

# STEFANEL

## **DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTE CORRELATA**

redatto ai sensi dell'articolo 5 e in conformità all'Allegato 4 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche

### **Acquisto condizionato di ramo d'azienda**

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet di Stefanel S.p.A. ([www.stefanel.com](http://www.stefanel.com)), sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket STORAGE" (all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) in data 23 ottobre 2018.

STEFANEL S.P.A. VIA POSTUMIA 85 31047 PONTE DI PIAVE (TV) ITALY T +39 0422 8191 F +39 0422 819342

CAP. SOC. EURO 19,296,437,95 I.V. CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE  
DI TREVISO 01413940261 R.E.A. DI TREVISO N. 154803 - P.IVA 01413940261

# S T E F A N E L

## PREMESSA.

Il presente Documento Informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto da Stefanel S.p.A. ( “**Stefanel**” o la “**Società**”) ai sensi dell’articolo 5 e in conformità all’Allegato 4 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche (“**Regolamento Operazioni con Parti Correlate**”), nonché ai sensi dell’art. 7.1.1 della “*Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate*” adottata dalla Società in data 26 novembre 2010 e successivamente modificata e integrata con delibera del Consiglio di Amministrazione di Stefanel del 25 maggio 2018.

Il presente Documento Informativo ha ad oggetto l’acquisto (*rectius*: riacquisto), da parte di Stefanel, di un ramo di azienda [*i.e.* il ramo di azienda costituito dal negozio sito in Firenze, Via Calzaiuoli n. 44-52 rosso; il (“**Ramo d’Azienda**”)] in esecuzione di una più ampia operazione – che coinvolge Stefanel e la società correlata Leggenda S.r.l. in liquidazione (“**Leggenda**”) – già descritta in un precedente documento informativo del 20 ottobre 2017. Più precisamente, il presente documento contiene informazioni relative al riacquisto condizionato, da Parte di Stefanel, di un ramo d’azienda, ceduto nel 2015 da Stefanel medesima a Leggenda (l’“**Acquisto del Ramo d’Azienda**”). Si rinvia al paragrafo 2 per la descrizione complessiva dell’operazione (l’“**Operazione**”) della quale l’Acquisto, sebbene condizionato, costituisce l’epilogo.

# STEFANEL

## INDICE.

<b>1.</b>	<b>AVVERTENZE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....</b>	<b>4</b>
2.1.	DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE.....	4
2.2.	INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE E DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE. ....	7
2.3.	INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE.....	7
2.4.	MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL'OPERAZIONE E VALUTAZIONE CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AL VALORE DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI. ...	8
2.5.	ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE. FORNENDO ALMENO GLI INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI. ....	9
2.6.	INCIDENZA DELL'OPERAZIONE SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ CONTROLLATE. ....	9
2.7.	INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ DETENUTI DAI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELLA SOCIETÀ EVENTUALMENTE COINVOLTI NELL'OPERAZIONE E AGLI INTERESSI DI QUESTI ULTIMI IN OPERAZIONI STRAORDINARIE. ....	10
2.8.	INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE, SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI. ....	10

# STEFANEL

## 1. AVVERTENZE

Con specifico riferimento ai rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione e, in particolare all'Acquisto, descritta nel presente Documento Informativo, Stefanel ritiene che la medesima sia posta in essere nell'interesse della Società e a tutela del proprio patrimonio.

Per quanto attiene all'*iter* deliberativo adottato ai fini dell'Operazione, e alle relative procedure finalizzate a fronteggiare i rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse, si fa rinvio a quanto *infra* specificato al Paragrafo 2.8.

Con riferimento ai rischi connessi alla continuità aziendale della Società, così come descritti nella comunicazione finanziaria periodica, a cui si fa espresso rinvio, l'Operazione consente di recuperare gran parte di un credito di difficile recuperabilità – per la situazione di tensione finanziaria della controparte – tramite il riacquisto di un *asset* strategico il cui valore di mercato potrebbe anche venire realizzato tramite una vendita a terzi, con conseguente effetto positivo sulla situazione finanziaria di Stefanel.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.

### 2.1. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE.

Come anticipato, l'Acquisto – da parte di Stefanel – del Ramo d'Azienda avviene nell'ambito di una più ampia operazione già descritta in un precedente documento informativo del 20 ottobre 2017 <sup>(1)</sup> al quale pertanto si rinvia per quanto non specificato nel prosieguo.

In tale sede, Stefanel ha dato atto di avere concluso in data 30 giugno 2015 un "*Contratto di cessione di ramo di azienda commerciale*" (il "**Contratto di Cessione**") con il quale la Società, nella qualità di cedente, ha ceduto a Leggenda, quale cessionaria, "*il ramo d'azienda commerciale (...) sito in Firenze via Calzaiuoli, n. 44-52 rosso*" (già sopra definito come, il "**Ramo d'Azienda**") per il corrispettivo di euro 4.500.000,00. Il Ramo d'Azienda è stato oggetto di un contratto di affitto – con durata fino al 28 febbraio 2016 e per un canone annuo pari a Euro 460.485,00 (oltre IVA) – stipulato tra Stefanel, quale affittuaria, e Leggenda, quale concedente, a latere del Contratto di Cessione (il "**Contratto di Affitto**").

All'atto della stipula del Contratto di Cessione, Leggenda ha versato a Stefanel – a titolo di acconto – una somma pari a Euro 1.000.000,00. Pertanto la Società è rimasta titolare, nei confronti di Leggenda, di un credito residuo di importo pari a Euro 3.500.000,00, (il "**Credito**"); credito, quest'ultimo, che Leggenda era tenuta a soddisfare, secondo quanto previsto dal Contratto di Cessione, entro il 10 marzo 2016.

Posto che alla data di scadenza del Contratto di Affitto [*i.e.* 28 febbraio 2016], Stefanel non aveva ancora individuato una *location* alternativa, la Società ha chiesto a Leggenda una proroga del Contratto di Affitto fino al 30 giugno 2017. Leggenda ha accolto tale richiesta (seppur con un incremento del canone di affitto a seguito dell'aumento del canone di locazione dell'immobile in cui è ubicato il punto vendita) previa concessione, da parte di Stefanel, di una dilazione del pagamento del residuo importo (pari ad Euro 3.500.000,00) del Credito. I contraenti hanno, dunque, rimodulato il piano di rientro dell'esposizione debitoria di Leggenda nei seguenti termini:

---

<sup>(1)</sup> Più precisamente, si tratta del documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* di Stefanel S.p.A. ([www.stefanel.com](http://www.stefanel.com)), sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato "*eMarket STORAGE*" (all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) in data 20 ottobre 2017.

# STEFANEL

(i) il versamento di una somma pari a Euro 1.000.000,00 al 30 giugno 2016; (ii) il versamento di una somma pari a Euro 1.000.000,00 entro il 31 dicembre 2016; e (iii) il versamento del residuo, pari a Euro 1.500.000,00 al 30 giugno 2017. Quanto precede, fermo l'impegno di Leggenda a corrispondere interamente quanto ancora dovuto a Stefanel in caso di cessione a terzi del Ramo d'Azienda.

Nel luglio 2016 – a fronte del mancato pagamento, da parte di Leggenda, della rata in scadenza al 30 giugno 2016 – Stefanel e Leggenda hanno rinegoziato i termini di pagamento prevedendo la corresponsione da parte di Leggenda a Stefanel (i) di una somma pari a Euro 2.300.000,00 <sup>(2)</sup> entro il 31 dicembre 2016; e (ii) del saldo, pari a Euro 1.000.000,00 entro il 31 dicembre 2019.

Con un successivo accordo <sup>(3)</sup> del 1° luglio 2017, Stefanel e Leggenda hanno prorogato la durata del Contratto di Affitto al 31 dicembre 2017 e negoziato nuovamente i termini di pagamento prevedendo la corresponsione da parte di Leggenda a Stefanel (i) di una somma pari a Euro 2.300.000,00 entro il 31 dicembre 2017; e (ii) del saldo, pari a Euro 1.000.000,00 entro il 31 dicembre 2019.

In data 17 ottobre 2017 – previa delibera del Consiglio di Amministrazione di Stefanel, preceduta dal parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – Leggenda e Stefanel hanno concluso una convenzione (la “**Convenzione**”) avente ad oggetto sia il Ramo d'Azienda, sia i reciproci rapporti di debito e credito originati dal Contratto di Cessione.

Più precisamente, i contraenti hanno delineato due “*modalità*” – alternative, benché entrambe inerenti al Ramo d'Azienda – per il pagamento di una porzione del credito (in misura almeno pari a Euro 2.500.000,00) di cui Stefanel era, in tale data, titolare nei confronti di Leggenda:

- quanto alla prima delle *modalità* delineate, Stefanel e Leggenda hanno previsto (i) il conferimento a Stefanel di un mandato a vendere – entro il 22 giugno 2018 – il Ramo d'Azienda ad un prezzo non inferiore a Euro 2.500.000,00 e (ii) l'imputazione di tale importo al pagamento del debito di Leggenda verso Stefanel;
- quanto, invece, alla seconda delle *modalità* ipotizzate (e praticabile solo qualora il Ramo d'Azienda non fosse stato ceduto a terzi entro il 22 giugno 2018) Stefanel e Leggenda hanno previsto (i) previa approvazione da parte del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e del Consiglio di Amministrazione l'acquisto, da parte di Stefanel, del Ramo d'Azienda al corrispettivo di Euro 2.500.000,00 e (ii) la compensazione tra detta somma e il maggior credito di cui Stefanel era titolare <sup>(4)</sup>.

Infine – con specifico riferimento al residuo credito vantato da Stefanel verso Leggenda (al netto di un importo non inferiore a Euro 2.500.000,00) – i contraenti, così ribadendo quanto già pattuito, da ultimo in data 1 luglio 2017, hanno previsto che il pagamento del medesimo dovesse avere luogo al 31 dicembre 2019.

---

<sup>(2)</sup> Si noti che una quota, pari a Euro 200.000,00 si è estinta in via di compensazione, sempre nel luglio 2016.

<sup>(3)</sup> L'efficacia di tale accordo era subordinata all'approvazione e all'omologa per entrambe le società di un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F..

<sup>(4)</sup> La dilazione di pagamento (originariamente previsto al 31 dicembre 2017) che entrambe le “*modalità*” di pagamento comportavano era condizionata al verificarsi, entro il 28 febbraio 2018, delle seguenti condizioni sospensive: (i) il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. depositato da Stefanel avanti al Tribunale di Treviso il 31 luglio 2018; e (ii) il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis L.F. che Leggenda avrebbe successivamente depositato avanti al Tribunale di Treviso.

# S T E F A N E L

Nel documento informativo del 20 ottobre 2017 Stefanel ha dato altresì atto di avere concluso con Leggenda, sempre in data 17 ottobre 2017, previa delibera del Consiglio di Amministrazione preceduta dal parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, un “*Accordo di Proroga*” con il quale Leggenda e Stefanel hanno prorogato la durata del Contratto di Affitto fino al 30 giugno 2018 per il canone mensile di Euro 51.000,00, oltre IVA (l’“**Accordo di Proroga**”).

Ciò premesso, il presente Documento Informativo ha ad oggetto l’Acquisto del Ramo d’Azienda che nell’ambito dell’Operazione verrà perfezionato.

Nel dicembre 2017, il Credito di Stefanel si è ulteriormente ridotto, in via di compensazione, a Euro 3.249.823,43.

Una delle condizioni – e, in particolare, il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell’accordo di ristrutturazione ex art. 182-*bis* e ss. L.F. di Leggenda – alle quali la Convenzione subordinava la dilazione concessa a Leggenda medesima per il pagamento della quota del credito di Stefanel in scadenza al 31 dicembre 2017 non si è verificata entro i termini contrattualmente previsti (ossia entro il 28 febbraio 2018). In data 19 luglio 2018, Stefanel – previa delibera del Consiglio di Amministrazione, preceduta dal parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 25 maggio 2018 – ha concluso con Leggenda due accordi di tenore analogo a quelli conclusi dai medesimi contraenti in data 17 ottobre 2017 [i.e. la Convenzione e l’Accordo di Proroga].

Più precisamente:

- con un *primo accordo* (la “**Convenzione del 2018**”) Stefanel e Leggenda – invariate le altre condizioni contrattuali di cui alla Convenzione – hanno stabilito: (i) di prorogare, fino al 29 ottobre 2018, la durata del mandato a vendere (il Ramo d’Azienda) di Stefanel; (ii) di posticipare, sempre al 29 ottobre 2018, il termine per il perfezionamento della cessione a terzi del Ramo d’Azienda fermo, in caso contrario, l’acquisto di Stefanel previa approvazione del Consiglio di Amministrazione di Stefanel e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate; (iii) di fissare, per il soddisfacimento della quota di Euro 2.500.000,00 del credito complessivo di Stefanel pari a Euro 3.249.923,43, la nuova scadenza del 29 ottobre 2018 (fermo il pagamento del residuo da parte di Leggenda entro il 31 dicembre 2019); (iv) di condizionare la dilazione di pagamento di cui al precedente (iii) al verificarsi, entro il 29 ottobre 2018, del passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell’accordo di ristrutturazione ex art. 182-*bis* e ss. L.F. che Leggenda avrebbe depositato avanti il Tribunale di Treviso;
- con un *secondo “Accordo di Proroga”* Stefanel e Leggenda hanno prorogato – fermo il canone mensile di importo pari a Euro 51.000, oltre IVA – la durata del Contratto di Affitto fino al 31 ottobre 2018 (l’“**Accordo del 2018**”).

La cessione a terzi del Ramo d’Azienda – alle condizioni contrattualmente previste nella Convenzione e nella Convenzione del 2018 – non si è perfezionata al 16 ottobre 2018.

Stante l’avvicinarsi della scadenza del 29 ottobre 2018, in data 16 ottobre 2018 il Consiglio di Amministrazione di Stefanel – previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 9 ottobre 2018 (qui allegato *sub doc. 1*)<sup>(5)</sup> – ha deliberato di procedere al riacquisto

---

<sup>(5)</sup> Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – riunitosi in data 9 ottobre 2018 – non ha espresso obiezioni circa il perfezionamento della descritta operazione di riacquisto, così rinnovando il parere

# STEFANEL

del Ramo d'Azienda al prezzo già convenuto di Euro 2.500.000,00 nei termini previsti dalla Convenzione e dalla Convenzione del 2018.

In particolare, si prevedono i seguenti passaggi:

- Stefanel (acquirente) e Leggenda (venditore) stipuleranno un contratto di acquisto (il **"Contratto di Acquisto"**) entro il 31 ottobre 2018;
- l'efficacia del Contratto di Acquisto sarà sospensivamente condizionata al passaggio in giudicato, entro il 31 dicembre 2019, del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione ex art. 182-bis e ss. L.F. che Leggenda depositerà avanti il Tribunale di Treviso (**"Condizione Sospensiva"**) <sup>(6)</sup>;
- il corrispettivo della compravendita – pari a Euro 2.500.000,00 – sarà posto in parziale compensazione del maggior credito di cui Stefanel è titolare, nei confronti di Leggenda, e pari a Euro 3.249.923,43;
- il debito che – al netto della compensazione di cui al precedente punto – residuerà in capo a Leggenda sarà pagato da Leggenda medesima a Stefanel entro il 31 dicembre 2019.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, sempre previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate <sup>(7)</sup>, di prorogare – alle medesime condizioni dell'Accordo del 2018 – la durata del Contratto di Affitto fino al verificarsi della Condizione Sospensiva e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2019.

## 2.2. INDICAZIONE DELLE PARTI CORRELATE CON CUI L'OPERAZIONE È STATA POSTA IN ESSERE E DELLA NATURA DELLA CORRELAZIONE.

L'Acquisto del Ramo d'Azienda – così come l'ulteriore proroga del Contratto di Affitto – costituisce un'operazione fra Parti Correlate, così come definite nell'Allegato 1 al *Regolamento Operazioni con Parti Correlate*, in quanto il dott. Giuseppe Stefanel, azionista di minoranza e Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, risulta anche detenere – attraverso Finpiave S.p.A. in liquidazione (**"Finpiave"**) – il controllo di Leggenda.

## 2.3. INDICAZIONE DELLE MOTIVAZIONI ECONOMICHE E DELLA CONVENIENZA PER LA SOCIETÀ DELL'OPERAZIONE.

L'Acquisto del Ramo d'Azienda consentirà a Stefanel di tornare a essere proprietaria di un asset strategico. Invero, il Ramo d'Azienda si è confermato essere uno dei più importanti e strategici della rete. Il tutto, fermo restando che la Società non ha individuato, nella città di Firenze, alternativi potenziali punti vendita parimenti appetibili.

---

favorevole già espresso in data 16 ottobre 2017, allegato al Documento Informativo del 20 ottobre 2017 quale doc. 1.

<sup>(6)</sup> Leggenda prevede di depositare l'accordo di ristrutturazione disciplinato dall'art. 182-bis e ss. della L.F. entro il 30 novembre 2018.

<sup>(7)</sup> Sempre in data 9 ottobre 2017, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ha rilasciato parere favorevole anche con riferimento all'interesse della Società a prorogare il Contratto di Affitto (doc. 1).

# STEFANEL

Inoltre, la proroga del Contratto di Affitto fino alla data di avveramento della Condizione Sospensiva e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2019 consentirà a Stefanel la permanenza nella *location* prestigiosa di cui si discute, senza determinare – restando il canone di affitto invariato – alcun aggravio di costi a carico della Società.

A ciò si aggiunga che – con il riacquisto del Ramo d’Azienda attraverso il meccanismo della compensazione – Stefanel avrà la certezza di recuperare una parte (di importo pari ad Euro 2.500.000,00) del credito ancora vantato da Stefanel nei confronti di Leggenda.

## **2.4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DELL’OPERAZIONE E VALUTAZIONE CIRCA LA SUA CONGRUITÀ RISPETTO AL VALORE DI MERCATO DI OPERAZIONI SIMILARI.**

Come anticipato, la Convenzione prevede che – per l’Acquisto del Ramo d’Azienda – Stefanel è tenuta a corrispondere a Leggenda un corrispettivo pari a Euro 2.500.000,00; somma, quest’ultima, che andrà estinguere parzialmente per compensazione una corrispondente quota del Credito.

Al fine di fornire agli organi societari interessati gli elementi necessari per valutare la congruità del predetto corrispettivo rispetto ai valori di mercato di operazioni similari, la delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 ottobre 2018 – così come la riunione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 9 ottobre 2018 – è stata supportata da due perizie di esperti incaricati da Stefanel per la valutazione del Ramo d’Azienda.

Il mandato – avente ad oggetto la valutazione del *key money* del Ramo d’Azienda – è stato conferito, in entrambi i casi – dalla Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo di Stefanel. Gli esperti – scelti tra le più qualificate società operanti nel settore di riferimento – non sono legati (né lo erano al momento del conferimento dell’incarico) da alcuna relazione economica, patrimoniale e/o finanziaria con i soggetti indicati ai punti (i), (ii) e (iii) dell’Allegato 4 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate.

Con particolare riferimento alla *metodologia* adottata dagli esperti nei predetti elaborati si precisa che la valutazione del *key money* del Ramo d’Azienda:

- è stata compiuta muovendo dal presupposto che il contratto di locazione sarà rinnovato per ulteriori dodici anni;
- è basata sul *differenziale* tra il *valore locativo medio* risultante dai contratti di locazione di punti vendita situati nell’area di interesse e aventi caratteristiche e metratura similari al Ramo d’Azienda e il valore locativo attualmente pagato da Leggenda.

La prima perizia (qui allegata **sub doc. 2**) – datata 17 maggio 2018 – è stata redatta dalla Rustioni & Partners S.r.l.. Da tale elaborato emerge un *key money* del Ramo d’Azienda pari a Euro 2.449.959,60.

La seconda perizia (qui allegata **sub doc. 3**) – datata 23 maggio 2018 – è stata redatta dalla società Jones Lang LaSalle S.p.A.. Da tale elaborato emerge un *key money* del Ramo d’Azienda compreso tra Euro 1.615.000 ed Euro 1.940.000,00.

La diversità dei risultati a cui le predette società incaricate sono giunte è imputabile (i) ai differenti “*comparables*” (ossia i punti vendita simili al Ramo d’Azienda collocati nella medesima area)

# STEFANEL

adottati da ciascuno degli esperti; (ii) dalla diversità delle informazioni disponibili; e (iii) dal margine di discrezionalità che ogni valutazione tecnica comporta.

## 2.5. ILLUSTRAZIONE DEGLI EFFETTI ECONOMICI, PATRIMONIALI E FINANZIARI DELL'OPERAZIONE FORNENDO ALMENO GLI INDICI DI RILEVANZA APPLICABILI.

Si indica l'*Indice di rilevanza del controvalore* complessivo dell'Acquisto del Ramo d'Azienda, determinato ai sensi dell'Allegato 3 del *Regolamento Operazioni con Parti Correlate* (importi in Euro):

Controvalore dell'Operazione	=	3.214.000,00	=	21,19%
<hr/>				
Capitalizzazione della Società al 29 dicembre 2017 <sup>(8)</sup>		15.164.064,14		

Il Controvalore dell'Operazione è costituito dalla somma tra il corrispettivo (pari a Euro 2.500.000,00) previsto dalla Convenzione per l'Acquisto del Ramo d'Azienda e l'importo massimo corrispondente a quattordici mensilità del canone di affitto (pari a euro 51.000,00 mensili, al netto di IVA) del Ramo d'Azienda <sup>(9)</sup>, pari a complessivi euro 714.000,00 (al netto di IVA).

Si osserva che l'acquisto del Ramo d'Azienda da parte di Stefanel comporterà, alla data di avveramento della Condizione Sospensiva, una riduzione della voce "Altri crediti ed attività correnti" per Euro 2.500.000,00 a fronte dell'iscrizione di un valore di avviamento di pari importo relativo al punto vendita. Nessun effetto economico e patrimoniale deriverà da tale Operazione.

Gli altri indici previsti dal suddetto Regolamento non risultano superati o applicabili.

Tale Operazione non ha comportato il superamento di nessuno dei parametri di significatività determinati dalla Consob ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti e indicati nell'Allegato 3B del Regolamento medesimo.

## 2.6. INCIDENZA DELL'OPERAZIONE SUI COMPENSI DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ E/O DI SOCIETÀ CONTROLLATE.

La realizzazione dell'Operazione e, in particolare, dell'Acquisto del Ramo d'Azienda non incide sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società controllate.

---

<sup>(8)</sup> Il calcolo è stato eseguito moltiplicando il valore di Borsa dell'azione ordinaria Stefanel al 29.12.2017 (corrispondente all'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato - ossia il bilancio consolidato al 31.12.2017) per il numero complessivo delle azioni ordinarie quotate (pari a n. 84.526.556).

<sup>(9)</sup> Come anticipato, il Contratto di Affitto sarà prorogato fino al verificarsi della Condizione Sospensiva e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2019. In conformità a quanto previsto dall'Allegato 3 del Regolamento Operazioni con Parti Correlate - ai fini della determinazione del controvalore dell'Acquisto - è stato considerato il valore massimo pagabile da Stefanel a Leggenda a titolo di canoni e, dunque, si è ipotizzato che il predetto Contratto di Affitto rimanga efficace dal 1° novembre 2018 fino al 31 dicembre 2019.

# STEFANEL

**2.7. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ DETENUTI DAI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DIRETTORI GENERALI E DIRIGENTI DELLA SOCIETÀ EVENTUALMENTE COINVOLTI NELL'OPERAZIONE E AGLI INTERESSI DI QUESTI ULTIMI IN OPERAZIONI STRAORDINARIE.**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione di Stefanel, dott. Giuseppe Stefanel, detiene indirettamente n. 47.802.929 azioni ordinarie rappresentative del 16,40% del capitale sociale della Società.

**2.8. INDICAZIONE DEGLI ORGANI O DEGLI AMMINISTRATORI CHE HANNO CONDOTTO O PARTECIPATO ALLE TRATTATIVE E/O ISTRUITO E/O APPROVATO L'OPERAZIONE, SPECIFICANDO I RISPETTIVI RUOLI CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.**

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Operazioni con Parti Correlate e dalla Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società, la stipulazione del Contratto di Acquisto – che avverrà entro il 31 ottobre 2018 – è stata preceduta:

- dalla delibera del Consiglio di Amministrazione della Società del 16 ottobre 2018. Tale delibera è stata assunta all'unanimità dei Consiglieri presenti (dott. Stefano Visalli, dott.ssa Paola Bonomo, avv. Michaela Castelli, dott. Leonardo Pagni, dott. Stefano Romanengo e dott.ssa Stefania Saviolo), con l'astensione del Presidente dott. Giuseppe Stefanel (che, come detto, controlla Leggenda attraverso Finpiave) e del Consigliere dott. Tito Berna (liquidatore di Leggenda), i quali si sono allontanati dalla riunione; e
- dal parere favorevole (all'unanimità) del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 9 ottobre 2018 (sub doc. 1). Il predetto Comitato è composto da tre amministratori indipendenti di nomina consiliare e, in particolare, dal dott. Leonardo Pagni (Presidente), dall'avv. Michaela Castelli e dalla dott.ssa Stefania Saviolo, tutti presenti alla riunione del 9 ottobre 2018.

Si precisa, infine, che – ai fini della sottoscrizione del Contratto di Acquisto, nonché della proroga del Contratto di Affitto – il Consiglio di Amministrazione di Stefanel ha conferito mandato al dott. Stefano Visalli per finalizzare e concludere i predetti contratti e gli atti agli stessi inerenti, strumentali e conseguenti.

STEFANEL S.p.A.

f.to Il Consigliere Stefano Visalli

---

# S T E F A N E L

## **DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

La sottoscritta dott.ssa Monica Cipolotti, Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dichiara ai sensi del comma 2 dell'articolo 154-*bis* del T.U.F. che, per quanto a sua conoscenza, l'informativa contabile contenuta nel presente Documento Informativo corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

*f.to* Monica Cipolotti

---

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

### **Si allegano i seguenti documenti:**

- 1) Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 9 ottobre 2018;
- 2) Perizia datata 17 maggio 2018 redatta dalla Rustioni & Partners S.r.l.;
- 3) Perizia datata 23 maggio 2018 redatta dalla Jones Lang LaSalle S.p.A..

*Allegato "A" al verbale di riunione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate del 9 ottobre 2018.*

**PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI STEFANEL S.P.A.**

***Spett.le Stefanel S.p.A. ("Stefanel" o la "Società")***

***Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione***

Egregi Signori,

in data odierna si è riunito il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ("**Comitato**"), chiamato ad esprimere il proprio parere circa il riacquisto, da parte di Stefanel, del ramo d'azienda sito in Firenze, via Calzaiuoli nn. 44-52 rosso (il "**Ramo d'Azienda**"). Il predetto acquisto costituisce l'epilogo di una più ampia operazione che coinvolge Stefanel e la società correlata Leggenda S.r.l. ("**Leggenda**"; "**Stefanel**" e "**Leggenda**" insieme: le "**Società**") a partire dall'anno 2015, quando ancora era in carica il precedente Consiglio di Amministrazione e che di seguito viene sinteticamente riportata.

**1.- L'OPERAZIONE NELLA QUALE SI COLLOCA L'ACQUISTO DEL RAMO D'AZIENDA**

Anzitutto, pare opportuno descrivere – seppure brevemente – l'operazione nell'ambito della quale l'acquisto del Ramo d'Azienda si colloca.

Con contratto di cessione del 30 giugno 2015 Stefanel ha ceduto a Leggenda il Ramo d'Azienda per il corrispettivo di Euro 4.500.000,00; a latere del predetto contratto di cessione, la Società, nella qualità di affittuaria, ha concluso con Leggenda, nella qualità di concedente, un contratto di affitto del Ramo d'Azienda, con durata fino al 28 febbraio 2016 e per un canone annuo di Euro 460.485,00 (oltre IVA) (il "**Contratto di Affitto**"). All'atto della stipula del contratto di cessione, Leggenda ha versato a Stefanel – a titolo di acconto – una somma pari a Euro 1.000.000,00. Pertanto la Società è rimasta titolare, nei confronti di Leggenda, di un credito residuo di importo pari a Euro 3.500.000,00, (il "**Credito**"); credito, quest'ultimo, che Leggenda era tenuta a soddisfare, secondo quanto previsto dal Contratto di Cessione, entro il 10 marzo 2016.

Posto che alla data di scadenza del Contratto di Affitto [*i.e.* 28 febbraio 2016], Stefanel non aveva ancora individuato una *location* alternativa, la Società ha chiesto a Leggenda una proroga del Contratto di

Affitto fino al 30 giugno 2017. Leggenda ha accolto con favore tale richiesta (seppur con un incremento del canone di affitto a seguito dell'aumento del canone di locazione dell'immobile in cui è ubicato il punto vendita) previa concessione, da parte di Stefanel, di una dilazione del pagamento del residuo importo (pari ad Euro 3.500.000,00) del Credito. I contraenti hanno, dunque, rimodulato il piano di rientro dell'esposizione debitoria di Leggenda nei seguenti termini: (i) il versamento di una somma pari a Euro 1.000.000,00 al 30 giugno 2016; (ii) il versamento di una somma pari a Euro 1.000.000,00 entro il 31 dicembre 2016; e (iii) il versamento del residuo, pari a Euro 1.500.000,00 al 30 giugno 2017. Quanto precede, fermo l'impegno di Leggenda a corrispondere interamente quanto ancora dovuto a Stefanel in caso di cessione a terzi del Ramo d'Azienda.

Nel luglio 2016 – a fronte del mancato pagamento da parte di Leggenda della rata in scadenza al 30 giugno 2016 – le Società hanno rinegoziato i termini di pagamento del Credito, prevedendo la corresponsione da parte di Leggenda a Stefanel di (i) una somma pari a Euro 2.300.000,00 (tenuto conto che, sempre nel mese di luglio una quota del Credito pari a Euro 200.000,00 è stata compensata con crediti di Leggenda di pari importo) entro il 31 dicembre 2016 e (ii) del saldo, pari a Euro 1.000.000,00 entro il 31 dicembre 2019.

Con un successivo accordo – l'efficacia del quale era subordinata all'approvazione e all'omologa per entrambe le società di un accordo di ristrutturazione dei debiti *ex art. 182-bis* L.F. – del 1° luglio 2017, Stefanel e Leggenda hanno prorogato la durata del Contratto di Affitto al 31 dicembre 2017 e negoziato nuovamente i termini di pagamento prevedendo la corresponsione da parte di Leggenda a Stefanel (i) di una somma pari a Euro 2.300.000,00 entro il 31 dicembre 2017; e (ii) del saldo, pari a Euro 1.000.000,00 entro il 31 dicembre 2019.

In data 17 ottobre 2017 – stante il prolungarsi dei tempi del deposito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti di Leggenda – la Società, previa delibera del Consiglio di Amministrazione di Stefanel, preceduta dal già citato parere favorevole dello scrivente Comitato, ha sottoscritto con Leggenda una convenzione (“**Convenzione**”) con la quale le Società hanno previsto:

1. il conferimento a Stefanel di un mandato a vendere il Ramo d'Azienda ad un valore non inferiore a Euro 2.500.000,00 da effettuarsi entro il 22 giugno 2018;
2. l'imputazione del predetto importo al pagamento del debito di Leggenda verso Stefanel;

3. per l'ipotesi in cui il Ramo d'Azienda non fosse stato venduto a terzi entro il 22 giugno, l'acquisto da parte di Stefanel – previa approvazione da parte dell'esponente e del Consiglio di Amministrazione – con obbligo di vendita per Leggenda, del Ramo d'Azienda al corrispettivo di Euro 2.500.000,00 e la parziale compensazione tra detta somma e il Credito.

La dilazione del pagamento (originariamente previsto al 31 dicembre 2017) che la Convenzione comportava (sia nel caso di cessione a terzi di cui ai precedenti punti 1 e 2, sia nel caso di acquisto da parte di Stefanel di cui al precedente punto 3) era condizionata al verificarsi, entro il 28 febbraio 2018, delle seguenti condizioni sospensive: (i) il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione *ex art. 182-bis* L.F. di Stefanel (condizione quest'ultima che, come noto, si è verificata); e (ii) il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione *ex art. 182-bis* L.F. che Leggenda avrebbe successivamente depositato avanti al Tribunale di Treviso (condizione quest'ultima che, come noto, non si è ancora verificata).

Infine – con specifico riferimento al residuo credito vantato da Stefanel verso Leggenda (al netto di un importo non inferiore a Euro 2.500.000,00) – i contraenti, così ribadendo quanto già concordato da ultimo in data 1° luglio 2017, hanno previsto che il pagamento del medesimo dovesse avere luogo entro il 31 dicembre 2019.

Sempre in data 17 ottobre 2017, la Società – previa delibera del Consiglio di Amministrazione preceduta dal parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – ha concluso con Leggenda un “*Accordo di Proroga*” con il quale le è stata prorogata la durata del Contratto di Affitto fino al 30 giugno 2018 a fronte di un canone mensile di Euro 51.000,00, oltre IVA (l’**“Accordo di Proroga”**).

Nel dicembre 2017, il Credito di Stefanel si è ulteriormente ridotto, in via di compensazione, a Euro 3.249.823,43.

Una delle condizioni – e, in particolare, il passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione *ex art. 182-bis* e ss. L.F. di Leggenda – alle quali la Convenzione subordinava la dilazione concessa a Leggenda medesima per il pagamento della quota del credito di Stefanel in scadenza al 31 dicembre 2017 non si è verificata entro i termini contrattualmente previsti (ossia, entro il 28 febbraio 2018).

In data 19 luglio 2018, Stefanel – previa delibera del Consiglio di Amministrazione, preceduta dal parere favorevole dello scrivente Comitato – ha concluso con Leggenda due accordi di tenore analogo a quelli conclusi dai medesimi contraenti in data 17 ottobre 2017 [*i.e.* la Convenzione e l’Accordo di Proroga] e intesi a prorogare l’efficacia dei medesimi.

Più precisamente:

- con un primo accordo (la “**Convenzione del 2018**”) Stefanel e Leggenda – invariate le altre condizioni contrattuali di cui alla Convenzione – hanno stabilito: (*i*) di prorogare, fino al 29 ottobre 2018, la durata del mandato a vendere (il Ramo d’Azienda) di Stefanel; (*ii*) di posticipare, sempre al 29 ottobre 2018, il termine per il perfezionamento della cessione a terzi del Ramo d’Azienda fermo, in caso contrario, il riacquisto di Stefanel previa approvazione del Consiglio di Amministrazione e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate; (*iii*) di fissare, per il pagamento della quota del credito di Stefanel pari a Euro 3.249.923,43, la nuova scadenza del 29 ottobre 2018 (fermo il pagamento del residuo da parte di Leggenda entro il 31 dicembre 2019); (*iv*) di condizionare la dilazione di pagamento di cui al precedente (*iii*) al verificarsi, entro il 29 ottobre 2018, del passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell’accordo di ristrutturazione *ex art.* 182-*bis* e ss. L.F. che Leggenda avrebbe depositato avanti il Tribunale di Treviso;
- con un secondo “*Accordo di Proroga*” Stefanel e Leggenda hanno prorogato – fermo il canone mensile di importo pari a Euro 51.000,00, oltre IVA – la durata del Contratto di Affitto fino al 31 ottobre 2018 (l’“**Accordo del 2018**”).

Ad oggi, la cessione a terzi del Ramo d’Azienda – alle condizioni contrattualmente previste nella Convenzione e nella Convenzione del 2018 – non si è ancora perfezionata; a ciò si aggiunga che è prossima [*i.e.* 29 ottobre 2018] la scadenza del mandato conferito a Stefanel per la vendita del Ramo d’Azienda. Decorso tale termine – e stante l’impegno contrattualmente assunto da Stefanel nella Convenzione (e ribadito nella Convenzione del 2018) – l’acquisto del Ramo d’Azienda avverrà alle condizioni di seguito dettagliate, così come già previste nella Convenzione:

- previa approvazione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e del Consiglio di Amministrazione della Società, Stefanel (acquirente) e Leggenda (venditore) stipuleranno un contratto di acquisto (il “**Contratto di Acquisto**”) entro il 31 ottobre 2018;
- l’efficacia del Contratto di Acquisto sarà sospensivamente condizionato al passaggio in giudicato, entro il 31 dicembre 2019, del decreto di omologazione dell’accordo di ristrutturazione *ex art.* 182-*bis* e ss. L.F. che Leggenda depositerà avanti il Tribunale di Treviso (“**Condizione Sospensiva**”);

- il corrispettivo della compravendita – pari a Euro 2.5000.000,00 – sarà posto in compensazione del maggior credito di cui Stefanel è titolare, nei confronti di Leggenda, e pari a Euro 3.249.923,43;
- il debito che – al netto della compensazione di cui al precedente punto – residuerà in capo a Leggenda sarà pagato da Leggenda medesima a Stefanel entro il 31 dicembre 2019.

Contestualmente – e al fine di consentire a Stefanel di continuare a godere del Ramo d’Azienda – l’efficacia del Contratto di Affitto sarà prorogata dalle Società fino al verificarsi della Condizione Sospensiva e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2019.

## **2.- IL VALORE DEL RAMO D’AZIENDA: LE PERIZIE COMMISSIONATE DA STEFANEL**

Come anticipato, la Convenzione prevede che – per l’Acquisto – Stefanel è tenuta a corrispondere a Leggenda un corrispettivo pari a Euro 2.500.000,00; somma, quest’ultima, che andrà parzialmente a estinguere per compensazione una corrispondente quota del credito di cui Stefanel è titolare nei confronti di Leggenda. Lo scrivente Comitato ha rilevato, pertanto, l’opportunità di procedere – prima della conclusione dell’operazione in esame – a un’ulteriore verifica avente ad oggetto la congruità del predetto corrispettivo rispetto ai valori di mercato di operazioni simili, evidenziando purtuttavia che tale verifica dovrà essere effettuata anche dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Al fine di disporre in tempo utile degli elementi che la predetta verifica richiede, la Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo di Stefanel ha a suo tempo tempestivamente incaricato due esperti indipendenti, selezionati tra le più qualificate società operanti nel settore di riferimento: la Rustioni & Partners S.r.l e la Jones Lang LaSalle S.p.A..

Quanto alla *metodologia* adottata dai predetti esperti nei propri elaborati si precisa – come illustrato al Comitato dal CFO della Società dott.ssa Monica Cipolotti alla riunione del 9 ottobre 2018 – che la valutazione del *key money* del Ramo d’Azienda:

- è stata compiuta muovendo dal presupposto che il contratto di locazione sarà rinnovato per ulteriori dodici anni;
- è basata sul differenziale tra il valore locativo medio risultante dai contratti di locazione di punti vendita situati nell’area di interesse e aventi caratteristiche e metratura simili al Ramo d’Azienda e il valore locativo attualmente pagato da Leggenda.

Quanto, invece, alle *conclusioni* degli elaborati peritali si precisa quanto segue:

- dalla prima perizia – datata 17 maggio 2018 e redatta dalla Rustioni & Partners S.r.l – emerge un *key money* del Ramo d’Azienda pari a Euro 2.449.959,60;
- dalla seconda perizia – datata 23 maggio 2018 e redatta dalla Jones Lang LaSalle S.p.A. – emerge un *key money* del Ramo d’Azienda compreso tra Euro 1.615.000,00 ed Euro 1.940.000,00.

Le diversità dei risultati a cui le predette società incaricate sono giunte è imputabile (i) ai differenti “*comparables*” (ossia i punti vendita simili al Ramo d’Azienda collocati nella medesima area) adottati da ciascuno degli esperti; (ii) alla diversità delle informazioni disponibili; e (iii) al margine di discrezionalità che ogni valutazione tecnica necessariamente comporta.

Un’ulteriore perizia, datata 1° marzo 2018, è stata commissionata da Leggenda nell’ambito delle attività finalizzate alla presentazione dell’accordo di ristrutturazione *ex art. 182-bis* e ss. L.F.. Da tale elaborato – redatto dalla Duff & Phelps REAG S.p.A. – è emerso un valore di mercato del Ramo d’Azienda compreso tra Euro 3.400.000,00 ed Euro 2.400.000,00 (quale valore di pronto realizzo).

### **3.- LE VALUTAZIONI DEL COMITATO**

1. Il Comitato, alla luce di quanto sopra esposto – e, in particolare, tenuto conto

- (i) che l’intera operazione nasce dalla cessione da parte di Stefanel a Leggenda del punto vendita in oggetto ad un prezzo di euro 4.500.000 in parte già corrisposto e che l’obiettivo primario delle successive intese è stato il recupero del credito ancora vantato da Stefanel, la cui esigibilità, alla luce della situazione di Leggenda, dipende dalla possibilità da parte di quest’ultima di concludere favorevolmente il proprio accordo di ristrutturazione *ex art. 182-bis* L.F. in corso di finalizzazione;
- (ii) che con la Convenzione Stefanel ha già assunto l’impegno, seppur condizionato al verificarsi della Condizione Sospensiva, a riacquistare il Ramo d’Azienda alle condizioni e termini a suo tempo concordati;
- (iii) che la Convenzione è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione *pro tempore* vigente, con il parere favorevole del Comitato CP in carica;
- (iii) che il punto vendita in oggetto ha comunque un valore strategico per la rete;

- (iv) della sostanziale coerenza del valore del Ramo di Azienda espresso nelle perizie rilasciate da due degli esperti indipendenti (pur considerando i margini di scostamento dovuti ai diversi campioni utilizzati);
- (v) del tempo di cui Leggenda ancora necessita per il deposito dell'accordo di ristrutturazione *ex art. 182-bis* L.F.;
- (vi) del pregiudizio in cui la Società potrebbe incorrere a causa del mancato esercizio dell'impegno al riacquisto del suddetto Ramo d'Azienda previsto nella Convenzione,

in via conclusiva, ritiene all'unanimità che l'operazione di riacquisto risponda all'interesse della Società avendone altresì verificato la congruità del prezzo e che, pertanto, non sussistono ragioni ostative al perfezionamento del Contratto di Acquisto ai termini e alle condizioni già definiti e determinati dalla Convenzione.

Parimenti, il Comitato ritiene che non sussistono ragioni ostative alla proroga del Contratto di Affitto fino alla data di avveramento della Condizione sospensiva e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2019.

2. Il Comitato prende atto che, con riferimento all'operazione descritta al precedente punto 1 (nella quale il Contratto di Acquisto si inserisce), la Società ha già pubblicato un Documento Informativo in data 20 ottobre 2017 <sup>(1)</sup>.

Ciò nonostante, il Comitato – considerato che, in base alla Convenzione, l'acquisto del Ramo d'Azienda deve essere preceduto dalla previa approvazione del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e del Consiglio di Amministrazione della Società e tenuto altresì presente che il valore dell'operazione di riacquisto assume carattere di rilevanza ai sensi dell'Allegato 3 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate (adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, successivamente modificata con Delibera n. 17389 del 23 giugno 2010) – ritiene che sussista per Stefanel l'obbligo di pubblicare un Documento Informativo ai sensi dell'art. 5 e dell'Allegato 4 del Regolamento stesso, nonché dell'art. 7.1.1 della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata da Stefanel S.p.A. il 26 novembre 2010 e successivamente modificato e integrato con delibera del Consiglio di Amministrazione di Stefanel del 25 maggio 2018.

---

(1) Per completezza si rileva che il predetto documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet di Stefanel S.p.A. ([www.stefanel.com](http://www.stefanel.com)), sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)) nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket STORAGE" (all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)) in data 20 ottobre 2017.

3. Infine – e per quanto attiene alla correttezza sostanziale delle condizioni relative all’acquisto del Ramo d’Azienda – il Comitato dà atto che la Società ha posto in essere i presidi necessari volti alla corretta qualificazione dell’operazione, assoggettando la stessa alla idonea procedura individuata dalla normativa regolamentare Consob e dalla Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società stessa, nonché garantendo agli organi sociali deputati (il presente Comitato, *in primis*, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale) di agire in modo informato, secondo trasparenza e attraverso un flusso informativo completo e tempestivo, non rilevando allo stato elementi di criticità.

#### 4.- CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte e che si intendono interamente richiamate anche attraverso il verbale relativo alla seduta odierna, il Comitato – in conformità alle previsioni di cui agli artt. 6.3 e 6.4 della Procedura per la disciplina delle Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società, rilascia all’unanimità parere favorevole sull’interesse della Società a concludere il Contratto di Acquisto e a prorogare il Contratto di Affitto, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

9 ottobre 2018

Per il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Il Presidente

Leonardo Pagni  


Spett.le  
Stefanel S.p.A.  
Via Postumia, 85  
31047 Ponte di Piave (TV)

Alla cortese attenzione  
Dott.ssa Monica Cipolotti

Trasmissione via e-mail: [monica.cipolotti@stefanel.com](mailto:monica.cipolotti@stefanel.com)

**Oggetto:** Valutazione punto vendita ad insegna "STEFANEL" sito in Firenze, Via dei Calzaiuoli n.44-52 rosso

Gentilissima Dott.ssa Cipolotti,

come da cortese richiesta e come da accordi intercorsi con il nostro Sig. Fabio Della Torre, con la presente Le inviamo in allegato *Valutazione Commerciale* relativa ai locali di cui all'oggetto siti in Firenze, Via dei Calzaiuoli n.44-52 rosso, ad insegna "STEFANEL".

Rimaniamo a Sua completa disposizione per ogni ulteriore delucidazione in merito.

Cordiali saluti.

Milano li 17 Maggio 2018

Rustioni & Partners Srl  
Rodolfo Rustioni



### LA SOCIETA'

**Rustioni & Partners S.r.l.** è una società operante da venti anni, specializzata nell'immobiliare/commerciale che unisce le esperienze maturate a livello nazionale ed internazionale nel campo commerciale, immobiliare.

La struttura della Rustioni & Partners Srl, svincolata dai grandi gruppi bancari e assicurativi, oltre che ricercare per le aziende sue clienti le migliori soluzioni per il posizionamento commerciale in centro città e nei centri commerciali, si occupa di investimenti immobiliari per conto terzi.

Per svolgere al meglio tale attività e dare il migliore servizio, Rustioni & Partners Srl offre tutti i servizi necessari e di supporto, e quindi di norma un'analisi strategica del progetto sulla base dei criteri concordati con il cliente, identifica le aziende e gli immobili oggetto di possibile acquisizione e/o gestione.

Fornisce il necessario supporto per le valutazioni e stime immobiliari e commerciali valutando la congruità dei canoni locativi secondo il mercato vigente, stimando il valore immobiliare appropriato all'oggetto in analisi e fornendo tutta l'assistenza necessaria nelle fasi della negoziazione coordinando l'attività dei consulenti coinvolti (legali, fiscali, due diligence, ecc.)

Rustioni & Partners offre i seguenti servizi:

### AGENCY

Rustioni & Partners cura lo sviluppo di catene nazionali e internazionali offrendo un servizio di consulenza e di assistenza operativa per la locazione e l'acquisizione di attività commerciali.

Il cliente viene assistito in tutte le fasi dello sviluppo quali:

- Ricerca location;
- Gestione trattativa;
- Verifiche tecniche;
- Verifiche presso enti comunali;
- Definizione contratti.

### INVESTMENT

Rustioni & Partners offre esperienza e professionalità altamente qualificata nel settore degli investimenti immobiliari, sia reddituali che di sviluppo.

Garantisce inoltre consulenza e assistenza in tutte le fasi di questo processo delicato e innovativo quali:

- ricerca dell'immobile;
- analisi di fattibilità;
- consulenza manageriale, legale e amministrativa;
- commercializzazione.

### SHOPPING CENTERS & RETAIL PARK LEASING

Rustioni & Partners gestisce e supporta tutte le attività necessarie per lo sviluppo di shopping centers e retail park , quali:

- Analisi dell'area;
- Studio di fattibilità economico finanziaria;
- Studio di fattibilità progettuale;
- Definizione lay-out e merchandising mix;
- Commercializzazione operativa, incontri con i possibili tenant e redazione di contrattualistica;
- Eventuale alienazione.

### ADVISOR

Rustioni & Partners supporta nello sviluppo e nella razionalizzazione dei punti vendita esistenti, nella valutazioni di nuove opportunità di business attraverso:

- Analisi di mercato;
- Determinazione bacini di utenza;
- Definizione strategia di Sviluppo;
- identificazione città;
- identificazione vie;
- ricerca location;
- acquisizione location.

Offre inoltre i seguenti servizi:

- Analisi normativa commercial;
- Analisi normativa edilizia;
- Supporto per verifiche tecniche della location;
- Consulenza per aspetti progettuali;
- Consulenza per presentazione pratiche (edilizia, vigili del fuoco, usl, sovrintendenza, etc);
- Consulenza per aspetti realizzativi del punto vendita.

### EVALUATIONS AND DUE DILIGENCE

Offre inoltre un'ampia gamma di servizi quali:

- Valutazione e analisi dei singoli immobili o di patrimoni immobiliari;
- Valutazione di attività commerciali;
- Analisi reddituale di portafogli;
- Studi di fattibilità per la miglior valorizzazione e proficua messa a reddito del bene immobile;
- Studi e analisi del mercato immobiliare nazionale ovvero alcuni settori del medesimo;
- Technical Due Diligence;
- Analisi di sviluppi immobiliari inclusa la supervisione delle fasi di data room e due diligence, la preparazione del business plan e la conseguente assistenza nella strutturazione dell'operazione;
- Coordinamento nel processo di acquisizione e/o
- Disinvestimento inclusa l'assistenza per la selezione di investimenti/ disinvestimenti nell'ambito di patrimoni immobiliari e del giudizio sulla congruità di valore delle proposte ricevute;
- Perizie immobiliari e commerciali.

### CONSIDERAZIONI GENERALI

#### MERCATO

Dopo la lunga crisi dello scorso decennio che ha investito tutta l'Europa, dal 1998 il mercato immobiliare e commerciale è tornato a crescere in modo significativo fino al 2007, spinto dal buon andamento dell'economia europea, dal ribasso dei tassi di interesse sui mutui e dalla creazione della moneta unica. La potenziale discesa del mercato immobiliare negli Stati Uniti, ha poi incoraggiato gli investitori presenti sui mercati internazionali, a ricercare proprio in Europa delle valide opportunità di investimento.

Il mercato immobiliare italiano negli ultimi anni ha subito un deciso cambiamento per mezzo dell'avvio di un ingente progetto di dismissione e conversione del patrimonio statale e dei principali gruppi bancari, assicurativi ed industriali, volto al risanamento dei bilanci ed alla razionalizzazione del processo amministrativo e produttivo. La

messa in circolazione e la disponibilità di tale patrimonio immobiliare sia in regime di compravendita che di locazione commerciale ha, di fatto, rappresentato un'importante occasione per assistere all'avvio di operazioni di riassetto ed ottimizzazione finalizzate a rendere produttivi gli immobili, applicando nuovi criteri di gestione immobiliari e finanziari.

Il mercato in Italia ha quindi vissuto una fase di crescita, soprattutto in termini di interesse che lo stesso suscita per gli investitori di ogni genere (qualificati o privati) sia per gli acquisti che per le locazioni commerciali, ma anche per il numero di transazioni che si sono registrate sul mercato. Si è assistito ad un'ulteriore crescita dei prezzi derivante da un insieme di fattori concomitanti intervenuti a partire dal 2001: l'introduzione della moneta unica, la gravosa incertezza della politica internazionale, la caduta dei corsi azionari e il conseguente ridimensionamento della capitalizzazione in borsa, il rientro dei capitali dall'estero ed il permanere di bassi tassi di interesse che rende più conveniente per le famiglie l'indebitamento finalizzato all'acquisto della casa e per le imprese l'indebitamento finalizzato all'acquisto ed all'utilizzo dell'immobile sotto altre forme contrattuali, compresa l'acquisizione dell'azienda stessa.

La necessità di aumentare le rendite provenienti dagli immobili commerciali ha penalizzato alcune merceologie. Il fenomeno di questi ultimi anni ha portato alla scomparsa di alcune di esse meno redditizie a favore di altre che rendono di più, collocate soprattutto nei centri storici.

Così avanzano i negozi di abbigliamento e del tempo libero e scompaiono i piccoli e medi negozi di alimentari. In più, in un contesto di distribuzione stagnante i retailers devono cercare altre forme di incremento delle marginalità non potendo scaricare sui prezzi, come in passato, l'incremento dei costi. Da ciò la ricerca di insediamenti periferici per alcune tipologie di prodotto, del miglioramento della produttività del personale addetto alla vendita, dell'ampliamento della gamma di prodotti offerti al pubblico.

L'andamento dell'ultimo anno ha confermato l'indebolimento di vari settori con una riduzione dei tassi di crescita del fatturato e un ridimensionamento dei margini. Le scarse dinamiche dei ricavi sono derivate soprattutto da una flessione dei mercati principali mondiali e dalla debolezza del mercato interno dove la diminuita capacità di spesa ha orientato gli acquisti su settori differenti rispetto quelli tradizionali.

Tutto ciò ha portato una precisa indicazione al mercato: mantenimento dei valori delle posizioni top e sostanziale diminuzione invece di tutte le altre posizioni (che possiamo tranquillamente quantificare in un 15% di flessione)

### AFFITTI

Le analisi si sono basate su un doppio confronto tra i valori di mercato espressi in trattative per localizzazione e dimensioni simili e la redditività espressa dall'investimento immobiliare per unità di tali superficie (pari al 5 – 8%).

Va inoltre precisato che in Italia non esiste (come in Francia e Belgio) una procedura di ricorso all'attività giudiziaria o pubblica per stabilire la congruità dell'affitto rispetto a quanto applicato dal mercato. Se in quei paesi si può ricorrere a ottenere la congruità sopra citata, in Italia, purtroppo, vige la libertà di mercato tra domanda e offerta e si possono ottenere risultati molto discordanti tra loro, anche se nell'ambito delle modalità di calcolo sopra esposte.

Un esempio per tutti: se l'oggetto immobiliare è unico nella via e per le dimensioni, il rischio è quello di avere una richiesta di affitto alta rispetto al mercato e non soggetta ad alcun parere di congruità dell'Amministrazione Pubblica che lo possa ricondurre forzatamente a valori di mercato accettabili.

### AVVIAMENTO

Per costante giurisprudenza e dottrina economica, giuridica ed aziendale, l'avviamento è ritenuto quel surplus che consente di pervenire ad una maggiore capacità di profitti, rispetto ai mezzi impiegati, derivanti da vari elementi soggettivi/oggettivi quali quelli sopra elencati e, precisamente, la notorietà dell'azienda, la capacità imprenditoriale, la situazione dell'esercizio commerciale, il momento della cessione, la dimensione dell'azienda o del ramo di essa, la sua ubicazione, la presenza o meno di dipendenti, elementi tutti che non possono disgiungersi dal reddito prospettico in rapporto ai redditi conseguiti negli anni precedenti.

# “STEFANEL”

## FIRENZE, VIA DEI CALZAIUOLI N.44-52R

### Valutazione Punto Vendita

Per il punto vendita sopra menzionato, Il Gruppo Stefanel ha fornito a R&P i dati inerenti le superfici commerciali e di quelle destinate ad altri usi, i canoni di affitto annui attuali (**€ 0,00 SSIS** , a regime) e la scadenza del contratto di locazione (**OMISSIS**), unitamente alla seguente documentazione:

- Planimetrie in scala con indicazione destinazione d'uso attuale;
- Contratto di locazione;
- Scheda riassuntiva del contratto di locazione in essere;
- Visura Catastale;

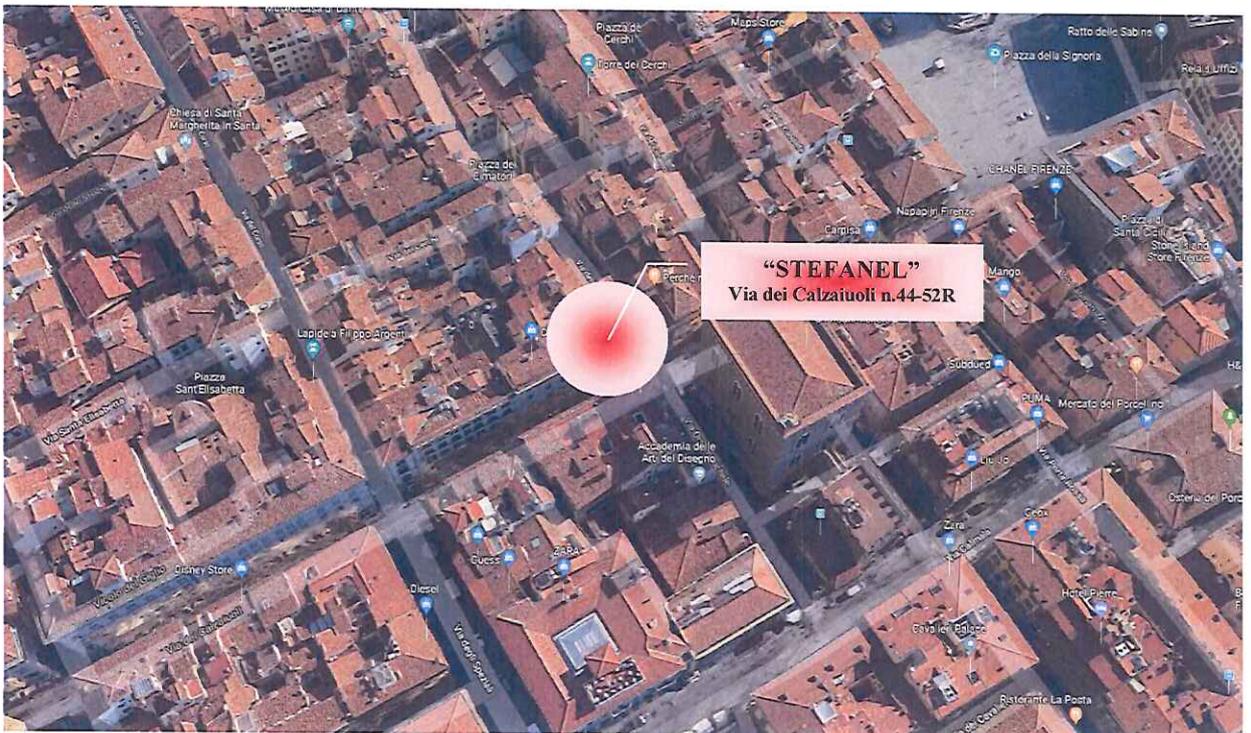
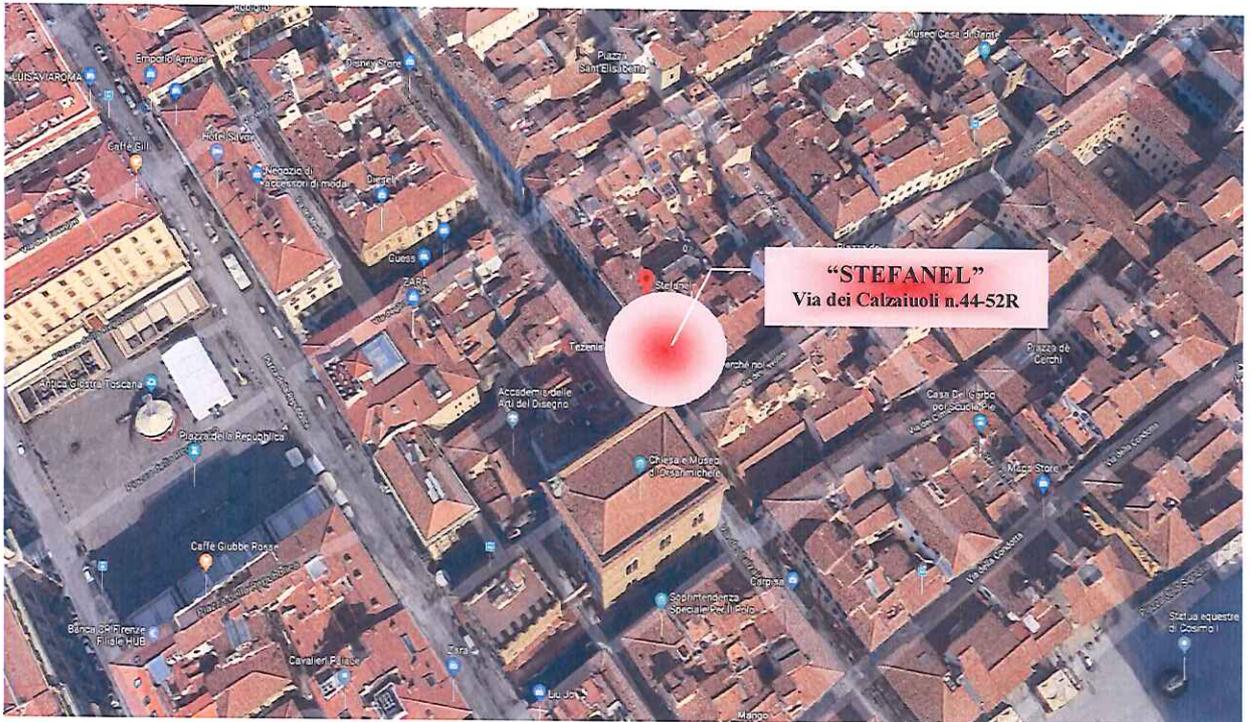
al fine di poter predisporre la presente *Perizia Commerciale*.

Il punto vendita di cui sopra è ben noto a R&P sia per posizionamento che per dimensionamento, oltre ad aver provveduto, ai fini della stesura della presente perizia, ad effettuare un sopralluogo in loco.

**Ubicazione location:**  
**Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Firenze**  
**Foglio 166 - Part. 150 - Sub. 16 - Zona 1 - Cat. C/1**



*Ubicazione location (dettaglio):*



**Key plan di Via dei Calzaiuoli con il posizionamento dei locali oggetto della presente perizia:**

Piazza Del Duomo		
Black Bar	FOOD	107
A Poggi	PERSONAL ACCESSORIZE	da 101 a 105
Intimissimi	FASHION	97/99
Via degli Adimari		
Hotel	FOOTWEAR	
Ricami Veronica	FOOTWEAR	95
Pizza A	FOOD	93
Antica Sartoria	FASHION	91
Max & Co.	FASHION	89
Via de' Tosinghi		
Migone	FOOD	85/87
Jaked	FASHION	81/83
Yogrino	FOOD	79
Salmoiraghi & Viganò	FOOTWEAR	da 73 a 77
Disney Store	FASHION	69/71
Venchi	FASHION	65
Il Gran Duca	FOOD	57/59
Aline	FOOTWEAR	53/55
Via degli Speziali		
Golden Point	FASHION	51
Chanel	FASHION	47/49
Acqua dell'Elba	PERSONAL ACCESSORIZE	45
Swarovski	PERSONAL ACCESSORIZE	43
Rebecca	FASHION	41
AW Lab	FASHION	39
Falconeri	FASHION	37
Pull Love	FASHION	da 31 a 35
Tezenis	FASHION	27/29
Via Or San Michele		
San Michele Church		
Via De' Lamberti		
Pusateri Guanti	FOOTWEAR	23/25
Renero	PERSONAL ACCESSORIZE	21
L'Occitane	HEALTH / BEAUTY	19
Carpisa	PERSONAL ACCESSORIZE	13r/15r/17r
Caffè Firenze	FOOD	9
Via Porta Rossa		
Farmacia	HEALTH / BEAUTY	7
Corsani	FASHION	5
Change	SERVICES	3
Ateseta camicie	FASHION	1
Fossil	PERSONAL ACCESSORIZE	13/14
Via Calimaruzza		
Chanel	FASHION	
Via Vacchereccia		
Piazza Della Signoria		
122	FASHION	Enrico Verità
120	SERVICES	Cambio
116	SERVICES	Tim
108	FOOTWEAR	Bata
Via dell'Oche		
106	PERSONAL ACCESSORIZE	Mia Bag
102	FASHION	Victoria's Secret
98	SERVICES	Pratesi
94	PERSONAL ACCESSORIZE	Stroili oro
88	PERSONAL ACCESSORIZE	Manetti
	FOOD	Geronico polli
86	SERVICES	Marretti
82	FOOTWEAR	Kiko
78	FASHION	Intimissimi Uomo
70	FASHION	Yamamay
74	FOOD	Coronas Café
68	FASHION	Calzedonia
64	SERVICES	Wolford
	SERVICES	Hotel Calzaiuoli
	PERSONAL ACCESSORIZE	Re Nero
58	FASHION	Pyjones
56	PERSONAL ACCESSORIZE	Coin
52	HEALTH / BEAUTY	Tutto Capoli Estetica
44	FASHION	Stefanel
Via dei Tavolini		
40	FASHION	Camicissima
38	SERVICES	Calzaiuoli Leather Factory
		Church
Via Dei Cimatori		
34	FASHION	Luisa Spagnoli
28r	SERVICES	Coccinelle
26r	FASHION	Nara Camicie
	SERVICES	Pratesi
22	HEALTH / BEAUTY	Solaris
18	SERVICES	Quercioli
	HEALTH / BEAUTY	Guidoreni Ottica
Via Condata		
12	SERVICES	Furta
8	FOOD	Bar Pasticceria

**Merchandising mix:**

FOOD
FASHION
PERSONAL ACCESSORIZE
HEALTH / BEAUTY
SERVICES
FOOTWEAR
LEATHER GOODS

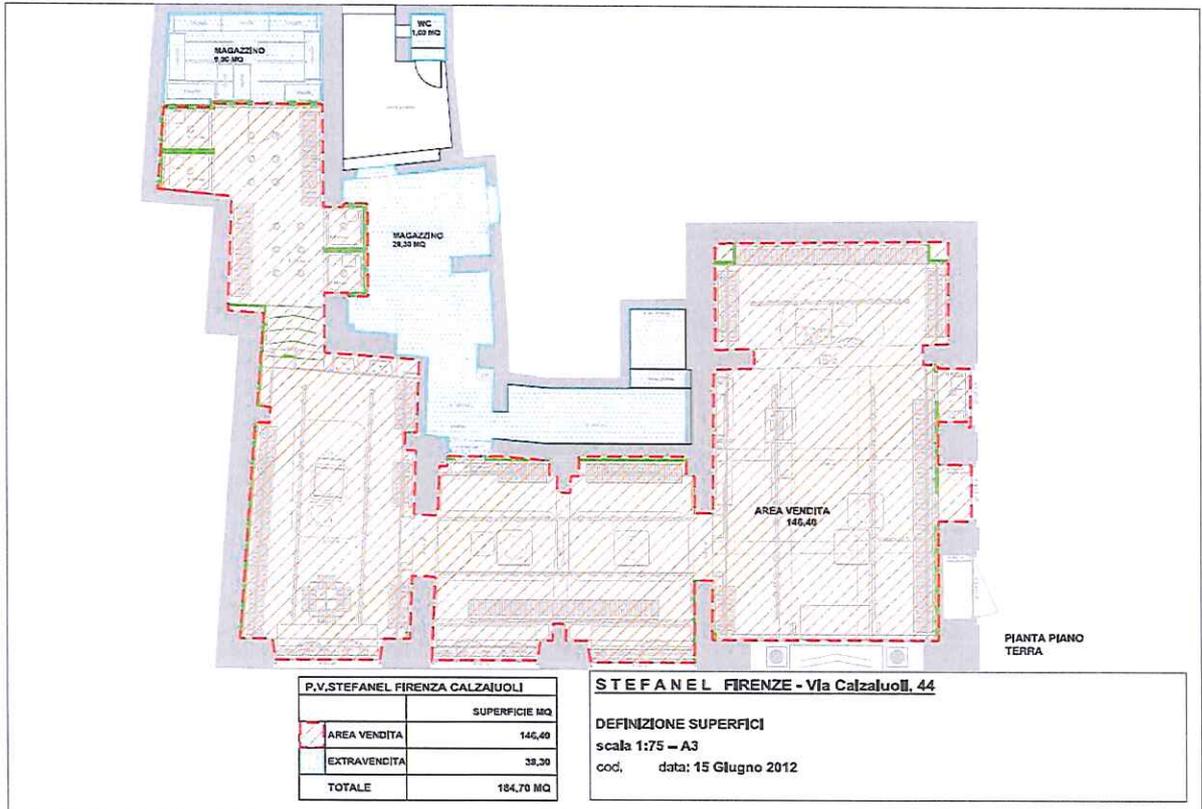


Si tratta di un negozio con ottima visibilità situato in una delle più importanti arterie commerciali di Firenze. L'unità immobiliare presenta sette vetrine ad angolo più un ingresso su Via dei Calzaiuoli.

*Rilievo fotografico:*



**Planimetrie:**  
(con destinazione d'uso attuale)



**Superfici location:**

I locali si sviluppano su un unico livello – PIANO TERRA – con una superficie totale di <sup>OMISSIS</sup>  $\checkmark$  mq, di cui:

- Area VENDITA di  $\wedge$  mq (Dest. C1);
- Area DEPOSITO di  $\wedge$  mq (Dest. C2).

<sup>OMISSIS</sup>

Le consistenze dei locali sono indicate nella seguente Tab. I:

PIANO	DESTINAZIONE	MQ.
Terra	Vendita	OMISSIS
Terra	Deposito	"
		"

Tab. I

Provvediamo a ponderare le superfici in funzione del piano e della destinazione d'uso.

Per prassi e consuetudine i locali commerciali sono ponderati come segue:

- Piano Terra Commerciale → 100%.
- Piano Terra Deposito → 25%.

Le consistenze ragguagliate e ponderate sono quindi riportate nella seguente Tab. II:

PIANO	DESTINAZIONE	MQ.	MQ. PONDERATI
Terra Terra	Vendita Deposito	0715515	100% 0715515
		"	25% "
	"	"	

**Tab. II**

#### *Valore locativo:*

In base a quanto sopra esposto ed elaborando i dati in nostro possesso, è stata ponderata, valutata e valorizzata la posizione in oggetto secondo il metodo del Valore Locativo Medio al mq.

Il **Valore Locativo** è uno strumento di valutazione che comprende il valore dell'affitto e il valore dell'avviamento (ammortizzato nei 12 o nei 5 anni di normale durata di un contratto a seconda che si tratti di locazione o di affitto di ramo d'azienda) divisi per mq./ponderati: la sommatoria dei due valori divisa per i mq./ponderati dà il **Valore Locativo Medio al mq.**, ossia l'unità di valutazione delle vie commerciali.

Il **Valore Locativo Medio** viene creato dalla R&P prendendo a riferimento le ultime transazioni effettuate sulla via nonché la domanda e l'offerta di negozi nella via dove è ubicato l'immobile.

Nel determinare poi il **Valore Locativo Medio** risulta fondamentale considerare la superficie nella sua totalità, e ovviamente nella sua ripartizione e disposizione.

#### *Comparables:*

Al fine di individuare un **Valore Locativo Medio €/mq/anno** della via in questione, riportiamo di seguito alcuni comparables della via, fornendo quindi la specifica circa lo sviluppo delle superfici delle location prese in considerazione.

Provvediamo poi a ponderare le superfici in funzione del piano e della destinazione d'uso, e andiamo ad individuare un Valore Locativo Medio €/mq/anno della via in questione.

Le consistenze ragguagliate e ponderate risultano quindi essere le seguenti:

LOCATION		AREAS					ECONOMIC CONDITIONS		RENTAL VALUE (€/SQM/YEAR)
BRAND (OMISSIS)	ADDRESS (OMISSIS)	FLOORS	DESTINATION OF USE	SQM	WEIGHT %	WEIGHTED SMQ	ANNUAL RENT (€)	KEY MONEY (€)	
		GF	retail	35	100%	35	78.000	1.200.000	4.721
		MEZZANINE	storage	18	15%	3			
		TOTAL		53		38			4.721
		GF	retail	60	100%	60	360.000	1.600.000	5.804
		F01	retail	50	50%	25			
		TOTAL		110		85			5.804
		UG-1	retail	848	50%	424			
		GF	retail	1.225	100%	1.225			
		F01	retail	1.481	50%	741	3.000.000	-	1.116
		F02	retail	855	30%	257			
		F03	storage	173	15%	26			
		F04	storage	153	10%	15			
		TOTAL		4.735		2.687			1.116
		UG-1	storage	13	20%	3			
		GF	retail	100	100%	100	600.000	1.800.000	4.613
		F01	retail	120	50%	60			
		TOTAL		233		163			4.613
		1 GF	retail	56	100%	56	142.000	3.000.000	7.000
		TOTAL		56		56			7.000
		GF	retail	46	100%	46	290.000	-	3.187
		F01	retail	90	50%	45			
		TOTAL		136		91			3.187
		GF	retail	48	100%	48	360.000	-	7.500
		TOTAL		48		48			7.500
		UG-1	storage	40	20%	8	330.000	3.000.000	3.919
		GF	retail	140	100%	140			
		TOTAL		180		148			3.919
		UG-1	storage	100	20%	20	400.000	500.000	3.155
		GF	retail	120	100%	120			
		TOTAL		220		140			3.155
		UG-1	storage	100	20%	20	300.000	2.200.000	4.394
		GF	retail	90	100%	90			
		TOTAL		190		110			4.394
		UG-1	storage	35	20%	7			
		GF	retail	40	100%	40	320.000	-	5.776
		MEZZANINE	retail	21	40%	8			
		TOTAL		96		55			5.776
		GF	retail	50	100%	50	120.000	800.000	3.111
		F01	storage	50	20%	10			
		TOTAL		100		60			3.111
		TOTAL RENTAL VALUE		6.157		3.681			54.296
MIDDLE RENTAL VALUE (total rental value / 54.296 / number of reference location 12)									4.525

In considerazione di quanto sopra esposto è stato individuato in € 4.525,00 il Valore Locativo Medio €/mq/anno della via in questione: il risultato (dato dal Valore Locativo Medio €/mq/anno moltiplicato per i mq. Ponderati della location oggetto della presente perizia), come si può evincere dalla Tab. III, indica una valorizzazione pari ad € 705.809,50/anno:

PIANO	DESTINAZIONE	MQ.	MQ. PONDERATI		
Terra	Vendita	OMISSIS	100% OMISSIS		
Terra	Deposito	"	25% "		
				VALORE LOCATIVO MQ/ANNO	VALORE LOCATIVO ANNO
		"	"	4'525.00	705'809.50

**Tab. III**

*Valorizzazione avviamento:*

Nella valorizzazione del punto vendita oggetto della presente perizia è stato preso in considerazione il valore del canone annuo a regime quale dato oggettivo (€ OMISSIS /anno) ed è stata ipotizzato un rinnovo contrattuale di dodici anni alle medesime condizioni attuali.

Pertanto, come si evince dalla Tab. IV a seguire, considerando un rinnovo contrattuale di 12 anni, il valore dell'avviamento risulta essere pari ad € 1.869.714,00:

<p align="center"><b>FIRENZE, VIA DEI CALZAIUOLI N. 44-52 rosso</b>  <b>"STEFANEL"</b>  <b>CALCOLO DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE</b></p>							
PIANO	DESTINAZIONE	MQ.	MQ. PONDERATI				
Terra	Vendita	OMISSIS	100% OMISSIS				
Terra	Deposito	"	25% "				
				CANONE DI LOCAZIONE ANNUO	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO/MQ	VALORE LOCATIVO MQ/ANNO	VALORE AVVIAMENTO per 12 anni di contratto
		"	"	OMISSIS	3'526.09	4'525.00	1'869'714.00

**Tab. IV**

Il valore dell'avviamento è ottenuto da:

valore locativo annuo – valore canone annuo =  
 € 705.809,50/anno - € 0MISSIS /anno = € 0MISSIS /anno  
 € 0MISSIS /anno x 12 anni di contratto = € 1.869.714,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore dell'avviamento commerciale relativo alla location in oggetto, risulta essere pari a € 1.869.714,00.

N.B. Evidenziamo che per una lettura più precisa del dato relativo al valore del Key money, abbiamo provveduto ad effettuare il conteggio dello stesso isolando il negozio "OMISSIS" avendo lo stesso una metratura decisamente superiore alla media.

OMISSIS

Pertanto Le consistenze ragguagliate e ponderate risultano quindi essere le seguenti:

LOCATION		AREAS					ECONOMIC CONDITIONS		RENTAL VALUE (€/SQM/YEAR)
BRAND	ADDRESS	FLOORS	DESTINATION OF USE	SQM	WEIGHT %	WEIGHTED SMQ	ANNUAL RENT (€)	KEY MONEY (€)	
(OMISSIS)	(OMISSIS)	GF	retail	35	100%	35	78.000	1.200.000	4.721
		MEZZANINE	storage	18	15%	3			
				53		38			4.721
TOTAL		GF	retail	60	100%	60	360.000	1.600.000	5.804
		F01	retail	50	50%	25			
				110		85			5.804
TOTAL		UG-1	storage	13	20%	3			
		GF	retail	100	100%	100	600.000	1.800.000	4.613
		F01	retail	120	50%	60			
				233		163			4.613
TOTAL		GF	retail	56	100%	56	142.000	3.000.000	7.000
				56		56			7.000
TOTAL		GF	retail	46	100%	46	290.000	-	3.187
		F01	retail	90	50%	45			
				136		91			3.187
TOTAL		GF	retail	48	100%	48	360.000	-	7.500
				48		48			7.500
TOTAL		UG-1	storage	40	20%	8	330.000	3.000.000	3.919
		GF	retail	140	100%	140			
				180		148			3.919
TOTAL		UG-1	storage	100	20%	20	400.000	500.000	3.155
		GF	retail	120	100%	120			
				220		140			3.155
TOTAL		UG-1	storage	100	20%	20	300.000	2.200.000	4.394
		GF	retail	90	100%	90			
				190		110			4.394
TOTAL		UG-1	storage	35	20%	7			
		GF	retail	40	100%	40	320.000	-	5.776
		MEZZANINE	retail	21	40%	8			
				96		55			5.776
TOTAL		GF	retail	50	100%	50	120.000	800.000	3.111
		F01	storage	50	20%	10			
				100		60			3.111
TOTAL RENTAL VALUE				1.422		994			53.180
MIDDLE RENTAL VALUE (total rental value: 53.180/number of reference location 11)									4.835

In considerazione di quanto sopra esposto è stato individuato in € 4.835,00 il **Valore Locativo Medio €/mq/anno della via in questione**: il risultato (dato dal Valore Locativo Medio €/mq/anno moltiplicato per i mq. Ponderati della location oggetto della presente perizia), come si può evincere dalla Tab. III, indica una valorizzazione pari ad € 754.163,30/anno:

PIANO	DESTINAZIONE	MQ.	MQ. PONDERATI		
Terra	Vendita	OMISSIS	100% OMISSIS		
Terra	Deposito	"	25% "		
				VALORE LOCATIVO MQ/ANNO	VALORE LOCATIVO ANNO
				4'835.00	754'163.30

Tab. III

*Valorizzazione avviamento:*

Nella valorizzazione del punto vendita oggetto della presente perizia è stato preso in considerazione il valore del canone annuo a regime quale dato oggettivo (€ OMISSIS anno) ed è stata ipotizzato un rinnovo contrattuale di dodici anni alle medesime condizioni attuali.

Pertanto, come si evince dalla Tab. IV a seguire, considerando un rinnovo contrattuale di 12 anni, il valore dell'avviamento risulta essere pari ad € 2.449.959,60:

<p align="center"><b>FIRENZE, VIA DEI CALZAIUOLI N. 44-52 rosso</b>  <b>"STEFANEL"</b>  <b>CALCOLO DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE</b></p>							
PIANO	DESTINAZIONE	MQ.	MQ. PONDERATI				
Terra	Vendita	OMISSIS	100% OMISSIS				
Terra	Deposito	"	25% "				
				CANONE DI LOCAZIONE ANNUO	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO/MQ	VALORE LOCATIVO MQ/ANNO	VALORE AVVIAMENTO per 12 anni di contratto
				OMISSIS	3'526.09	4'835.00	2'449'959.60

Tab. IV

**Il valore dell'avviamento è ottenuto da:**

valore locativo annuo – valore canone annuo =  
€ 754.163,30/anno - € 0MISSIS /anno = € 0MISSIS /anno  
€ 0MISSIS /anno x 12 anni di contratto = € 2.449.959,60

**Alla luce di quanto sopra esposto, il valore dell'avviamento commerciale relativo alla location in oggetto, risulta essere pari a € 2.449.959,60.**

A completa disposizione per ogni ulteriore delucidazione in merito, con l'occasione porgiamo

Cordiali saluti.

Milano li 17 Maggio 2018

Rustioni & Partners Srl  
Rodolfo Rustioni

Allegati: All. A \_ Planimetrie in scala;  
All. B \_ Contratto di locazione e scheda riassuntiva del contratto di locazione in essere;  
All. C \_ Key plan di Via dei Calzaiuoli Firenze;  
All.D \_ Visura Catastale. } 0MISSIS



*Achieve  
Ambitions*

JLL Rapporto di Analisi

# Unità commerciale a Firenze

Via dei Calzaiuoli 44 - 52

**Stefanel S.p.A.**

23 Maggio 2018

Milano, 23 Maggio 2018

**Stefanel S.p.A.**

Via Postumia 85  
31047 Ponte di Piave (TV)

Ns. rif

Tel 02 85 86 86 51

Fax 02 85 86 86 50

pierre.marin@eu.jll.com

luca.villani@eu.jll.com

Alla cortese attenzione di: Monica Cipolotti

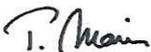
Oggetto: Servizi di Valutazione relativi ad un'unità commerciale sita in Via dei Calzaiuoli, Firenze

Egregia Dott.ssa Cipolotti,

A seguito della proposta di servizi di Valutazione datata 14.05.2018 e della vostra lettera d'incarico conferitaci in data 14.05.2018 abbiamo operato le analisi necessarie per fornirvi il commento sul potenziale Key Money (Allegato 1) riguardante un'unità commerciale sita in Via dei Calzaiuoli 44 – 52, Firenze.

Il presente rapporto è stato redatto in buona fede sulla base delle informazioni disponibili e della documentazione fornita dalla Committenza. Rimaniamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede,



Pierre Marin MRICS

CEO Jones Lang LaSalle Spa

Allegati

1.0.....Scheda di Analisi

2.0.....Condizioni Generali di Contratto (0715615)

## **1 Basi della Valutazione**

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di analisi da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edito a Giugno 2017 (in vigore dal 1 Luglio 2017), che include l’International Valuation Standard (IVSC).

Si riporta che ai fini della presente analisi si utilizzerà la seguente definizione di Canone di Mercato come definita dall’International Valuation Standards Committee esplicitata nel RICS Standard Professionali – Edizione Globale – RICS Standard Professionali di Valutazione edito a Giugno 2017, in vigore dal 1 Luglio 2017, (VPS 4 - Sezione 5):

Canone di Mercato

“L’ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all’interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.”

I Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi sono riportati nella Sezione n.3 e ogni eventuale Assunzione Speciale richiesta dal Cliente, è riportata nella seguente Sezione del presente Rapporto.

## **2 Assunzioni Speciali**

Come da Vostra richiesta, ai fini della presente analisi è stata considerata la seguente Assunzione Speciale:

- Ipotesi di rinnovo a scadenza del contratto di locazione dell’attuale conduttore alle medesime condizioni contrattuali in essere.

## **3 Principi Generali**

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre Analisi e la stesura dei nostri Rapporti; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

La portata delle analisi eseguite in relazione al mandato in oggetto sono analizzate nelle seguenti sezioni e sono in linea con i termini concordati con il Cliente.

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nel presente Rapporto, ci si riferirà a *Stefanel S.p.A.* come il Cliente.

Il Soggetto Responsabile per la presente Valutazione è il Dott. Pierre Marin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario del Rapporto; la detta è stata condotta sotto la supervisione dell’Arch. Luca Villani MRICS, Regional Director - Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang LaSalle S.p.A. e svolta da Hugo Carlota MRICS, Associate Director – Valuation Advisory, e Laura Valsecchi, Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

## Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente analisi, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti. La documentazione e le informazioni rese disponibili sono state analizzate nel corso del processo di analisi nei limiti previsti dalla tipologia di incarico e pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, ambientale e legale.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornita dal Cliente:

- Planimetrie in scala del bene oggetto di stima (in formato cartaceo e in formato DWG);
- Dati riassuntivi delle consistenze suddivise per destinazione d'uso;
- Dati disaggregati riportanti i fatturati netti IVA per il periodo relativo al triennio antecedente la data di analisi (suddivisi per mese);
- Scheda riassuntiva degli accordi contrattuali in essere: denominazione del conduttore, insegna commerciale, identificazione dell'unità, date di inizio e fine contratto, indicazione circa la durata e la tipologia contrattuale (ramo di azienda, locazione), canone di locazione, percentuale ISTAT applicata;
- Copia del contratto di locazione in essere;
- Documentazione catastale (Visura Catastale).

## Consistenze

Come concordato con il Cliente, ai fini della presente analisi, ci siamo basati sulle aree forniteci dal Cliente, che abbiamo ritenuto corrette ed accurate.

## Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e le informazioni fornitici. È nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e, se non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

## Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra opinione si basa sulle informazioni/documenti forniti. È nostra assunzione che i beni oggetto della presente valutazione - siano essi terreni, edifici cielo-terra o porzioni immobiliari - siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferite, se non diversamente specificato nel presente rapporto di valutazione.

## Visita alla Proprietà

Come concordato, la presente analisi è stata condotta su base "desktop".

## Materiali nocivi e inquinanti

Ci siamo basati sulle informazioni forniteci. Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

## Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini del presente esercizio, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

## Spese e Vincoli

La presente stima non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente analisi, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

## Riservatezza e Confidenzialità

Le nostre analisi, così come i nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati esclusivamente al Cliente per gli usi e gli scopi riportati nel presente rapporto o nella lettera di incarico conferitaci dal Cliente. Pertanto, riteniamo corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti.

La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Analogamente, portiamo alla Vs. cortese attenzione che eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente rapporto o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

*1.0*

**Scheda di Analisi**

<b>Indirizzo</b> Via dei Calzaiuoli, 44-52 50122 - Firenze Italia	<b>Dettagli Generali</b> Data di Analisi: 15/05/2018   Data di Ispezione: n.p. Valutatore: Hugo Carlota MRICS, Laura Valsecchi Area: <b>OMISSIS</b> Lunghezza del fronte: n.d.   Rental status: locato N. di vetrine: 6 + 1 N. di piani: 1
--	--



<b>Key Money Potenziale</b>	Rating JLL (1 - 5)	Localizzazione: 4, - Pertinenze: 3,8 - Mercato: 3,5
-----------------------------	--------------------	---



Localizzazione	Rating	3,97	Commenti
Città	4,00		La città di Firenze è una delle principali città italiane nonché meta turistica particolarmente attrattiva.
Strada	4,50		Via dei Calzaiuoli è una delle principali arterie retail del centro storico di Firenze, collegando Piazza del Duomo con Piazza della Signoria.
Accessibilità	4,00		L'asset gode di una buona accessibilità pedonale da una via con un elevato footfall; risulta interna alla ZTL del centro storico.
Trasporti Pubblici	4,50		L'unità è ben servita dal TPL; in particolare le fermate "Piazza Beccaria" e "Roma Duomo" del servizio bus urbano si trovano a pochi metri.
Parcheggi	2,50		Tutta la zona del centro storico (Zona a Traffico Limitato) risulta strutturalmente carente di parcheggi.
Localizzazione dell'unità	4,50		L'unità è collocata in posizione d'angolo tra Via dei Calzaiuoli e Via dei Tavolini.
Visibilità dell'unità	4,25		L'unità gode di buona visibilità con 4 vetrine su Via dei Calzaiuoli e 3 su Via dei Tavolini.
Principali retailer della zona	4,00		Ampio range di retailer da middle-mass a brand high level (Zara, Swarovski, COIN, H&M, Diesel, Disney Store, Apple, Chanel).
Retailer nelle immediate vicinanze	3,50		Contesto allineato con il merchandising mix della via (COIN, Tezenis, Camicissima, Pull Love, Falconeri, AW Lab).

Commenti:  
L'unità beneficia di un'ottima posizione in una delle principali arterie retail del centro storico di Firenze e di una buona visibilità per posizione e numero di vetrine.

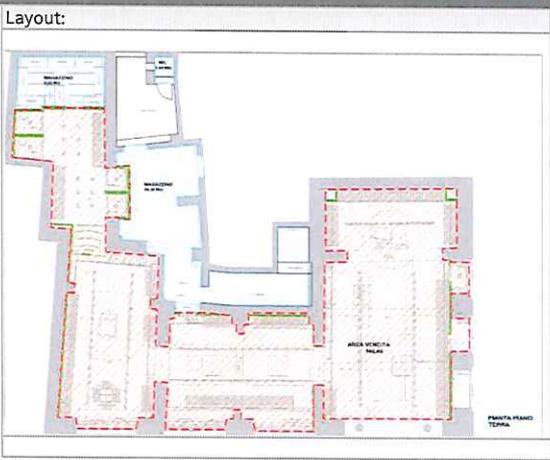
Pertinenze	Rating	3,75	Commenti
Esterni	-		N.p.
Stato di Manutenzione	-		N.p.
Interni	-		N.p.
Layout	3,50		Basandoci sulla documentazione fornita, l'unità si sviluppa su una "C", con aree di vendita verso l'esterno e spazi di servizio interni.
Area di vendita	4,00		Basandoci sulla documentazione fornita, l'area di vendita si sviluppa all'interno di più vani interamente al piano terra.
Finiture	-		N.p.

Commenti:  
Poiché l'analisi è stata svolta su base desktop non è stato possibile esprimere un giudizio di valore sugli interni, sugli esterni, sulle finiture e sullo stato di manutenzione generale dell'immobile. Dai documenti forniti si è formulata un'opinione relativa al layout interno e alla funzionalità dell'area di vendita.

Superfici		Dettagli relativi all'unità	
Lunghezza del fronte			n.d.
N° di piani			1
Superficie totale di vendita			185 m²
Proporzione superficie di vendita/GLA			79%
Proporzione superficie di servizio/superficie di vendita			26%

Piano	Uso	Superficie di Vendita (mq)	Magazzino (mq)	Aree tecniche (sqm)
0	Retail	^	-	-
0	Magazzino	-	^	-
<b>Totale</b>		^	^	-

**OMISSIS OMISSIS**



**Dettagli contrattuali**

Durata del Contratto	6+6 anni	Subaffitto	Solo a società collegate all'attuale Conduttore
Data di Inizio	OMISSIS	Usi consentiti	Retail
Data di Fine	OMISSIS	Trasferimento del Contratto	n.d.
Canone	€ OMISSIS all'01/10/2017 fino al € OMISSIS all'01/10/2017 fino a Aggiornamento ISTAT a partire dall'01/10/2012	Commenti	Rinuncia contrattuale ad avvalersi della break option al 30/09/2017; Assunzione di rinnovo alla scadenza (cfr. Assunzione)

**Analisi SWOT**

<b>Forze</b>	<b>Debolezze</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localizzata a Firenze, una città che attrae una grande quantità di turisti;</li> <li>- Situata in una delle principali arterie retail del centro storico;</li> <li>- Inserita in un immobile storico di pregio;</li> <li>- Posta in posizione d'angolo, l'unità gode di buona visibilità e beneficia di 6 vetrine, di cui 3 su Via dei Calzaiuoli e 3 su Via dei Tavolini, oltre ad un ingresso;</li> <li>- Arteria stradale caratterizzata da un elevato flusso pedonale;</li> <li>- Buona accessibilità con i mezzi di trasporto pubblico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitata funzionalità del layout interno, che si articola a "C" in più vani separati;</li> <li>- Difficile accessibilità veicolare e scarsità di parcheggi nell'area.</li> </ul>

**Mercato**

Mercato	Rating	3,50	Commenti
Domanda	4,00		Il mercato di Firenze è caratterizzato da un'elevata domanda per le "top location" come Via dei Calzaiuoli, Via de' Tornabuoni e altre
Offerta	2,50		La scarsità di offerta di immobili retail è strutturale nel centro storico di Firenze, in particolare nelle high street più richieste.
Competition	3,50		La competition all'interno del centro storico è elevata ma fornisce un merchandising mix variegato e unico.
Canoni	4,00		I livelli dei canoni si mantengono elevati e presentano valori tra i più alti della città di Firenze.
Trend futuri	3,50		Le previsioni a breve-medio termine stimano che la domanda rimarrà solida per le high street e i canoni tenderanno alla stabilità.

**Commenti:**

Il mercato Retail High Street di Firenze, in particolare per quanto riguarda le principali arterie commerciali del centro storico, è particolarmente attivo, con un'elevata richiesta di immobili commerciali. La scarsità di spazi disponibili causa tuttavia una limitata trasparenza del mercato, con limitate informazioni sulle operazioni concluse. I livelli dei canoni di locazioni si mantengono stabili a livelli elevati, di poco al di sotto delle principali città italiane dello shopping (Milano, Roma, Venezia).

**Leasing Comparables**

Indirizzo	Area mq (appross.)	Categoria	Canone €/mq (appross.)	Commenti
Firenze, OMISSIS	162	Abbigliamento & Accessori	1.550	
Firenze, "	205	Abbigliamento & Accessori	2.872	
Firenze, "	135	Abbigliamento & Accessori	2.225	
Firenze, "	65	Bellezza&Benessere	1.950	
Firenze, "	156	Bellezza&Benessere	2.700	
Firenze, "	30	Abbigliamento & Accessori	4.800	

**Market Rental Value (MRV)**

Piano	Uso	GLA (mq)	Canone in essere €/p.a.	Canone in essere €/mq	MRV €/mq	Percentuali di pesatura	MRV Pesato €/p.a.	MRV Pesato €/mq
0	Retail	OMISSIS	-		4.000	100%	585.600	-
0	Magazzino	"	"		4.000	40%	61.280	-
<b>Totale</b>			<b>OMISSIS</b>	<b>2.980</b>			<b>646.880</b>	<b>3.502</b>

**Commento****Commenti:**

Al fine di stimare un probabile MRV, abbiamo adottato un approccio di comparazione di mercato analizzando comparabili e incrociando i dati con l'offerta commerciale nell'area di interesse.

Aspetti come finiture, GLA totale, layout interno, distribuzione funzionale e localizzazione sono stati pesati nelle nostre analisi.

**Key Money Potenziale****Special Assumption**

Come richiesto dal Cliente, la stima del Key Money potenziale è stata operata nell'ipotesi di rinnovo a scadenza del lease agreement dell'attuale Tenant alle medesime condizioni contrattuali.

**Commento**

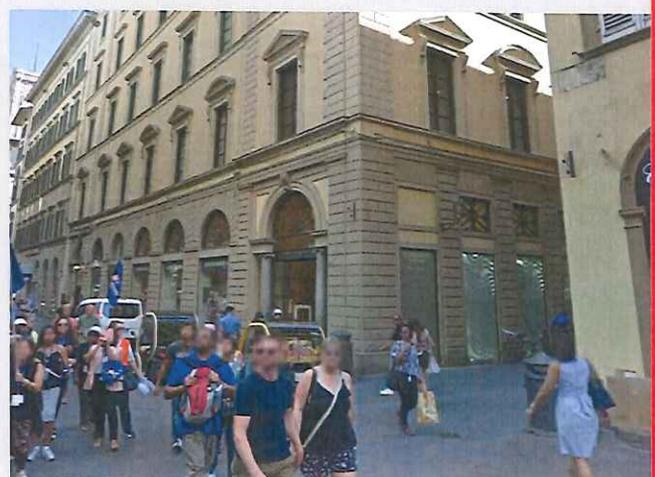
L'ammontare del Key Money può essere espresso in "mesi equivalenti di canone", in stretta relazione con dimensioni dell'unità, localizzazione, visibilità e, in particolar modo, con canone di locazione e clausole contrattuali del lease agreement in corso. Aspetti come i principali retailer nelle vicinanze dell'unità e l'offerta commerciale sono presi in considerazione al fine di stimare il potenziale Key Money.

Fatto salvo quanto detto precedentemente, è nostra opinione che il Key Money è riconosciuto quando avviene il trasferimento di una posizione contrattuale in un lease agreement esistente, a seguito di una negoziazione tra la proprietà e i conduttori, il che comporta un'elevata discrezionalità degli importi corrisposti. Un'eccezione è rappresentata dalle location di lusso, dove il Key Money è diluito nel canone concordato o come pagamento una tantum assimilato a una CAPEX.

Tenendo in considerazione tutte le caratteristiche della proprietà in oggetto e dell'area di riferimento, sussistono i requisiti per avere un Key Money per l'unità per quanto emerso dall'analisi effettuata e dalle condizioni di mercato attuali, in particolare per il contesto fiorentino. È nostra comprensione che l'ottima posizione e la visibilità di cui gode la proprietà ne incrementino l'appetibilità, in particolare in un mercato caratterizzato da scarsa offerta di immobili commerciali liberi come quello delle principali location High Street di Firenze, ma che tuttavia solo un limitato numero di conduttori potrebbe ritenere il Key Money stimato sostenibile.

È nostra opinione che il potenziale Key Money per l'unità commerciale sita in Via dei Calzaiuoli a Firenze sia compreso in un range da 30 a 36 mesi di MRV (circa €1.615.000 - €1.940.000).

Fotografie



Fonte delle Immagini: Google Maps - Agosto 2017