

Commercial Recovery and Resilience Plan

PCRR JWTeam Srls - Registered Office: Via Terrazzano 85 – 20017 Rho (MI) - Fiscal Code and PI [12092970966](#), Cap.Soc. €200, Pec: pcrjw@pec.it

IP SALE - PURCHASE AGREEMENT

With this private agreement, valid for all legal purposes, between the undersigned parties:
finance company **LEASE SA** , in the person of its legal representative Mr. **Name_LEASE SA** , with headquarters in <...>, via <...>, n. <...>, PI <...>, on the one hand;
leading company **PCRR JWTEAM SRLS** , in the person of its legal representative Mr. **Vito Lavanga** , with headquarters in Via Terrazzano 85 – 20017 MILAN (Italy), Fiscal Code and PI [12092970966](#) , on the other side;

given the parties, the following is agreed: **PCRR JWTEAM SRLS** , sells its **RIGHTS** on the patents issued by MISE/UIBM (Italy), **MBGC_IT0001427413**, **PBRC_IT0001427412**, **SDGC_IT0001429306** and trademark **GUPC_IT0001652183**, on Lot ZXX (http://www.expotv1.com/ESCP_210101.htm , about 1,000,000 inhabitants/each, nominal value €75,000,000, see http://www.expotv1.com/ESCP_IP.pdf , page 4, 1M Ab), in favor of the company **LEASE SA** ; that given the definitive transfer of ownership of the asset to the financial company **LEASE SA** , the financial company **LEASE SA** pays the lessee company the amount of €15,000,000 in cash, as the balance of the price of the asset, to the indicated bank account and payable to **PCRR JWTEAM SRLS** .

Read, confirmed and signed in Milan (Italy) on 01-04-2023.

For PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:

For LEASE SA, Name_LEASE:

Commercial Recovery and Resilience Plan

PCRR JWTeam Srls - Registered Office: Via Terrazzano 85 – 20017 Rho (MI) - Fiscal Code and PI [12092970966](#), Cap.Soc. €200, Pec: pcrjw@pec.it

LEASE BACK - IP SALE AND LEASE BACK AGREEMENT

With this private agreement, valid for all legal purposes, between the undersigned parties:
finance company **LEASE SA** , in the person of its legal representative Mr. Name_LEASE, with headquarters in <...>, street <...>, n. <...>, PI <...>, on the one hand;
leading company **PCRR JWTEAM SRLS** , in the person of its legal representative Mr. **Vito Lavanga** , with headquarters in Via Terrazzano 85 – 20017 MILAN (Italy), Fiscal Code and PI [12092970966](#) , on the other side;

premised: that with deed of sale, the lessee company **PCRR JWTEAM SRLS** has sold its **RIGHTS** on the patents issued by MISE/UIBM (Italy), **MBGC_IT0001427413**, **PBRC_IT0001427412**, **SDGC_IT0001429306** and trademark **GUPC_IT 0001652183** , on Lot ZXX (http://www.expotv1.com/ESCP_210101.htm , about 1.000.000 inhabitants/each, nominal value 75.000.000€, see http://www.expotv1.com/ESCP_IP.pdf , page 4, 1M Ab), in favor of the company **LEASE SA** ; that given the definitive transfer of ownership of the asset to the financial company, the latter enters into this **sale and lease back contract** under the conditions described below; that at the same time as the sale, the finance company paid the lessee the amount described in the sale deed of €15,000,000 in cash, as settlement of the price of the asset, a sum of which the lessee has already given receipt, while remaining the latter in possession of the property; the following is agreed and stipulated:

- 1) The **PCRR JWTEAM SRLS company** is authorized to remain in full and total enjoyment of the property sold for the entire period in which the **sale and lease back contract will last** and exactly for 10 years, starting from today;
- 2) As a fee for the use of the asset, the lessee company will pay the financial company the sum of 1,725,000 euros per year, with monthly installments of 143,750 euros (10y, 3%), an amount that is determined on a fixed basis and without any monetary revaluation, for the entire duration of the contract;
- 3) This **sale and lease back contract** will have a duration of 10 years and therefore the lessee company will have to pay no. 120 consecutive monthly installments by the 27th of each month as agreed above, until the end of the contract, by means of bank transfers to be made to current account no. <...>, at the bank <...>, made out to the finance company **LEASE SA** , cab <...>, abi <...>;
- 4) The lessee company shall bear all charges relating to the asset, i.e. both ordinary and extraordinary maintenance costs and tax charges. In this sense, the finance company will provide for the payment directly, issuing bank receipts from time to time to be paid by the lessee who undertakes to pay them within 30 days from receipt;
- 5) All ordinary and extraordinary maintenance of the property also remains the responsibility of the lessee company, none excluded or excepted;
- 6) The financial company undertakes for the entire duration of the relationship not to resell the asset to third parties, nor to transfer it for any other reason or in any case burden it with prejudicial weights, constraints, registrations or registrations, provided that the lessee company complies with the agreements contained therein.
- 7) At the end of the period indicated in no. 1) of this deed, the lessee company, with notification to be made at least 6 months before the expiry, may opt for one of these two solutions:
 - a) request the continuation of the loan-lease relationship for a further ten years: in this case the rents will be established according to the following criterion: 10y, 3%;
 - b) opt for the reinstatement of the asset held by the lessee company: in this case, the latter will have to pay the finance company the amount of Euro 150,000 upon communication of the option. With the payment of this sum in balance, the financial company will summon the lessee company before the notary of its choice to carry out the deed, transferring the asset back to the latter. Notary fees, none excluded or excepted, in this case will remain the responsibility of the lessee company;
- 8) If no communication is received, either in one direction or the other, in the envisaged period of 6 months before the expiry of the contract, the relationship will be considered defined with the payment of the last installment and the financial company will remain the owner of the asset , which will simply be released to

Commercial Recovery and Resilience Plan

PCRR JWTeam Srls - Registered Office: Via Terrazzano 85 – 20017 Rho (MI) - Fiscal Code and PI [12092970966](#), Cap.Soc. €200, Pec: pcrrjw@pec.it
you by the lessee company upon expiry, while no other obligation will affect the latter. Failure to release the asset will result in the lessee company being obliged to pay damages in the following terms of Euro 150,000, plus the reimbursement of all legal expenses until the actual release;

9) If the lessee company fails to pay the installments during the lease term, and if 60 days have elapsed from the formal written invitation of the finance company to no avail, the contract will be considered terminated due to non-fulfilment by the lessee company itself and the latter will have to release the asset to the owner, without further notice, by paying an amount calculated as follows as a penalty for non-fulfilment: euro 150,000; in this case, the financial company, through a third-party appraisal, proceeds with the full value estimate of the asset and in the degree of development implemented by the lessee, then proceeds with the sale of the asset from which it draws its compensation, including costs of procedures and damages, all without exception, then devolves the remainder to the lessee company;

10) In any case, including that referred to in Legislative Decree 28/2010, art. 5, paragraph 5, all disputes that may arise in relation to this contract or in any way attributable to it, including those relating to its interpretation, validity, effectiveness, execution and/or resolution, will be submitted to an attempt at conciliation with an arbitrator appointed by the parties or in the absence of the Court of Milan (Italy).

11) This contract will be registered by the financial company and at the expense of the lessee.

Read, confirmed and signed in Milan (Italy) on 01-04-2023.

For PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:

For LEASE SA, Name_LEASE:

Pursuant to articles 1341 and 1342 of the civil code, the following contractual clauses are specifically approved, after careful reading:

- art. 2 - prohibition of monetary revaluation;
- articles 4 and 5 - charges to be borne by the lessee company;
- art. 6 - prohibition of alienation and other charges;
- art. 8 - compensation for damages;
- art. 9 - express termination clause
- art. 10 - derogation from judicial jurisdiction.

Read, confirmed and signed in Milan (Italy) on 01-04-2023.

For PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:

For LEASE SA, Name_LEASE:

Commercial Recovery and Resilience Plan

PCRR JWTeam Srls - Registered Office: Via Terrazzano 85 – 20017 Rho (MI) - Fiscal Code and PI [12092970966](https://www.pec.it), Cap.Soc. €200, Pec: pcrjw@pec.it

IP SALE - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte parti:
società finanziaria **LEASE SA**, in persona del suo legale rappresentante sig. **Nome_LEASE SA**, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, P.I. <...>, da una parte;
società conduttrice **PCRR JWTEAM SRLS**, in persona del suo legale rappresentante sig. **Vito Lavanga**, con sede in Via Terrazzano 85 – 20017 MILANO (Italia), C.F. e P.I. [12092970966](https://www.pec.it), dall'altra parte;

premesso le parti, si conviene quanto segue: **PCRR JWTEAM SRLS**, vende i propri **DIRITTI** sui brevetti rilasciati da MISE/UIBM (Italia), **MBGC_IT0001427413**, **PBRC_IT0001427412**, **SDGC_IT0001429306** e marchio **GUPC_IT0001652183**, sul Lotto ZXX (http://www.expotv1.com/ESCP_210101.htm, 1.000.000 abitanti/cad circa, valore nominale 75.000.000€, vedi http://www.expotv1.com/ESCP_IP.pdf, pag. 4, 1M Ab), in favore della società **LEASE SA**; che stante l'avvenuta cessione definitiva della proprietà del bene alla società finanziaria **LEASE SA**, la società finanziaria **LEASE SA** versa alla società conduttrice l'importo di euro 15.000.000€ in contanti, a saldo del prezzo del bene, su conto bancario indicato ed intestato ad **PCRR JWTEAM SRLS**.

Letto, confermato e sottoscritto a Milano (Italia), il 01-04-2023.

Per PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:

Per LEASE SA, Nome_LEASE:

Commercial Recovery and Resilience Plan

PCRR JWTeam Srls - Registered Office: Via Terrazzano 85 – 20017 Rho (MI) - Fiscal Code and PI [12092970966](https://www.pec.it/12092970966), Cap.Soc. €200, Pec: pcrjw@pec.it

LEASE BACK - CONTRATTO DI IP SALE AND LEASE BACK

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte parti:
società finanziaria **LEASE SA**, in persona del suo legale rappresentante sig. Nome_LEASE, con sede in <...>, via <...>, n. <...>, P.I. <...>, da una parte;

società conduttrice **PCRR JWTEAM SRLS**, in persona del suo legale rappresentante Sig. **Vito Lavanga**, con sede in Via Terrazzano 85 – 20017 MILANO (Italia), C.F. e P.I. [12092970966](https://www.pec.it/12092970966), dall'altra parte;

premessi: che con atto di compravendita, la società conduttrice **PCRR JWTEAM SRLS** ha venduto, i propri **DIRITTI** sui brevetti rilasciati da MISE/UIBM (Italia), **MBGC_IT0001427413**, **PBRC_IT0001427412**, **SDGC_IT0001429306** e **marchio GUPC_IT0001652183**, sul Lotto ZXX (http://www.expotv1.com/ESCP_210101.htm, 1.000.000 abitanti/cad circa, valore nominale 75.000.000€, vedi http://www.expotv1.com/ESCP_IP.pdf, pag. 4, 1M Ab), in favore della società **LEASE SA**; che stante l'avvenuta cessione definitiva della proprietà del bene alla società finanziaria, questa stipula il presente contratto di sale and lease back alle condizioni appresso descritte; che contestualmente alla compravendita la società finanziaria ha versato alla società conduttrice l'importo descritto nell'atto di compravendita di euro 15.000.000€ in contanti, a saldo del prezzo del bene, somma della quale la società conduttrice ha già dato quietanza, pur rimanendo quest'ultima nel possesso del bene; si conviene e si stipula quanto segue:

1) La società **PCRR JWTEAM SRLS** è autorizzata a rimanere nel pieno e totale godimento del bene venduto per tutto il periodo in cui durerà il contratto di sale and lease back ed esattamente per anni 10, a partire da oggi;

2) A titolo di canone per l'uso del bene, la società conduttrice verserà alla società finanziaria la somma di euro 1.725.000 annue, con ratei mensili di euro 143.750 (10y, 3%), importo che si determina in maniera fissa e senza alcuna rivalutazione monetaria, per tutta la durata del contratto;

3) Il presente contratto di sale and lease back avrà la durata di anni 10 e pertanto la società conduttrice dovrà versare n. 120 ratei mensili consecutivi entro il 27 di ciascun mese così come sopra concordato, fino al termine del contratto, mediante bonifici bancari da effettuarsi sul c/c n. <...>, presso la banca <...>, intestato alla società finanziaria **LEASE SA**, cab <...>, abi <...>;

4) Restano a carico della società conduttrice tutti gli oneri inerenti il bene, vale a dire sia le spese di mantenimento di questo, ordinarie e straordinarie, sia gli oneri fiscali. In tal senso provvederà al pagamento direttamente la società finanziaria emettendo di volta in volta ricevute bancarie a carico della società conduttrice che si obbliga a pagarle entro 30 gg. dal ricevimento;

5) Restano altresì a carico della società conduttrice tutte le manutenzioni, ordinarie e straordinarie del bene, nessuna esclusa o eccettuata;

6) La società finanziaria s'impegna per tutta la durata del rapporto a non rivendere il bene a terzi, né ad alienarlo ad alcun altro titolo o comunque gravarlo di pesi, vincoli, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, sempreché la società conduttrice risulti adempiente alle pattuizioni ivi contenute.

7) Al termine del periodo indicato al n. 1) del presente atto, la società conduttrice, con comunicazione da effettuarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, potrà optare per una di tali due soluzioni:

a) richiedere la prosecuzione del rapporto di finanziamento-locazione per un ulteriore decennio: in tal caso i canoni verranno stabiliti secondo il seguente criterio: 10y, 3%;

b) optare per la reintestazione del bene in capo alla società conduttrice: in tal caso quest'ultima dovrà versare alla società finanziaria all'atto della comunicazione dell'opzione, l'importo di euro 150.000. Con il versamento di tale somma a saldo, la società finanziaria convocherà la società conduttrice avanti il notaio di propria scelta per effettuare il rogito, ritrasferendo il bene a quest'ultima. Le spese notarili, nessuna esclusa od eccettuata, in tale ipotesi rimarranno a carico della società conduttrice;

8) Ove non pervenga alcuna comunicazione, né in un senso, né nell'altro, nel periodo previsto di 6 mesi prima della scadenza del contratto, il rapporto si intenderà definito con il pagamento dell'ultima rata e la società finanziaria rimarrà intestataria del bene, che verrà a lei semplicemente rilasciato da parte della società conduttrice alla scadenza, mentre nessun altro obbligo graverà su quest'ultima. Il mancato rilascio

Commercial Recovery and Resilience Plan

PCRR JWTeam Srls - Registered Office: Via Terrazzano 85 – 20017 Rho (MI) - Fiscal Code and PI [12092970966](https://www.pec.it/12092970966), Cap.Soc. €200, Pec: pccrjw@pec.it
del bene comporterà per la società conduttrice l'obbligo di risarcire i danni nei seguenti termini euro 150.000, oltre il rimborso di tutte le spese legali fino al rilascio effettivo;

9) Ove la società conduttrice non faccia fronte al pagamento delle rate durante il corso della locazione, e decorsi inutilmente 60 giorni dall'invito formale scritto della società finanziaria, il contratto si intenderà risolto per inadempimento della società conduttrice stessa e questa dovrà rilasciare il bene alla proprietaria, senza ulteriori preavvisi, versando a titolo di penale per l'inadempimento altresì un importo così computato: euro 150.000; in tale evenienza, la società finanziaria, mediante perizia di terze parti procede alla stima a valore pieno del bene e nel grado di sviluppo attuato dalla conduttrice, quindi procede alla vendita del bene da cui trae il ristoro delle proprie spettanze, comprese spese di procedure e danni, tutti nessuno escluso, quindi devolve la rimanenza alla società conduttrice;

10) In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso arbitro nominato dalle parti o in assenza dal Tribunale di Milano (Italia).

11) Il presente contratto verrà registrato a cura della società finanziaria ed a spese della società conduttrice. Letto, confermato e sottoscritto a Milano (Italia), il 01-04-2023.

Per PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:

Per LEASE SA, Nome_LEASE:

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c., si approvano specificamente, dopo attenta lettura, le seguenti clausole contrattuali:

- art. 2 - divieto di rivalutazione monetaria;
- artt. 4 e 5 - oneri a carico della società conduttrice;
- art. 6 - divieto di alienazione e altri oneri;
- art. 8 - risarcimento danni;
- art. 9 - clausola risolutiva espressa
- art. 10 - deroga alla competenza giudiziaria.

Letto, confermato e sottoscritto a Milano (Italia), il 01-04-2023.

Per PCRR JWTEAM SRLS, Vito Lavanga:

Per LEASE SA, Nome_LEASE: