

METRIKS AI S.p.A. Società Benefit

ADDENDUM AL DOCUMENTO INFORMATIVO

*relativo a un'operazione con parte correlata (acquisto del compendio immobiliare "Officina Agile"
– Arezzo)*

Milano, 28 agosto 2026

1. PREMESSA

Il presente addendum (l'“Addendum”) integra il Documento Informativo relativo all'operazione con parte correlata avente ad oggetto l'acquisto del compendio immobiliare denominato “Officina Agile”, sito in Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70 (l'“Operazione”), pubblicato da Metriks AI S.p.A. Società Benefit (la “Società”) in data 30 gennaio 2026, con specifico riferimento al paragrafo 3.5 dello stesso, ove la Società si è riservata di integrare l'informativa con i dettagli tecnici definitivi del finanziamento bancario una volta perfezionato.

In data 28 agosto 2026 il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato i termini e le condizioni definitive del contratto di mutuo ipotecario con Banca Intesa S.p.A., finalizzato al finanziamento dell'acquisto dell'immobile, nonché le relative modalità operative e finanziarie dell'Operazione, di seguito riportate.

2. CONDIZIONI DEFINITIVE DEL FINANZIAMENTO BANCARIO

In relazione alla condizione sospensiva del contratto preliminare del 2 marzo 2026 e a integrazione di quanto indicato al paragrafo 3.5 del Documento Informativo, si riportano di seguito i termini e le condizioni definitive del finanziamento come approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 28 agosto 2026:

- Banca finanziatrice: Banca Intesa S.p.A.
- Tipologia di finanziamento: mutuo ipotecario
- Scopo del finanziamento: acquisto del bene immobile
- Importo del finanziamento: Euro 1.078.000,00
- Durata: 10 (dieci) anni complessivi
- Preammortamento: periodo di preammortamento di 12 (dodici) mesi; il rimborso avviene mediante rate mensili per l'intera durata, di cui le prime 12 relative al periodo di preammortamento
- Garanzia (ipoteca): ipoteca di Euro 2.156.000,00 sull'immobile oggetto di acquisto
- Tasso: Euribor 1 mese + spread 1,60%
- Spese di istruttoria: 0,80%
- Penale per estinzione anticipata: 1%
- Garanzia accessoria: polizza “All Risks” con vincolo a favore di Banca Intesa S.p.A. per incendio e scoppio

3. PAGAMENTO DIFFERITO AL VENDITORE CORRELATO (REWIND S.R.L.)

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che le condizioni economiche essenziali dell'Operazione, e in particolare il corrispettivo complessivo di Euro 1.620.000,00, non risultano modificate rispetto a quanto approvato in data 23 gennaio 2026 e reso noto con il Documento Informativo. Le modalità operative e finanziarie di seguito indicate costituiscono specificazione delle condizioni di esecuzione dell'Operazione già approvata.

- Prezzo complessivo dell'Operazione (immobile e beni mobili): Euro 1.620.000,00 (invariato)
- Pagamento al rogito: Euro 1.078.000,00, corrispondente all'importo erogato a titolo di mutuo ipotecario
- Pagamento differito in favore del venditore correlato Rewind S.r.l.: Euro 482.000,00
- Modalità del pagamento differito: 47 rate mensili di Euro 10.000,00 ciascuna e un'ultima rata di Euro 12.000,00
- Decorrenza: dal mese successivo a quello del rogito (settembre 2026), con scadenza il giorno 15 di ciascun mese

Il Presidente ha dato atto che l'operazione è stata istruita nel rispetto della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società e che, in data 27 agosto 2026, la Dott.ssa Valentina Nocentini, quale esperto indipendente, ha reso un Addendum al Parere del 22 gennaio 2026, verificando che le condizioni definitive dell'Operazione risultano coerenti con le conclusioni del Parere originario e confermando l'interesse della Società, la convenienza economica e la correttezza sostanziale dell'Operazione, concludendo che le variazioni intervenute non costituiscono modifiche sostanziali dell'Operazione.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 28 agosto 2026, ha approvato all'unanimità, con la sola astensione del Presidente Dott. Tiziano Cetarini in ragione del suo interesse quale titolare effettivo di Rewind S.r.l., i termini e le condizioni sopra riportati, conferendo all'Amministratore Delegato ogni più ampio potere per la stipula del contratto di finanziamento e dell'atto di compravendita alle condizioni ivi indicate.

Milano, 28 agosto 2026

Metriks AI S.p.A. Società Benefit

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tiziano Cetarini



Dott.ssa Valentina Nocentini

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Addendum al Parere del 22 gennaio 2026 relativo all'operazione di acquisto del complesso “Officina Agile” da parte di Metriks AI S.p.A. SB dalla Parte Correlata Rewind S.r.l.

Spettabile

Metriks AI S.p.A. SB
Piazzale Ferrara, n. 4
20139 Milano

Alla cortese attenzione del Consiglio di Amministrazione

Arezzo, 27 agosto 2026

Oggetto: Addendum del parere reso in data 22 gennaio 2026 ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate — Acquisizione della piena proprietà del compendio immobiliare e strumentale denominato “Officina Agile” (Arezzo, Via Trasimeno n. 10 / Via Isonzo n. 70) dalla parte correlata Rewind S.r.l.

1. Premesse

In data 22 gennaio 2026 la sottoscritta Valentina Nocentini, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia al n. 1241 sez. A e al Registro dei Revisori Legali al n. 174645 (l'“Esperto”), ha reso a Metriks AI S.p.A. SB (“Metriks” o la “Società”) il parere favorevole al compimento dell'operazione di acquisto del compendio “Officina Agile” dalla parte correlata Rewind S.r.l. (“Rewind”), ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione di Metriks in data 21 maggio 2025 (il “Parere”).

Il Parere era condizionato, tra l'altro, all'ottenimento della delibera definitiva di concessione del mutuo ipotecario da parte dell'istituto bancario finanziatore, comprensiva della sua effettiva erogazione a condizioni economiche e temporali coerenti con le assunzioni poste a base dell'analisi economico-finanziaria ivi condotta (cfr. Capitolo IV, condizione sub b), del Parere), pena il venire meno degli assumptions ivi posti. Il Parere era altresì condizionato, congiuntamente, al superamento delle irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali rilevate nella perizia immobiliare (cfr. Capitolo IV, condizione sub a), del Parere).

A seguito dell'ottenimento della delibera definitiva di concessione del finanziamento da parte di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., la cui erogazione è prevista in data 31 agosto 2026, la Società ha richiesto alla scrivente di verificare, con il presente addendum scritto (l'“Addendum”), che le condizioni definitive dell'operazione siano coerenti con le conclusioni del Parere.

2. Documentazione esaminata e condizioni definitive

La scrivente ha esaminato la documentazione relativa alle condizioni definitive dell'operazione trasmessa da Metriks, e in particolare:

(a) la delibera di concessione del finanziamento ipotecario rilasciata da Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.;

(b) il contratto di mutuo ipotecario (prodotto “S-Loan Edifici Green”), a tasso variabile (Euribor 1M + spread 1,60%; tasso all-in alla data della delibera: 3,806%), la cui erogazione è prevista in data 31 agosto 2026; si dà atto che il contratto non prevede covenant finanziari o di natura ESG suscettibili di modificare le condizioni economiche assunte (in particolare non sono previsti step-up dello spread connessi ai requisiti del prodotto Edifici Green);

(c) il conseguente aggiornamento del piano economico-finanziario dell'operazione sulla base delle condizioni definitive di cui sopra;

(d) documentazione bancaria aggiornata al 26 agosto 2026 dalla quale risulta la persistenza di saldi attivi ampiamente capienti;

(e) documentazione tecnica attestante lo stato delle attività di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile di cui alla condizione sospensiva sub a) del Capitolo IV del Parere, e in particolare la relazione tecnica di conformità edilizio-urbanistica e catastale predisposta dal Geom. Federico Bellacci (Gori Carboni & Associati) del 26 Agosto 2026, a seguito delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastali presentate dallo stesso e perfezionate nel mese di maggio e luglio 2026, dalla quale risulta l'assenza di abusi primari e la regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile, con conseguente libera commerciabilità del bene.

Le condizioni definitive presentano le seguenti variazioni rispetto alle assunzioni poste a base del Parere del 22 gennaio 2026:

Voce	Assunzione (Parere 22/01/2026)	Condizione definitiva
Corrispettivo complessivo	€1.620.000 (immobile €1.560.000 + dotazioni strumentali €60.000)	Confermato, invariato
Mutuo ipotecario (Banca Intesa Sanpaolo)	€1.170.000	€1.078.000
Tasso annuo	4,50%	Tasso variabile Euribor 1M + spread 1,60% (tasso all-in rilevato alla data della delibera: 3,806%)
Durata / preammortamento	120 mesi / 12 mesi	Confermati, invariati
Decorrenza erogazione	dicembre 2026 (ipotesi)	31 agosto 2026
Rata mensile (capitale + interessi, post-preammortamento)	€13.195	€11.804 circa, al tasso all-in del 3,806% rilevato alla data della delibera, soggetta a variazione in funzione dell'andamento dell'Euribor 1M

Caparra confirmatoria (a copertura delle dotazioni strumentali)	€120.000	€60.000, integralmente versata a copertura del corrispettivo per le dotazioni strumentali
Pagamento dilazionato (a saldo del corrispettivo per l'immobile)	€330.000, in 33 rate mensili da €10.000	€482.000, in 48 rate mensili (n. 47 da €10.000 e n. 1 da €12.000).

3. Valutazioni in merito al pagamento dilazionato

Il maggiore pagamento dilazionato (€482.000, in luogo degli originari €330.000) è la conseguenza aritmetica diretta della riduzione dell'importo del mutuo ipotecario effettivamente deliberato (€1.078.000 in luogo degli ipotizzati €1.170.000): a fronte di un corrispettivo complessivo invariato (€1.620.000) e di una caparra confirmatoria di €60.000, destinata alla copertura del valore delle dotazioni strumentali, la quota di prezzo relativa all'immobile non coperta dal finanziamento bancario ($€1.560.000 - €1.078.000 = €482.000$) è stata riportata a rate dilazionate concesse dalla stessa parte correlata Rewind, secondo lo schema di pagamento già previsto nella struttura originaria dell'operazione. Si precisa che, in base al piano aggiornato, le 48 rate decorrono dal mese di agosto 2026 (n. 5 rate nell'esercizio 2026, n. 12 per ciascuno degli esercizi 2027, 2028 e 2029 e n. 7 nell'esercizio 2030, l'ultima delle quali di € 12.000); i termini della dilazione risultano dalle intese intercorse tra le parti e recepite nel piano aggiornato esaminato dalla scrivente, la cui formalizzazione contrattuale sarà perfezionata contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

Si segnala altresì che il finanziamento (prodotto “S-Loan Edifici Green” di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.) è stato deliberato a tasso variabile (Euribor 1M + spread 1,60%; tasso all-in rilevato alla data della delibera: 3,806%), in luogo del tasso fisso del 4,50% prudenzialmente assunto nel Parere ai fini della simulazione del piano economico-finanziario. L'eventuale variabilità futura del tasso Euribor costituisce un rischio finanziario di carattere generale, comune a qualsiasi operazione di finanziamento a tasso variabile, non riconducibile alla natura di parte correlata della controparte, e non è pertanto idonea ad alterare le conclusioni di correttezza e convenienza economica dell'operazione.

Si dà atto altresì che il piano aggiornato riduce i ricavi da co-working Change Capital (Netfintech) previsti per il 2026, per effetto della disdetta del rapporto di coworking ricevuta da Netfintech S.r.l. (già Change Capital) nel corso del 2026, con effetto a partire da luglio 2026; le conclusioni di convenienza economica dell'operazione risultano in ogni caso confermate.

Si osserva, in particolare, che quanto sopra riportato:

- (a) non comporta alcuna variazione del corrispettivo complessivo dell'operazione (€1.620.000, confermato);
- (b) non presenta caratteristiche onerose (interessi o oneri accessori) diverse da quelle già considerate nel Parere originario;
- (c) riguarda un debito verso la parte venditrice e non verso soggetti terzi, e non altera pertanto il profilo di rischio dell'operazione nei confronti di soggetti indipendenti. La scrivente segnala in ogni

caso che l'incremento del credito dilazionato concesso dalla parte correlata Rewind (da €330.000 a €482.000, con estensione da 33 a 48 mensilità) configura un ampliamento dell'esposizione della Società verso il venditore correlato, circostanza che non è tuttavia idonea ad alterare le conclusioni di correttezza e convenienza economica dell'operazione.

4. Conferma delle conclusioni del Parere

Per le ragioni sopra esposte, la scrivente conferma le conclusioni già rassegnate al Capitolo VII del Parere del 22 gennaio 2026, e in particolare:

- (i) l'interesse della Società al compimento dell'operazione risulta confermato, non essendo mutati né l'asset oggetto di acquisizione né le finalità strategiche dell'operazione;
- (ii) la convenienza economica dell'operazione risulta confermata, per le ragioni esposte al punto 3 che precede;
- (iii) la correttezza sostanziale dell'operazione risulta confermata, in quanto il corrispettivo complessivo (€1.620.000) rimane invariato e allineato alla perizia Renova Archi Group del 28 novembre 2025;
- (iv) la coerenza con la missione di Società Benefit di Metriks risulta parimenti confermata.

5. Insussistenza di modifiche sostanziali

Sulla base di quanto precede, la scrivente ritiene che le variazioni intervenute tra le assunzioni poste a base del Parere del 22 gennaio 2026 e le condizioni definitive del finanziamento e dell'operazione non costituiscano modifiche sostanziali dell'operazione così come sottoposta all'esame della scrivente, e non richiedano pertanto una nuova valutazione indipendente. Resta in ogni caso ferma ogni competenza degli organi previsti dalla Procedura OPC in ordine alla qualificazione definitiva delle variazioni intervenute e alle conseguenti determinazioni; a tal fine il presente Addendum è messo a disposizione del Consiglio di Amministrazione affinché ne prendano atto anteriormente alla stipula dell'atto definitivo.

Resta fermo quanto già indicato nel Parere circa i presupposti e le limitazioni dell'incarico, ivi inclusa l'esclusione dal perimetro valutativo dei rapporti preesistenti tra le parti correlate.

Il presente Addendum costituisce parte integrante del Parere del 22 gennaio 2026, di cui condivide presupposti e limitazioni, e deve essere letto congiuntamente allo stesso.

Arezzo, 27 agosto 2026

Dott.ssa Valentina Nocentini

