

DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO

AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA  
CON PARTI CORRELATE

Redatto ai sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato con Delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, a seguito della stipula da parte di 505 Games (US) Inc, società interamente controllata dalla Digital Bros S.p.A., di un contratto di locazione immobiliare, relativo alla nuova sede statunitense, con Matov LLC.

Il documento è messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale della Società sul sito [www.digital-bros.net](http://www.digital-bros.net) nella sezione Investor Relations nonché presso Borsa Italiana S.p.A.

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il “Documento Informativo”) è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione della Digital Bros S.p.A. (“Digital Bros” o la “Società”) in ottemperanza alle previsioni di cui all’articolo 5, primo comma, del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato, ai sensi dell’articolo 2391-bis del codice civile e degli articoli 113-ter, 114, 115 e 154-ter, del D. Lgs.58/98 (il “Regolamento Operazioni Parti Correlate”), al fine di fornire al pubblico informazioni dettagliate sull’operazione di stipula di un contratto di locazione immobiliare inerente lo stabile sito in Los Angeles (il “Contratto” o l’Operazione”) stipulato tra 505 Games (US) Inc., società di diritto statunitense, interamente controllata da 505 Games S.r.l. a sua volta interamente controllata dalla Digital Bros, e Matov LLC (“Matov”).

La locazione di cui al presente Documento Informativo costituisce un’operazione tra parti correlate in ragione del rapporto in essere tra Matov società interamente controllata dai signori Abramo e Raffaele Galante che a propria volta sono Amministratori della 505 Games (US) Inc, nonché Amministratori Delegati della Digital Bros, di cui sono anche soci di maggioranza, come oltre ampiamente specificato.

Il corrispettivo del Contratto supera la soglia di rilevanza di cui all’articolo 4, primo comma, lettera (a) del Regolamento Operazioni Parti Correlate e pertanto è stato oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Digital Bros S.p.A. in data 4 Novembre 2013, previo ottenimento del parere motivato del Comitato degli Amministratori Indipendenti, deputato all’esame delle operazioni con parti correlate, in conformità alla procedura relativa alle operazioni con parti correlate adottata da Digital Bros S.p.A in data 11 novembre 2010 (la “Procedura”).

L’operazione si qualifica come operazione di maggiore rilevanza in quanto il rapporto tra il valore dell’operazione ed il patrimonio netto risultante dall’ultimo bilancio consolidato pubblicato della Digital Bros è superiore al 5%.

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

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

Il presente Documento Informativo viene inviato a Consob e a Borsa Italiana S.p.A. e depositato presso la sede sociale nei termini di legge, con le modalità indicate nel Titolo II, Capo I, del Regolamento Emittenti Consob. Copia del Documento Informativo è inoltre reperibile nella sezione Investor Relations del sito internet di Digital Bros S.p.A.

## INDICE

DEFINIZIONI		pag. 4
1	AVVERTENZE	pag. 5
2	INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	
2.1	Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni della Operazione	pag.6
2.2	Indicazioni delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere	pag.7
2.3	Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza all'Operazione	pag.7
2.4	Modalità di determinazione del corrispettivo	pag. 8
2.5	Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	pag. 10
2.6	Incidenza sui compensi degli Amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	pag. 11
2.7	Informazioni relative agli strumenti finanziari di Digital Bros detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società nel caso in cui siano questi le parti correlate	pag. 11
2.8	Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative	pag. 11

Allegato:

Parere favorevole non vincolante del Comitato degli Amministratori Indipendenti

## DEFINIZIONI

Digital Bros o Società	Digital Bros S.p.A., società di diritto italiano, con sede in Milano, Via Tortona, 37 capitale sociale pari a Euro 5.644.334,80 Partita Iva n. 09554160151, le cui azioni sono negoziate sul segmento Star del mercato Mtax organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
505 Games	505 Games (US) Inc, società di diritto statunitense, con sede a Los Angeles Burbank Blvd Suite100, Woodland Hills, California, U.S.A., società interamente controllata da 505 Games S.r.l. a sua volta interamente controllata dalla Digital Bros.
Matov	Matov LLC con sede in California, Tarzana 5057 Nestle Avenue il cui capitale è detenuto quanto al 50% da Abramo Galante e quanto al residuo 50% da Raffaele Galante
Documento Informativo	Il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art.5, primo comma, del Regolamento Operazioni Parti Correlate.
Regolamento Operazioni Parti Correlate	Il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni.
Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.
Contratto	Il contratto sottoscritto in data 5 novembre 2013 tra 505 Games e Matov avente ad oggetto la locazione di un immobile sito in Los Angeles verso un corrispettivo annuo pari a Usd 297,000 oltre oneri accessori.
Procedura	La Procedura per le Operazioni con parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Digital Bros in data 11 novembre 2010.
Conduttore	505 Games (US) Inc .
Locatore	Matov LLC.
Comitato degli Amministratori Indipendenti	Organo interno collegiale, nominato in seno al Consiglio di Amministrazione della Digital Bros, composto da 3 amministratori senza incarichi esecutivi dotati dei requisiti di indipendenza previsti per i sindaci dall'art. 148, comma 3, del TUF.
sq.ft.	Piede Quadrato unità di misura utilizzato nei paese di cultura anglosassone pari a 0.092 metri quadrati.

## I AVVERTENZE

Il Contratto di locazione di cui al presente Documento Informativo costituisce un'operazione con parti correlate in quanto il locatore, Matov LLC, è società controllata al 100% dai signori:

Abramo Galante, azionista di Digital Bros S.p.A. con una partecipazione pari al 34,76%, Presidente e Amministratore Delegato della Digital Bros nonché amministratore della 505 Games S.r.l. e 505 Games (US) Inc.

Raffaele Galante azionista di Digital Bros S.p.A. con una partecipazione pari al 33,16%, Amministratore Delegato della Digital Bros nonché amministratore della 505 Games S.r.l. e 505 Games (US) Inc.

Digital Bros esercita la direzione e coordinamento, ex art 2497 c.c., sulla 505 Games (US) Inc controllando il 100% delle quote della 505 Games S.r.l. che a sua volta possiede il 100% della 505 Games (US) Inc.

I signori Abramo e Raffaele Galante, di fatto, esercitano il controllo sulla 505 Games (Conduttore) e nei confronti della Matov (Locatore).

I profili di rischio dell'Operazione consistono, in particolare, in questioni attinenti la determinazione del canone di locazione, nel negoziare il quale si è tuttavia fatto riferimento a determinazioni effettuate da parti terze, utilizzate quali parametri oggettivi.

Il Consiglio di Amministrazione di Digital Bros ritiene che l'Operazione sia nell'interesse della Società (e che pertanto la medesima non costituisca pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale) e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione di conflitto di interesse generata dalla correlazione esistente tra le parti contraenti. Questo in quanto:

- dal punto di vista imprenditoriale, l'Operazione presenta i vantaggi descritti al paragrafo 2.3

- dal punto di vista economico, l'operazione si presenta vantaggiosa per la Società per le ragioni illustrate ai paragrafi 2.4 e 2.5;

- dal punto di vista procedurale, sono stati attivati tutti i presidi necessari ad affrontare la situazione di conflitto di interessi generata dalla correlazione tra le parti contraenti. In particolare:

- (i) si è seguita la disciplina in materia di operazioni con parti correlate prevista: (a) dal Regolamento Operazioni Parti Correlate, nonché (b) dalla Procedura Digital Bros;
- (ii) l'Operazione è stata preliminarmente esaminata e discussa dal Comitato degli Amministratori Indipendenti (il "Comitato") il quale ha espresso il proprio parere favorevole non vincolante in data 23 ottobre 2013;
- (iii) il Consiglio di Amministrazione di Digital Bros ha approvato l'Operazione nel corso della riunione del 4 Novembre 2013, con l'astensione dell'assunzione delle relative deliberazioni del Presidente e Amministratore Delegato Abramo Galante e dell'Amministratore Delegato Raffaele Galante. Quanto sopra al fine di salvaguardare la corretta formazione della volontà dell'organo amministrativo.

## 2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

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

In data 31 dicembre 2013 cessa per scadenza naturale il contratto relativo alla porzione immobiliare degli uffici della società 505 Games (US) Inc. Tale contratto, nella fattispecie di sublocazione con la società ATK'S, era stato stipulato in data 18 aprile 2011 nelle fasi propedeutiche di lancio della controllata statunitense che svolgeva essenzialmente attività di distribuzione territoriale.

Considerata l'esigenza di individuare la nuova sede operativa delle attività statunitensi del Gruppo in particolare dei segmenti publishing e social *free to play* relativo ai videogiochi pubblicati sulla piattaforma Facebook e App Store, in data 4 novembre 2013 Digital Bros ha approvato la sottoscrizione da parte di 505 Games (US) Inc, società interamente controllata da 505 Games S.r.l. a sua volta interamente controllata dalla Digital Bros, con Matov, società posseduta dai signori Abramo e Raffaele Galante, di un contratto avente ad oggetto la locazione di un immobile sito in Los Angeles (California), 5145 Douglas Fir Road, da adibire a sede societaria della 505 Games verso un corrispettivo annuo di usd 297,000 (pari ad €219.903 al valore di cambio del 4 novembre 2013) oltre oneri accessori ordinari e per 50 posti auto.

Oggetto del Contratto è una porzione del suddetto immobile per una superficie commerciale di circa 11.000 sq.ft. (pari a circa 1.000 mq) e numero 50 parcheggi. In particolare il canone annuo è stato determinato su di un valore di usd 2,25 al mese per sq.ft (pari ad € 1,67 al valore di cambio del 4 novembre 2013). Il Contratto prevede la possibilità per 505 Games di utilizzare in comodato gratuito una ulteriore superficie di circa 5.000 sq.ft (pari a circa 450 mq) posta al primo piano per un periodo di due anni sempreché Matov non intenda utilizzare direttamente tale spazio. In tale ultima ipotesi viene comunque riconosciuta a 505 Games l'opzione di estendere, anche per la superficie del primo piano, la locazione con una aggiunta del canone già definito in usd 2,25 per sq.ft.. Nel prezzo della locazione sono altresì inclusi numero 30 posti auto mentre gli ulteriori 20 posti auto sono locati ad un costo mensile di usd 110 unitario (pari ad €81,44 al valore di cambio del 4 novembre 2013).

La ripartizione dei costi per servizi accessori al canone di sublocazione verrà effettuata a consuntivo, alla fine di ciascun esercizio e per l'intera durata del contratto in essere, utilizzando quale criterio la suddivisione in proporzione alla superficie effettivamente occupata. Alla data odierna non è nota una stima del valore di tali costi.

Il corrispettivo stabilito per la locazione, supportato da una perizia predisposta da un esperto indipendente, è sostanzialmente in linea con la media dei canoni applicati per edifici simili e nella stessa area dove sorge l'immobile oggetto del Contratto. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.4 del presente Documento Informativo.

Il canone, così come gli altri oneri dovuti e salvo conguaglio a presentazione del rendiconto consuntivo, saranno versati dal Conduttore in quattro rate trimestrali anticipate di uguale importo. E' previsto che il canone sia aggiornato automaticamente, a partire dalla seconda annualità, sulla base del 3% rispetto all'annualità precedente.

Il Contratto ha durata 5 anni, dal 8 novembre 2013 al 31 ottobre 2018, con opzione, a favore di 505 Games di rinnovare lo stesso Contratto per un ulteriore periodo di due anni.

Con la sottoscrizione del Contratto il Conduttore si è impegnato a versare al Locatore, a titolo di garanzia delle obbligazioni contrattuali, un deposito in denaro, dell'importo pari ad un semestre del corrispettivo annuo.

Relativamente alla porzione di immobile assegnato, il Conduttore si farà carico delle spese di manutenzione

ordinaria e si obbliga a stipulare una polizza di assicurazione per coprire i rischi locativi per i danni che la stessa porzione di immobile possa subire o arrecare. L'immobile viene dato nello stato di fatto in cui si trova; conseguentemente, i lavori di modifica sono posti a carico della 505 Games.

E' intenzione della 505 Games unire, in un unico spazio, le attuali diverse porzioni dell'immobile locato e ciò comporterà dei costi strutturali che sono stati quantificati entro l'importo di usd 210,000 (pari ad €155.846 al valore di cambio del 4 novembre 2013).

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

Come sopra esposto l'Operazione descritta nel Documento Informativo si qualifica come operazione con parte correlata in quanto 505 Games è società controllata al 100% dalla 505 Games S.r.l. società a sua volta controllata (100%) dalla Digital Bros la quale esercita sulle stesse attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e segg. cod. civ..

Matov è società controllata al 100% dai signori Abramo e Raffaele Galante rispettivamente azionisti di maggioranza di Digital Bros con la seguente partecipazione nel capitale :

Abramo Galante pari al 34,76%

Raffaele Galante pari al 33,16%.

In particolare si segnalano i seguenti soggetti portatori di interesse ai sensi dell'art. 2391 c.c.:

- Abramo Galante, azionista della Matov (con una quota pari al 50%), è amministratore di 505 Games (US) Inc nonché Presidente ed Amministratore Delegato di Digital Bros S.p.A;
- Raffaele Galante, azionista della Matov (con una quota pari al 50%), è amministratore di 505 Games (US) Inc nonché Amministratore Delegato di Digital Bros S.p.A..

Durante la riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 ottobre 2013 e in particolare del 4 Novembre 2013, nella quale è stata deliberata l'Operazione, con il parere favorevole del Comitato degli Amministratori Indipendenti, il Presidente ed Amministratore Delegato Abramo Galante e l'Amministratore Delegato Raffaele Galante hanno dato notizia di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, hanno nell'Operazione in virtù delle posizioni sopra riportate, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata, rilasciando così le dichiarazioni previste ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile. Il Presidente ed Amministratore Delegato Abramo Galante e l'Amministratore Delegato Raffaele Galante si sono altresì astenuti dalla deliberazione relativa all'Operazione.

## 2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di 505 Games all'Operazione

Le motivazioni economiche che sono alla base della valutazione della convenienza economica dell'Operazione sono le seguenti:

- i) la necessità di un nuovo contratto di locazione per il venir meno alla del 31 dicembre 2013 del contratto di sublocazione in essere dal 18 aprile 2011;
- ii) una maggiore necessità di spazi per l'accrescere delle attività nel mercato statunitense avendo rilevato come gli spazi della precedente sede risultassero esigui rispetto all'attuale sviluppo della società negli Stati Uniti;
- iii) la concentrazione negli Stati Uniti delle attività dei segmenti publishing e social \ free to play relativo ai videogiochi pubblicati sulla piattaforma Facebook e App Store. La possibilità di riunire le diverse attività in un'unica sede consentirà di sfruttare sinergie operative e generare economie di scala. In particolare il Gruppo Digital Bros ha in corso un programma di ristrutturazione del proprio organico che porterà ad una concentrazione di talune attività negli Stati Uniti presso gli uffici di Los Angeles. A tale nuova ripartizione territoriale consegnerà una riduzione degli spazi necessari presso la sede in

- Inghilterra di Milton Keynes il cui contratto è in scadenza nel 2015;
- iv) l'immobile proposto come sede sociale della 505 Games è dotato di spazi sufficienti per sale riunioni idonee ad ospitare una pluralità di soggetti ed inoltre risulta essere adeguato per eventi che attualmente devono essere organizzati in strutture esterne;
  - v) l'immobile oggetto del Contratto risulta essere una sede particolarmente rappresentativa e di immagine per le attività in espansione legate al publishing sotto il marchio 505 Games;
  - vi) è prevista la possibilità di aumentare, solo se ritenuto necessario, lo spazio a disposizione potendo quindi avere ampia flessibilità difficilmente rinvenibile in altre offerte locative.
  - vii) l'immobile è di gradimento al management locale.

L'operazione è stata approvata senza un avviso contrario degli amministratori o dei consiglieri indipendenti.

#### 2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo

Come già indicato nel paragrafo 2.1, il corrispettivo stabilito per la sublocazione, pari ad Usd 297,000 annui, è stato supportato da una perizia predisposta da un esperto indipendente, commissionata dalla Società, a supporto dell'attività istruttoria del Comitato degli Amministratori Indipendenti e redatta dalla Valbridge Property Advisor [appartenete a Cummings Appraisal Group, Inc – [www.valbridge.com](http://www.valbridge.com)] con oggetto l'analisi della congruità del valore di mercato del canone di locazione della porzione del bene immobiliare destinato a 505 Games alla data del 4 ottobre 2013 nelle condizioni in cui l'immobile si trova ("as it is").

Sulla base delle analisi e delle ipotesi formulate attraverso l'utilizzo di *comparables*, la perizia indipendente ha rilevato che la media di mercato di un canone di locazione, per un immobile delle stesse caratteristiche e sito nelle medesima zona dell'immobile oggetto del Contratto, è compreso in un intervallo tra usd 2,50 e usd 2,25 per sq.ft.. Pertanto, il canone di locazione applicato a 505 Games, pari a usd2,25 per sq.ft., è perfettamente in linea con quanto applicato nella stessa area dove sorge l'immobile oggetto del Contratto.

La Società ha scelto la Valbridge Property Advisor essendo società di riferimento per le perizie indipendenti nel settore immobiliare negli Stati Uniti con uffici dislocati in tutti gli stati e quindi con presenza a Los Angeles.

A tal proposito si precisa che, fatta eccezione per il mandato conferito in data 18 settembre 2013 sull'immobile oggetto dell'Operazione che ha avuto un costo di usd 3,200, non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra la Valbridge Property Advisor, ed i suoi dipendenti e/o amministratori e/o soci, e (i) Digital Bros, (ii) i soggetti che controllano Digital Bros, le società controllate da Digital Bros o soggette a comune controllo con quest'ultima, (iii) gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii).

In esecuzione al mandato conferito la Valbridge Property Advisor, per il tramite dei signori Scott L. Shepard (perito certificato con licenza dello stato della California numero AG01792) e Calvin Cummings, (perito certificato con licenza dello stato della California numero AG05293), ha avuto accesso all'immobile in data 4 ottobre 2013 per dare corso alla perizia. L'immobile è stato analizzato sia internamente che all'esterno. L'immobile è costituito da un'unica palazzina con una superficie di circa di circa 16,000 sq.ft (suddivisa in un piano terra di circa 11,000 sq.ft ed un primo piano di circa 5.000 sq.ft.) che risulta edificata su un area di pertinenza dell'immobile di 71,874 sq.ft dove sono allocati i posti auto. L'immobile è stato riscontrato in buone condizioni ed ha avuto l'ultima ristrutturazione nel 2001. Alla data di accesso circa il 50% dell'immobile era occupato. Alla data di redazione del presente Documento Informativo l'immobile risulta essere stato liberato. Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo ai titoli di proprietà, servitù, vincoli ipoteche o altro che possano pregiudicare il valore o la commercializzazione dell'immobile.

Per sua natura la valutazione non rappresenta una mera applicazione di criteri e di formule ma è il risultato di un processo complesso di analisi e di stima in cui sono riflessi anche elementi di soggettività. Per mitigare i

parametri soggettivi il perito ha operato in base agli standard “Uniform Standards of professional Appraisal Practice under Standards Rule 2-2b” ed ha proceduto ad analizzare le situazioni di mercato simili confrontandosi con 3 agenti immobiliari (“*market participant interview*”) che operano nella zona dove è ubicato l’immobile oggetto del Contratto.

La valutazione effettuata dall’esperto indipendente fa inoltre riferimento ai metodi reddituali – *Income Capitalization Approach* - dietro l’assunto per cui il soggetto investitore (la Società) non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici netti futuri che questo sarà in grado di produrre. L’esperto ha ritenuto opportuno effettuare una comparazione anche attraverso l’uso del metodo *Sales Comparison Approach*. In particolare sono state analizzate 6 operazioni immobiliari che presentavano delle analogie e considerati i dati di mercato correnti per tipologia e per zona.

Il procedimento valutativo è stato effettuato con riferimento ai valori di stima (quotazioni minime, medie e massime di locazione articolate su base territoriale) forniti dalle fonti ufficiali attraverso l’analisi di mercato inerente la locazione di immobili con medesima destinazione d’uso, simili caratteristiche tecniche e ubicazione (*comparables*) tratti da fonti attendibili e di riferimento del settore.

Circa i metodi di valutazione adottati dagli esperti per esprimersi sulla congruità del corrispettivo si evidenzia che la perizia indipendente non esplicita un’“importanza relativa” dei singoli metodi: tuttavia gli esperti hanno ritenuto di non utilizzare il metodo del costo, in quanto non funzionale nella fattispecie in esame, ed hanno pertanto adottato il criterio della *Sales Comparison* (confronto con transazioni simili) e dell’*Income Capitalization* (valore attuale dei flussi attesi) : in particolare la scelta dei periti è stata di adottare il metodo del confronto con transazioni simili confortato da un test di profittabilità che ha dato un risultato allineato a meno del 2% al valore ricavato dalla *Sales Comparison*.

Il valore espresso dalla valutazione, che va da usd 2,25 a usd 2,50 per sq ft, prende in considerazione valori di vendita e locazione del bene cautelativi tenendo in debito conto il particolare momento del mercato ed è frutto della riconciliazione dei valori ottenuti attraverso le differenti modalità valutative. In particolare il valore espresso presuppone un contratto di locazione per tutto l’immobile di circa 16,000 sq.ft. con un termine da 3 a 5 anni, con un incremento del canone annuo del 3%, con facoltà a carico del conduttore di estensione alla prima scadenza del contratto e senza indennità a carico del locatore per le migliorie apportate dal conduttore. Si evidenzia che il valore di usd 2,25 per sq ft, il valore più basso emerso dalle risultanze della perizia, è stato scelto quale base del Contratto anche in considerazione della mancanza di indennità a carico del locatore per le migliorie.

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

Si riportano schematizzate le informazioni di cui sopra secondo l’elencazione di cui all’Allegato 4 del Regolamento Operazioni Parti Correlate evidenziando che si omette la pubblicazione della perizia essendo redatta in lingua inglese e non avendo l’autorizzazione scritta da parte del perito alla sua divulgazione:

*evidenza, se del caso, dei limiti specifici incontrati nell’espletamento dell’incarico (ad esempio con riguardo all’accesso ad informazioni significative), delle assunzioni utilizzate nonché delle condizioni a cui il parere è subordinato;*

La perizia non ha evidenziato limiti specifici nell’espletamento dell’incarico.

*evidenza di eventuali criticità segnalate dagli esperti in relazione alla specifica operazione;*

La perizia non ha evidenziato criticità alla specifica operazione

*indicazione dei metodi di valutazione adottati dagli esperti per esprimersi sulla congruità del corrispettivo;*

La valutazione effettuata dall’esperto indipendente fa riferimento ai metodi reddituali – *Income*

*Capitalization Approach* – e l'uso del metodo *Sales Comparison Approach*.

*indicazione dell'importanza relativa attribuita a ciascuno dei metodi di valutazione adottati ai fini sopra specificati;*

La perizia non esplicita un'importanza relativa dei singoli metodi

*indicazione dei valori scaturiti da ciascun metodo di valutazione adottato;*

La scelta del perito è stata di adottare il metodo del confronto con transazioni similari confortato da un test di profittabilità che ha dato un risultato allineato a meno del 2% al valore ricavato dalla *Sales Comparison*.

*ove sulla base dei metodi valutativi utilizzati sia individuato un intervallo di valori, indicazione dei criteri con cui è stato stabilito il valore finale del corrispettivo;*

Il valore più basso di usd 2,25 per sq ft, emerso dalle risultanze della perizia è stato scelto quale base del Contratto anche in considerazione della mancanza di indennità a carico del locatore per le migliori.

*indicazione delle fonti utilizzate per la determinazione dei dati rilevanti oggetto di elaborazione;*

Sono stati interrogati diversi data base territoriali con quotazioni minime, medie e massime di locazione articolate di fonti ufficiose di riferimento del settore

*indicazione dei principali parametri (o variabili) presi a riferimento per l'applicazione di ciascun metodo.*

Per il metodo della *Sales Comparison* sono stati scelti sei *comparables* di aree comprese fra 8.060 e 22.272 sq.ft. e canoni di locazione mensile compresi fra 1,80 e 4,00 dollari per sq.ft, a cui sono stati applicati aggiustamenti per tener conto di eventuali spese e delle caratteristiche fisiche degli stabili; Il metodo *Income Capitalization approach* utilizza il parametro della capitalizzazione diretta, in cui il reddito di un singolo anno è diviso per un tasso di redditività o moltiplicato per un fattore di redditività per raggiungere un indicazione di valore: il parametro scelto nella fattispecie è il *Potential Gross Rental Income* (PGRI).

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

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

Il corrispettivo complessivo del Contratto calcolato su cinque annualità supera la soglia del 5% rispetto all'indice di rilevanza del controvalore. In particolare si fa presente che la soglia di rilevanza applicata è il 5%, essendo il Contratto un'operazione con parte correlata sottoscritto con Matov, soggetto correlato alla società quotata Digital Bros.

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

Il controvalore complessivo del Contratto, capitalizzando il canone di cinque annualità, è superiore al 5% del patrimonio netto consolidato del Gruppo Digital Bros al 30/6/2013 (data dell'ultimo documento contabile

periodico pubblicato).

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

Dal punto di vista economico, patrimoniale e finanziario l'Operazione si configura come una locazione di natura operativa (in quanto il locatore trasferisce alla 505 Games, in cambio di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito, senza il trasferimento dei rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'immobile) e, pertanto, non si devono segnalare specifici effetti di natura patrimoniale derivanti dall'esecuzione stessa. A livello economico il canone subirà un aumento annuo, rispetto all'attuale canone di locazione, di circa usd 198.359 (pari ad €146.997 al valore di cambio del 4 novembre 2013). Il pagamento dei canoni di locazione genererà in capo a 505 Games un conseguente flusso finanziario in uscita.

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

L'Operazione descritta non comporta alcuna modifica nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Digital Bros S.p.A. e/o delle sue controllate.

#### 2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari di Digital Bros detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società nel caso in cui siano questi le parti correlate

Alla data del presente Documento Informativo:

Abramo Galante detiene numero 4.904.307 azioni di Digital Bros pari al 34,76% del capitale sociale;

Raffaele Galante detiene numero 4.678.736 azioni di Digital Bros pari al 33,16 % del capitale sociale;

Davide Galante detiene numero 263.728 azioni di Digital Bros pari al 1,87% del capitale sociale.

Durante la riunione del Consiglio di Amministrazione del 4 novembre 2013, in cui è stata deliberata l'Operazione, il Presidente ed Amministratore Delegato Abramo Galante e l'Amministratore Delegato Raffaele Galante hanno dato notizia di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, hanno nell'Operazione in virtù delle posizioni sopra riportate, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata, rilasciando così le dichiarazioni previste ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile. Il Presidente ed Amministratore Delegato, Abramo Galante, e l'Amministratore Delegato Raffaele Galante si sono altresì astenuti dalla deliberazione relativa all'Operazione. Il Consigliere Davide Galante, parte correlata in quanto stretto familiare (padre) dei soggetti che controllano Digital Bros, era assente dalla riunione.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 settembre 2013 ha preso atto delle generiche modalità e caratteristiche del Contratto, rilevando altresì come l'operazione di affitto della porzione di immobile in Los Angeles fosse da considerarsi operazione con parte correlata ai sensi della normativa vigente e della Procedura e ha approvato il conferimento del mandato al perito indipendente.

In conformità al Regolamento Operazioni Parti Correlate e alla Procedura, la bozza del Contratto e la documentazione prodotta dall'esperto indipendente sono state sottoposte all'esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti in più momenti; il Comitato degli Amministratori Indipendenti si è espresso, con parere motivato favorevole, in data 23 ottobre 2013.

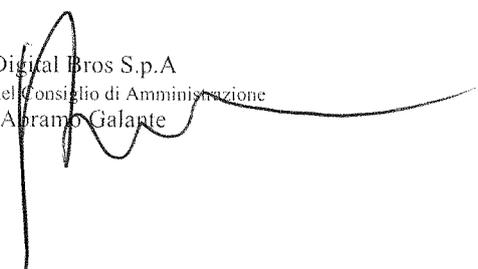
Più in particolare, il Comitato degli Amministratori Indipendenti è stato coinvolto nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e ha avuto modo di richiedere informazioni e di formulare osservazioni agli organi delegati e ai soggetti incaricati all'Operazione. In conformità al Regolamento Operazioni Parti Correlate e alla Procedura, il Contratto e la documentazione prodotta dall'esperto indipendente sono stati quindi sottoposti all'esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti.

La documentazione, nonché tutte le eventuali informazioni, sono state fornite costantemente agli amministratori e al Collegio Sindacale.

Il Consiglio di Amministrazione in data 4 Novembre 2013 ha recepito il parere favorevole del Comitato degli Amministratori Indipendenti ed approvato l'Operazione. Si precisa che la deliberazione è stata approvata a maggioranza dei presenti, con il voto favorevole dei Consiglieri Guido Guetta, Bruno Soresina e Dario Treves e con l'astensione dei Consiglieri Abramo Galante e Raffaele Galante, essendo portatori di interesse ai sensi dell'art. 2391 c.c. Non hanno partecipato alla riunione, in quanto assenti i Consiglieri Davide Galante, Stefano Salbe e Dani Schaumann.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Operazioni Parti Correlate, copia del parere favorevole espresso dal Comitato degli Amministratori Indipendenti è allegato al presente Documento informativo.

Digital Bros S.p.A  
Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Abramo Galante



## **PARERE**

### **del Comitato degli Amministratori Indipendenti**

**ai sensi del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 17221 del 12/3/2010**

\* \* \*

Al Consiglio di Amministrazione della  
Digital Bros S.p.A.

\* \* \*

Il Comitato degli Amministratori Indipendenti della Digital Bros S.p.A. (di seguito, anche, la "Società"), composto dai Signori Guido Guetta, Bruno Soresina e Dani Schaumann, costituitosi in conformità a quanto previsto dal Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 17221 del 12/3/2010 e dall'art. 3.2 della Procedura per la Disciplina delle Operazioni con Parti Correlate, approvata dal CdA della Vostra Società in data 11 novembre 2010,

#### **PREMESSO**

- che è nelle intenzioni della 505 Games US Inc, controllata americana della Vostra Società, procedere alla sottoscrizione di un contratto di locazione per l'utilizzo di un immobile commerciale ad uso ufficio di circa 11.000 sq ft in Los Angeles (California), 5145 Douglas Fir Road, oltre 50 posti auto (di seguito, anche l'"Immobile");
- che il locatore, Matov Llc, è qualificabile come Parte Correlata ai sensi del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 17221 del 12/3/2010, perché riconducibile ai soci di maggioranza della Società, nonché Amministratori delegati della stessa, Abramo e Raffaele Galante

#### **CONSIDERATO**

- che è richiesto che il Comitato degli Amministratori Indipendenti, composto da Amministratori non Correlati ai sensi dell'art. 3.2. della Procedura interna disciplinante la materia (Amministratori diversi dalla controparte dell'operazione e dalle sue parti correlate), si esprima con parere motivato sull'interesse della

Società al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni;

#### VERIFICATO

- che, in conformità a quanto richiesto, è stata redatta una perizia, ad opera dell'esperto indipendente Valbridge Property Advisor (Cummins Appraisal Group Inc) a supporto dell'attività istruttoria del Comitato degli Amministratori Indipendenti; il perito indipendente ha preso visione dell'immobile nello stato di fatto, così fornendo una indicazione, tra l'altro, del canone di locazione ritenuto più congruo in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della situazione del mercato;
- il rispetto della Procedura interna per la Disciplina delle Operazioni con Parti Correlate e del Regolamento CONSOB in materia; in proposito, il Comitato degli Amministratori Indipendenti ritiene infatti di essere stato tempestivamente informato della prospettata operazione con parte correlata, tanto da avere preventivamente richiesto ed ottenuto la perizia anzidetta, partecipando altresì alla fase negoziale con controparte, assistendo all'affinamento delle condizioni contrattuali rispetto alle originarie prospettate pattuizioni;

#### RITENUTO

sulla base dell'attività istruttoria compiuta, che:

- è necessario che 505 Games US Inc si doti al più presto di una nuova sede in territorio americano, stante la scadenza del contratto di (sub)locazione attualmente in essere e l'impossibilità di prorogarne ulteriormente gli effetti;
- l'Immobile è localizzato in zona favorevole per lo svolgimento dell'attività societaria, di gradimento al management locale, compatibile con le esigenze di spazio attuali e prospettiche (è infatti ipotizzabile un ampliamento, anche sensibile, dell'organico americano, tramite assunzioni dirette o utilizzo di risorse in outsourcing, comunque fisicamente da posizionarsi presso la sede aziendale americana) e capace di garantire ampia flessibilità (tra le condizioni migliorative ottenute da controparte nel corso della

negoziazione, v'è da ricordare la possibilità di utilizzare ulteriori 5.000 sq ft circa, concessi temporaneamente in comodato d'uso gratuito);

- il canone di locazione, pari a US\$ 2,25 per sq ft è, anche sulla base di quanto desumibile dal documento edito dal perito indipendente, congruo, perché va a posizionarsi nel limite basso dell'intervallo espresso quale corrispettivo di mercato dell'immobile nello stato di fatto, così come paiono congrue (normali) le altre condizioni contenute nel contratto di locazione in via di sottoscrizione,

EMETTE

parere favorevole al compimento della descritta operazione con parte correlata.

Milano, 23 ottobre 2013

Il Comitato degli Amministratori Indipendenti

*f.to dott. Guido Guetta*

*f.to dott. Bruno Soresina*

*f.to dott. Dani Schaumann*