondere all'immobile specifico, ma si riferiscono ad altri uffici presenti nello stesso edificio e servono a dare un'idea di come sono gli spazi internamente avendo finiture molto simili. Rif.: ULFM055 - Cl. Energetica G - Kwh/mc anno: 150

10		Via Gallarate	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 1.330 ca., ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 246.050,00 spese a parte. Immobile così composto: mq 911 ca. al 3 piano e mq 420 ca. al 4 piano; l'edificio e' anni 80. Uffici open space, dotati di riscaldamento/condizionamento centralizzato, pavimenti galleggianti, nuove finiture interne. L'immobile e' stato oggetto di una recente ristrutturazione integrale. Disponibilita' posti auto coperti e scoperti. Classe energetica F, valore IPE 54,67 Kwh/mc anno. Rif.: ULFM049
11		Via Giorgio Stephenson	Affitta a Milano, Certosa, Ufficio, mq. 6.312 ca., ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 1.262.400,00 spese a parte. Immobile così composto: - mq 282 ca. al piano terra; - mq 1.475 ca. al 1° piano; - mq 4.554 ca. ai piani 2,3 e 4 (di mq 1.518 ca./ciascuno). Gli uffici sono dotati di condizionamento/riscaldamento centralizzato, controsoffitti, pavimenti galleggianti, impianti elettrici a norma; l'edificio e' nuovo. Disponibilita' di mq 1.072 ca. di archivi nello stesso edificio e di n 110 p. auto coperti a Euro. 1.500,00 ca./ciascuno. Classe energetica B, valore IPE 11 Kwh/mc anno. Rif.: ULMG1294
12		Via Messina	Affitta a Milano, Monumentale, Ufficio, mq. 200 ca., portineria. Canone annuo Euro. 50.000,00 spese Euro. 8.000,00. Uffici dotati di aria condizionata, controsoffitti, pavimenti galleggianti, impianto elettrico a norma; classe energetica G. Disponibilita' di mq. 2.000 ca. di archivi a Euro 80,00/mq. e n 50 posti auto coperti a Euro. 1.500,00 cad./anno. Possibilita' di abbinare altri mq. 1.380 ca. nella stessa torre. Mezzi di collegamento: MM2 e stazione FS classe Porta Garibaldi, tram n 12/14/30/33 e autobus n 78. Classe energetica G, valore IPE 150 Kwh/mc anno Rif.: ULMG888
13		Via Achille Papa	Zona: Via De Gasperi/Portello/Certosa. PORTELLO- CERTOSA: all'interno del prestigioso WORLD JOIN CENTER, ufficio di rappresentanza al quarto piano. Doppio ingresso con porte blindate, open space e doppi servizi. Posto auto. Nel complesso bar, ristoranti, sale convention, guardia anche notturna. Per avere maggiori informazioni contattateci al numero di telefono 02 4800 0006 o tramite e mail a info@houseselection.it. Per visionare ulteriori proposte immobiliari visitate il nostro sito internet www.houseselection.it.
14		Via Chieti	Affitta a Milano, Sempione, Ufficio, mq. 286 ca., 2 piano, ascensore, portineria. Canone annuo Euro. 77.220,00 spese a parte. L'immobile e' oggetto di ristrutturazione generale e gli uffici saranno consegnati in open space dotati di pavimenti galleggianti, controsoffitti con corpi illuminanti, sistema di cablaggio, impianto di aria condizionata e aria primaria, classe energetica C. Disponibilita' n. 24 posti auto coperti a Euro 2.000 cad. Possibilita' di abbinare mq 503 ca. nello stesso edificio e mq 1249 ca. nell'edificio adiacente. Mezzi di collegamento: tram n. 29-30-33; autobus n. 43-57; ferrovie Nord Milano fermata Bullona. Classe energetica C, valore IPE 27 Kwh/mc anno Rif.: ULMG688
15		Via Luigi Giuseppe Faravelli	Affitta a Milano, Piazza Firenze, Ufficio, mq. 3.868 ca., ascensori, portineria. Canone annuo Euro. 928.320,00 (pari a ca. 77.360,00 euro al mese) spese annue a parte. Immobile, inserito in palazzina indipendente cielo-terra, rinnovata integralmente di recente, così composto: mq 856 ca. di uffici al 1° piano, mq 1.336 ca. di uffici al 2° piano, mq 1.335 ca. di uffici al 3° piano e mq 341 ca. di uffici al 4° piano. Gli uffici, luminosi, sono dotati di condizionamento e riscaldamento centralizzato, controsoffitti a pannelli modulari, pavimento galleggiante, l'edificio e' anni 90. Disponibilita' di posti auto coperti al piano seminterrato. Mezzi di collegamento: MM1 Fermata Fiera, immediate vicinanze con Autostrada A8. Classe energetica G, valore IPE 79,80 Kwh/mc anno. Rif.: ULMF150

16		Via Lancetti 43	Il complesso immobiliare di Via Lancetti 43 è costituito da un edificio già preesistente al quale è stato collegato un edificio di nuova costruzione. Il complesso si sviluppa con una forma planimetrica irregolare ad anello per sette piani fuori terra oltre il piano terra. La superficie commerciale dell'intero fabbricato è pari a circa 17.000mq. L'immobile inoltre dispone di due piani interrati con ampia disponibilità di depositi e magazzini oltre 86 posti auto e 26 posti moto. La destinazione prevalente dell'immobile è ad uso uffici mentre parte del piano sesto e settimo sono dedicati ad area fitness. Inoltre è presente in adiacenza al fabbricato un parcheggio multipiano interrato ad uso pubblico di 226 posti auto. La particolare forma della pianta dell'immobile è la presenza di tre blocchi principali ascensori favoriscono un'ottima flessibilità degli spazi che possono adattarsi a qualsiasi esigenza (open space, uffici modulari). Gli uffici sono in open space dotati di un pavimento galleggiante e di un controsoffitto per ospitare impianti.
17		Via Scarsellini 14	L'intero complesso è costituito da tre corpi di fabbrica. Al piano terra sono ubicati i locali di servizio ed i locali tecnici destinati ai conduttori, mentre i cinque piani fuori terra sono destinati agli uffici ed i due piani interrati al parcheggio. L'hub centrale vetrato a tutt'altezza ospita la hall di ingresso e consente il collegamento dei tre edifici. Gli spazi, flessibili e funzionali, possono soddisfare le esigenze di ogni conduttore. L'immobile è situato nel quadrante nord-ovest di Milano, a ridosso della seconda cerchia. La fermata "Affori Centro" della linea 3 della metropolitana garantisce un rapido accesso al centro città. L'accessibilità è inoltre facilitata dalla vicinanza alle tangenziali che permettono un ottimo collegamento con il nuovo polo fieristico di rho-pero e con gli aeroporti.
18		Via Montefeltri 6	La copertura ospita un'insegna di grande formato in grado, già da sola, di ammortizzare gran parte dei costi di gestione, grazie al suo invidiabile impatto pubblicitario. Un'opportunità unica per conferire visibilità e prestigio al proprio brand. L'immobile offre una superficie totale di circa 4.000mq, distribuiti su 4 piani fuori terra più 2 livelli interrati che ospitano l'autorimessa e gli archivi. In copertura è prevista una grande insegna che aumenta ulteriormente la visibilità dell'edificio. I piani sono ampi e di forma regolare e sono adatti sia a sviluppi open space che a soluzioni cellulari. <i>Specifiche Tecniche</i> Controsoffitti con corpi illuminanti integrati Impianto di aria condizionata a fan coil Aria primaria Cablaggio fonico - rete Certificazione energetica: B

In relazione alle fonti consultate ufficiali e ufficiose, il canone di locazione medio, delle destinazioni che compongono l'immobile oggetto di valutazione risulta così rappresentato:

	Fonti ufficiali	Comparable	Media
Terziario	19,73	18,00	18,87 €

La media ottenuta tra i valori delle fonti ufficiali e la media delle fonti ufficiose riportate in tabella e pari a 18,87€.

Cautelativamente è stato ritenuto opportuno applicare un ulteriore abbassamento del valore riscontato del 10%.

Applicando tale ponderazione il valore €/mq/mese ottenuto è pari a **16,98€**.

Destinazione	Mq commerciali	€/mq Mese	Canone di Locazione
Terziario	2265.5	16.98	461.618,28
Valore totale			

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare di Milano che non presenta particolari condizioni che possano far variare o intervenire a modificare i valori sopra esposti, si ritiene congruo facendo le opportune

ponderazioni evidenziate che, il bene oggetto di stima nella sua totalità possa stabilizzarsi un canone di locazione complessivo intorno a **461.,618,28 €/anno**.

Si é ulteriormente proceduto per un'aggiuntiva verifica, a stimare il canone di locazione attraverso l'analisi di mercato inerente la locazione di immobili con medesima destinazione d'uso, simili caratteristiche tecniche ed ubicazione. Sono stati consideranti i valori di vendita €/mq di assets comparabili al bene e una redditività presunte e ipotizzata del 7%.

A tal proposito sono stati selezionati 6 comparables, tratti da fonti attendibili e di riferimento del settore in esame, di cui si riporta la dislocazione geografica

Rif.N.	Indirizzo	Valore di vendita (€)	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Redditività	Canone mensile x mq
1	Via G. arimondi 13	525,000	125	4,200.00	7%	294.00
2	Viale Certosa	3,200,000	1,300	2,461.54	7%	172.31
3	Piazza Firenze	190,000	100	1,900.00	7%	133.00
4	Via E.Filiberto	270,000	110	2,454.55	7%	171.82
5	Via alberto mario	1,180,000	320	3,687.50	7%	258.13
6	Bovisa	250,000	129	1,937.98	7%	135.66
						Media
						16.18

Applicando tale ponderazione il valore €/mq/mese ottenuto è pari a 16,18 €.

In relazione alle fonti consultate ufficiali e ufficiose, il canone di locazione medio, delle destinazioni che compongono l'immobile oggetto di valutazione risulta così rappresentato:

	Fonti ufficiali	Comparable	Media
Terziario	16,77	16,18	16,47 €

Destinazione	Mq commerciali	€/mq Mese	Canone di Locazione
Terziario	2265.5	16,47	447.753,42

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare di Milano che non presenta particolari condizioni che possano far variare o intervenire a modificare i valori sopra esposti, si ritiene congruo facendo le opportune ponderazioni evidenziate che, il bene oggetto di stima nella sua totalità possa stabilizzarsi un canone di locazione complessivo intorno a **447.753,42 €/anno**.

Riconciliazione dei valori

In relazione alle analisi effettuate attraverso la metodologia utilizzata, Sales Comparison Approach, il valore di canone di locazione riconciliato del bene può essere come di seguito definito:

Valore medio di locazione ottenuto tramite SCA	16,98€/mq Mese
Valore medio di locazione ottenuto tramite SCA con un 7% di redditività.	16,47€/mq Mese
Valore riconciliato	16,70€/mq Mese

Il valore riconciliato è stato arrotondato per difetto a €/mq 16,70.

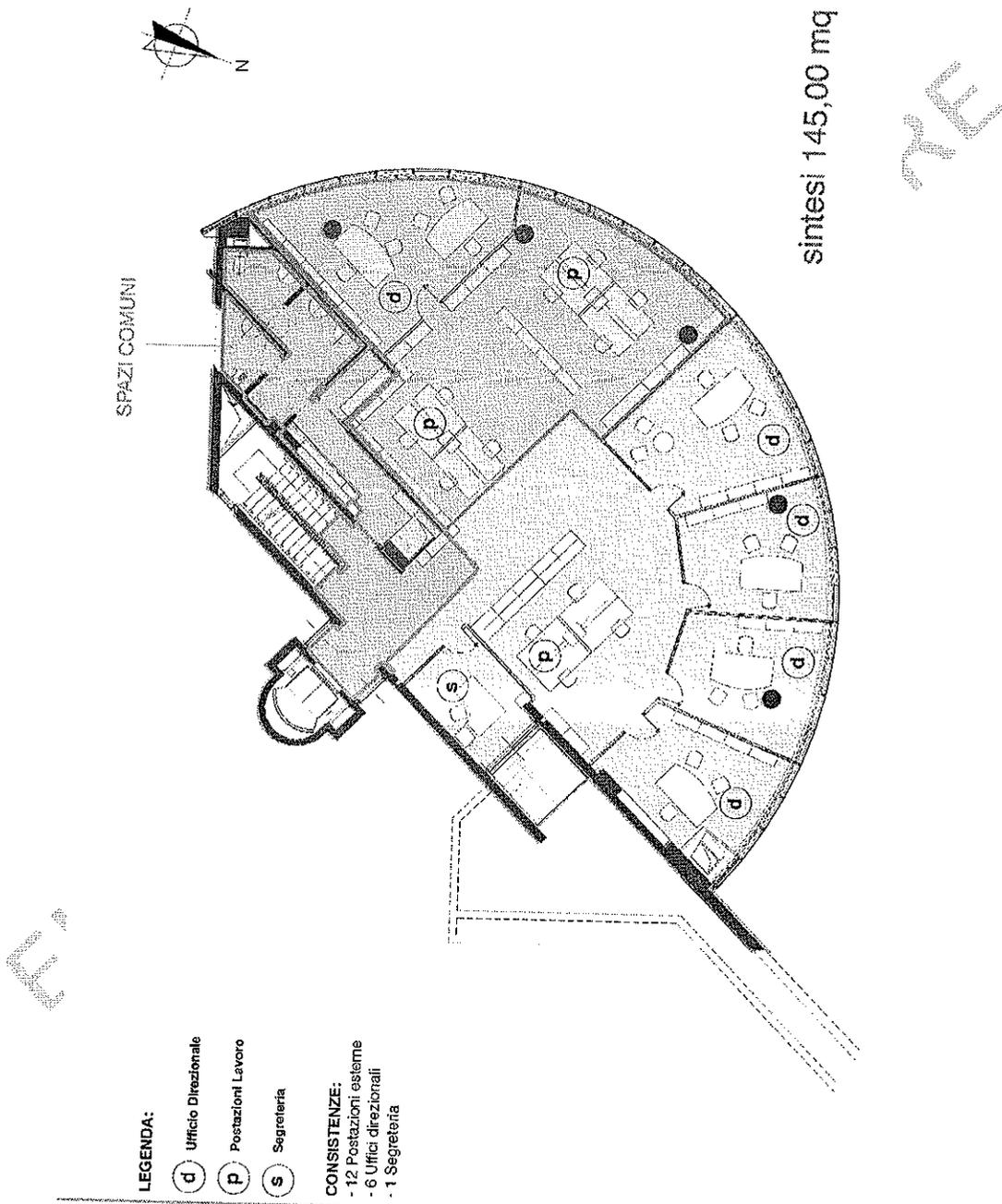
La superficie Commerciale a disposizione di Sintesi S.p.A. risulta così composta:

P3			PT			P-2		
Sup. Reale (mq)	Indice riduzione per calcolo Sup. Comm.	totale Sup. Commerciale (mq)	Sup. Reale (mq)	Indice riduzione per calcolo Sup. Comm.	totale Sup. Commerciale (mq)	Sup. Reale (mq)	Indice riduzione per calcolo Sup. Comm.	totale Sup. Commerciale (mq)
145	1	145	53,25	1	53,25	20	0,5	10

P-1			P-2			P-1			
Sup. Reale (mq)	Indice riduzione per calcolo Sup. Comm.	totale Sup. Commerciale (mq)	Sup. Reale (mq)	Sup. Reale (mq)	Indice riduzione per calcolo Sup. Comm.	totale Sup. Commerciale (mq)	Sup. Reale (mq)	Indice riduzione per calcolo Sup. Comm.	totale Sup. Commerciale (mq)
37,5	0,2	7,5	112,5	112,5	0,25	56,25	39	0,7	27,3

EUROCONSULTANCY-RE

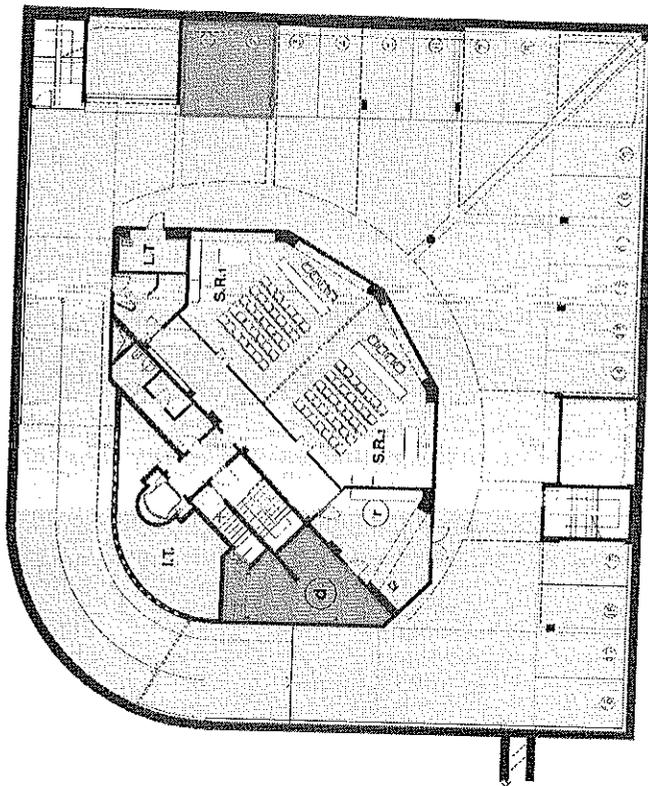
- Planimetria Terzo piano:



- Planimetria Primo piano interrato:



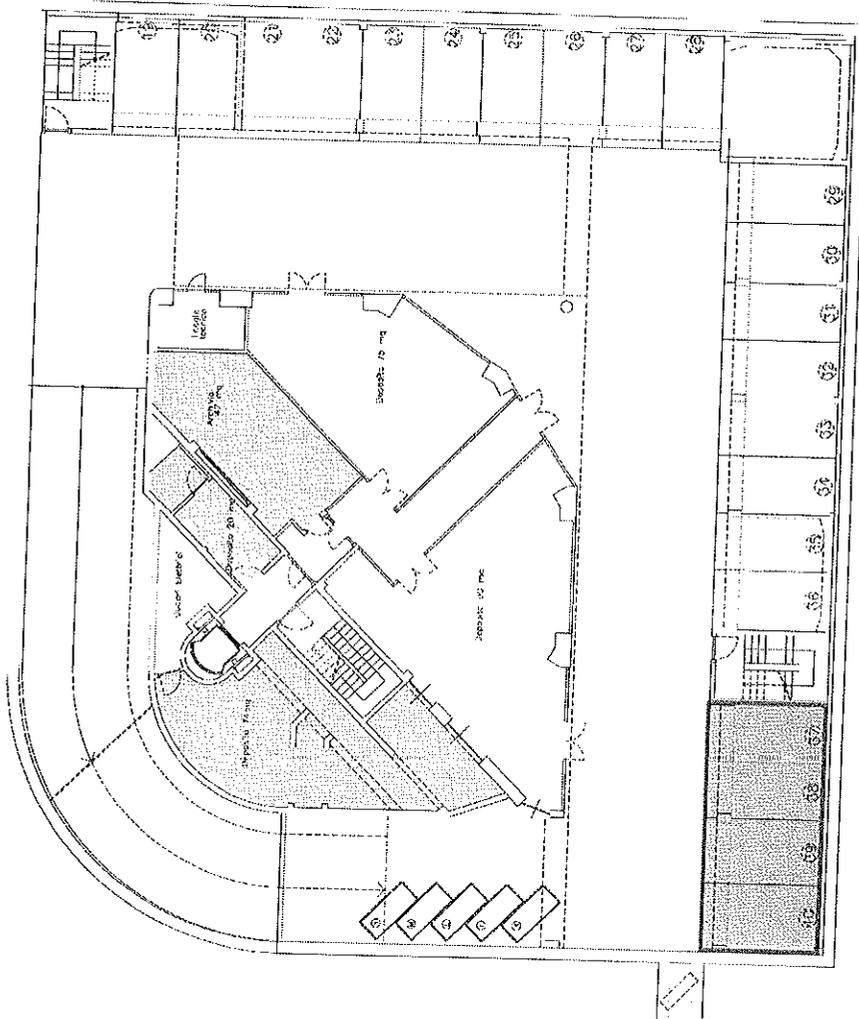
FREE



Sintesi: 36 mq

- Secondo piano interrato

Depositi



SINTESI DELE CONSISTENZE

uffici	145
reception	53,25
interrato magazzini	10
Terrazza copertura (mq)	7,5
Parcheggi	56,25
sale conferenza	27,3
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE	299,3

tot mq	costo al mq/mese	costo mq/anno	TOTALE
299.30	€ 16.70	€ 200.40	€ 59,979.72

Il valore dell'immobile

Sulla base delle analisi e delle ipotesi formulate attraverso l'utilizzo di comparables ufficiali e ufficiosi, è nostro parere che, il più probabile canone di locazione di mercato dell'immobile localizzato a Milano in via Locchi n.3 è, con gli opportuni arrotondamenti, pari a **59.979,72 euro** (cinquantanovemilanovecentosettantanove/72 euro).

La valutazione fa riferimento alla dottrina internazionale in materia e in particolare agli IVSC, IVA 2, pa. 3.2 e alle linee guida del Red Book PS3.5.


 Luciano Capaldo FRICS
 C.E.O.
 For and on behalf of

 Concept Design 95 LTD
 EUROCONSULTANCY-RE


ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Il soggetto incaricato della valutazione ha indicato espressamente la data alla quale sono state riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento.

Il soggetto incaricato della valutazione non ha proceduto alla verifica dei beni oggetto di stima e delle dimensioni impiegate nella presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti i beni oggetto di stima e le dimensioni della proprietà saranno fornite dal soggetto incaricato della valutazione al solo scopo di consentirne l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza preventiva ed accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Il soggetto incaricato della valutazione non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

Il soggetto incaricato della valutazione ha presunto la conformità della proprietà e dei beni oggetto di stima a quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Il soggetto incaricato della valutazione, inoltre, ha presunto che parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima del valore che il soggetto incaricato della valutazione ha eseguito, esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere effetto significativo.

Il soggetto incaricato della valutazione non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà e dei beni con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il soggetto incaricato della valutazione non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né analizzato i diritti di proprietà del suolo e sottosuolo.

Il soggetto incaricato della valutazione ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Il soggetto incaricato della valutazione non esprime opinioni né si rende responsabile circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione ad incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

DISCLAIMER & GENERAL AGREEMENTContratto

Il Contratto che regola questa commessa, Disclaimer & General Agreement inclusi, riflette gli accordi intercorsi tra il soggetto incaricato della valutazione ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

Indipendenza delle Parti

Il soggetto incaricato della valutazione ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, il soggetto incaricato della valutazione si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni.

Non cedibilità del contratto e del credito

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c..

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore del soggetto incaricato della valutazione senza il 2,5%

Informazioni

Il Cliente (o chi per esso), in caso di accettazione della presente proposta commerciale, sarà tenuto a fornire, direttamente o per il tramite di soggetti designati, ogni informazione e/o documentazione indicato quale obbligatorio ai fini del processamento della pratica oltre ad ogni eventuale chiarimento richiesto

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente (o da chi per esso), sui quali il soggetto incaricato della valutazione baserà le proprie considerazioni e giudizi di valore, sono assunti quali attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito della commessa una loro sistematica verifica.

Riservatezza

Il soggetto incaricato della valutazione si obbliga a mantenere strettamente riservati tutti i dati e le informazioni relativi all'oggetto della commessa ed al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

Il soggetto incaricato della valutazione si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196).

Proprietà dei documenti

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dal soggetto incaricato della valutazione rimarranno di sua proprietà e saranno dalla medesima diligentemente conservate per un periodo di almeno tre anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

Limitazioni d'uso delle risultanze di progetto

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, ed eventuali altri soggetti debitamente designati dal medesimo, potranno utilizzare le risultanze del progetto svolto dal soggetto incaricato della valutazione. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo delle medesime risultanze e non potrà consentire a terzi di considerarle quali sostitutive di quelle eventualmente derivanti da proprie verifiche. Il Cliente, d'altro canto, non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, le risultanze del progetto svolto dal soggetto incaricato il materiale di proprietà del soggetto incaricato della valutazione l'oggetto della commessa, del servizio e del ruolo svolto dal soggetto incaricato della valutazione, fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Standard professionali

Il soggetto incaricato della valutazione svolgerà i servizi di cui alla commessa conformemente agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su di un'analisi di dati che possono non essere verificabili o assoggettati a cambiamenti nel corso del tempo.

Il Cliente e gli eventuali altri Soggetti autorizzati, cui il Cliente comunicherà le risultanze del progetto svolto dal soggetto incaricato della valutazione, dovranno giudicarne l'operato sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

Limitazioni di responsabilità per cause di forza maggiore

Né il Cliente né il soggetto incaricato della valutazione saranno responsabili di eventuali ritardi o mancanze, verificatisi nel corso di svolgimento del progetto, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del proprio rispettivo controllo individuale.

Corrispettivo

Il Corrispettivo stabilito a favore del soggetto incaricato della valutazione non è condizionato alle risultanze di progetto, ai giudizi di valore raggiunti, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati di progetto.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da il soggetto incaricato della valutazione alle scadenze pattuite.

Clausola di manleva & indennizzo

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il soggetto incaricato della valutazione da qualsivoglia conseguenza negativa comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento della commessa, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo del soggetto incaricato della valutazione.

ALLEGATO 6

“Bozza contratto di sublocazione”

CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE

(ad uso diverso da abitazione ex art. 27 legge n. 392/78)

TRA

AC Holding S.r.l., con sede legale in Milano, via Solferino, n. 7, partita IVA 07018940960, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Arrigo Ventimiglia di Monteforte, di seguito denominata anche "**ACH o Locatore**"

E

Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A., con sede legale in Milano, via Solferino, n. 7, partita IVA n. 12592030154 in persona del Presidente Dott. Corrado Coen, di seguito denominata anche "**Sintesi o Conduttore**",

qui di seguito ACH e Sintesi singolarmente la "**Parte**" e congiuntamente le "**Parti**".

PREMESSO CHE:

- A.** ACH ha nella propria disponibilità un immobile ad uso direzionale cielo-terra di mq. 4.700 circa sito in Milano Via Locchi n. 3 composto da 4 piani fuori terra e 2 piani interrati ("**Immobile**") di cui ha l'autorizzazione al subaffitto da parte della proprietà.
- B.** Che è interesse del gruppo avere gli uffici operativi tutti nel medesimo immobile per sviluppare sinergie, adottare metodologie operative uniformi ed integrazioni funzionali.
- C.** Che la società Sintesi deve liberare gli uffici di Via Solferino entro il 15.01.2013 per esplicita richiesta del proprietario.
- D.** Che Sintesi è interessata a prendere in locazione i Locali e le sue pertinenze annesse siti in Milano, via Locchi 3, il tutto come nella meglio dettagliato nella planimetria che si allega al presente Contratto quale Allegato "A".
- E.** Che il gruppo è dimensionalmente cresciuto nel corso del 2012 e pertanto vi era la necessità di avere a disposizione uffici di maggiore dimensione.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

2. OGGETTO DEL CONTRATTO

In conformità alle condizioni ed ai termini tutti del presente Contratto, con la sottoscrizione del medesimo:

- i.** ACH concede in sublocazione a Sintesi, che accetta, la porzione di Immobile evidenziata sulla relativa planimetria, per un totale di circa mq 145 ad uso uffici, oltre a mq. 10 di archivi, mq 54 di reception, mq. 27 di sale conferenze, mq. 8 di terrazza e mq 56 desinati ad autorimesse (i "**Locali**"). I mq indicati si intendono commerciali.
- ii.** Sintesi a sua volta si impegna a prendere in sublocazione i Locali, ai termini e alle condizioni di cui al presente Contratto.

3. DURATA ED EFFICACIA

- i. Il presente Contratto avrà durata di anni 6 (sei), ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, dal 1° gennaio 2013 al 31/12/2018.
- ii. Il contratto si rinnoverà automaticamente alla scadenza per un periodo di ulteriori sei anni e così per le successive scadenze agli stessi termini e condizioni senza necessità di alcuna comunicazione.
- iii. Dal terzo anno di locazione, e cioè dal 1° gennaio 2015, entrambe le Parti avranno la facoltà di dare disdetta in qualunque momento, a mezzo lettera raccomandata, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi.

4. CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

- i. Il canone di locazione annuo è pattuito in Euro 60.000, oltre IVA, per l'utilizzo dei Locali (il "**Corrispettivo**"). Il canone si intende determinato a corpo e non a misura.
- ii. Il Corrispettivo sarà versato dal Conduttore al Locatore in 4 rate trimestrali anticipate mediante accredito su conto corrente bancario che sarà successivamente indicato dalla Locatrice.
- iii. Nel caso di ritardo nei pagamenti dei canoni, gli interessi di mora sono calcolati sulla somma dovuta per ciascun giorno di ritardo nel pagamento (ovvero di mancato pagamento) di somme esigibili mediante applicazione del tasso di interesse Euribor Tre Mesi divisore 365 alla data del verificarsi della mora, maggiorato di 600 *basis point*. Tuttavia il tasso di interesse di mora non può in ogni caso superare il limite previsto dalla vigente normativa.
- iv. Il pattuito canone, dall'inizio del secondo anno di durata del Contratto, sarà automaticamente aggiornato con riferimento alla variazione assoluta in aumento verificatasi dall'inizio della locazione e così successivamente ogni anno. Detto aggiornamento spetterà alla Locatrice anche se non espressamente richiesto. Detta variazione in aumento sarà pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertati dall'ISTAT, o in misura maggiore che eventualmente sia stabilito da norme di Legge.

5. OBBLIGHI DELLE PARTI

Il Locatore garantisce, per quanto di propria competenza, il pacifico godimento del bene e che i Servizi oggetto del presente Contratto saranno prestati a perfetta regola d'arte.

Sintesi si impegna a prestare una costante ed idonea collaborazione per tutta la durata di esecuzione del presente Contratto.

In particolare, il Conduttore si impegna:

1. a non modificare la destinazione d'uso dei Locali, con espressa esclusione di qualunque attività che comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e ad esercitare la propria attività esclusivamente sotto i propri segni distintivi;
2. a prestare la massima cura ed attenzione nell'utilizzo delle attrezzature, degli arredi, degli impianti ed in genere di tutte le pertinenze dell'Immobile;
3. a non permettere l'accesso di eventuali terzi estranei nell'Immobile al di fuori dei normali orari di lavoro;
4. a rispettare e conformarsi, nell'esercizio della propria attività, al regolamento condominiale;
5. a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni e qualsivoglia danno – anche rispetto a terzi – ovvero domanda o pretesa di terzi nei confronti di ACH derivanti da atti e/o fatti causati da Sintesi nell'ambito dell'attività esercitata all'interno dell'Immobile.
6. a non modificare i Locali ed a riconsegnarli, alla scadenza del Contratto, libero e sgombero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione;

7. a custodire i Locali e a non eseguire alcuna modifica, miglioria o addizione senza l'autorizzazione del Locatore, con rinuncia a qualsiasi pretesa in merito a migliorie e addizioni, laddove autorizzate dal Locatore stesso.

6. ONERI ACCESSORI

Saranno a carico della Condittrice tutti gli oneri accessori ordinari a valere sulle spese condominiali per garantire il perfetto funzionamento dell'Immobile, oltre agli oneri per il godimento dei Servizi connessi all'Immobile forniti dal Locatore come meglio specificati nell'Allegato "B". La definitiva ripartizione degli stessi verrà effettuata a consuntivo, alla fine di ciascun esercizio e per l'intera durata del contratto in essere, utilizzando quale criterio la suddivisione degli importi complessivamente sostenuti da AC Holding in proporzione ai metri quadri effettivi occupati da Sintesi.

Tali oneri saranno da pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone salvo conguaglio a presentazione del consuntivo relativo all'Immobile a cura della Locatrice.

7. CAUZIONE

La Condittrice consegnerà alla Locatrice, contestualmente alla firma del Contratto, fideiussione bancaria a prima richiesta rilasciata da primario istituto di credito, ovvero deposito in denaro, dell'importo pari ad un semestre del Corrispettivo annuo.

Resta inteso che la mancata consegna della citata cauzione costituisce causa di risoluzione ipso iure del presente contratto per fatto e colpa del Conduttore.

8. RAPPORTI TRA LE PARTI

In relazione all'esecuzione del presente Contratto, il Locatore indica quale proprio referente:

il Sig. Arrigo Ventimiglia
c/o AC Holding S.r.l.
tel. 02/92886300
fax 02 92886349

mentre il Conduttore indica quale proprio referente:

il Sig. Corrado Coen
c/o Sintesi Società di Investimenti e Partecipazioni S.p.A.
Tel.02/92886300
Fax 02/92886349

9. ESCLUSIVA

Il Conduttore prende atto che ACH ha la facoltà ed il diritto di locare, al di fuori dei Locali, altre porzioni dell'Immobile ad altri soggetti e di fornire/affidare a propria discrezione i Servizi a soggetti terzi, senza che sia riconosciuto alcun diritto di esclusiva a favore del Conduttore stesso.

10. MANUTENZIONI

- i. La Condittrice si impegna per tutta la durata del Contratto a fare buon uso dell'Immobile ed a mantenerlo in buono stato di conservazione. Saranno quindi a carico della Condittrice le spese relative alle riparazioni di manutenzione ordinaria.
- ii. In conformità agli artt. 1576 e 1609 c.c. la manutenzione **ordinaria** di qualunque natura, effettuata all'interno dell'Immobile, sarà a carico della Condittrice, che, per quanto concerne le opere all'interno dell'Immobile, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della Locatrice di sostituirsi alla Condittrice in caso di inadempienza di quest'ultima, con diritto della Locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta.

- iii. La manutenzione **straordinaria** sarà a carico della Locatrice. La Conduuttrice dovrà avvisare immediatamente la Locatrice di ogni deterioramento o degrado dell'Immobile che possa comportare riparazioni a carico della Locatrice stessa.

11. RIDUZIONI ED INTERRUZIONI NELLA PRESTAZIONE DEI SERVIZI

Il Conduuttore si impegna a tollerare eventuali interruzioni e/o riduzioni della consistenza, del livello e della qualità dei Servizi quando dette interruzioni e/o riduzioni siano dovuti a caso fortuito o forza maggiore, fermo l'obbligo delle parti di cooperare per rimuovere nel più breve tempo possibile le cause che le abbiano determinate.

Resta peraltro inteso che è esclusa ogni responsabilità del Locatore in relazione a qualsivoglia danno e/o pregiudizio, fatto salvo il caso di dolo o colpa grave, che abbia a subire il Conduuttore in forza di eventuali interruzioni e/o riduzioni nella prestazione dei Servizi.

Sintesi rinuncia ad avvalersi delle previsioni di cui all'art. 1584 c.c.

12. INTERRUZIONE DEI SERVIZI

In ogni ipotesi di cessazione e/o venir meno – anche a causa di risoluzione per fatto o colpa di una delle Parti – dell'efficacia del presente Contratto, è riconosciuto al Conduuttore il diritto di interrompere con effetto immediato la prestazione dei Servizi erogati.

13. ASSICURAZIONI

La Conduuttrice dovrà assicurarsi con primaria compagnia contro il rischio locativo, nonché contro incendi, esplosioni, danneggiamenti di quanto ricevuto in consegna verificatosi per propria colpa, con effetto a decorrere dalla data di consegna e per tutta la durata del Contratto. La polizza dovrà contenere la rinuncia da parte dell'assicuratore all'azione di rivalsa nei confronti della Locatrice e dovrà, durante tutto il corso della locazione, essere aggiornata nei massimali. Qualora ciò non si verificasse entro 30 giorni dalla decorrenza del Contratto, la Locatrice avrà la facoltà di provvedere direttamente alla stipula della polizza a spese della Conduuttrice.

14. CESSIONE DEL CONTRATTO

Il presente Contratto, ed i diritti dallo stesso derivanti, non sono cedibili senza previo consenso scritto delle Parti.

15. RISERVATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Ciascuna parte si impegna a non divulgare i dati e le informazioni ricevuti nell'esecuzione del presente Contratto, ad adottare tutte le misure necessarie per garantirne la completa riservatezza, in ogni caso non inferiore a quella assicurata alle proprie notizie di natura riservata, ed a fare in modo che il proprio personale e tutti coloro che intervengono nell'esecuzione del presente Contratto rispettino tale obbligo, fatti comunque salvi gli eventuali obblighi derivanti dalla normativa vigente.

Per l'intera durata del presente Contratto le parti si impegnano a considerare strettamente confidenziali tutti i documenti e le informazioni relative a ciascuna società di cui vengano a conoscenza nell'ambito del Contratto e a non consegnare a terzi documenti o rivelare le relative informazioni, fatta eccezione per eventuali comunicazioni richieste obbligatoriamente in base a norme, regolamenti o richieste di autorità governative di controllo.

16. LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Fatte salve le disposizioni inderogabili di legge, il Locatore sarà responsabile per i soli danni subiti dal Conduuttore che costituiscano conseguenza immediata e diretta di propri comportamenti dolosi o gravemente colposi, con espressa esclusione pertanto di

ogni danno diretto o indiretto cagionato in assenza di dolo o colpa grave ovvero per caso fortuito o forza maggiore.

Le Parti convengono espressamente che la responsabilità del Locatore per il fatto dei propri dipendenti/professionisti intervenuti nella prestazione dei Servizi è limitata alle sole ipotesi di dolo o colpa grave degli stessi.

In deroga a quanto previsto dall'art. 1228 Cod. Civ., il Condatore dà atto che nel caso in cui il Locatore si avvalga di ausiliari estranei alla propria organizzazione, lo stesso non sarà ritenuto responsabile per eventuali danni derivanti da atti e/o fatti causati dai suddetti ausiliari.

17. SCINDIBILITÀ DELLE PATTUZIONI

Nel caso in cui, per qualunque motivo, una delle previsioni del presente Contratto fosse illegale o affetta da nullità, le altre pattuizioni rimarranno valide.

Resta inteso che le parti porranno in essere ogni loro miglior sforzo al fine di avviare una negoziazione e sostituire la previsione nulla con una dal contenuto economico simile per entrambe le Parti.

Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto a pena di nullità, con il consenso di entrambe le Parti.

18. IMPOSTE, TASSE E SPESE DI CONTRATTO

Tutte le spese di registrazione del presente Contratto e dei suoi eventuali rinnovi, anche se taciti, nonché delle spese relative all'imposta di bollo saranno a carico delle Parti in eguale misura.

19. DISCIPLINA APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, si applicheranno le disposizioni della Legge 27 luglio 1978 n. 392, del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Per qualunque controversia inerente al presente Contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Milano, 18 gennaio 2013

AC Holding S.r.l.

Sintesi S.p.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 c.c. si approvano specificatamente le seguenti clausole: Art. 2, Art. 3, Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 10, Art. 16.

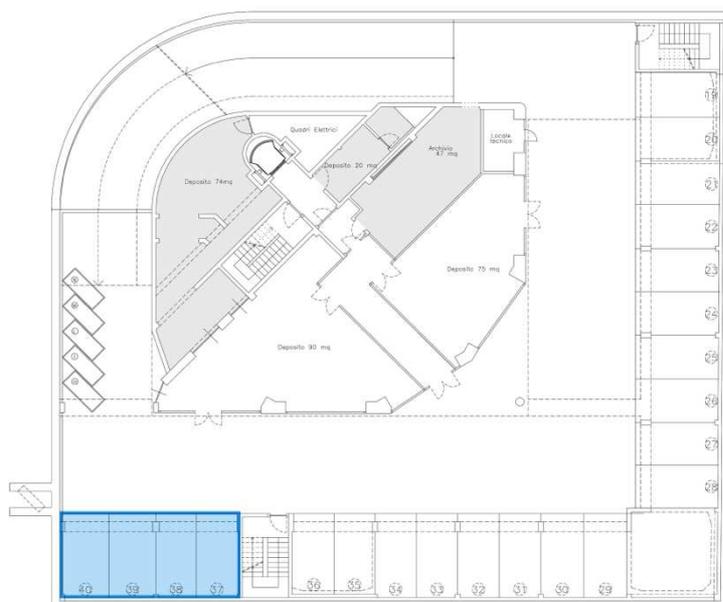
AC Holding S.r.l.

Sintesi S.p.A.

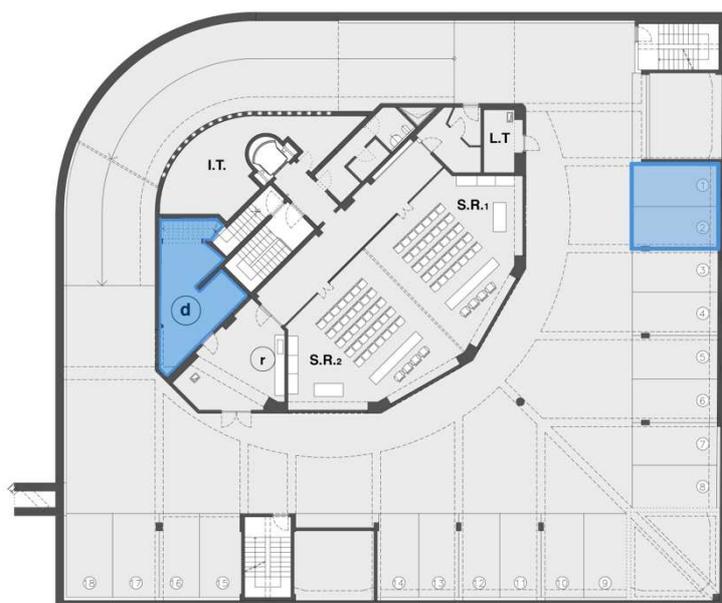
Allegato A: planimetria dell'immobile.

Allegato B: servizi.

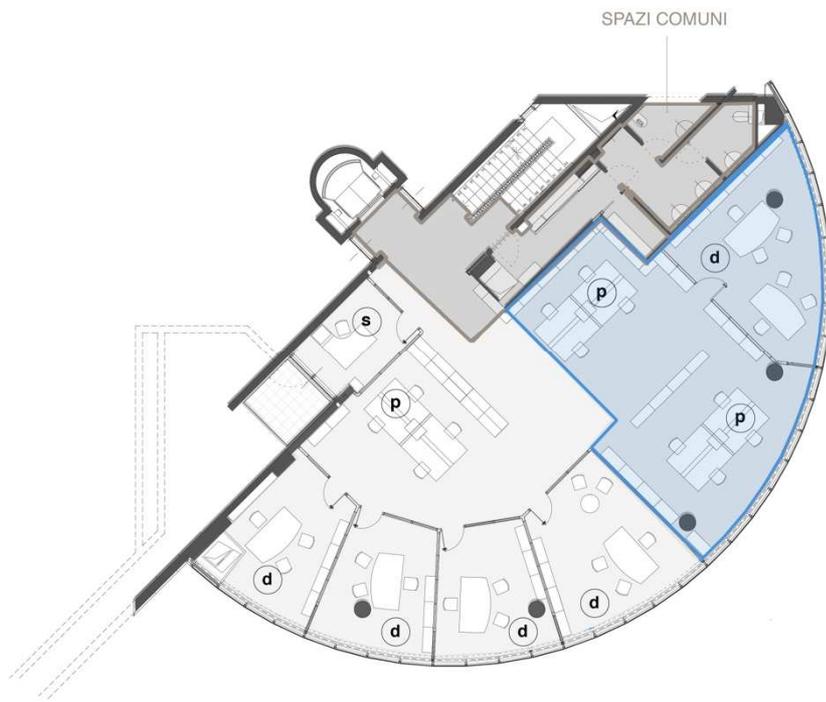
ALLEGATO "A"



Planimetria Secondo Piano Interrato: POSTI AUTO



Planimetria Primo Piano Interrato: DEPOSITO + POSTI AUTO



Planimetria Terzo Piano: UFFICI

ALLEGATO "B"

Il Locatore per la durata del Contratto si impegna ad erogare i seguenti servizi connessi all'uso e godimento dell'immobile sito in Milano, Via Locchi n. 3 (di seguito i "Servizi"):

Servizi

1	servizio di smistamento chiamate in entrata
2	servizio di portineria durante le ore diurne
3	servizio di guardiania durante le ore notturne
6	servizio di pulizie giornaliere degli uffici
7	servizio di giardinaggio

Utenze

1	utenze per condizionamento / raffrescamento
2	sala Ced con fibra ottica 20 Mb

Milano, 18 gennaio 2013

AC Holding S.r.l.

Sintesi S.p.A.

ALLEGATO 7

“Verbale del Comitato per il Controllo Interno Moviemax Media Group del 28 dicembre 2012”

Moviemax Media Group S.p.A.

Sede legale: Milano, Via Carlo Porta 1

Numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano,

codice fiscale e partita IVA: 06767271007

Oggi, 28 dicembre 2012, alle ore 18.00, presso lo studio di Guido Conti in corso Italia nr.9, Milano, si è riunito il Comitato per il Controllo Interno di Moviemax Media Group S.p.A., per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Valutazioni in merito al contratto di locazione tra Moviemax Media Group S.p.A. e AC Holding S.r.l. avente ad oggetto locali siti in Milano, Via Locchi 3, rientrante nella fattispecie delle Operazioni di Maggior rilevanza con Parti Correlate.

Sono presenti il Dott. Guido Conti, Presidente del comitato stesso, il Dott. Francesco Saverio Locati, in collegamento telefonico e la prof.ssa Alessandra Mazzei la quale viene chiamata a fungere da segretario della presente riunione.

Il Comitato di Controllo Interno si è riunito in data odierna a seguito del mandato ricevuto nel corso del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre u.s. nel corso del quale è stata presentata dall'Amministratore Delegato la possibile instaurazione di un rapporto locatizio tra Moviemax Media Group S.p.A. (MMG nel seguito) e la capo gruppo AC Holding s.r.l. avente ad oggetto locali a uso direzionale situati in via Locchi n. 3, Milano.

Nel corso di tale riunione, il Consiglio di Amministrazione evidenziando che l'operazione rientra nella fattispecie di Operazione di Maggior Rilevanza con Parti Correlate, ha avviato la procedura prevista dal Regolamento per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate e ha incaricato il Comitato di Controllo Interno – che funge anche da Comitato per la valutazione delle Operazioni con Parti Correlate - di valutare, col supporto del parere di un esperto esterno, il contratto di locazione in oggetto e lo invita a esprimere un parere entro il 15 gennaio 2013.

Nel corso della medesima riunione consiliare, l'Amministratore delegato, nel presentare la suddetta possibilità, si è soffermato sulle motivazioni di carattere strategico sulle quali poggia la scelta che viene esaminata in questa sede ed in particolare è stato rappresentato che :

i) la Società ha in corso un programma di ristrutturazione delle funzioni aziendali che porterà ad una concentrazione delle funzioni [OMISSIS] presso la sede di Milano; tale nuova ripartizione territoriale delle funzioni aziendali implica una maggiore necessità di spazi presso la sede di Milano (che non risultano essere disponibili presso l'attuale sede sociale) ed una conseguente riduzione presso la sede di Roma (peraltro come già comunicato dall'Amministratore delegato il contratto di affitto presso la sede di Roma è stato oggetto di disdetta e gli uffici dovranno essere liberati entro e non oltre il 31 marzo 2013). L'Amministratore delegato ha altresì chiarito che la stima del montante annuo degli oneri di locazione degli spazi destinati allo svolgimento dell'attività sociale risulta comunque inferiore rispetto a quanto sostenuto nel corso dei precedenti esercizi in linea con la politica di spending review varata dal nuovo management della Società;

ii) alcune funzioni di staff, quali l'attività di receptionist e di servizi generali (spedizioni e commissioni) saranno condivise con le altre società facenti parti del medesimo gruppo con evidente sfruttamento di economie di scala;

iii) l'immobile che viene proposto come sede sociale è dotato di sale riunioni idonee ad ospitare una pluralità di soggetti (oltre 40 persone) ed inoltre risulta essere adeguato per talune proiezioni di materiali cinematografici in anteprima che attualmente vengono organizzate presso strutture esterne.

Il Comitato di Controllo interno, preso atto delle motivazioni di carattere strategico, procederà con la valutazione economica della locazione rispetto agli standard di mercato.

Durante la riunione di Comitato, il Presidente Guido Conti, ha informato gli altri componenti di essersi subito attivato nei giorni seguenti al Consiglio di Amministrazione per contattare degli esperti immobiliari esterni al fine di avere delle valutazioni.

Il Presidente informa inoltre, che gli immobiliari contattati hanno espresso alcune perplessità sul fornire un parere entro un lasso di tempo così breve considerate anche le festività.

Il Comitato ha valutato che, qualora si verificassero le suddette difficoltà a ottenere un parere specialistico nei termini richiesti, una via alternativa potrebbe essere quella di prendere come punto di riferimento per rilasciare il proprio parere, direttamente il contratto di locazione stipulato da AC Holding col locatore.

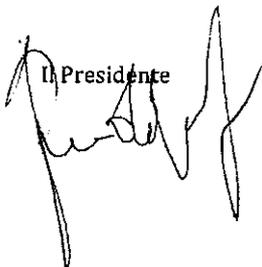
Il Comitato prende visione dei documenti forniti dalla società e in particolare, il testo del contratto tra MMG e AC Holding S.r.l., l'analisi dei *comparables* fornita dalla capo gruppo ed elaborata da periti indipendenti e rileva che:

- il testo del contratto in suo possesso è un contratto di locazione tra MMG e AC Holding, laddove sulla base delle informazioni ricevute si tratterebbe di un contratto di sub-locazione poiché al momento della stipula del contratto AC Holding non è proprietaria dell'immobile bensì locataria. Su questo punto il Comitato chiederà all'Amministratore delegato ulteriori chiarimenti sulla esatta posizione della capo gruppo;

- l'analisi dei *comparables* appare essere un documento seppur articolato e completo, tuttavia in stato di bozza e conviene di chiedere all'Amministratore delegato la versione definitiva.

Il Comitato, ai fini della completa valutazione della convenienza economica del contratto in oggetto, ha preso visione dell'allegato B relativo alla stima del costo annuo per i servizi e per le utenze e ha deliberato di chiedere all'Amministratore delegato di fornire al più presto possibile i dati relativi ai medesimi costi sostenuti da MMG nell'ultimo anno.

Alle ore 19.30 il Presidente dichiara chiusa la presente riunione chiedendo al Segretario di redigere il relativo verbale da stampare sul libro delle adunanze del Comitato per il Controllo Interno e si dà appuntamento ai primi giorni di gennaio 2013.

Il Presidente


Il Segretario


ALLEGATO 8

“Verbale del Comitato per il Controllo Interno Moviemax Media Group del 7 gennaio 2013”

Moviemax Media Group S.p.A.

Sede legale: Milano, Via Carlo Porta 1

Numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano,

codice fiscale e partita IVA: 06767271007

Oggi, 7 gennaio 2013, si è riunito il Comitato per il Controllo Interno di Moviemax Media Group S.p.A. in modalità teleconferenza, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Parere in merito al contratto di locazione tra Moviemax Media Group S.p.A. e AC Holding S.r.l. avente ad oggetto locali siti in Milano, Via Locchi 3, rientrante nella fattispecie delle Operazioni di Maggior rilevanza con Parti Correlate.

Partecipano in collegamento telefonico il Dott. Guido Conti, Presidente del comitato stesso, il Dott. Francesco Saverio Locati e la prof.ssa Alessandra Mazzei.

Il Presidente Guido Conti illustra agli altri componenti la valutazione relativa all'immobile situato in Milano, via Locchi 3 redatta in qualità di esperto esterno dal signor Alessandro Peloso, immobiliare presso la Soluzioni Immobili@ri, Via Rocca D'Anfo 4, cap 20161 Milano, PI 04399440967, inoltrata loro via email e contenuta nell'Allegato 1.

La valutazione riporta come l'immobile sia situato in una zona urbanizzata, collegata al centro città tramite linee tranviarie, con ristoranti nelle vicinanze, senza problemi di parcheggio. Riporta inoltre dello stato di ottime condizioni di manutenzione, della facciata esterna in vetro continuo curvo e della cancellata in buone condizioni con telecamere di sorveglianza sul perimetro.

L'esperto conclude che "in considerazione della consistenza, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché dell'andamento del mercato immobiliare, alla luce delle informazioni assunte su immobili simili e di indagini di mercato effettuate in zona, il più probabile valore di mercato di locazione dell'immobile si possa collocare tra una fascia compresa tra Euro/mq/anno di 180,00 ed Euro/mq/anno 220,00".

Il Comitato, comparando il costo al metro quadro previsto nel contratto di cui all'oggetto, pari a Euro/mq 200,40 annui (Allegato 2), con la valutazione elaborata dall'esperto immobiliare, rileva che il costo al mq previsto nel contratto in oggetto è pienamente in linea con gli standard di mercato.

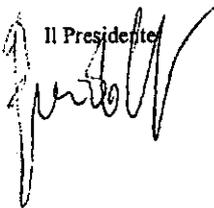
Il Comitato ha inoltre ricevuto dall'Amministratore delegato un'analisi dettagliata dei costi per la locazione degli spazi adibiti allo svolgimento delle attività sociali (prendendo in considerazione i costi per la sede di Milano relativi alla precedente sede di Via Melchiorre Gioia 72; e prendendo in considerazione per la sede di Roma la stima dei costi connessi al futuro contratto), di cui copia viene allegata al presente verbale nell'Allegato 3, dal quale emerge che a fronte di un incremento del 36% dei metri quadrati a disposizione della Società sono stimati risparmi per circa 33.000 Euro (oltre il 12% di quanto speso in precedenza).

Il Presidente rileva altresì che l'Amministratore delegato ha inoltrato una ulteriore bozza del contratto in esame (Allegato 4), chiarendo che trattasi di contratto di sub-locazione da parte di AC Holding a favore della Società.

Il Comitato di controllo interno, considerato che i) sussiste un interesse sociale alla sottoscrizione del contratto di locazione degli uffici direzionali di Via Locchi 3 in Milano (vedi Allegato 5 relativo al Verbale della riunione istruttoria tenutasi il 28 dicembre scorso), ii) che il costo annuo per metro quadrato previsto nel contratto di locazione è pienamente in linea con i valori di mercato e verificata l'analisi dei costi per le locazioni dei locali da adibire allo svolgimento delle attività sociali, all'unanimità

DELIBERA

di esprimere parere favorevole circa la sottoscrizione da parte della Società del contratto di sub-locazione degli uffici di Via Locchi 3 in Milano così come da bozza allegata al presente verbale.

Il Presidente


I componenti del Comitato di Controllo Interno



ALLEGATO 9

“Valutazione indipendente richiesta dal Comitato per il Controllo Interno di
Moviemax Media Group”

Milano 4 Gennaio 2013

OGGETTO: Valutazione dell'immobile sito in Milano via Locchi n 3 ai piani Terra,
Secondo, S1,S2

SUDDIVISIONE mq 415, reception 124 mq ca, Magazzini 74 mq, Terrazzo 88,
Sala conferenza 91,00, autorimessa 525,00 mq

L'immobile in oggetto è ubicato in zona Viale Certosa ; la zona è urbanizzata, a destinazione misti uffici/residenziale ed è collegata al centro mediante linea Tramviaria. Risultano inoltre molto vicini gli svincoli autostradali. Vi sono ristoranti di ogni genere nelle vicinanze del fabbricato La zona non pare presentare problemi di parcheggio sia nelle ore diurne che nelle ore serali.

Lo stabile in cui si trova l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione; la facciata esterna è in vetro continuo curvo e la cancellata in buone condizioni con telecamere di sorveglianza sul perimetro.

Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche o altro che possano pregiudicare il valore o la commercializzazione del bene in oggetto.

Non sono state condotte verifiche approfondite circa la rispondenza degli immobili alle vigenti normative tecnico-urbanistiche, amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali.

In seguito al sopralluogo esterno, sulla scorta di quanto premesso, in considerazione della consistenza, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché dell'andamento del mercato immobiliare, assunte le opportune informazioni su immobili simili, alla luce delle indagini di mercato effettuate in zona, si ritiene che il più probabile valore di mercato di locazione dell'immobile si possa collocare tra una fascia compresa tra Euro/mq/anno 180,00 ed Euro/mq/anno 220,00 .

Restando a sua disposizione per ulteriori chiarimenti porgo distinti saluti.

