

POWERSOFT S.p.A.



DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO AD UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

redatto ai sensi dell'articolo 2 e dell'Allegato 3 delle Disposizioni Euronext Growth Milan in tema di Parti Correlate, nonché dell'articolo 11 della Procedura relativa alla disciplina delle operazioni con Parti Correlate di Powersoft S.p.A.

concernente il

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE CON BLUESKY IMMOBILIARE S.R.L.

Il presente Documento Informativo è stato messo a disposizione del pubblico in data 19 marzo 2024, presso la sede legale di Powersoft S.p.A. (Scandicci (FI), Via Enrico Conti, n. 5 - 50018) e sul sito internet di Powersoft S.p.A. www.powersoft.com.

INDICE

1. Definizioni	5
2. Avvertenze	6
3. Informazioni relative all'Operazione	8
3.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	8
3.2 Parti correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione	12
3.3 Motivazioni economiche e convenienza per la Società nell'Operazione.....	12
3.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni simili	13
3.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	13
3.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate	15
3.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della Società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società stessa eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie	16
3.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione, specificando i rispettivi ruoli, con particolare riguardo agli amministratori indipendenti.....	16
3.8.1 <i>Attività del Comitato Parti Correlate</i>	16
3.8.2 <i>Approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di amministrazione</i>	17
3.9 Rilevanza dell'Operazione per via del cumulo previsto dall'art. 5, comma 2, del Regolamento EGM Parti Correlate.....	17
ALLEGATI	18

Premessa

Il presente Documento Informativo (come *infra* definito) è stato predisposto da Powersoft S.p.A. (“**Powersoft**” o la “**Società**”), società con azioni negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan, ai sensi dell’articolo 2 del Regolamento EGM Parti Correlate (come *infra* definito) e dell’articolo 11 della Procedura Parti Correlate (come *infra* definita) in relazione alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione (come *infra* definito) tra Powersoft, in qualità di promittente conduttore, e Bluesky Immobiliare S.r.l. (“**Bluesky**”), in qualità di promittente locatore, avente ad oggetto un complesso immobiliare ad uso direzionale e industriale in corso di realizzazione da destinare a sede sociale, che consentirà alla Società di dotarsi di nuovi spazi a supporto del proprio piano di crescita, dedicati sia ad accogliere nuove risorse che a ospitare aree tecniche ed aree espositive in grado di sostenere e riflettere l’evoluzione e lo sviluppo dell’attività di Powersoft previsti in tale piano di crescita.

Si precisa che il Contratto Preliminare di Locazione prevede altresì l’impegno delle parti a sottoscrivere, nell’ambito della – e subordinatamente alla – stipula del contratto definitivo di locazione avente ad oggetto il complesso immobiliare sopra indicato (il “**Contratto Definitivo di Locazione**”), specifici accordi modificativi dei Contratti di Locazione Oggetto di Modifica (come *infra* definiti) al fine di includervi la facoltà per Powersoft di recedere da ciascuno degli stessi con almeno 6 (sei) mesi di preavviso (gli “**Accordi Modificativi**”). Le due operazioni (i.e., la stipula di un nuovo contratto di locazione e la facoltà di cessare taluni contratti di locazione attualmente in vigore) devono infatti considerarsi unitariamente in quanto attuative di un medesimo disegno volto a concentrare l’intero ciclo dell’attività industriale della Società in un unico complesso immobiliare (collettivamente, l’“**Operazione**”).

L’Operazione oggetto del presente Documento Informativo costituisce un’operazione tra parti correlate in quanto Bluesky e Powersoft sono sottoposte al comune controllo di Evolve S.r.l. (“**Evolve**”). Quest’ultima, infatti, detiene una partecipazione pari al 100% del capitale sociale di Bluesky e una partecipazione di controllo pari al 79,20% circa del capitale sociale di Powersoft.

Inoltre: (a) il Consigliere Esecutivo della Società Luca Lastrucci detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Blue Note S.r.l.), una partecipazione rappresentativa del 45% di Evolve e ricopre il ruolo di Presidente e Amministratore Delegato di Bluesky, (b) il Consigliere Esecutivo della Società Claudio Lastrucci detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Beyond S.r.l.), una partecipazione rappresentativa del 45% di Evolve e ricopre il ruolo di consigliere esecutivo di Bluesky e (c) il Consigliere Esecutivo della Società Antonio Peruch detiene, direttamente, una partecipazione rappresentativa del restante 10% di Evolve e ricopre il ruolo di consigliere esecutivo di Bluesky.

L’Operazione configura altresì una operazione con parti correlate di “Maggiore Rilevanza” ai sensi

dell'Allegato 2 del Regolamento EGM Parti Correlate, come *infra* definito. Ai sensi dell'articolo 4.1 della Procedura Parti Correlate, in conformità con quanto previsto dal combinato disposto dell'articolo 13 del Regolamento Emittenti EGM e dell'articolo 10 del Regolamento Consob, la Società si avvale della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di "Maggiore Rilevanza" la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di "Minore Rilevanza".

In data 12 marzo 2024, previa acquisizione del parere motivato non vincolante del Comitato Parti Correlate (come *infra* definito), rilasciato in data 12 marzo 2024, ai sensi dell'art. 4.6 della Procedura Parti Correlate, il Consiglio di amministrazione di Powersoft ha deliberato di presentare a Bluesky la proposta del Contratto Preliminare di Locazione, conferendo i relativi poteri.

Si precisa che qualora i termini e condizioni del Contratto Definitivo di Locazione rispecchiassero quanto già previsto dal Contratto Preliminare di Locazione non si renderà necessario attivare nuovamente la Procedura Parti Correlate.

Il presente Documento Informativo, pubblicato in data 19 marzo 2024, è a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società, sita in Scandicci (FI), Via Enrico Conti, n. 5 e sul sito *internet* della Società www.powersoft.com.

1. Definizioni

In aggiunta ai termini e alle espressioni definiti in altre parti del presente Documento Informativo, i termini e le definizioni di seguito elencati, contraddistinti con lettera iniziale maiuscola, hanno il significato a ciascuno di essi attribuito nel presente Articolo.

Borsa Italiana indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

Comitato Parti Correlate indica il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società, composto, ai sensi della Procedura Parti Correlate, dall'Amministratore Indipendente Paolo Blasi.

Contratti di Locazione Oggetto di Modifica indica, collettivamente, i seguenti contratti di locazione attualmente in essere tra Powersoft, in qualità di conduttrice, e Bluesky, in qualità di locatore: (i) contratto di locazione sottoscritto in data 2 gennaio 2018 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Scandicci (FI), Via Enrico Conti n. 1; (ii) contratto di locazione sottoscritto in data 30 ottobre 2020 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Scandicci (FI), Via Enrico Conti n. 5; e (iii) contratto di locazione sottoscritto in data 2 marzo 2018 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Scandicci (FI), Via de' Cadolingi nn. 13 e 15.

Contratto Preliminare di Locazione indica il contratto preliminare di locazione sottoscritto in data 19 marzo 2024 tra Powersoft, in qualità di promittente conduttore, e Bluesky, in qualità di promittente locatore, avente ad oggetto un complesso immobiliare ad uso direzionale e industriale in corso di realizzazione da destinare a sede sociale della Società.

Documento Informativo indica il presente documento informativo redatto ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento EGM Parti Correlate e dell'Allegato 3 al medesimo, nonché dell'articolo 11 della Procedura Parti Correlate.

Euronext Growth Milan indica il sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana denominato "Euronext Growth Milan".

Powersoft ovvero Società indica Powersoft S.p.A., con sede legale in Scandicci (FI), via Enrico Conti n. 5, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze n. 04644200489.

Procedura Parti Correlate	indica la “Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate” adottata dal consiglio di amministrazione della Società in data 29 aprile 2021.
Regolamento EGM Parti Correlate	Regolamento adottato da Borsa Italiana recante disposizioni in tema di parti correlate applicabile alle società aventi azioni ammesse alla negoziazione sull'Euronext Growth Milan, come da ultimo modificato in data 25 ottobre 2021.
Regolamento Consob	indica il Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, come di volta in volta modificato e integrato.
Regolamento Emittenti EGM	indica il Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, adottato da Borsa Italiana, come da ultimo modificato in data 4 dicembre 2023.

2. Avvertenze

L’Operazione oggetto del presente Documento Informativo si configura come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento EGM Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate sopra richiamati dal momento che: (a) il controvalore dell’ammontare del canone di locazione del Nuovo Complesso, quand’anche calcolato sulle sole prime 12 (dodici) annualità di durata del Contratto Definitivo di Locazione (come *infra* meglio esplicitato), risulta superiore alla soglia del 5% in relazione all’indice di rilevanza del controvalore (calcolato sulla base della capitalizzazione della Società al 30 giugno 2023); e (b) Powersoft e Bluesky sono società soggette al comune controllo di Evolve, società partecipata da: (i) Luca Lastrucci, consigliere delegato della Società, il quale detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Blue Note S.r.l.), il 45% del relativo capitale sociale, (ii) Claudio Lastrucci, consigliere delegato della Società, il quale detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Beyond S.r.l.), il 45% del relativo capitale sociale e (iii) Antonio Peruch, consigliere delegato della Società, il quale detiene direttamente il restante 10% del relativo capitale sociale.

In aggiunta, Luca Lastrucci ricopre la carica di Presidente e Amministratore Delegato di Evolve e di Bluesky, e Claudio Lastrucci e Antonio Peruch ricoprono la carica di consiglieri di Evolve e consiglieri delegati di Bluesky.

In considerazione dei ruoli ricoperti e dei profili di correlazione tra le società, Luca Lastrucci,

Claudio Lastrucci e Antonio Peruch hanno dichiarato, in occasione delle riunioni consiliari della Società che hanno esaminato l'Operazione, di essere portatori di un interesse nell'Operazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2391 del Codice Civile.

Si precisa che, alla data del presente Documento Informativo, l'Operazione non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori della Società e/o di società da questa controllate.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'Operazione, non si ravvisano, a giudizio di Powersoft, particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse, diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni con parti correlate, né rischi diversi da quelli usualmente connessi ad operazioni di analoga natura.

In ogni caso, l'Emittente ha attivato i presidi e le misure previsti dal Regolamento EGM Parti Correlate e dalla Procedura Parti Correlate, tenuto conto che:

- il Consiglio di amministrazione della Società, nello svolgimento delle attività necessarie per addivenire al perfezionamento dell'Operazione, ha incaricato il Comitato Parti Correlate per il rilascio del parere motivato non vincolante di cui all'art. 4 del Regolamento EGM Parti Correlate e all'art. 4.6 della Procedura Parti Correlate;
- il Comitato Parti Correlate è stato coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria della prospettata Operazione con congruo anticipo, attraverso la ricezione di un flusso informativo completo, tempestivo e adeguato di informazioni e documenti relativi all'Operazione, che hanno consentito al Comitato Parti Correlate di essere costantemente aggiornato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di svolgere compiutamente il proprio compito, ai sensi e per gli effetti di quanto prescritto dall'art. 2391-*bis* del Codice Civile, dal Regolamento EGM Parti Correlate e dalla Procedura Parti Correlate;
- il Comitato Parti Correlate è stato altresì informato dei termini e delle condizioni dell'Operazione, esprimendo parere non vincolante favorevole all'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché alla convenienza e alla correttezza sostanziale delle condizioni;
- infine, nella seduta del 12 marzo 2024, il Consiglio di amministrazione ha deliberato di presentare a Bluesky la proposta del Contratto Preliminare di Locazione, sulla base della documentazione istruttoria ricevuta e del parere motivato non vincolante favorevole del Comitato Parti Correlate. Il parere del Comitato Parti Correlate è allegato al presente Documento Informativo quale "Allegato A".

3. Informazioni relative all'Operazione

3.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

Il Contratto Preliminare di Locazione

A. Oggetto

L'Operazione consiste nella sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione con il quale, subordinatamente all'avveramento delle condizioni sospensive indicate nel seguito, Bluesky si è obbligata a concedere in locazione a Powersoft, che si è obbligata a condurre in locazione, un complesso immobiliare a uso direzionale e industriale che sarà edificato da Bluesky su un terreno sito nel Comune di Scandicci, in via del Parlamento Europeo/via Pisana (località Olmo) (il "**Nuovo Complesso**"), ai termini contrattuali e alle condizioni economiche previste nel Contratto Preliminare di Locazione medesimo e sulla base dei quali sarà redatto il Contratto Definitivo di Locazione.

B. Condizioni Sospensive

Il Contratto Preliminare di Locazione e il conseguente obbligo delle Parti di stipulare il Contratto Definitivo di Locazione, è condizionato all'avveramento delle seguenti condizioni sospensive (le "**Condizioni Sospensive**"):

(a) l'ottenimento dei titoli edilizi necessari per l'edificazione e lo sviluppo del Nuovo Complesso (i "**Titoli Edilizi**") a cura, spese e responsabilità di Bluesky entro e non oltre il 30 giugno 2024; e

(b) il positivo completamento dei lavori di edificazione del Nuovo Complesso entro il 31 marzo 2027, intendendosi raggiunto tale completamento nel momento in cui tali lavori saranno completati a regola d'arte in conformità al Progetto Esecutivo (come di seguito definito), ai Titoli Edilizi e alla normativa applicabile, e il Nuovo Complesso sia idoneo all'uso cui Powersoft intende destinarlo, agibile e che tutti gli impianti ivi contenuti siano in buono stato di funzionamento e conformi alle normative applicabili.

Il Contratto Preliminare di Locazione disciplina le ipotesi di proroga dei termini di avveramento delle Condizioni Sospensive restando inteso che tali proroghe non potranno estendersi oltre il 30 settembre 2027 e prevedendo la proroga automatica al ricorrere - *inter alia* - di specifici eventi di forza maggiore.

Alla data del Documento Informativo risulta approvato il progetto definitivo (il "**Progetto Definitivo**") e sono state avviate le attività necessarie per la stesura del Progetto Esecutivo (come di seguito definito) nonché per l'ottenimento dei Titoli Edilizi.

Nel corso dei 30 (trenta) giorni successivi alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di

Locazione, Powersoft potrà presentare sue eventuali osservazioni in merito al Progetto Definitivo (ciascuna di esse, una "**Osservazione**"), che Bluesky si impegna a recepire nel Progetto Esecutivo (come di seguito definito), nei limiti di quanto tecnicamente possibile ed a condizione che non comportino un aumento dei costi superiore al 20% dell'Importo dei Lavori (come di seguito definito).

Entro i 60 (sessanta) giorni successivi alla scadenza del predetto termine di presentazione delle Osservazioni, Bluesky si è impegnata a predisporre e a fornire a Powersoft la progettazione esecutiva dei lavori di edificazione, redatta sulla base del Progetto Definitivo e sulla base delle Osservazioni (il "**Progetto Esecutivo**").

Successivamente alla trasmissione del Progetto Esecutivo a Powersoft, quest'ultima avrà la facoltà di richiedere a Bluesky - nei limiti previsti dal Contratto Preliminare di Locazione - varianti di natura discrezionale (le "**Varianti Discrezionali**") ovvero ciascuna di esse, una "**Variante Discrezionale**") in relazione ai lavori di edificazione del Nuovo Complesso.

Fatto salvo quanto precede, Bluesky potrà apportare varianti ai lavori di edificazione del Nuovo Complesso (le "**Varianti Necessarie**") a condizione che (i) tali varianti siano imposte da nuove previsioni di legge o regolamenti entrati in vigore successivamente alla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione o siano prescritte da ordini o decisioni emessi dalle competenti autorità successivamente alla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione; ovvero che (ii) l'esecuzione di tali varianti sia necessaria per il completamento di detti lavori di edificazione.

C. Durata e recesso

Il Contratto Definitivo di Locazione avrà una durata di 12 (dodici) anni rinnovabile automaticamente per ulteriori periodi di 6 (sei) anni, salvo disdetta da inviarsi a cura di Powersoft con 12 (dodici) mesi di preavviso come per legge. Bluesky ha dichiarato di rinunciare al diritto di diniego di rinnovo alla prima scadenza, anche laddove ricorresse una delle ipotesi di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978. Per i primi 12 (dodici) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione, Powersoft non avrà alcuna facoltà di recesso. Successivamente ai primi 12 (dodici) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione, Powersoft avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal Contratto Definitivo di Locazione in qualsiasi momento con un preavviso di 12 (dodici) mesi.

Alla cessazione comunque determinatasi del Contratto Definitivo di Locazione, Powersoft sarà tenuta a riconsegnare il Nuovo Complesso, libero da persone e da cose, nello stato di fatto in quel momento esistente, senza obbligo di ripristino e pertanto senza l'obbligo di rimuovere tutte le modifiche eseguite – salvo che non si tratti di modifiche intervenute in violazione di norme di legge e/o disposizioni del Contratto Definitivo di Locazione – fermo in

ogni caso l'obbligo di rimuovere tutti i beni e suppellettili asportabili senza nocumento per il Nuovo Complesso, i quali in difetto saranno trattenuti da Bluesky senza obbligo di indennizzo, salvo il caso di risoluzione del Contratto Definitivo di Locazione per grave inadempimento di Bluesky, per cui Powersoft avrà diritto alle indennità di cui all'art. 1592 c.c.

D. Canone e aggiustamento Canone

Il Contratto Preliminare di Locazione prevede un canone, a corpo e non a misura, pari ad un importo annuo di Euro 1.750.000,00 (unmilionesettecentocinquantamila/00) oltre IVA e oneri accessori, ove esistenti (il "**Canone**") da corrisondersi in rate trimestrali anticipate. A decorrere dal secondo anno di durata del Contratto Definitivo di Locazione, il Canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT.

In ragione dei lavori di personalizzazione (sommariamente descritti nel relativo allegato al Contratto Preliminare di Locazione) da eseguirsi a cura di Powersoft, Bluesky riconoscerà a Powersoft 6 (sei) mesi di canone gratuito continuativi (c.d. *free rent*).

Il Canone è stato determinato anche sulla base del valore dell'appalto pari a Euro 16.000.000,00 (sedecimilioni) (l'**Importo Lavori**). In caso di aumento dell'Importo Lavori, tale aumento inciderà sul Canone applicando un tasso di rendimento pari (a) all'8 % (otto per cento), per aumenti determinati da Osservazioni, Varianti Discrezionali e/o da specifiche personalizzazioni richieste da Powersoft; (b) al 6 % (sei per cento), per aumenti determinati da Varianti Necessarie. La rideterminazione del Canone avverrà applicando la seguente formula: aumento dell'Importo Lavori * tasso di rendimento (il "**Criterio di Aggiustamento Canone**"). Il Canone rideterminato sulla base dell'applicazione del Criterio di Aggiustamento Canone non potrà comunque eccedere l'importo massimo di Euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) annui qualora l'aumento dell'Importo Lavori sia dovuto a circostanze indipendenti dalla volontà di Powersoft (ivi incluse le Varianti Necessarie). In caso contrario (ad esempio, in caso di Osservazioni, Varianti Discrezionali o specifiche personalizzazioni richieste da Powersoft), non è previsto alcun tetto massimo.

E. Ulteriori Previsioni

Bluesky eseguirà i lavori di edificazione del Nuovo Complesso a propria cura, spese e responsabilità in conformità alle disposizioni di legge e di regolamento applicabili, ai Titoli Edilizi e al Progetto Esecutivo, gestendo in autonomia e restando responsabile in via esclusiva dei rapporti contrattuali diretti con gli appaltatori e della tenuta dei rapporti con le pubbliche amministrazioni e procederà, a propria cura e spese, all'accatastamento del Nuovo Complesso secondo le destinazioni d'uso che saranno concordate.

Nell'ambito dell'Operazione, nel Contratto Preliminare di Locazione Bluesky e Powersoft si

sono impegnate a sottoscrivere – subordinatamente alla stipula del Contratto Definitivo di Locazione – gli Accordi Modificativi dei Contratti di Locazione Oggetto di Modifica al fine di includere la facoltà per Powersoft di recedere da ciascuno di tali contratti con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Il Contratto Preliminare di Locazione prevede che Powersoft consegni a Bluesky, (i) entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione, a garanzia dell'obbligo della presa in consegna del Nuovo Complesso e della sottoscrizione del Contratto Definitivo di Locazione, una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta, sulla base del testo previamente concordato tra le Parti, avente importo massimo garantito pari ad Euro 2.000.000,00 (duemilioni) valida sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo di Locazione e (ii) alla data di consegna del Nuovo Complesso, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte ai sensi del Contratto Definitivo di Locazione, una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta emessa da primario istituto di credito italiano, con esclusione del beneficio della preventiva escussione ed escutibile anche parzialmente e in più soluzioni, di importo pari a 6 (sei) mensilità dal Canone.

Sarà concesso a Powersoft di sublocare - in tutto o in parte - il Nuovo Complesso a terzi, a condizione che la sub-conduttrice dimostri di essere un soggetto solido finanziariamente e, laddove si tratti di persona giuridica, la sub-conduttrice non deve essere soggetta e non deve essere mai stata soggetta a procedure concorsuali o in stato di insolvenza, di crisi o sovraindebitamento.

È fatto divieto di cessione del Contratto Preliminare di Locazione e/o i crediti dallo stesso derivanti, salvo preventivo consenso scritto dell'altra parte, e con l'eccezione delle ipotesi in cui Bluesky debba cedere in garanzia tali crediti a banche o altri soggetti finanziatori, e/o ceda a società del medesimo gruppo.

La manutenzione del Nuovo Complesso, sia straordinaria che ordinaria, graverà su Bluesky per i primi 6 (sei) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione. Successivamente ai primi 6 (sei) anni di durata, su Bluesky graverà solamente la manutenzione straordinaria.

Per i primi 6 (sei) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione, la piccola manutenzione ordinaria, nonché la manutenzione – ordinaria e straordinaria – relativa agli elementi, arredi, impianti, sistemi ed equipaggiamenti introdotti e installati da Powersoft, nonché di quanto eventualmente introdotto con lavori di personalizzazione sarà a carico di quest'ultima. Successivamente ai primi 6 (sei) anni di durata, graverà su Powersoft la manutenzione ordinaria del Nuovo Complesso.

Ogni eventuale richiesta di Variante Discrezionale da parte di Powersoft dovrà essere approvata per iscritto da Bluesky, il cui consenso non potrà essere irragionevolmente negato.

In ogni caso, Powersoft non potrà richiedere Varianti Discrezionali laddove (i) mutino la destinazione d'uso del Nuovo Complesso; (ii) compromettano la stabilità strutturale del Nuovo Complesso; (iii) causino una riduzione delle qualità tecniche del Nuovo Complesso o (iv) i costi della Variante Discrezionale, autonomamente considerata o sommata alle eventuali precedenti Varianti Discrezionali, comportino un aumento dell'Importo dei Lavori superiore al 10% (dieci per cento).

3.2 Parti correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento EGM Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate, in quanto Bluesky e Powersoft sono entrambe società controllate da Evolve; quest'ultima, infatti, possiede il 100% del capitale sociale di Bluesky e una partecipazione di controllo, pari al 79,20%, del capitale sociale di Powersoft.

Inoltre:

- il Consigliere Esecutivo della Società Luca Lastrucci detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Blue Note S.r.l.), una partecipazione rappresentativa del 45% di Evolve e ricopre il ruolo di Presidente e Amministratore Delegato di Bluesky,
- il Consigliere Esecutivo della Società Claudio Lastrucci detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Beyond S.r.l.), una partecipazione rappresentativa del 45% di Evolve e ricopre il ruolo di consigliere esecutivo di Bluesky e
- il Consigliere Esecutivo della Società Antonio Peruch detiene, direttamente, una partecipazione rappresentativa del restante 10% di Evolve e ricopre il ruolo di consigliere esecutivo di Bluesky.

3.3 Motivazioni economiche e convenienza per la Società nell'Operazione

Il Consiglio di amministrazione di Powersoft ritiene che l'Operazione sia nell'interesse della Società, che la stessa non comporti pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione esistente tra i contraenti in quanto parti correlate.

In particolare, la prospettata locazione, che prevede il trasferimento della sede sociale di Powersoft all'interno del Nuovo Complesso, potrebbe portare, tra l'altro, i seguenti benefici:

- (i) incremento delle postazioni di lavoro e degli spazi a queste dedicati, in modo da

- consentire l'inserimento di nuove risorse in linea con i piani di sviluppo della Società;
- (ii) aumento della capacità produttiva e del magazzino;
 - (iii) maggiore valorizzazione delle potenzialità dei vari dipartimenti aziendali, grazie alla possibilità di concentrare l'intero ciclo dell'attività industriale e tutti gli uffici in un unico complesso immobiliare, ottimizzando ed efficientando ulteriormente il coordinamento tra i vari team di lavoro, così promuovendo anche una maggiore efficienza energetica con conseguente risparmio sui costi di gestione;
 - (iv) incremento della visibilità e dell'immagine di Powersoft, in linea con il posizionamento della Società quale player altamente tecnologico e polo di eccellenza del settore, anche mediante la previsione di spazi dedicati alle visite di clienti e di soggetti terzi, nonché ad ospitare eventi di vario genere;
 - (v) incremento delle sale riunioni e degli ulteriori spazi di incontro che saranno dotati di funzionalità altamente tecnologiche, ivi incluse aree dedicate all'effettuazione di test di qualità, misurazioni e demo sui prodotti;
 - (vi) aumento dei parcheggi gratuiti a favore dei dipendenti;
 - (vii) previsione di aree dedicate alle pause dei dipendenti, ivi incluse una mensa attrezzata, un'area fitness, un'area coffee break per ciascun piano dell'edificio e un'area verde esterna, nell'ottica di rafforzare ulteriormente i momenti di condivisione tra tutta la popolazione aziendale e migliorarne il benessere;
 - (viii) ubicazione del Nuovo Complesso in area limitrofa agli immobili nei quali si trovano gli attuali locali della Società, minimizzando al massimo eventuali impatti di natura logistica per i dipendenti e consentendo, qualora se ne ravveda l'opportunità, di mantenere anche la disponibilità di taluni degli immobili attualmente esistenti.

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

Al fine di poter valutare i termini dell'Operazione, il Consiglio di Amministrazione di Powersoft, ad esito di un processo di selezione, ha nominato KROLL Advisory S.p.A. quale esperto terzo ed indipendente affinché determinasse il canone di mercato del Nuovo Complesso.

A tale riguardo, si evidenzia che il Canone risulta coerente con il canone di mercato del Nuovo Complesso determinato da KROLL Advisory S.p.A..

La dichiarazione di indipendenza dell'esperto è allegata al presente Documento Informativo quale Allegato "B".

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

Con riferimento all'illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione, si segnala che Powersoft corrisponderà un canone periodico a Bluesky per il godimento del Nuovo Complesso e sosterrà dei costi di adeguamento dei nuovi spazi. In applicazione del principio contabile IFRS 16, a partire dalla data di efficacia del Contratto Definitivo di Locazione e secondo la tempistica attualmente prevista per il completamento dei lavori di edificazione del Nuovo Complesso, si rileverà nello stato patrimoniale l'iscrizione nell'attivo non corrente di un valore corrispondente al diritto di utilizzo e nel passivo di un debito finanziario di pari importo. Detto debito in parte sarà iscritto nel passivo corrente per la parte in scadenza nei 12 mesi successivi e nel passivo non corrente per la parte rimanente. La valutazione del valore di iscrizione verrà effettuata tenendo in considerazione il valore del canone di locazione definito e la durata della locazione.

Nel corso del periodo di locazione il valore del diritto di utilizzo, dal punto di vista economico, verrà ammortizzato tra i costi operativi sulla base della vita utile residua dell'attività stessa mentre a fronte del pagamento periodico dei canoni di locazione si assisterà a una riduzione del debito finanziario, con rilevazione a conto economico degli interessi passivi impliciti maturati, derivanti dall'attualizzazione contabile dei canoni di locazione iscritti come debito nel passivo, tra gli oneri finanziari.

Gli effetti finanziari dell'Operazione sono principalmente correlati ai flussi finanziari derivanti dalla gestione dei pagamenti dei canoni di locazione e dei costi di fit-out e personalizzazione del Nuovo Complesso e di trasferimento verso la nuova sede.

L'esecuzione del Contratto Definitivo di Locazione comporterà, inoltre, per Powersoft la rilevazione dei seguenti effetti:

- il Contratto Preliminare di Locazione prevede, a garanzia della presa in consegna del Nuovo Complesso e della sottoscrizione del Contratto Definitivo di Locazione, la consegna di una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta avente importo massimo garantito pari a Euro 2.000.000,00; Powersoft sosterrà i costi per il rilascio di tale garanzia che ammontano a circa Euro 23.000,00 per ciascun anno di validità della stessa; parimenti, Powersoft, in sede di sottoscrizione del Contratto Definitivo di Locazione e a garanzia di tutte le obbligazioni ivi assunte, consegnerà una nuova garanzia bancaria autonoma a prima richiesta di cui sosterrà i relativi costi;
- in ragione del canone di locazione annuo stabilito per il Nuovo Complesso, pari a Euro 1.750.000,00 e suscettibile di aggiustamento, come meglio descritto al Paragrafo 3.1, D. Canone e aggiustamento Canone, ed assumendo che Powersoft (i) eserciti la facoltà di recesso rispetto a tutti i contratti di locazione delle attuali unità immobiliari di titolarità

di Bluesky (fermo restando che Powersoft ha facoltà di non esercitare tale recesso o di esercitarlo solo per alcuni) e dell'ulteriore unità immobiliare di proprietà di soggetti terzi e (ii) cessi (in ragione del consistente aumento degli spazi dedicati al magazzino del Nuovo Complesso) il contratto di outsourcing dell'attività di logistica integrata, Powersoft registrerebbe a partire dalla data di efficacia del Contratto Definitivo di Locazione e secondo la tempistica attualmente prevista per il completamento dei lavori di edificazione del Nuovo Complesso, un aumento dei costi annuali di locazione, secondo i principi contabili sopraesposti, rispetto a quanto sostenuto nel 2023 per tali costi, di circa Euro 760.000,00 per l'intero periodo di vigenza del Contratto Definitivo, fatti salvi eventuali aggiustamenti del canone disciplinati dal Contratto Preliminare di Locazione. Si segnala inoltre che resta la facoltà in capo a Bluesky, in caso di esercizio del recesso da parte di Powersoft delle attuali unità immobiliari, di domandare la rimessione in pristino con un potenziale esborso massimo in capo a Powersoft pari a circa Euro 150.000,00;

- Powersoft, al fine di adeguare il Nuovo Complesso alle proprie esigenze, prevede di sostenere a partire dalla data di efficacia del Contratto Definitivo e nel corso del periodo di efficacia di tale Contratto Definitivo dei costi di fit-out e personalizzazione del Nuovo Complesso e di trasferimento verso la nuova sede ad oggi stimabili in circa Euro 4.500.000,00. In merito a tali costi, che per Powersoft hanno un'utilità economica pluriennale, si segnala che (i) sarebbero destinati, oltre che all'arredo, anche all'implementazione di ambienti altamente tecnologici e di spazi dedicati alla dimostrazione delle funzionalità dei prodotti Powersoft e (ii) parte significativa di tali costi sarebbero, anche in assenza del perfezionamento dell'Operazione, stati sostenuti dalla Società nel corso dei futuri esercizi per l'adeguamento degli spazi attuali alle sempre nuove esigenze di Powersoft e il reperimento e adeguamento di spazi ulteriori idonei a supportare i piani di crescita di Powersoft.

Con riferimento agli indici di rilevanza applicabili, l'Operazione si configura come operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento EGM Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate, in quanto il controvalore dell'ammontare del canone di locazione del Nuovo Complesso, quand'anche calcolato sulle sole prime 12 (dodici) annualità di durata del Contratto Definitivo di Locazione, risulta superiore alla soglia del 5% in relazione all'indice di rilevanza del controvalore (calcolato sulla base della capitalizzazione della Società al 30 giugno 2023).

3.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate

Alla data del presente Documento Informativo, l'Operazione non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori della Società e/o di società da questa controllate. Pertanto, non è prevista alcuna variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Powersoft e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

3.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della Società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società stessa eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie

Salvo quanto già segnalato nella Premessa e nei Paragrafi 2 e 3.2 del Documento Informativo, non sono coinvolti quali parti correlate, componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, direttori generali e dirigenti della Società.

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

Ai sensi dell'articolo 4.1 della Procedura Parti Correlate, in conformità con quanto previsto dal combinato disposto dell'articolo 13 del Regolamento Emittenti EGM e dell'articolo 10 del Regolamento Consob, la Società si avvale della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di "Maggiore Rilevanza" la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di "Minore Rilevanza".

Le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza sono, dunque, approvate dal Consiglio di amministrazione di Powersoft previo parere motivato non vincolante del Comitato Parti Correlate circa (i) la sussistenza di un interesse della Società al compimento dell'Operazione e (ii) la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

3.8.1 Attività del Comitato Parti Correlate

Il Comitato Parti Correlate – composto da un solo Amministratore Indipendente nella persona del Prof. Paolo Blasi – è stato coinvolto sin dall'avvio della fase istruttoria relativa all'Operazione, ricevendo un flusso informativo completo, tempestivo e aggiornato da parte delle funzioni competenti.

Il Comitato Parti Correlate ha analizzato l'Operazione in consesso formale complessivamente 3 volte:

- il 26 gennaio 2024, ricevendo una informativa sulle caratteristiche principali dell'Operazione ed effettuando una valutazione preliminare sulla natura dell'Operazione e sugli elementi oggetto del parere al medesimo richiesto;

- il 9 febbraio 2024, per l'esame della prima bozza del Contratto Preliminare di Locazione predisposta dalla Società che è stata successivamente trasmessa a Bluesky per l'avvio della negoziazione;
- il 12 marzo 2024, per l'esame della bozza definitiva del Contratto Preliminare di Locazione e per il rilascio del proprio parere allegato al presente Documento Informativo (Allegato "A").

3.8.2 Approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di amministrazione

In data 12 marzo 2024, sulla base della documentazione istruttoria ricevuta e tenuto conto del parere del Comitato Parti Correlate, il Consiglio di Amministrazione di Powersoft - condivise le motivazioni e i razionali sottostanti all'Operazione e rilevato altresì l'interesse della Società a compiere l'Operazione medesima nonché la convenienza delle relative condizioni - ha deliberato di presentare a Bluesky la proposta del Contratto Preliminare di Locazione, conferendo i poteri per la sottoscrizione della medesima e della documentazione ancillare.

3.9 Rilevanza dell'Operazione per via del cumulo previsto dall'art. 2, comma 2, del Regolamento EGM Parti Correlate

La rilevanza dell'Operazione oggetto del presente Documento Informativo sussiste in via autonoma e non deriva dal cumulo con altre operazioni compiute con la stessa parte correlata o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società.

* * *

Per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Carlo Lastrucci

ALLEGATI

Allegato "A" Parere del Comitato Parti Correlate di Powersoft rilasciato in data 12 marzo 2024

Allegato "B" Dichiarazione di indipendenza KROLL Advisory S.p.A.

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DI POWERSOFT S.P.A. AI SENSI DELL'ART. 4.6
DELLA "PROCEDURA PER LA DISCIPLINA DELLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE"**

IN RELAZIONE ALLA

SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE AVENTE AD OGGETTO UN COMPLESSO
IMMOBILIARE IN FASE DI REALIZZAZIONE TRA POWERSOFT S.P.A. E BLUESKY IMMOBILIARE S.R.L.

1. PREMESSA

Il Comitato Parti Correlate (il "**Comitato**") di Powersoft S.p.A. ("**Powersoft**" o la "**Società**") è chiamato ad esprimere, ai sensi dell'art. 4.6 della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata da Powersoft in data 29 aprile 2021 (la "**Procedura OPC**"), il presente parere motivato (il "**Parere**") sull'interesse della Società al compimento dell'operazione con parte correlata di seguito descritta, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Come meglio analizzato sub par. 3, l'Operazione è qualificabile per Powersoft come un'Operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza. A tale proposito, si evidenzia che, ai sensi dell'art. 4.1 della Procedura OPC, la Società si è avvalsa della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di Minore Rilevanza e, conseguentemente, il presente Parere non ha carattere vincolante.

2. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

Il Comitato è chiamato ad esprimere il proprio parere in relazione alla sottoscrizione di un contratto preliminare di locazione (il "**Contratto Preliminare di Locazione**") tra Powersoft, in qualità di promissaria conduttrice, e Bluesky Immobiliare S.r.l. ("**Bluesky**"), in qualità di promittente locatrice, avente ad oggetto un complesso immobiliare ad uso direzionale e industriale in corso di realizzazione da parte di Bluesky che sarà situato nel Comune di Scandicci, in via del Parlamento Europeo/via Pisana, località Olmo, da destinare a sede sociale di Powersoft (il "**Nuovo Complesso**").

Il Contratto Preliminare di Locazione prevede altresì l'impegno delle parti a sottoscrivere – subordinatamente alla stipula del contratto definitivo di locazione avente ad oggetto il Nuovo Complesso (il "**Contratto Definitivo di Locazione**") – specifici accordi modificativi di taluni contratti di locazione in essere fra le stesse parti, al fine di includervi la facoltà per Powersoft di recedere da ciascuno di essi con almeno 6 (sei) mesi di preavviso. Si fa riferimento in particolare ai seguenti contratti di locazione: (i) contratto di locazione sottoscritto in data 2 gennaio 2018 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Scandicci, Via Enrico Conti n. 1; (ii) contratto di locazione sottoscritto in data 30 ottobre 2020 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Scandicci,



Via Enrico Conti n. 5; e (iii) contratto di locazione sottoscritto in data 2 marzo 2018 avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Scandicci, Via de' Cadolingi nn. 13 e 15 (collettivamente, gli "Accordi Modificativi").

Le due operazioni (i.e., la stipula di un nuovo contratto di locazione e la sottoscrizione degli Accordi Modificativi al fine di prevedere la facoltà di Powersoft di cessare i contratti di locazione attualmente in vigore) sono state considerate unitariamente in quanto attuative di un medesimo disegno volto essenzialmente a concentrare l'intero ciclo dell'attività industriale della Società in un unico complesso immobiliare (collettivamente, l'"Operazione").

Più in particolare, i contenuti principali del Contratto Preliminare di Locazione possono essere così sinteticamente descritti:

- (i) Sottoscrizione Contratto Definitivo di Locazione e consegna del Nuovo Complesso: obbligo di sottoscrivere il Contratto Definitivo di Locazione, previa emissione del verbale di collaudo positivo dei lavori di edificazione, condizionato all'avveramento delle seguenti condizioni sospensive: (a) ottenimento dei titoli edilizi a cura, spese e responsabilità di Bluesky entro e non oltre il 30 giugno 2024 e (b) positivo completamento dei lavori di edificazione entro il 31 marzo 2027;
- (ii) Durata e recesso Contratto Definitivo di Locazione: durata di 12 anni (con rinuncia da parte di Bluesky del diritto di diniego di rinnovo alla prima scadenza) a decorrere dalla consegna del Nuovo Complesso rinnovabili automaticamente per ulteriori periodi di 6 anni, salvo disdetta da parte di Powersoft con 12 mesi di preavviso. Per i primi 12 anni di durata del contratto di locazione Powersoft non avrà facoltà di recesso; successivamente, Powersoft avrà la facoltà di recedere in qualsiasi momento con un preavviso di 12 mesi;
- (iii) Canone e aggiustamento: il canone, a corpo e non a misura, è pari ad un importo annuo di Euro 1.750.000 (unmilionesettecentocinquanta), oltre IVA e oneri accessori ove esistenti; a partire dal secondo anno di durata del Contratto Definitivo di Locazione, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT.
Inoltre, in ragione dei lavori che Powersoft apporterà al Nuovo Complesso successivamente alla consegna dello stesso, Bluesky riconosce a Powersoft 6 (sei) mesi di canone gratuito (c.d. *free rent*). Il Contratto Preliminare di Locazione prevede meccanismi di eventuale adeguamento del canone parametrati all'aumento dei costi di costruzione derivante da varianti e/o osservazioni richieste da Powersoft e/o da varianti che dovessero rendersi necessarie per legge o per il completamento dei lavori di edificazione;
- (iv) Garanzie: Powersoft consegnerà a Bluesky, (i) entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione, a garanzia dell'obbligo della presa in consegna del Nuovo Complesso e della sottoscrizione del Contratto Definitivo di Locazione, una garanzia



- bancaria autonoma a prima richiesta, sulla base del testo previamente concordato tra le Parti, avente importo massimo garantito pari ad Euro 2.000.000 (due milioni) valida sino alla data di sottoscrizione del Contratto Definitivo di Locazione e (ii) alla data di consegna del Nuovo Complesso, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte ai sensi del Contratto Definitivo di Locazione, una garanzia bancaria autonoma a prima richiesta emessa da primario istituto di credito italiano, con esclusione del beneficio della preventiva escussione ed escutibile anche parzialmente e in più soluzioni, avente un importo massimo garantito pari a 6 (sei) mensilità del canone;
- (v) Manutenzione: la manutenzione del Nuovo Complesso, sia straordinaria che ordinaria, graverà su Bluesky per i primi 6 (sei) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione. Successivamente ai primi 6 (sei) anni di durata, su Bluesky graverà solamente la manutenzione straordinaria. Per i primi 6 (sei) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione, la piccola manutenzione ordinaria, nonché la manutenzione – ordinaria e straordinaria – relativa agli elementi, arredi, impianti, sistemi ed equipaggiamenti introdotti e installati da Powersoft, nonché di quanto introdotto con i lavori che Powersoft apporterà al Nuovo Complesso successivamente alla consegna dello stesso. Successivamente ai primi 6 (sei) anni di durata del Contratto Definitivo di Locazione, graverà su Powersoft la manutenzione ordinaria del Nuovo Complesso;
- (vi) Modifica degli attuali contratti di locazione: le Parti si sono impegnate, subordinatamente alla stipula del contratto definitivo di locazione, a sottoscrivere gli Accordi Modificativi nei termini sopra indicati.

3. QUALIFICAZIONE DELL'OPERAZIONE E NATURA DELLA CORRELAZIONE

La sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione è qualificabile come Operazione con Parte Correlata, essendo Bluesky e Powersoft soggette al comune controllo esercitato da Evolve S.r.l. ("Evolve"). Alla data del presente Parere, si precisa che Evolve detiene il 100% del capitale sociale di Bluesky e controlla, altresì, Powersoft con una partecipazione pari al 79,20% del capitale sociale.

Inoltre, Evolve è partecipata da: (i) Luca Lastrucci, consigliere delegato della Società, il quale detiene, per il tramite di una società dallo stesso interamente controllata (i.e., Blue Note S.r.l.), il 45% del relativo capitale sociale, (ii) Claudio Lastrucci, consigliere delegato della Società, il quale detiene, per il tramite di una società dallo stessi interamente controllata (i.e., Beyond S.r.l.), il 45% del relativo capitale sociale e (iii) Antonio Peruch, consigliere delegato della Società, il quale detiene direttamente il restante 10% del relativo capitale sociale. In aggiunta, Luca Lastrucci ricopre la carica di Presidente e Amministratore Delegato di Evolve e di Bluesky, e Claudio Lastrucci e Antonio Peruch ricoprono la carica di consiglieri di Evolve e consiglieri delegati di Bluesky.



In applicazione dell'indice di rilevanza del controvalore calcolato sulla base della capitalizzazione della Società rilevata al 30 giugno 2023 (ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato), pari a circa 80,2 milioni di Euro, l'Operazione si configura come di Maggiore Rilevanza poiché il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e la capitalizzazione al 30 giugno 2023 supera la soglia di rilevanza del 5% indicata nell'Allegato A della Procedura OPC.

Infine, l'Operazione non può essere considerata come Ordinaria (secondo la definizione contenuta nella Procedura OPC) poiché la sottoscrizione del Contratto Preliminare di Locazione non rientra nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria (in quanto accessoria all'attività operativa) della Società o delle società controllate.

4. ISTRUTTORIA

Il Comitato è stato coinvolto tempestivamente nella fase delle trattative e nella fase istruttoria, mediante la ricezione di un flusso informativo completo e aggiornato.

In particolare, l'Operazione è stata oggetto di approfondimento e trattazione nell'ambito di diverse riunioni del Comitato, che si sono tenute in data 26 gennaio 2024, 9 febbraio 2024 e 12 marzo 2024. Nell'ambito di tali sedute il Comitato ha visionato la proposta ricevuta da Bluesky sull'avvio delle trattative e la bozza del Contratto Preliminare di Locazione ed ha avuto la possibilità di formulare osservazioni e richiedere informazioni.

Inoltre, gli Organi Delegati (come definiti nella Procedura OPC), per il tramite della Funzione Legal & Corporate Affairs di Powersoft, hanno mantenuto attivo un costante flusso informativo e documentale con il Comitato, trasmettendo tempestivamente allo stesso la documentazione di volta in volta predisposta e/o richiesta dalla Società o ricevuta da Bluesky in relazione all'Operazione, quale: (a) comunicazioni intercorse tra Bluesky e Powersoft in relazione all'avvio delle trattative; (b) sintesi del progetto definitivo avente ad oggetto il Nuovo Complesso; (c) varie bozze del Contratto Preliminare di Locazione e la versione finale dello stesso all'esito della conclusione dell'attività di negoziazione tra le parti; (d) Rapporto redatto da KROLL Advisory S.p.A. avente ad oggetto la determinazione del canone di mercato del Nuovo Complesso.

5. INTERESSE DI POWERSOFT AL COMPIMENTO DELL'OPERAZIONE, CONVENIENZA E CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE RELATIVE CONDIZIONI

5.1 Interesse di Powersoft al compimento dell'Operazione



Con riferimento all'interesse della Società al compimento dell'Operazione, è stato riferito che la stessa è volta a trasferire nel Nuovo Complesso la sede della Società e a riunirvi tutta l'attività e la popolazione aziendale, che è attualmente dislocata in più immobili, i cui spazi e postazioni di lavoro sono, peraltro, giunti a saturazione.

Più in particolare, l'Operazione comporterebbe i seguenti vantaggi per Powersoft:

- (i) Incremento delle postazioni di lavoro e degli spazi a queste dedicati, in modo da consentire l'inserimento di nuove risorse in linea con i piani di sviluppo della Società;
- (ii) Aumento della capacità produttiva e del magazzino;
- (iii) Maggiore valorizzazione delle potenzialità dei vari dipartimenti aziendali, grazie alla possibilità di concentrare l'intero ciclo dell'attività industriale e tutti gli uffici in un unico complesso immobiliare, ottimizzando ed efficientando ulteriormente il coordinamento tra i vari team di lavoro, così promuovendo anche una maggiore efficienza energetica con conseguente risparmio sui costi di gestione;
- (iv) Incremento della visibilità e dell'immagine di Powersoft, in linea con il posizionamento della Società quale player altamente tecnologico e polo di eccellenza del settore, anche mediante la previsione di spazi dedicati alle visite di clienti e di soggetti terzi, nonché ad ospitare eventi di vario genere;
- (v) Incremento delle sale riunioni e degli ulteriori spazi di incontro, che saranno dotati di funzionalità altamente tecnologiche, ivi incluse aree dedicate all'effettuazione di test di qualità, misurazioni e demo sui prodotti;
- (vi) Aumento dei parcheggi gratuiti a favore dei dipendenti;
- (vii) Previsione di aree dedicate alle pause dei dipendenti, ivi incluse una mensa attrezzata, un'area fitness, un'area coffee break per ciascun piano dell'edificio e un'area verde esterna, nell'ottica di rafforzare ulteriormente i momenti di condivisione tra tutta la popolazione aziendale e migliorarne il benessere;
- (viii) Ubicazione del Nuovo Complesso in area limitrofa agli immobili nei quali si trovano gli attuali locali della Società, minimizzando al massimo eventuali impatti di natura logistica per i dipendenti e consentendo, qualora se ne ravveda l'opportunità, di mantenere anche la disponibilità di taluni degli immobili attualmente esistenti.

5.2 Convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione

Con riferimento alla convenienza dell'Operazione, il Comitato ha rilevato che il valore del canone pattuito tra Powersoft e Bluesky per la locazione del Nuovo Complesso, pari ad Euro 1.750.000 (unmilionesettecentocinquanta), è in linea con il Rapporto redatto da KROLL Advisory S.p.A..

Infine, il Comitato evidenzia che le previsioni concordate tra le parti e riflesse all'interno del Contratto Preliminare di Locazione, ivi incluse le disposizioni contrattuali sopra descritte suscettibili di avere un impatto economico per Powersoft, non presentano elementi di anomalia rispetto alle condizioni contrattuali di mercato che normalmente regolano operazioni di natura analoga.

6. CONCLUSIONI

Il Comitato,

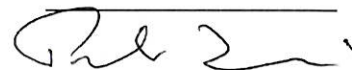
- valutate le informazioni e la documentazione ricevuta tempestivamente dalla Società nel corso della fase istruttoria e delle trattative,
- condivise le valutazioni circa l'interesse strategico della Società a sottoscrivere il Contratto Preliminare di Locazione (così come del Contratto Definitivo di Locazione) e gli Accordi Modificativi,
- preso atto che le condizioni economiche del Contratto Preliminare di Locazione sono in linea con i valori di mercato e
- rilevato, dunque, il rispetto della correttezza sia procedurale sia sostanziale delle condizioni dell'Operazione

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE ALL'OPERAZIONE

Scandicci (FI), 12 marzo 2024

Il Comitato Parti Correlate

(Prof. Paolo Blasi)



Agrate Brianza, lì 11 marzo 2024

Spett.le

Powersoft S.p.A.

Via E. Conti n. 5

50018 Scandicci (FI)

Alla c.a. del Dott. Carlo Bombace

Oggetto: dichiarazione di indipendenza

Con la presente, ai sensi e per gli effetti del par. 2.4 dell'All. 4 del Regolamento della Consob in materia di operazioni con parti correlate, la Società KROLL Advisory S.p.A., quivi rappresentata dal Legale Rappresentante, Arch. Paola Ricciardi, dichiara di non avere relazioni economiche, patrimoniali o finanziarie con (i) la società emittente, Powersoft S.p.A. (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).

In fede

KROLL Advisory S.p.A.
Paola Ricciardi
Legale Rappresentante



KROLL Advisory S.p.A.

Direzione Generale
Centro Direzionale Colleoni
Palazzo Cassiopea 2 – Via Paracelso, 24
20864 Agrate Brianza MB – Italy
Tel. +39 039 6423.1 - Fax +39 039 6058427
info.krolladvisory@kroll.com
krolladvisory@pec.kroll.com

Sede Legale
Via Boccaccio, 4 - 20123 Milano - Italy
Società a socio unico - Capitale Sociale € 1.100.000,00 i.v.
Società soggetta alla attività di direzione e coordinamento di KROLL LLC con sede a New York
R.E.A. Milano 1047058
C.F. / Reg. Imprese / P.IVA 05881660152
www.kroll.com



1) Società emittente

Powersoft S.p.A.

2) Soggetti che controllano l'emittente

Evolve S.r.l.

3) Società controllate dell'emittente o soggette a comune controllo con quest'ultima

Bluesky Immobiliare S.r.l.

Pwersoft Adv. Tech. Corp.

Ideofarm S.r.l.

4) Amministratori della società emittente

Carlo Lastrucci (Presidente), Luca Lastrucci (AD), Claudio Lastrucci (AD), Antonio Peruch (AD), Luca Giorgi (Consigliere), Lorenzo Lepri (Consigliere), Paolo Blasi (Amministratore Indipendente)

5) Amministratori dei soggetti che controllano l'emittente

Luca Lastrucci (Presidente ed AD), Claudio Lastrucci (Consigliere), Antonio Peruch (Consigliere)

6) Amministratori della società controllate dell'emittente o soggette a comune controllo con quest'ultima

a) Bluesky Immobiliare S.r.l.

Luca Lastrucci (Presidente e AD), Claudio Lastrucci (AD), Antonio Peruch (AD)

b) Powersoft Adv. Tech. Corp.

BoD: Claudio Lastrucci (Chairperson), Luca Lastrucci, Luca Giorgi, Tom Knesel

Officer: Claudio Lastrucci (President), Luca Lastrucci (VP, Secretary), Tom Knesel (VP, GM, COO, Treasurer)

c) Ideofarm S.r.l.

Luca Lastrucci (Amministratore Unico)

Per presa visione dell'elenco di cui sopra.

Agrate Brianza, lì 11 marzo 2024

Firma _____

