

Seri Industrial S.p.A.
Sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc
C.F. 01008580993/P.IVA 11243300156
Registro Imprese di Caserta n. 01008580993/R.E.A. di Caserta n. 1437828
Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di SE.R.I. S.p.A.



**DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE
RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**

redatto sensi dell'articolo 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche

**Locazione immobiliare ad uso commerciale di un opificio sito a Teverola (CE) tra
Pmimmobiliare S.r.l. e FIB S.r.l.**

Il presente documento informativo è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Seri Industrial SpA in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, sul sito internet della Società www.seri-industrial.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info di Computershare SpA.

22 ottobre 2020

INDICE

PREMESSA	5
1. Avvertenze.....	6
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.....	6
2. Informazioni relative all'Operazione	7
2.1 Premessa: il contesto in cui si inserisce l'Operazione: il Progetto Teverola 2.....	7
2.2 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	8
2.3 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione sarà posta in essere e della natura della correlazione.....	9
2.4 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione	9
2.5 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni simili	10
2.6 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	13
2.7 Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	14
2.8 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione.....	14
2.9 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.....	14
2.10 Rilevanza dell'Operazione per via del cumulo previsto dall'art. 5, comma 2, del Regolamento OPC.....	18

DEFINIZIONI

Si riporta un elenco delle principali definizioni e dei termini utilizzati all'interno del presente Documento Informativo. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda:

Comitato	indica il comitato composto da amministratori indipendenti e non correlati di Seri Industrial, competente in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della Procedura OPC;
Contratto di Locazione	indica il contratto di locazione immobiliare tra la PM e la FIB dell'Opificio Teverola 2;
Documento Informativo	indica il presente documento informativo;
Esperto	indica il Prof. Arch. Domenico Tirendi - docente di Estimo presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II - incaricato dal Comitato di redigere la Relazione di Stima relativa all'Opificio Teverola 2 al fine della prospettata locazione;
FIB	indica la FIB S.r.l., con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.Iva 03866680618, controllata al 100% da Seri Industrial;
SDRE	indica la Seri Development & Real Estate S.r.l., con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.Iva 04049690615, partecipata al 50% da Vittorio Civitillo e al 50% da Andrea Civitillo;
Industrial	indica la Industrial S.p.A., con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale e P.Iva 03962030619, partecipata al 100% da SERI;
Operazione	ha il significato di cui alla Premessa del presente Documento Informativo (come sopra definito);
Opificio Teverola 2	indica l'opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc oggetto dell'Operazione, le cui caratteristiche son descritte in dettaglio al successivo paragrafo 2.2;
PM	indica Pmimmobiliare S.r.l., con sede legale in Piedimonte Matese (CE), Via Vincenzo Di Matteo n.14, Cod. Fiscale e P.Iva 03244240614, partecipata al 100% da SDRE;

Procedura OPC	indica la procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società, da ultimo aggiornata il 5 novembre 2019;
Proposta PM	indica la proposta formulata da PM il 29 luglio 2020, integrata il 5 agosto 2020, con cui si prevedeva di concedere in locazione l'opificio di Teverola 2 alla FIB e un'opzione di acquisto da esercitarsi entro il 31 ottobre 2020;
Regolamento Emittenti	indica il Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni;
Regolamento OPC	indica il Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni.
SERI	indica la SE.R.I. S.p.A., con sede legale in Piedimonte Matese (CE), Via V. Di Matteo,14, Cod. Fiscale e P.Iva 02538200615, partecipata al 50,41% da Vittorio Civitillo e al 49,21% da Andrea Civitillo.
Seri Industrial ovvero la Società ovvero anche l'Emittente	indica la Seri Industrial S.p.A., con sede legale in San Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia snc, presso il Centro Aziendale Quercete, Cod. Fiscale 01008580993 e P.Iva 11243300156, partecipata al 62,60% da Industrial.
TUF	indica il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modifiche.
TFUE	Indica il Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Seri Industrial ai sensi dell’art. 5 e in conformità allo schema di cui all’Allegato 4 del Regolamento OPC, nonché ai sensi dell’articolo 4.3 della Procedura OPC.

Il Documento Informativo è stato redatto al fine di illustrare l’interesse della Società e della controllata FIB, nonché la convenienza per le medesime, al compimento dell’operazione tra parti correlate (l’“**Operazione**”) tra PM, quale locatrice, e FIB, in veste di conduttrice, relativa alla sottoscrizione del Contratto di Locazione dell’Opificio Teverola 2.

L’Operazione è strumentale all’attuazione di una serie di investimenti finalizzati alla creazione di uno stabilimento industriale, c.d. “*giga factory*”, per la produzione di accumulatori agli ioni di litio.

Si sottolinea che, a tale riguardo, in data 9 dicembre 2019, la Commissione Europea (“**C.E.**”) ha autorizzato la deroga al divieto di aiuti di Stato nell’ambito del programma IPCEI “*on Batteries*” (importante progetto di comune interesse europeo ai sensi dell’art. 107, par. 3, lett. B) TFUE) , per un contributo di ammontare complessivo pari a € 3,2 miliardi, da erogarsi in favore di 17 aziende operanti nei seguenti Stati membri: Belgio, Finlandia, Francia, Germania, Italia, Polonia e Svezia (di seguito il “**Progetto IPCEI**”).

L’autorizzazione fa seguito ad un progetto presentato dalla controllata FIB nel febbraio 2019, esaminato dal Ministero dello Sviluppo Economico (“**MISE**”) e dalla C.E, risultando innovativo e coerente con gli obiettivi previsti.

Il Progetto IPCEI nell’ambito della catena del valore delle batterie costituisce un tassello strategico nella transizione energetica dell’Unione Europea verso la mobilità elettrica e la riduzione delle emissioni, obiettivo che richiede uno sforzo straordinario per l’implementazione di tecnologie avanzate e filiere produttive autonome; pertanto, è contemplato anche lo sviluppo di tecnologie adeguate al riciclo delle batterie esauste, nel rispetto dei principi portanti della *Green Economy* e dell’Economia Circolare.

Il progetto presentato da FIB, che opera sul mercato con il marchio FAAM, prevede investimenti in impianti, macchinari, attrezzature e immobili, nonché spese per costi operativi e di gestione per complessivi € 505 milioni, a fronte dei quali è prevista un’agevolazione di ammontare equivalente, da erogarsi, alle condizioni che verranno previste dai decreti interministeriali e dai decreti di concessione delle agevolazioni, mediante una contribuzione sino al 100% da parte dello Stato italiano (di seguito il “**Progetto Teverola 2**”). L’agevolazione autorizzata dalla C.E. prevede un meccanismo di *claw-back* per la restituzione di eventuali extra profitti conseguiti da FIB e non previsti nel progetto presentato alla C.E..

FIB ha deciso di realizzare il Progetto Teverola 2 a Teverola, in Provincia di Caserta, nell’area produttiva dove è già stato realizzato, sempre da parte di FIB, presso un altro sito industriale (di seguito l’“**Opificio Teverola 1**”) un primo impianto, per la produzione di celle, moduli e batterie al litio per applicazioni speciali, storage e trazione pesante (di seguito denominato il “**Progetto Teverola 1**”).

Per il Progetto Teverola 2, a regime, viene stimata una produzione complessiva pari a circa 2,5 GWh/annui di batterie al litio (a cui va sommata la capacità del primo complesso produttivo di Teverola) e una capacità di riciclo delle batterie esauste di circa 50 ton/giorno (su scala pilota).

1. Avvertenze

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

L'Operazione si configura come operazione con parte correlata, di maggiore rilevanza, ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC sopra richiamati, in ragione della posizione dei fratelli Vittorio Civitillo, Andrea Civitillo e Marco Civitillo.

Nell'Operazione di cui al presente Documento Informativo non si ravvisano particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni con parti correlate, né rischi diversi da quelli usualmente connessi ad operazioni di analoga natura.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, in particolare, nello svolgimento delle attività necessarie per addivenire al perfezionamento dell'Operazione, ha incaricato il Comitato per il rilascio del parere vincolante di cui all'art. 8 Regolamento OPC e all'art. 6.2 della Procedura OPC; il Comitato, a sua volta, ha conferito mandato a un Esperto indipendente, individuato nel Prof. Arch. Domenico Tirendi, per la predisposizione di una relazione di stima sulla prospettata locazione dell'Opificio Teverola 2 (la "**Relazione di Stima**").

Il Comitato è stato coinvolto nella fase istruttoria della prospettata Operazione con congruo anticipo, attivando in favore dello stesso un flusso informativo completo e adeguato, che ha consentito al Comitato di essere costantemente aggiornato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di svolgere compiutamente il proprio compito ai sensi e per gli effetti di quanto prescritto dall'art. 2391-*bis* del Codice Civile, dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC.

Alla data del presente Documento Informativo il Consiglio di Amministrazione della Società è composto dai seguenti membri: avv.to Roberto Maviglia¹ – Presidente, ing. Vittorio Civitillo – Amministratore Delegato, dott. Luciano Orsini – Vicepresidente e consigliere delegato, Andrea Civitillo – consigliere delegato, Fabio Borsoi – consigliere delegato, dott.ssa Annalisa Cuccaro¹ e dott.ssa Manuela Morgante¹.

Si precisa che Vittorio Civitillo è anche Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato di PM, Presidente del Consiglio di Amministrazione di SDRE e ricopre la carica di Amministratore Unico in SERI e in Industrial. Lo stesso ricopre, inoltre, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato in FIB, società nella quale Andrea Civitillo riveste la carica di Amministratore Delegato e Marco Civitillo quella di Consigliere.

PM è partecipata al 100% da SDRE, società - quest'ultima - a sua volta, partecipata al 50% ciascuno dai fratelli Vittorio e Andrea Civitillo. FIB è partecipata al 100% da Seri Industrial. Seri Industrial è partecipata al 62,60% da Industrial, che, a sua volta, è partecipata al 100% da SERI. SERI è partecipata al 50,41% da Vittorio Civitillo e al 49,21% da Andrea Civitillo.

In considerazione dei ruoli ricoperti e dei profili di correlazione tra le società, Vittorio e Andrea Civitillo hanno dichiarato, in occasione delle riunioni consiliari della Società chiamate a esaminare l'Operazione di essere portatori di un interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 del Codice Civile, non partecipando all'assunzione delle relative deliberazioni. Per le medesime ragioni, Vittorio, Andrea e Marco Civitillo si sono astenuti dall'assumere deliberazioni in merito alla prospettata Operazione nel Consiglio di Amministrazione della controllata FIB.

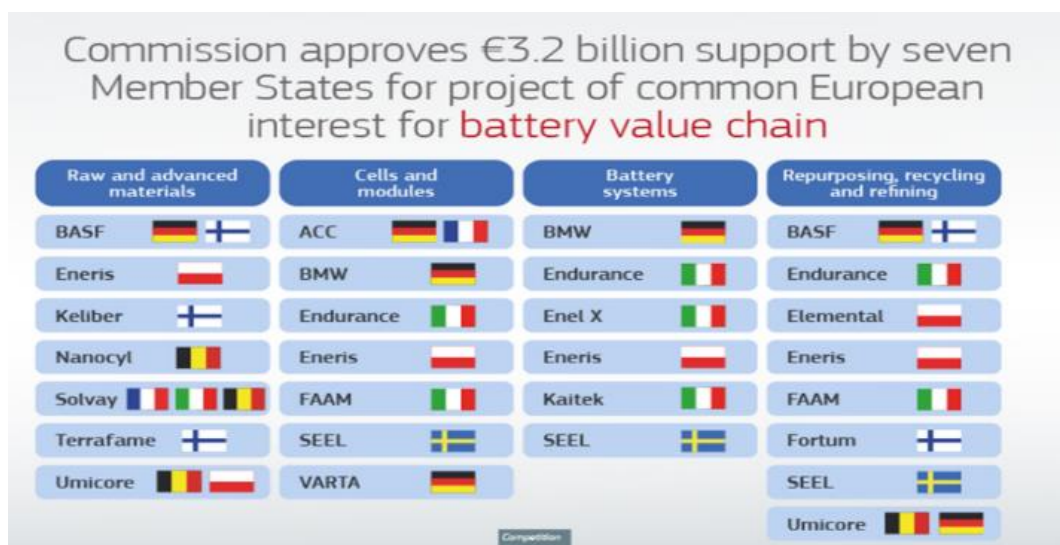
¹ Amministratore indipendente ai sensi degli artt. 147-*ter*, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, nonché dell'art. 3 del Codice di Autodisciplina delle società quotate.

2. Informazioni relative all'Operazione

2.1 Premessa: il contesto in cui si inserisce l'Operazione: il Progetto Teverola 2

Nel mercato unico europeo il Progetto IPCEI nell'ambito della catena del valore delle batterie rappresenta una straordinaria opportunità di crescita economica e di sviluppo tecnologico, in quanto riunisce i principali operatori del settore con lo scopo di creare una filiera pienamente integrata ed altamente innovativa per la realizzazione di materie prime, celle al litio, moduli e sistemi di batterie su larga scala, in *co-design* con gli *end-user* e destinati a un utilizzo di massa (principalmente l'*Automotive*).

Di seguito viene rappresentata graficamente la filiera del Progetto IPCEI relativa alla catena del valore delle batterie a cui partecipano 17 aziende appartenenti agli Stati membri della Comunità Europea:



In questo contesto, Il Progetto Teverola 2 presentato da FIB - che opera sul mercato con il marchio FAAM - prevede investimenti in impianti, macchinari, attrezzature e immobili (Capex), per € 358,55 milioni, nonché spese per costi operativi e di gestione (Opex), nel periodo 2020-2026 di riferimento per lo sviluppo del piano, per € 147,29 milioni. L'agevolazione complessiva autorizzata dalla Commissione Europea ammonta a complessivi € 505 milioni, da erogarsi mediante una contribuzione sino al 100% da parte dello Stato italiano. L'agevolazione autorizzata dalla C.E. prevede un meccanismo di *claw-back* per la restituzione di eventuali extra profitti conseguiti da FIB e non previsti nel progetto presentato alla C.E..

FIB, in particolare, ha deciso di realizzare l'investimento nell'area produttiva di Teverola (CE), dove è già stato completato il primo impianto produttivo di celle, moduli e batterie al litio per applicazioni speciali, storage e trazione pesante (il c.d. Progetto Teverola 1); a regime, il Progetto Teverola 2 contempla una produzione complessiva pari a circa 2,5 GWh/annui di batterie al litio (a cui, rispetto a quelle che saranno le capacità produttive di FIB, va sommata la capacità del primo complesso produttivo di Teverola) e una capacità di riciclo delle batterie esauste di circa 50 ton/giorno (su scala pilota).

Con la realizzazione del Progetto Teverola 2 l'Italia potrà disporre di una c.d. "*giga factory*", a servizio di un mercato strategico e di grande potenzialità quale è quello dell'*Automotive*.

FIB, infatti, ha già realizzato il Progetto Teverola 1 finalizzato alla produzione di celle e batterie agli ioni di litio per applicazioni industriali e storage con una capacità di 300 MWh/annui per il quale sono in corso le attività di collaudo per consentirne la messa in produzione nel corso del primo trimestre del 2021; pertanto con il Progetto Teverola 2

FIB riuscirà a porsi sul mercato con una capacità produttiva di circa 2,8 GWh, sia per la produzione di accumulatori “speciali”, sia per la produzione di accumulatori di “largo consumo”.

In ordine al presumibile momento di partenza dell’investimento risulta, in primo luogo, dirimente la recente pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (20G00145) (GU Serie Generale n.253 del 13-10-2020 - Suppl. Ordinario n. 37) della Legge n. 126 del 13 ottobre 2020, avente efficacia al 14 ottobre 2020, che ha convertito in legge, con modificazioni, il decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante “misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia”; la legge di conversione ha confermato, la disposizione di cui all’art. 60, comma 6, del citato decreto-legge, che stabilisce l’ampliamento della dotazione per il Fondo IPCEI di ulteriori € 950 milioni, rispetto agli iniziali € 100 milioni, a sostegno dei progetti di comune interesse europeo sulle batterie e sulla micro-elettronica.

Alla luce del consolidato quadro normativo di fonte primaria, alla data del presente Documento Informativo è in corso l’iter amministrativo di stesura dei decreti interministeriali e dei decreti di concessione delle agevolazioni, che dovrebbero consentire l’avvio degli investimenti nei primi mesi del 2021, fatti salvi eventi eccezionali, quali ad esempio, quelli derivanti dall’emergenza sanitaria Covid-19 o da fatti di natura politica.

2.2 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell’Operazione

Il presente Documento Informativo, come anticipato in premessa, ha ad oggetto l’operazione di sottoscrizione del Contratto di Locazione ad uso commerciale dell’Opificio Teverola 2, nel quale si prevede di realizzare una “*giga factory*” per la produzione di accumulatori d’energia agli ioni di litio di ultima generazione.

In particolare il Contratto di Locazione immobiliare ad uso commerciale con il quale PM, in qualità di locatrice e parte correlata, concede a FIB, in veste di conduttrice, l’opificio sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc, contrassegnato da numero 16, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 66.516,47, è così composto:

- a) opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17 subalterno 1, Strada Statale 7-bis Appia snc, categoria D/1 e rendita catastale € 138.059,26;
- b) lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17, subalterno 5, Strada Statale 7-bis Appia snc, consistenza mq. 15.741;
- c) area impianto fotovoltaico e cabine inverter e di trasformazione riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17 subalterno 7 e particella 5877 subalterno 2, graffate, categoria D/1, rendita catastale € 5.270,64;
- d) area pertinenziale adibita a strada e spazio di accesso e manovra riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 202, Strada Statale 7 bis Appia snc, piano T, area urbana, consistenza mq. 13.475 e nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 4, particella 5539, seminativo arborato, classe 2, per are 17.24, reddito dominicale € 40,51, reddito agrario € 17,81.

Il Contratto di Locazione prevede un canone di locazione pari a € 125.000 mensili, oltre Iva se dovuta, una durata di 6 anni, con possibilità di rinnovo da parte della conduttrice FIB per egual periodo; in questo caso, è esclusa la facoltà di diniego al rinnovo da parte del locatore PM.

Il canone sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell’Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi l’anno precedente. La decorrenza del pagamento dei canoni è prevista a partire da gennaio 2021.

È inoltre prevista la facoltà di FIB di recedere *ad nutum* dal Contratto di Locazione per un primo periodo di efficacia (cioè fino al 30 giugno 2021), con previsione di restituzione dei canoni versati fino al momento dell’eventuale recesso.

Il deposito cauzionale che FIB dovrà versare è pari a € 375.000, equivalente a tre mensilità.

2.3 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione sarà posta in essere e della natura della correlazione

L'Operazione di cui al presente Documento Informativo si qualifica nel suo complesso come operazione con parti correlate, ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, in ragione della posizione dei fratelli Vittorio, Andrea e Marco Civitillo.

Al riguardo si precisa che:

PM è partecipata al 100% da SDRE, società quest'ultima, a sua volta, partecipata al 50% ciascuno dai fratelli Vittorio e Andrea Civitillo. FIB è partecipata al 100% da Seri Industrial. Seri Industrial è partecipata al 62,60% da Industrial che, a sua volta, è partecipata al 100% da SERI. SERI è partecipata al 50,41% da Vittorio Civitillo e al 49,21% da Andrea Civitillo.

Inoltre, si evidenzia che Vittorio Civitillo è Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato in PM, Presidente del Consiglio di Amministrazione di SDRE e ricopre la carica di Amministratore Unico in SERI e in Industrial. Lo stesso ricopre, inoltre, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato in FIB, società nella quale Andrea Civitillo riveste la carica di Amministratore Delegato e Marco Civitillo quella di Consigliere.

Infine, Vittorio Civitillo è anche Amministratore Delegato di Seri Industrial, mentre il fratello Andrea Civitillo è Consigliere Delegato della stessa società.

2.4 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione

Il mercato e le caratteristiche delle batterie agli ioni di litio è in continua evoluzione ed espansione, sia dal punto di vista delle applicazioni, che dal punto di vista tecnologico e delle prestazioni specifiche.

FIB ha già realizzato, presso l'area produttiva di Teverola nell'Opificio Teverola 1, un investimento per la realizzazione di un primo impianto per la produzione di celle e batterie agli ioni di litio per applicazioni industriali e storage per il quale sono in corso le attività di collaudo per consentirne la messa in produzione.

Viste le esigenze del mercato, FIB ha presentato un progetto, per complessivi € 505 milioni tra costi operativi e investimenti, per attività di ricerca, sviluppo ed industrializzazione di celle e moduli sostenibili a alte prestazioni, destinati principalmente al mercato dei veicoli elettrici e per la realizzazione di un impianto pilota destinato al riciclo di circa 50 ton/giorno di batterie al litio a fine vita, nell'ambito del Progetto IPCEI relativo alla filiera della catena del valore delle batterie.

Per realizzare questo obiettivo, FIB ha individuato l'Opificio Teverola 2, adiacente all'Opificio Teverola 1. L'edificio risulta essere la soluzione auspicabile per realizzare il progetto.

Sotto il profilo industriale e di *business* si evidenzia che:

- la metratura coperta di circa 44.000 mq. risulta adeguata ad accogliere un impianto produttivo da 2,5 GWH;
- essendo l'attività produttiva, da realizzare nell'Opificio Teverola 2, molto energivora si è individuato un sito già strutturato per l'alimentazione delle *utilities* che saranno necessarie per lo svolgimento delle attività (quali: energia elettrica, gas metano, acqua, etc.);
- altrettanto importante risulta la vicinanza all'Opificio Teverola 1, che consentirà di creare sinergie tra i due siti, in termini di attività tecniche, di ricerca e sviluppo, servizi generali e manutenzioni;
- una parte del Progetto Teverola 2 prevede anche di sviluppare il "riciclo di batterie esauste" da 50 ton/al giorno; pertanto, la vicinanza tra i due siti produttivi, consentirà notevoli ottimizzazioni logistiche anche per tali attività;
- la vicinanza tra i due siti produttivi consentirà, inoltre, di creare notevoli sinergie in termini di logistica,

- trasporti, considerato che molti clienti e fornitori sono comuni alle due tipologie di produzione;
- l'area di Teverola è strategica anche per la raccolta di batterie esauste, considerata la vicinanza ai siti produttivi di alcuni importanti player nel settore *Automotive*;
- il sito è ben servito in termini di trasporti per la sua vicinanza alla rete autostradale, ferroviaria e al porto di Napoli;
- si creerà un "*cluster*" presso l'area di Teverola nel quale sviluppare un centro di competenze nella produzione di celle e batterie al litio;
- grazie alla vicinanza a Napoli e a Roma vi è la possibilità di sviluppare i rapporti istituzionali ed accademici già avviati nell'ambito del Progetto Teverola 1 necessari per lo svolgimento di attività di ricerca.

Dal punto di vista economico e finanziario, in linea con quanto previsto nel piano presentato alla C.E., grazie alle agevolazioni si prevede di coprire le spese generali, tra cui i costi di locazione, per un periodo di sette anni.

L'esborso economico, anche tenuto conto delle valutazioni dell'Esperto, risulta in linea con le normali condizioni applicabili sul mercato per operazioni analoghe.

Sotto il profilo finanziario, al termine del periodo coperto dalle agevolazioni previste dal Progetto, è ipotizzabile prevedere che l'esborso relativo al canone di locazione sarà coperto grazie ai flussi in entrata generati dalla gestione operativa, tenuto conto delle previsioni effettuate in sede di presentazione del Progetto Teverola 2 alla C.E..

Per quanto attiene alla convenienza e correttezza dell'Operazione e delle relative condizioni, il Consiglio di Amministrazione della Società, sulla base della documentazione istruttoria ricevuta e del motivato parere favorevole del Comitato, ha rilevato l'interesse della Società e del Gruppo a compiere l'Operazione nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Quanto all'interesse in ordine alla conclusione del Contratto di Locazione si osserva che, come anche riportato nel parere del Comitato, la disponibilità di un immobile e specificamente di un immobile nell'area territoriale di Teverola appare imprescindibile, considerate le citate sinergie, per l'importanza che riveste il Progetto IPCEI per la FIB e la Seri Industrial. Tale considerazione è oltremodo supportata da una ricerca di Intermonte SIM, rilasciata in data 12 ottobre 2020, che stima per il titolo azionario Seri Industrial un *target price* potenziale, al termine dell'attuazione dei due Progetti Teverola 1 e Teverola 2, notevolmente più alto rispetto al *target price* potenziale raggiungibile senza l'implementazione del Progetto Teverola 2.

L'interesse a condurre l'immobile in locazione, così da disporre di un immobile necessario alle attività produttive, come si è sopra precisato, nel caso di specie consistenti nella realizzazione degli investimenti volti a dare attuazione al Progetto Teverola 2, che è di importanza fondamentale per lo sviluppo e per la redditività prospettica di FIB (e quindi anche di Seri Industrial), è di tutta evidenza, considerato che coerentemente alle scelte strategiche generali del Gruppo di non possedere immobili in proprietà, così da avere nel tempo stesso assicurata maggiore flessibilità gestionale, trova un riscontro specifico nel caso di specie anche al fine di ridurre i rischi complessivi afferenti all'attuazione del Progetto Teverola 2. Tali elementi di interesse appaiono rafforzati tenuto conto della previsione contrattuale secondo cui a FIB viene concessa la facoltà di recedere *ad nutum* dal Contratto di Locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021) con restituzione dei canoni corrisposti fino al momento dell'eventuale recesso, al fine di poter verificare l'effettiva volontà di portare a compimento l'avvio del Progetto Teverola 2, anche alla luce delle interlocuzioni con le autorità pubbliche preposte a erogare le agevolazioni.

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

Per quanto riguarda le modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e le valutazioni circa la sua

congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari, si rappresenta che il canone di locazione da riconoscere a PM, sulla base delle valutazioni effettuate, anche grazie al supporto dell'Esperto indipendente appositamente nominato, è previsto pari a € 125.000 su base mensile, per un importo complessivo annuo pari a € 1.500.000.

In specifico l'Esperto, incaricato dal Comitato, ha fornito una Relazione di Stima in data 30 settembre 2020, aggiornata e integrata in data 13 ottobre 2020 (data di rilascio), in relazione alle richieste specifiche del Comitato, nella quale ha determinato il valore di mercato all'attualità dell'immobile identificato "Capannone 16" (che nel presente Documento Informativo è identificato come "Opificio Teverola 2") al fine di una possibile locazione.

L'Esperto prof. arch. Tirendi, all'atto del conferimento d'incarico, ha dichiarato la propria indipendenza verso Seri Industrial e il suo Gruppo, così come nei confronti del gruppo facente capo a SERI e nei confronti dei suoi soci di controllo, nonché degli amministratori delle medesime società.

Sulla base dei dati esposti nella Relazione di Stima, risultano i seguenti valori al fine della valutazione del canone congruo:

Superficie coperta: mq 44.529;

Valore unitario mensile: € 3 al mq - media dei valori minimi (€ 1,5 al mq) e massimi (€ 5 al mq) risultanti dall'indagine di mercato e dall'OMI;

Canone annuo calcolato sulla base dei valori di mercato e dell'OMI: € 1.603.044;

Canone mensile calcolato sulla base dei valori di mercato e dell'OMI: € 133.587;

Canone mensile come sopra calcolato e arrotondato per difetto: € 130.000.

Data la natura del bene relativo ad immobile extra-ordinario, perché adibito a specifiche attività produttive e considerato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili (prezzi da fonti dirette), i valori di mercato e locazione sono stati determinati dall'Esperto attraverso la metodologia indiretta del Costo di Riproduzione Deprezzato (il "CRD").

Tale procedimento, che deriva dal valore di surrogazione, si utilizza per stimare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale e tecnologica (costo di sostituzione). Pertanto, l'Esperto, sul piano squisitamente metodologico, ha operato valutando il più probabile valore di mercato del compendio industriale, determinando in primo luogo il costo di riproduzione "a nuovo" attraverso l'uso di prezziari parametrici recenti, provvedendo, poi, a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è di recente fattura.

Il CRD non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che, tanto la tecnologia di produzione edilizia, quanto la qualità del prodotto, risultano essere diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

Il deprezzamento operato è stato basato come chiarito dall'Esperto sulla combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica.

Alla luce di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della Relazione di Stima pervenuto attraverso l'utilizzo del metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD) è:

$V_{dep} = VC \times (1 - Cd) = € 23.600.000.$

Detto valore, come evidenziato dall'Esperto, è stato poi messo a confronto con prezzi scaturenti da compravendite accertate e/o da "prezzi di offerta" reperiti da agenzie di intermediazione immobiliare prossimi alla vendita di immobili simili in aree vicine a quella in cui è ubicato l'immobile.

Questa verifica effettuata attraverso l'utilizzo del procedimento di stima sintetico-comparativo conforta, secondo l'opinione dell'Esperto, circa l'affidabilità del risultato ottenuto attraverso il metodo indiretto del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD).

A tal proposito, si evidenzia come i dati assunti si riferiscono a cespiti aventi dimensioni e caratteristiche tipomorfologiche anche differenti. Il mercato "ristagnante" per beni simili aventi le medesime caratteristiche dimensionali del bene in trattazione ha, in ogni caso, evidenziato "prezzi di vendita" di immobili a destinazione produttiva già significativi, cioè convergenti verso il processo di scambio ed ubicati nell'identica area di interesse di quello oggetto di stima. Tale valore, come evidenziato nella relazione, è stato, in ogni caso, validato anche attraverso il confronto coi valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Per la determinazione del più probabile canone di locazione l'Esperto ha fatto riferimento ad una indagine di mercato condotta in relazione ad immobili simili per caratteristiche e localizzazione.

I canoni di locazione medi ci restituiscono un valore di 4,28 €/mq. Le fonti indirette quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio hanno fornito all'Esperto una forbice di valori che va da 1,5 €/mq (minimo) a 3 €/mq (massimo).

Alla luce di quanto sopra riportato l'Esperto indica che il canone di locazione mensile varia tra i 5 €/mq (immobili recenti di superficie più ridotta rispetto al cespite oggetto di stima) e gli 1,5 €/mq (immobili fatiscenti).

Alla luce delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e produttive sempre l'Esperto dichiara che è possibile affermare che l'immobile oggetto di stima possiede un canone di locazione mensile scaturente dal valore medio tra la media delle fonti dirette ed indirette, secondo la formula $VL = (4,28 + 2,25) / 2 = 3,26 \sim 3,00 \text{ €/mq}$.

Applicando il più probabile valore del canone locativo così determinato alla superficie lorda degli immobili del compendio immobiliare oggetto di stima si ha che il più probabile valore di mercato del canone locativo annuo, secondo l'Esperto, risulterebbe pari a:

$VL_{\text{annuo}} = 44.529 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 1.603.044 \text{ all'anno}$, e cioè a un probabile valore locativo mensile pari a circa € 133.000 al mese in cifra tonda.

Detto importo arrotondato per difetto corrisponde a un probabile valore locativo mensile pari a € 130.000.

Il valore come sopra stimato appare congruo, secondo l'Esperto, sia in considerazione delle caratteristiche tipomorfologiche del bene in trattazione, sia riguardo alla sua "redditività teorica", quale attitudine a generare "flussi annui di ricavi", coerentemente col più probabile valore di mercato come sopra determinato dall'Esperto.

Per quanto attiene alla convenienza e correttezza dell'Operazione e delle relative condizioni, il Consiglio di Amministrazione della Società sulla base della documentazione istruttoria ricevuta e del motivato parere favorevole del Comitato, ha rilevato l'interesse della Società e del Gruppo a compiere l'Operazione nonché la convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Quanto alla congruità del canone di locazione e alla convenienza complessiva dell'Operazione, deve pertanto rilevarsi che sulla base della Relazione di Stima il canone negoziato tra le parti in un importo pari a € 125.000 mensili, oltre IVA se dovuta, appare adeguato rispetto alle dimensioni e alle caratteristiche dell'immobile.

Si può osservare, altresì, che il Contratto di Locazione come negoziato e definito tra le parti, consentirebbe di evitare di sostenere i costi necessari a rendere l'immobile fruibile per usi standard, dovendo FIB sostenere soltanto quelli di adeguamento delle strutture rispetto alle sue specifiche esigenze.

Si osserva, inoltre, che il Comitato ha effettuato un ulteriore controllo di congruità del canone di locazione, come definito nelle trattative tra le parti, confrontando l'importo per metro quadro con quello, sempre per metro quadro, risultante dal contratto di locazione stipulato per l'Opificio Teverola 1, che è stato - come di seguito precisato - fatto

oggetto di parere da parte del precedente Comitato in data 7 febbraio 2018.

Al fine di perseguire gli obiettivi del Progetto IPCEI, FIB ha inteso, quale soluzione di maggiore efficienza, ampliare il proprio insediamento nell'area produttiva di Teverola, affiancando all'Opificio Teverola 1 esistente, un ulteriore sito industriale per la realizzazione del Progetto Teverola 2, così da poter beneficiare delle possibili sinergie tra i due siti produttivi ubicati in adiacenza.

Si ricorda, sul punto, che FIB ha già realizzato un primo investimento in un immobile di proprietà di PM, di cui la stessa FIB ha acquisito la disponibilità per effetto di un contratto di locazione, anche esso fatto oggetto di un parere da parte del Comitato della Seri Industrial, nella composizione precedentemente in carica, costituita dalla dott.ssa Manuela Morgante (Presidente), dall'ing. Gaetano Tedeschi e dalla dott.ssa Eleonora Core. Il parere favorevole è stato emesso in data 7 febbraio 2018. Tale contratto, della durata di nove anni, prevede un canone di locazione annuo nella misura di € 1.200.000, oltre Iva, ed è riferito ad una superficie commerciale di circa mq 52.800.

Il canone medio per metro quadro del contratto dell'Opificio Teverola 1, calcolato come rapporto tra il canone mensile (€ 100.000) e la superficie commerciale, risulta pari ad € 1,89.

Applicando tale criterio alla superficie commerciale dell'Opificio Teverola 2, che è pari a mq 66.516 (calcolata con gli stessi coefficienti considerati per l'Opificio Teverola 1, ossia con un costo medio mensile di € 1,89) risulta un canone mensile pari ad € 125.716,16, perfettamente in linea con il canone oggetto del Contratto di Locazione, pari a € 125.000. Al riguardo si rinvia al parere del Comitato nel quale sono riportate le verifiche effettuate e i conteggi di dettaglio.

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

L'Operazione, considerandone il complessivo valore economico, è di maggiore rilevanza in quanto il suo controvalore supera la soglia del 5% rispetto all'indice di rilevanza del controvalore previsto dall'Allegato 3 del Regolamento OPC e dall'articolo 4.3 della Procedura OPC.

In particolare, l'indice di rilevanza del controvalore è stato determinato sulla base del corrispettivo annuo previsto dal Contratto di Locazione moltiplicato per il numero di anni di durata della locazione (€ 9.000 migliaia), maggiorato dell'importo del deposito cauzionale previsto contrattualmente (€ 375 migliaia), rapportato alla capitalizzazione di Borsa delle azioni Seri Industrial al 30 giugno 2020 (€ 144.858 migliaia), in quanto superiore al Patrimonio netto consolidato di pertinenza del Gruppo, estratto dal bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2020 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 21 settembre 2020 (€ 110.692 migliaia).

L'indice di rilevanza del controvalore è risultato dunque pari al 6,47%, (dato da 9.375/144.858).

I principali effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione sul bilancio di esercizio della FIB sono i seguenti:

- dal punto di vista economico, matura in capo a FIB un costo per godimento beni di terzi pari a € 125 migliaia su base mensile;
- dal punto di vista patrimoniale, si assiste all'emergere di un debito mensile nei confronti della parte correlata per € 125 migliaia, oltre Iva, da pagarsi in via anticipata il giorno 5 (cinque) di ogni mese;
- dal punto di vista finanziario, si assiste ad un esborso mensile di € 125 migliaia, oltre Iva;
- è previsto, inoltre, il versamento di un deposito cauzionale, da iscriversi nell'attivo patrimoniale di FIB, per € 375 migliaia.

Per quanto riguarda gli impatti sul bilancio consolidato di Seri Industrial si assisterà inizialmente, in applicazione del principio contabile IFRS 16, all'iscrizione nell'attivo non corrente di un valore corrispondente al diritto di utilizzo e nel passivo di un debito finanziario di pari importo. Detto debito in parte sarà iscritto nel passivo corrente per la parte in scadenza nei 12 mesi successivi e nel passivo non corrente per la parte rimanente. La valutazione del valore di

iscrizione verrà effettuata, tenendo in considerazione il valore del canone di locazione definito e la durata del Contratto di Locazione.

Nel corso del periodo di locazione il valore del diritto di utilizzo, dal punto di vista economico, verrà ammortizzato, mentre a fronte del pagamento periodico dei canoni di locazione si assisterà a una riduzione del debito finanziario, con rilevazione a conto economico degli interessi passivi maturati.

Si segnala, infine, che la Società si avvale delle facoltà, previste dall'art. 70, comma 8 e dall'art. 71, comma 1-*bis* del Regolamento Emittenti, di derogare all'obbligo di mettere a disposizione del pubblico un documento informativo in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizione e cessione.

2.7 Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

Non si prevedono variazioni nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial e delle società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

2.8 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione

Nell'Operazione sono coinvolti, quali parti correlate, i fratelli Vittorio e Andrea Civitillo, componenti dell'organo di amministrazione della Seri Industrial e della FIB, nelle quali ricoprono cariche esecutive. Gli stessi, come sopra descritto, sono anche i principali azionisti della Società per il tramite di Industrial, che possiede un numero di azioni corrispondente al 62,60% del capitale sociale di Seri Industrial.

Il fratello Marco Civitillo, inoltre, ricopre la carica di componente del Consiglio di Amministrazione della FIB.

Nell'Operazione non sono coinvolti, quali parti correlate, altri componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti di Seri Industrial e/o della FIB.

2.9 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

Le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate effettuate per il tramite di società controllate sono esaminate dal Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere motivato favorevole del Comitato, che si esprime sull'interesse al compimento dell'Operazione, nonché sulla correttezza procedurale e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial, che è stato nominato dall'Assemblea dei soci in data 13 settembre 2019, ha costituito, all'atto del suo insediamento, un Comitato in via permanente composto da tre amministratori indipendenti, a cui sono affidate le funzioni previste dalla Procedura OPC in tema di operazioni con parti correlate. Il Comitato è composto dall'avv.to Roberto Maviglia (Presidente), e dalle dott.sse Annalisa Cuccaro e Manuela Morgante.

I componenti del Comitato sono stati tempestivamente informati della prospettata Operazione, hanno avviato prontamente le attività propedeutiche all'esame dell'Operazione e sono stati coinvolti con congruo anticipo, ricevendo un flusso informativo tempestivo, completo e adeguato, che ha consentito loro di essere costantemente aggiornati in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di svolgere compiutamente il proprio compito ai sensi e per gli effetti di quanto prescritto dall'art. 2391-*bis* del Codice Civile, dal Regolamento OPC e dalla Procedura

OPC.

I flussi informativi hanno riguardato, tra l'altro, tematiche di natura tecnica relative al sito, quali dimensioni, stato dell'immobile, ecc... In questo contesto, il Comitato ha esercitato il suo diritto di chiedere informazioni e formulare osservazioni, ricevendo pronto riscontro alle proprie richieste ed osservazioni da parte del *management* coinvolto nell'Operazione. Infatti, fin dall'avvio dell'Operazione, il Comitato ha beneficiato della continua ricezione della relativa documentazione fornita sia da parte di FIB che di PM per il tramite della Società.

Il Comitato si è avvalso del supporto dell'Esperto che, come sopra descritto, ha rilasciato una Relazione di Stima nella versione aggiornata ed integrata, rilasciata in data 13 ottobre 2020, sulla congruità del canone di locazione, pubblicata sul sito internet della Società unitamente al presente Documento Informativo e al parere del Comitato.

Le attività del Comitato e del Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial

Verificato che, nell'ambito dell'Operazione, gli amministratori indipendenti sono anche amministratori non correlati, il Comitato è stato formalmente incaricato di seguire la trattativa nella riunione di Consiglio di Amministrazione della Società del 19 giugno 2020, nel corso della quale sono state effettuate valutazioni preliminari nell'ambito del Progetto IPCEI sulla prospettata Operazione.

Nella riunione tenutasi in tale data, infatti, l'Amministratore Delegato ing. Vittorio Civitillo, rappresentava al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che il Progetto Teverola 2 è entrato in una fase operativa e che, conseguentemente, occorre in via prioritaria formalizzare i rapporti con il MISE, definendo esattamente l'area da destinare alla realizzazione del nuovo stabilimento e, in particolare, termini e condizioni di un possibile acquisto del sito o della locazione dello stesso in linea con le ipotesi contenute nel Progetto Teverola 2 presentato alla C.E.. A tale proposito, l'Amministratore Delegato comunicava la disponibilità da parte della PM di un ulteriore sito in Teverola (l'Opificio Teverola 2), contiguo al sito già concesso in locazione alla FIB per il primo insediamento (l'Opificio Teverola 1), che appariva dotato di tutte le caratteristiche adatte allo sviluppo del Progetto Teverola 2 e che, inoltre, poteva ritenersi idoneo a garantire vantaggi sotto l'aspetto logistico e di gestione degli approvvigionamenti, tenuto conto della specifica posizione. Facendo seguito a quanto illustrato, l'Amministratore Delegato concludeva aggiungendo che PM era disponibile a concedere il complesso immobiliare in locazione, ovvero a cederne la proprietà, in quest'ultima ipotesi a condizione che FIB si facesse carico delle obbligazioni che erano state assunte all'atto della acquisizione dell'immobile stesso dalla Whirlpool EMEA S.p.A. ("Whirlpool") e delle spese sopportate fino all'atto dell'eventuale trasferimento della proprietà. L'Amministratore Delegato evidenziava che, nell'ambito degli accordi assunti con Whirlpool e per effetto dell'acquisizione della proprietà del sito da parte di PM, erano previsti in capo a quest'ultima e alla controllante SERI delle penali, oltreché la clausola risolutiva del contratto di vendita, a garanzia della reindustrializzazione dell'area da eseguirsi entro i termini previsti.

Avendo ricevuto in data 3 luglio 2020 dagli uffici di Seri Industrial la documentazione inerente all'Operazione, il Comitato ha tempestivamente avviato le proprie attività in data 4 luglio 2020, con l'esame della documentazione ricevuta e la pianificazione di una visita presso l'Opificio Teverola 2 individuato per la realizzazione del progetto.

In data 8 luglio 2020, i membri del Comitato hanno effettuato il programmato sopralluogo presso il sito dell'Opificio Teverola 2, accompagnati dagli ing.ri Francesco Pagliarini, membro del Consiglio di Amministrazione della FIB e incaricato dal Consiglio di Amministrazione della stessa di gestire le trattative, e Alessandro Rossolino, consulente esterno. In tale sede è stato possibile constatare che il sito ove si intende ubicare l'investimento del Progetto Teverola 2 è costituito da un corpo principale che, come riferito dall'ing. Pagliarini, è di circa 39.000 mq, con un'altezza media di circa 10 mt. Il sito è dotato anche di un'appendice posteriore al capannone principale delle dimensioni di circa mq 2.000, oltre ad un edificio, denominato "basso fabbricato", destinato ai servizi tecnici e deposito delle dimensioni di circa mq 3.400, per una superficie coperta di oltre 44.000 mq. Nel corso della visita si è potuto constatare anche la contiguità dell'Opificio Teverola 1 destinato alla produzione di batterie a litio (capannone oggetto del contratto di locazione stipulato in data 16 febbraio 2018), la cui vicinanza appare idonea a consentire lo sfruttamento di sinergie di varia natura con conseguente risparmio di costi.

In data 21 luglio 2020, il Comitato, preso atto - anticipando le scelte strategiche del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente – della necessità di effettuare una valutazione sulle grandezze economiche inerenti all'immobile, ai fini delle possibili modalità di acquisizione, identificava l'esperto indipendente da incaricare nella persona del prof. arch. Domenico Tirendi, docente di Estimo presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II.

In data 27 luglio 2020, l'Esperto indipendente, contattato dalla dott.ssa Cuccaro, inviava la propria offerta al Comitato, che veniva accolta. Il prof. arch. Tirendi, che all'atto della nomina dichiarava la propria indipendenza verso Seri Industrial S.p.A. e il suo Gruppo, così come nei confronti del gruppo facente capo a SERI e dei suoi soci di controllo, procedeva ad effettuare il sopralluogo presso l'Opificio Teverola 2 in data 6 agosto 2020, ricevendo tempestivamente la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

Nell'ambito dello svolgimento dell'attività, il Comitato ha avuto diverse interlocuzioni informali con gli uffici tecnici della società allo scopo di acquisire informazioni, precisazioni e chiarimenti, sulle dimensioni e sullo stato dell'immobile, entrando così nel vivo dell'esame dell'Operazione oggetto del parere. In particolare, nel corso delle sopraccitate riunioni del 21 e del 27 luglio 2020, il Comitato ha esaminato la documentazione trasmessa dall'Emittente relativa al Progetto IPCEI, elencata nel precedente paragrafo, nonché la relazione interna redatta in data 30 giugno 2020 dal consulente ing. Rossolino, relativa alle caratteristiche e allo stato dell'immobile, nelle cui conclusioni viene riportato che "stante la continuità nell'utilizzo del complesso edilizio questo si trova in un discreto stato d'uso e necessita, quindi, solamente di alcuni interventi manutentivi di modesta entità su pavimenti, infissi esterni ed interni, coperture e nei locali destinati a servizi igienici". Su esplicita richiesta del Comitato, tali lavori sono stati stimati nella misura di € 507.000,00.

Nella successiva riunione dell'11 settembre 2020, il Comitato ha esaminato la Proposta PM inviata da PM a FIB in data 29 luglio 2020 integrata dalla comunicazione del 5 agosto 2020, a seguito di una richiesta da parte di Seri Industrial.

Con tale proposta la PM prevedeva di concedere a FIB la disponibilità dell'Opificio Teverola 2 a titolo di locazione, lasciando a quest'ultima la possibilità di scegliere entro il 31 ottobre 2020 tra l'acquisto e la locazione. In particolare, si specificava che la locazione sarebbe stata stipulata al canone risultante dall'esito delle trattative, tenendo conto anche delle valutazioni dell'Esperto indipendente, eventualmente nominato dal Comitato OPC e del parere dello stesso Comitato. Il trasferimento della proprietà, in alternativa, sarebbe stato effettuato a corpo contro un corrispettivo di cessione stabilito in una misura congrua a rimborsare a PM tutte le spese e gli oneri sostenuti a vario titolo per l'immobile e a condizione che FIB venisse a farsi carico di tutti gli oneri a titolo di penali dovute a Whirlpool per l'ipotesi di mancata industrializzazione dell'area nei termini e secondo le modalità previste dall'accordo con cui l'immobile era stato trasferito a PM. In caso di mancato avvio del piano di investimenti entro termini piuttosto stringenti, inoltre, subentrando nella posizione di PM, l'immobile avrebbe dovuto essere retrocesso per effetto della risoluzione dell'accordo.

Nella stessa riunione dell'11 settembre 2020, il Comitato ha preso in esame anche la relazione dell'ing. Pagliarini (Consigliere delegato a gestire la trattativa dalla FIB) dalla quale emerge l'idoneità dell'Opificio Teverola 2 alla realizzazione del Progetto Teverola 2, sia perché la superficie dello stesso è adeguata alle dimensioni degli impianti produttivi previsti dal progetto, sia perché la struttura è già dotata di alimentazione di *utilities* (energia elettrica, gas, metano, acqua, etc.) che saranno necessarie alla produzione. Il Comitato, inoltre, ha preso atto che nella sopraccitata relazione l'ing. Pagliarini ha evidenziato che la vicinanza del sito in esame a quello di FIB, già destinato alla produzione di batterie al litio, permetterebbe notevoli sinergie di logistica e trasporti nonché di attività tecniche, R&S, servizi generali e manutenzioni. Dalla relazione si evince anche che l'ubicazione dell'investimento nell'area industriale individuata si presenta strategicamente valida per la vicinanza a stabilimenti industriali di principali player del settore automobilistico, che lo rende idoneo per la raccolta di batterie esauste.

Nelle successive riunioni del mese di settembre il Comitato ha nuovamente esaminato la documentazione ricevuta, raccogliendo anche le prime riflessioni dell'Esperto comunicate in data 20 settembre 2020.

Nel Consiglio di Amministrazione della Società del 16 settembre 2020, l'Amministratore Delegato ha riferito che, con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto-legge del 14 agosto 2020, n.104, è stata ampliata la dotazione del Fondo IPCEI di ulteriori € 950 milioni, rispetto a quella iniziale di € 100 milioni; pertanto, ha evidenziato che, grazie al Decreto-legge, sono state stanziare risorse adeguate a realizzare l'intero Progetto Teverola 2, ferma la necessità di attendere l'emanazione dei decreti interministeriali e dei decreti di concessione delle agevolazioni alle singole ditte beneficiarie.

A tal proposito, l'ing. Vittorio Civitillo ha anche indicato che, ai fini dell'ottenimento dei benefici, una volta avviati gli investimenti, si dovranno rendicontare le spese sostenute a partire dalla data di comunicazione della concessione da parte della C.E..

In data 20 settembre 2020, l'Esperto indipendente ha anticipato le conclusioni del proprio lavoro riservandosi di trasmettere l'elaborato completo e corredato dalla documentazione fotografica in breve tempo. La perizia definitiva è stata acquisita dal Comitato in data 30 settembre 2020 e nella versione aggiornata e integrata è stata ricevuta in data 13 ottobre 2020.

Infine, nel corso della riunione del 5 ottobre 2020, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, apprezzando in ogni caso la disponibilità della attuale proprietà a concedere un'opzione all'acquisto, ha definitivamente scelto le modalità attraverso cui acquisire l'immobile, individuando come soluzione strategica la modalità del contratto di locazione, in quanto idonea a ridurre i rischi complessivi inerenti all'attuazione del Progetto Teverola 2.

In particolare, nel corso della medesima riunione del Consiglio di Amministrazione è stato sottolineato come non si ritengano conciliabili i rischi di cui ci si farebbe carico FIB subentrando nei rapporti tra SERI/PM e Whirlpool con le oggettive tempistiche dettate dal *timing* per la realizzazione del progetto di investimento.

Più specificamente, è stato evidenziato come malgrado l'ampliamento dei fondi per il Progetto IPCEI, permanga comunque una situazione di incertezza, che solo i decreti attuativi potranno risolvere, in ordine alla tempistica, alle condizioni e alle modalità operative con le quali il Ministero intenderà erogare le agevolazioni pubbliche previste. Tra i rischi, il mancato rispetto dei tempi potrebbe anche comportare il venire meno dello stesso accordo e la disponibilità dello stabilimento, che invece sarebbe salvaguardata in caso di locazione. A questi, come valutato dal Consiglio di Amministrazione della Società, nel caso dell'acquisto della proprietà, si sarebbero aggiunti anche rischi eventuali per maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali, che avrebbero potuto essere richieste dall'Agenzia delle Entrate in caso di accertamento e rideterminazione del prezzo rispetto a quello indicato nell'atto di cessione. Il Consiglio di Amministrazione, in proposito, di contro ha valutato che i costi di locazione, per i primi sette anni, rientrano tra quelli oggetto di agevolazione. Sempre il Consiglio di Amministrazione ha inoltre valutato preferibile la locazione, considerata l'attuale situazione connessa all'emergenza da Covid-19, che ha avuto impatti sull'andamento economico, patrimoniale e finanziario del Gruppo nel primo semestre dell'esercizio 2020 e che riduce la visibilità sul prossimo futuro.

Successivamente, anche la FIB, con delibera del Consiglio di Amministrazione tenutosi il 5 ottobre 2020, ha recepito le linee strategiche stabilite dall'Emittente, deliberando la prosecuzione delle trattative nella definizione di un contratto di locazione con la PM.

Nel corso della riunione dell'8 ottobre 2020 il Comitato, alla presenza del Consigliere della Seri Industrial dott. Luciano Orsini, del Sindaco di Seri Industrial S.p.A., dott.ssa Alessandra Rosaria Antonucci e di funzionari della Società, ha partecipato al proseguimento delle trattative, svoltesi tra la FIB, rappresentata dall'ing. Pagliarini, Consigliere delegato a negoziare le condizioni del Contratto di Locazione dell'Opificio Teverola 2, e la PM, rappresentata dal dott. Davide Alfonso Aversano, Amministratore Delegato. Le sopracitate trattative si sono concluse con l'offerta da parte della PM del canone annuo di € 1.500.000, oltre Iva, e la durata contrattuale di 6 anni, rinnovabile per lo stesso periodo. Tenuto conto delle tempistiche e delle modalità con le quali il MISE potrebbe attuare il programma di agevolazione relativamente al Progetto IPCEI, FIB ha manifestato la necessità di riservarsi la possibilità di recedere *ad nutum* dal Contratto di Locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), ritenuto idoneo a

verificare l'effettiva possibilità da parte di FIB di portare a compimento l'avvio del Progetto Teverola 2.

In data 9 ottobre 2020, il Comitato ha ricevuto la bozza del Contratto di Locazione e nella riunione tenutasi in pari data ha esaminato il contenuto della stessa. Il Comitato ha, inoltre, verificato la congruità del canone alla luce delle valutazioni dell'Esperto incaricato, nonché rapportando il canone in questione con quello pagato per l'Opificio Teverola 1, già condotto in locazione dalla stessa FIB.

Le analisi condotte, pertanto, hanno consentito di concludere che il canone per la locazione dell'immobile come negoziato dalle parti alla presenza del Comitato, risulta in linea con il mercato.

In data 13 ottobre 2020, il Comitato ha completato le proprie valutazioni e redatto una prima bozza del parere, approvando e formalizzando il parere nella sua versione definitiva, previa condivisione del testo via mail tra i componenti il Comitato, in una ulteriore riunione in teleconferenza tenutasi in data 14 ottobre 2020, una volta ricevuta la Relazione di Stima dell'Esperto aggiornata ed integrata.

A conclusione dell'iter sopra descritto, il Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial, nella seduta del 15 ottobre 2020, alla presenza di tutti i consiglieri, esaminato il parere favorevole espresso dal Comitato, formulato anche sulla base di quanto espresso dall'Esperto, ha terminato l'esame dell'Operazione e ha votato favorevolmente a maggioranza dei presenti, con l'astensione dei consiglieri Vittorio e Andrea Civitillo (in quanto soggetti aventi un interesse nell'Operazione ai sensi dell'art.2391 del Codice Civile) al compimento dell'Operazione. Nel corso dei lavori del Consiglio di Amministrazione si è valutata l'opportunità di prevedere nel Contratto di Locazione, nella clausola che concede a FIB la possibilità di recedere *ad nutum* dal Contratto di Locazione per un primo periodo (fino al 30 giugno 2021), anche il diritto alla restituzione dei canoni di locazione versati sino alla data dell'eventuale recesso. Conseguentemente, per quanto occorrer potesse, gli amministratori indipendenti, Avv. Roberto Maviglia, dott.ssa Annalisa Cuccaro e dott.ssa Manuela Morgante, hanno accolto favorevolmente la suddetta valutazione di opportunità, esprimendo - prima della votazione finale sulla proposta di delibera - parere favorevole sulla previsione di restituzione dei canoni per l'ipotesi di recesso, in quanto condizione migliorativa per FIB, formalizzando un'integrazione al parere del Comitato in un documento a parte, al fine di consentirne l'allegazione al presente Documento Informativo.

L'assenso al compimento dell'Operazione, rispetto a cui si sono astenuti i Consiglieri Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo, in quanto portatori di interessi ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile, è stato votato anche con il voto favorevole degli amministratori indipendenti (Roberto Maviglia, Annalisa Cuccaro e Manuela Morgante), rinvenendosi l'interesse al compimento dell'Operazione di Seri Industrial e del Gruppo, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni, esaminate le motivazioni e le ragioni sottese all'Operazione, nonché la relativa convenienza, anche per quanto previsto dall'art. 2391 del Codice Civile.

Le risultanze sono state prontamente trasmesse alla controllata FIB per consentire alla stessa di assumere le deliberazioni di propria spettanza in ordine all'Operazione.

2.10 Rilevanza dell'Operazione per via del cumulo previsto dall'art. 5, comma 2, del Regolamento OPC

La rilevanza dell'Operazione sussiste in via autonoma e non deriva dal cumulo con altre operazioni.

* * *

Documentazione allegata

Parere del Comitato del 14 ottobre 2020 e integrazione del 15 ottobre 2020

Ulteriore documentazione disponibile sul sito internet della Società www.seri-industrial.it

Relazione di Stima dell'Esperto

PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DEL 14 OTTOBRE 2020

(redatto ai sensi dell'art. 6.2 della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata ai sensi dell'art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società, da ultimo, in data 5 novembre 2019)

Operazione costituita dalla stipulazione di un contratto di locazione tra la controllata di Seri Industrial S.p.A., Fib S.r.l., e PMImmobiliare S.r.l.

Ai Signori membri del Consiglio di Amministrazione e ai Signori membri del Collegio Sindacale

Egregi Signori,

in conformità a quanto stabilito dall'articolo 8 del Regolamento adottato dalla CONSOB, con delibera 17221 del 12/03/2010, come modificato con delibera 17389 del 23/06/2010, e successive modifiche e integrazioni ("Regolamento OPC"), recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, nonché alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate ("Procedura OPC"), nella versione attuale approvata dal consiglio di amministrazione di Seri Industrial S.p.A. (di seguito, Seri Industrial) in data 5 novembre 2019, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate è chiamato a esprimere il proprio parere sulla stipulazione di un contratto di locazione tra la società controllata di Seri Industrial S.p.A., FIB S.r.l. (di seguito "FIB"), e PMImmobiliare S.r.l. (di seguito, "PMImmobiliare"), avente ad oggetto immobile, ad uso industriale, ubicato nel comune di Teverola (CE), Strada Statale 7-bis Appia snc, contrassegnato da numero 16.

La finalità del presente parere, che assolve unicamente alle funzioni previste dalla Procedura, è di fornire al Consiglio di Amministrazione un supporto nella valutazione che gli amministratori dovranno compiere in piena autonomia in merito all'operazione oggetto del parere stesso.

Il presente parere non intende esprimere alcuna opinione o interpretazione in materie di natura regolamentare, contabile, giuridico, fiscale, tecnico-industriale o altro settore specialistico che esulino dalle funzioni di competenza del Comitato e rispetto alle quali il Comitato ha fatto affidamento sulla base delle informazioni messe a disposizione da amministratori, dal management aziendale e/o da professionisti ed esperti.

1. Descrizione dell'operazione

L'operazione tra parti correlate, oggetto del presente parere, è relativa alla stipulazione di un contratto di locazione, tra la società controllata di Seri Industrial, FIB, da una parte, e PMImmobiliare, da un'altra parte, avente per oggetto un opificio industriale con pertinenziale corte esclusiva, sito nel comune di Teverola (CE), Strada Statale 7-bis Appia snc, contrassegnato da numero 16, di superficie commerciale complessiva pari a mq. 66.516,47, così composto:

- a) opificio, con pertinenziale corte, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17 subalterno 1, Strada Statale 7-bis Appia snc, categoria D/1 e rendita catastale euro 138.059,26;

- b) lastrico solare riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17, subalterno 5, Strada Statale 7-bis Appia snc, consistenza mq. 15.741;
- c) area impianto fotovoltaico e cabine inverter e di trasformazione riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 17 subalterno 7 e particella 5877 subalterno 2, graffate, categoria D/1, rendita catastale euro 5.270,64;
- d) area pertinenziale adibita a strada e spazio di accesso e manovra riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Teverola (CE) al foglio 4, particella 202, Strada Statale 7 bis Appia snc, piano T, area urbana, consistenza mq. 13.475 e nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 4, particella 5539, seminativo arborato, classe 2, per are 17.24, reddito dominicale euro 40,51, reddito agrario euro 17,81.

Il suddetto contratto di locazione si configura come operazione con parte correlata in ragione della posizione dell'ing. Vittorio Civitillo e del fratello di questi, sig. Andrea Civitillo.

PMimmobiliare è parte correlata in quanto, società partecipata al 100% da Seri Development & Real Estate S.r.l. ("SDRE"). SDRE è, a sua volta, è partecipata al 50% ciascuno da Andrea Civitillo e Vittorio Civitillo.

A sua volta attraverso SE.R.I. S.p.A., partecipata al 50,41% da Vittorio Civitillo e al 49,21% da Andrea Civitillo gli stessi controllano al 100% Industrial S.p.A. che controlla al 62,60% l'Emittente Seri Industrial. L'Emittente, a sua volta, detiene direttamente il 100% del capitale sociale di FIB.

L'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di Presidente e Amministratore Delegato in PMimmobiliare e quella di Presidente in SDRE.

L'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore Unico in SE.R.I. S.p.A. e la carica di Amministratore Unico in Industrial S.p.A..

Inoltre, l'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore Delegato in Seri Industrial e il fratello, Andrea Civitillo, quella di Consigliere delegato nell'Emittente.

In FIB, l'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di Presidente e Amministratore Delegato, i fratelli Andrea Civitillo e Marco Civitillo, rispettivamente, quella di Amministratore Delegato e Consigliere.

L'operazione, considerandone il complessivo valore economico, si configura come operazione con parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi della Procedura OPC, superando il valore cumulativo dei canoni per la durata di sei anni oltreché del deposito cauzionale di locazione l'indice di rilevanza applicabile del Controvalore, sulla base delle grandezze riportate al successivo paragrafo 4.

2. I documenti acquisiti

Ai fini dell'espressione del presente parere, il Comitato ha preso in esame i seguenti documenti:

- (i) Bozza del contratto di locazione tra la PMimmobiliare e la FIB, avente per oggetto l'immobile sito in Teverola (CE);
- (ii) Relazione interna di valutazione del 24.06.2020, denominata "*Progetto di comune interesse europeo ai sensi dell'art. 107, par. 3, lett. b), TFUE: il "via libera" della Commissione Europea e i vincoli dello Stato Membro partecipante*";
- (iii) Copia del progetto IPCEI presentato alla Commissione Europea denominato "*Technology field "Advanced Lithium-ion materials, cell and battery technologies"*";
- (iv) proposta pervenuta da PMimmobiliare in data 29.07.2020 contenente "*Proposte relative all'acquisto o alla locazione del ns. opificio sito in Teverola (CE) alla SS 7 Bis Appia Snc denominato Fabbricato 16*" e relativa integrazione del 5.08.2020;
- (v) planimetria di insieme dell'opificio;

- (vi) descrizione tecnica dell'opificio richiesta a Seri Innovazione Development S.r.l. del 17.06.2020;
- (vii) Relazione interna sulla stima dei costi per riattivare l'opificio;
- (viii) Parere del Comitato OPC del 7.02.2018 relativo a una precedente locazione di un sito a Teverola;
- (ix) Contratto di locazione del sito in Teverola tra la PMImmobiliare e la FIB del 16.02.2018;
- (x) Relazione di stima dell'esperto indipendente incaricato, prof. arch. Domenico Tirendi del 30 settembre 2020, successivamente integrata in data 13 ottobre 2020;
- (xi) Relazione del 29.07.2020 predisposta dall'ing. Francesco Pagliarini, soggetto delegato dal Consiglio di Amministrazione di FIB a effettuare valutazioni tecniche nonché a gestire l'operazione in esame;
- (xii) D.L. 14 agosto 2020, n. 104, Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia;
- (xiii) Ricerca Intermonte SIM del 12 ottobre 2020.

3. Le Attività svolte dal Comitato

Si premette che il 27 febbraio 2019 la FIB ha presentato un progetto nell'ambito del programma denominato IPCEI (Important Projects of Common European Interest) di ricerca, sviluppo e industrializzazione di celle e moduli di batterie al litio di nuova generazione (di seguito anche il "Progetto IPCEI"), che è stato considerato elegibile ai sensi dell'IPCEI ed è stato approvato dalla Commissione Europea in data 9 dicembre 2019. A tale proposito e nell'ambito degli obiettivi del Progetto in questione, la società FIB ha inteso, quale soluzione di maggiore efficienza, ampliare il proprio insediamento nell'area produttiva di Teverola, affiancando al Sito Produttivo di Teverola esistente (Teverola1"), un ulteriore sito industriale per la realizzazione del Progetto IPCEI (Teverola 2), così da poter beneficiare delle possibili sinergie tra i due siti produttivi, e ha pertanto manifestato il proprio interesse all'utilizzo del sito di proprietà di PMImmobiliare, adiacente al sito sul quale già insiste il proprio preesistente investimento industriale, già realizzato nel territorio di Teverola.

Si sottolinea che anche quest'ultimo investimento è stato da FIB realizzato in un immobile di proprietà di PMImmobiliare, di cui la stessa FIB ha acquisito la disponibilità per effetto di un contratto di locazione anche esso fatto oggetto di parere da parte del Comitato Parti Correlate della Seri Industrial, nella composizione precedentemente in carica, costituita dalla dott.ssa Manuela Morgante (Presidente), dall'ing. Gaetano Tedeschi e dalla dott.ssa Eleonora Core. Il parere favorevole era stato emesso in data 7 febbraio 2018. Tale contratto, della durata di nove anni, prevedeva il canone annuo nella misura di Euro 1.200.000,00, oltre iva, ed era riferito ad una superficie commerciale di circa mq 52.800.

Il Comitato attualmente in carica è stato attivato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente con delibera del 19 giugno 2020. Nella riunione tenutasi in tale data, infatti, l'Amministratore Delegato ing. Vittorio Civitillo rappresentava al Consiglio di Amministrazione che il Progetto IPCEI era entrato in una fase operativa e, conseguentemente, occorreva in via prioritaria formalizzare i rapporti con il MISE, definendo esattamente l'area da destinare alla realizzazione del nuovo stabilimento e, in particolare, termini e condizioni di un possibile acquisto del sito o locazione dello stesso in linea con le ipotesi contenute nel Progetto presentato. A tale proposito, l'Amministratore Delegato comunicava la disponibilità da parte della PMImmobiliare di un sito in Teverola, contiguo al sito già concesso in locazione alla FIB per il primo insediamento, che appariva dotato di tutte le caratteristiche adatte allo sviluppo del Progetto IPCEI e che, inoltre, poteva ritenersi idoneo a garantire vantaggi sotto l'aspetto logistico e di gestione degli approvvigionamenti, tenuto conto della specifica posizione. Facendo seguito a quanto illustrato, l'Amministratore Delegato concludeva aggiungendo che PMImmobiliare era disponibile a concedere il complesso immobiliare in locazione ovvero a cederne la proprietà, a condizione che FIB si facesse carico delle obbligazioni che erano state assunte

all'atto della acquisizione dell'immobile stesso dalla Whirlpool EMEA S.p.A. e delle spese sopportate fino all'atto dell'eventuale trasferimento della proprietà. L'Amministratore Delegato evidenziava che, nell'ambito degli accordi assunti con Whirlpool EMEA S.p.A. e per effetto dell'acquisizione della proprietà del sito da parte di PMImmobiliare, erano previsti in capo a quest'ultima e alla controllante SE.R.I. S.p.A. penali oltreché la risoluzione del contratto di vendita, a garanzia che la reindustrializzazione dell'area venisse eseguita entro i termini previsti.

Avendo ricevuto in data 3 luglio 2020 dagli uffici di Seri Industrial S.p.A. la documentazione inerente all'operazione, il Comitato ha tempestivamente avviato in concreto le proprie attività in data 4 luglio 2020, con l'esame della documentazione ricevuta e la pianificazione di una visita presso il sito individuato per la realizzazione del progetto.

In data 8 luglio 2020, i membri del Comitato hanno effettuato il programmato sopralluogo presso il sito individuato in Teverola alla SS 7 Bis Appia Snc, accompagnati dagli ing.ri Francesco Pagliarini, membro del Consiglio di Amministrazione della FIB, e Alessandro Rossolino, consulente esterno. In tale sede è stato possibile constatare che il sito ove si intende ubicare l'investimento del Progetto IPCEI è costituito da un corpo principale che, come riferito dall'ing. Pagliarini, è di circa 39.000 mq con un'altezza media di circa 10 mt. Il sito è dotato anche di un'appendice posteriore al capannone principale delle dimensioni di circa mq 2.000, oltre ad un edificio, denominato "basso fabbricato" destinato ai servizi tecnici e deposito delle dimensioni di circa mq 3.400, per una superficie coperta di oltre 44.000 mq.. Nel corso della visita si è potuto constatare anche la contiguità del capannone destinato alla produzione di batterie a litio (sito oggetto del contratto di locazione stipulato in data 16 febbraio 2018), la cui vicinanza appare idonea a consentire lo sfruttamento di sinergie di varia natura con conseguente risparmio di costi.

In data 21 luglio 2020, il Comitato, preso atto - anticipando le scelte strategiche del cda - della necessità di effettuare una valutazione sulle grandezze economiche inerenti all'immobile, ai fini delle possibili modalità di acquisizione, identificava l'esperto indipendente da incaricare nella persona del prof. arch. Domenico Tirendi, docente di Estimo presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II.

In data 27 luglio 2020, l'esperto indipendente, contattato dalla dott.ssa Cuccaro, inviava la propria offerta al Comitato, che veniva accolta. Il prof. arch. Tirendi, che all'atto della nomina dichiarava la propria indipendenza verso Seri Industrial S.p.A. e il suo gruppo, così come nei confronti del gruppo facente capo a SE.R.I S.p.A. e dei suoi soci di controllo, procedeva ad effettuare il sopralluogo presso il sito in Teverola in data 6 agosto 2020, ricevendo tempestivamente la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

Nell'ambito dello svolgimento dell'attività, il Comitato ha avuto diverse interlocuzioni informali con gli uffici tecnici della società allo scopo di acquisire informazioni, precisazioni e chiarimenti, sulle dimensioni e sullo stato dell'immobile, entrando così nel vivo dell'esame dell'operazione oggetto del presente parere. In particolare, nel corso delle sopraccitate riunioni del 21 e del 27 luglio 2020, il Comitato ha esaminato la documentazione trasmessa dall'Emittente relativa al Progetto IPCEI, elencata nel precedente paragrafo, nonché la relazione interna redatta in data 30 giugno 2020 dal consulente ing. Rossolino relativa alle caratteristiche e allo stato dell'immobile, nelle cui conclusioni viene riportato che *"stante la continuità nell'utilizzo del complesso edilizio questo si trova in un discreto stato d'uso e necessita, quindi, solamente di alcuni interventi manutentivi di modesta entità su pavimenti, infissi esterni ed interni, coperture e nei locali destinati a servizi igienici"*. Su esplicita richiesta del Comitato, tali lavori sono stati stimati nella misura di Euro 507.000,00 come risultante dalla tabella di sintesi redatta internamente trasmessa al Comitato.

Nella successiva riunione dell'11 settembre 2020, il Comitato ha esaminato la proposta inviata da PMImmobiliare a FIB in data 29 luglio 2020 integrata dalla comunicazione del 5 agosto 2020, a seguito di una richiesta da parte di Seri Industrial. Con tale proposta la PMImmobiliare prevedeva di concedere alla FIB la disponibilità del sito in Teverola a titolo di locazione, lasciando a quest'ultima la possibilità di scegliere entro il 31 ottobre 2020 tra l'acquisto e la locazione. In particolare, si specificava che la locazione sarebbe stata stipulata al canone risultante dall'esito delle trattative, tenendo conto anche delle valutazioni dell'esperto indipendente, eventualmente nominato dal Comitato OPC e del parere dello stesso Comitato. Il trasferimento della proprietà, in alternativa, sarebbe stato effettuato a corpo contro un corrispettivo di cessione stabilito in una misura congrua a rimborsare a PMImmobiliare tutte le spese e gli oneri sostenuti a vario titolo per l'immobile e a condizione che FIB venisse a farsi carico di tutti gli oneri a titolo di penali dovute a Whirlpool EMEA S.p.A., per la mancata industrializzazione dell'area nei termini e secondo le modalità previste dall'accordo con cui l'immobile era stato trasferito a PMImmobiliare. In caso di mancato avvio del piano di investimenti entro termini piuttosto stringenti, inoltre, subentrando nella posizione di PMImmobiliare, l'immobile avrebbe dovuto essere retrocesso per effetto della risoluzione dell'accordo.

Nella stessa riunione dell'11 settembre 2020, il Comitato ha preso in esame anche la relazione dell'ing. Pagliarini dalla quale emerge l'idoneità del capannone alla realizzazione del Progetto IPCEI sia perché la superficie dello stesso è adeguata alle dimensioni degli impianti produttivi previsti dal progetto sia perché la struttura è già dotata di alimentazione di *utilities* (energia elettrica, gas, metano, acqua, etc.) che saranno necessarie alla produzione. Il Comitato, inoltre, ha preso atto che nella sopraccitata relazione l'ing. Pagliarini ha evidenziato che la vicinanza del sito in esame a quello di FIB, già destinato alla produzione di batterie al litio, permetterebbe notevoli sinergie di logistica e trasporti nonché di attività tecniche, R&S, servizi generali e manutenzioni. Dalla relazione si evince anche che l'ubicazione dell'investimento nell'area industriale individuata si presenta strategicamente valida anche per la vicinanza allo stabilimento di FCA che lo rende idoneo per la raccolta di batterie esauste.

Nelle successive riunioni del mese di settembre il Comitato ha nuovamente esaminato la documentazione ricevuta, raccogliendo anche le prime riflessioni del perito comunicate in data 20 settembre 2020.

Nel Consiglio di Amministrazione del 16 settembre 2020, l'Amministratore Delegato riferiva che, con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legge del 14 agosto 2020, n.104, era stata ampliata la dotazione del Fondo IPCEI di ulteriori 950 milioni di euro, rispetto a quella iniziale di Euro 100 milioni. L'amministratore, inoltre, evidenziava che, grazie al Decreto Legge sono state stanziati, a partire dal 2021, risorse adeguate a consentire di realizzare l'intero Progetto IPCEI, anche denominato Teverola 2, precisando che si restava tuttavia in attesa dell'emissione dei decreti interministeriali e, quindi, dei decreti di concessione delle agevolazioni alle singole ditte beneficiarie. A tal proposito, l'ing. Vittorio Civitillo precisava che, ai fini dell'ottenimento dei benefici, una volta avviati gli investimenti, si sarebbe potuto rendicontare le spese sostenute a partire dalla data di comunicazione della concessione da parte della Commissione Europea. Per dare avvio ai primi investimenti sarebbe stato opportuno definire con certezza il sito nel quale sarebbe stato realizzato l'investimento.

In data 20 settembre 2020, l'esperto indipendente anticipava le conclusioni del proprio lavoro riservandosi di trasmettere l'elaborato completo e corredato dalla documentazione fotografica a stretto giro. La perizia definitiva veniva acquisita dal Comitato in data 30 settembre 2020 e nella versione aggiornata in data 13 ottobre 2020.

Infine, nel corso della riunione del 5 ottobre 2020, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, apprezzando in ogni caso la disponibilità della attuale proprietà a concedere un'opzione all'acquisto, ha definitivamente scelto le modalità attraverso cui acquisire l'immobile individuando come soluzione strategica la modalità del contratto di locazione, in quanto idonea a ridurre i rischi complessivi inerenti all'attuazione del Progetto IPCEI.

In particolare, nel corso della riunione del Consiglio è stato sottolineato come non si ritengano conciliabili i rischi di cui ci si farebbe carico subentrando nei rapporti tra SERI/PMImmobiliare e Whirlpool EMEA con le oggettive tempistiche dettate dal timing previsto per la realizzazione del progetto di investimento della FIB. Più specificamente è stato evidenziato come malgrado l'ampliamento dei fondi per il Progetto IPCEI, permanga comunque una situazione di incertezza, che solo i decreti attuativi potrà risolvere, in ordine alla tempistica, alle condizioni e alle modalità operative con le quali il Ministero intenderà erogare le agevolazioni pubbliche previste. Tra i rischi, il mancato rispetto dei tempi potrebbe anche comportare il venire meno dello stesso accordo e la disponibilità dello stabilimento, che invece sarebbe salvaguardata in caso di locazione. A questi, come valutato dal Consiglio, nel caso dell'acquisto della proprietà si sarebbero aggiunti anche rischi eventuali per maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali che potrebbero essere richieste dall'Agenzia delle Entrate in caso di accertamento e rideterminazione del prezzo che sarebbe stato indicato nell'atto di cessione. Di contro, i costi di locazione, per i primi sette anni rientrano tra quelli oggetto di agevolazione. Sempre il Consiglio ha inoltre valutato preferibile la locazione, considerata l'attuale situazione connessa all'emergenza da Covid-19, che ha avuto impatti sull'andamento economico finanziario del primo semestre e che riduce la visibilità sul prossimo futuro.

Successivamente, anche la FIB, con delibera del Consiglio di Amministrazione tenutosi il 5 ottobre 2020, ha recepito le linee strategiche stabilite dall'Emittente, deliberando la prosecuzione delle trattative nella definizione di un contratto di locazione con la PMImmobiliare.

Nel corso della riunione dell'8 ottobre 2020 il Comitato, alla presenza del dott. Luciano Orsini, del sindaco di Seri Industrial S.p.A., dott.ssa Alessandra Antonucci e della dott.ssa Francesca Aliprandi, ha partecipato al proseguimento delle trattative, svoltesi tra la FIB, rappresentata dall'ing. Pagliarini, Consigliere delegato a negoziare le condizioni del relativo contratto, e la PMImmobiliare, rappresentata dal dott. Davide Aversano, Amministratore Delegato, relative alla locazione del sito industriale oggetto del presente parere. Le sopracitate trattative si sono concluse con l'offerta da parte della PMImmobiliare del canone annuo di Euro 1.500.000,00, oltre iva, e la durata contrattuale di sei anni rinnovabile per lo stesso periodo. Tenuto conto delle tempistiche e delle modalità con le quali il MISE potrebbe attuare il programma di agevolazioni IPCEI, la FIB ha manifestato la necessità riservarsi la possibilità di recedere *ad nutum* dal contratto di locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), idoneo a verificare l'effettiva volontà da parte di FIB di portare a compimento l'avvio del Progetto IPCEI.

In data 9 ottobre 2020 il Comitato ha ricevuto la bozza del contratto di locazione che le parti intendono sottoscrivere e nella riunione tenutasi in pari data ha esaminato il contenuto dello stesso. Il Comitato ha, inoltre, verificato la congruità del canone alla luce delle valutazioni del perito incaricato nonché rapportando il canone in questione con quello pagato per l'immobile di Teverola 1, già condotto in locazione dalla stessa FIB.

Sulla base dei dati esposti nella relazione di stima dell'esperto indipendente, risultano i predetti valori al fine della valutazione del canone congruo:

Superficie coperta: mq 44.529;

Valore unitario mensile: Euro 3 al mq - media dei valori minimi (Euro 1,5 al mq) e massimi (Euro 5 al mq) risultanti dall'indagine di mercato e dall'OMI;

Canone annuo calcolato sulla base dei valori di mercato e dell'Omi: 1.603.044,00;

Canone mensile calcolato sulla base dei valori di mercato e dell'Omi: Euro 133.587,00;

Canone mensile come sopra calcolato e arrotondato per difetto: Euro 130.000,00;

Canone mensile previsto dal contratto oggetto del presente parere: Euro 125.000,00.

Le analisi condotte, pertanto, hanno consentito di concludere che il canone per la locazione dell'immobile come negoziato dalle parti alla presenza del Comitato, risulta in linea con il mercato.

In data 13 ottobre 2020, il Comitato, collegato in audioconferenza ha completato le proprie valutazioni e redatto una prima bozza del parere, approvando e formalizzando il parere nella sua versione definitiva, previa condivisione del testo via mail tra i componenti il Comitato, in una ulteriore riunione in teleconferenza tenutasi in data 14 ottobre 2020.

4. Calcolo del controvalore

In riferimento all'indice del Controvalore, lo stesso è pari allo 6,47 % e costituisce il risultato del rapporto tra il controvalore dell'operazione, pari ad Euro 9.375 migliaia sulla capitalizzazione di Borsa al 30.06.2020 pari ad euro 144.858 migliaia il cui valore risultava superiore al patrimonio netto consolidato del Gruppo Seri Industrial a pari data.

Ai fini del calcolo si è tenuto conto dell'importo annuale del canone del nuovo contratto moltiplicato per gli anni di durata del contratto. Di seguito i dettagli del calcolo:

	Importo in €	Importo annuo €	Durata	Controvalore
Valore nuovo contratto di locazione		1.500.000	6	9.000.000
Deposito cauzionale	375.000			375.000
				9.375.000
Capitalizzazione di borsa al 30/06/2020				144.857.907

Indice del Controvalore **6,47%**

Capitalizzazione di Borsa al 30 giugno 2020	144.857.907
Valore del titolo - prezzo ufficiale	3,0628
nr. Azioni	47.295.908
Patrimonio netto consolidato di Gruppo al 30 giugno 2020	110.692.000

5. Il parere dell'esperto indipendente

L'esperto indipendente incaricato dal Comitato, Prof. Arch. Domenico Tirendi ha fornito la sua relazione di stima in data 30 settembre 2020 e l'ha aggiornata e integrata, in relazione alle richieste specifiche del Comitato, in data 13 ottobre 2020.

L'esperto incaricato ha chiarito nella sua relazione che lo scopo della relazione è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'immobile denominato "Capannone 16" al fine di una possibile locazione. Data la natura del bene relativo ad immobile extra-ordinario perché adibito a specifiche attività produttive e considerato il numero ridotto di dati di riferimento disponibili (prezzi da fonti dirette) i valori di mercato e locazione sono stati determinati attraverso la metodologia indiretta del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD).

Tale procedimento, che come abbiamo potuto vedere deriva dal valore di surrogazione, si utilizza per stimare immobili vetusti, costruiti con tecnologie desuete, determinando il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzandolo per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza funzionale e tecnologica (costo di sostituzione). Pertanto sul piano squisitamente metodologico si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio industriale, determinando in primo luogo il costo di riproduzione "a nuovo" attraverso l'uso di prezziari parametrici recenti, provvedendo, poi, a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al fatto che l'immobile non è di recente fattura.

Il CRD non ha nessun collegamento con il costo storico del bene da stimare visto che, tanto la tecnologia di produzione edilizia quanto la qualità del prodotto, risultano essere diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

Il deprezzamento operato sarebbe stato basato come chiarito dall'esperto sulla combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;
- Obsolescenza economica

Alla luce di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima pervenuto attraverso l'utilizzo del metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)

$$V_{dep} = VC \times (1 - Cd) = 23.600.000,00 \text{ €}$$

(ventitremilioniseicentomila euro/00)

Il valore come evidenziato dall'esperto è stato poi messo a confronto con prezzi scaturenti da compravendite accertate e/o da "prezzi di offerta" reperiti da agenzie di intermediazione immobiliare prossimi alla vendita di immobili simili in aree vicine a quella in cui è ubicato l'immobile.

Questa verifica effettuata attraverso l'utilizzo del procedimento di stima sintetico-comparativo conforta, secondo l'opinione dell'esperto, circa l'affidabilità del risultato ottenuto attraverso il metodo indiretto del Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD).

A tal proposito si evidenzia come i dati assunti si riferiscono a cespiti aventi dimensioni e caratteristiche tipo-morfologiche anche differenti. Il mercato "ristagnante" per beni simili aventi le medesime caratteristiche dimensionali del bene in trattazione ha, in ogni caso, evidenziato "prezzi di vendita" di immobili a destinazione produttiva già significativi, cioè convergenti verso il processo di scambio ed ubicati nell'identica area di interesse di quello oggetto di stima. Tale valore, come evidenziato nella relazione, è stato, in ogni caso, validato anche attraverso il confronto coi valori OMI.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione l'esperto ha fatto riferimento ad una indagine di mercato condotta in relazione ad immobili simili per caratteristiche e localizzazione.

I canoni di locazione medi ci restituiscono un valore di 4,28 €/mq. Le fonti indirette quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (cfr. Tab. 11) hanno fornito all'esperto una forbice di valori che va da 1,5 €/mq (minimo) a 3 €/mq (massimo). Alla luce di quanto sopra riportato l'esperto afferma che il canone di locazione mensile varia tra i 5 €/mq (immobili recenti di superficie più ridotta rispetto al cespite oggetto di stima) e gli 1,5 €/mq (immobili fatiscenti).

Alla luce delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, tecnologiche e produttive sempre l'esperto dichiara che è possibile affermare che l'immobile oggetto di stima possiede un canone di locazione mensile scaturente dal valore medio tra la media delle fonti dirette ed indirette, secondo la formula $VL = (4,28 + 2,25) / 2 = 3,26 \sim 3,00$ €/mq.

Applicando il più probabile valore del canone locativo così determinato alla superficie lorda degli immobili del compendio immobiliare oggetto di stima si ha che il più probabile valore di mercato del canone locativo annuo, secondo l'esperto, è pari a:

$VL_{\text{annuo}} = 44.529 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 1.603.044 \text{ €/anno}$, e cioè a un probabile valore locativo mensile pari a circa 133.000 €/mese in cifra tonda.

Il valore come sopra stimato appare congruo, secondo l'esperto, sia in considerazione delle caratteristiche tipo-morfologiche del bene in trattazione, sia riguardo alla sua "redditività teorica", quale attitudine a generare "flussi annui di ricavi" coerentemente col più probabile valore di mercato come sopra determinato dall'esperto e richiamato.

Il più probabile valore locativo di mercato dell'immobile in oggetto, secondo l'esperto, dunque, ammonta complessivamente 1.603.044 €/anno e cioè a un probabile valore locativo mensile pari a circa 130.000 €/mese in cifra tonda.

6. Le valutazioni del Comitato in ordine all'operazione e le motivazioni alla base del parere

Il Comitato ha compiuto le proprie valutazioni ed è pervenuto alla redazione del presente parere all'esito di un lungo e approfondito percorso, che - come illustrato nel paragrafo 3. - tra gli altri passaggi iniziali, ha comportato anche un sopralluogo diretto presso l'immobile oggetto della prospettata operazione tra parti correlate. Tale sopralluogo, nell'intento del Comitato è stato finalizzato a verificare *de visu* la collocazione territoriale del sito industriale, l'effettiva e utile contiguità rispetto al sito nel quale risulta collocato lo stabilimento produttivo già insediato da FIB nel territorio di Teverola e lo stato della costruzione. Nel corso del sopralluogo citato si è approfittato per compiere una visita anche allo stabilimento già esistente nel quale risulta completato l'impianto produttivo, ritenendosi esercizio utile alla formazione di un consapevole giudizio sull'interesse a concludere l'operazione di locazione in esame verificare in concreto lo spazio richiesto dagli impianti produttivi esistenti, che, nel caso relativo al nuovo insediamento, pure tenuto conto della razionalizzazione consentita dall'economie di scala degli spazi, richiederanno locali quanto meno comparabili se non anche più ampi, essendo gli impianti di dimensioni e portata maggiore.

Successivamente, il Comitato ha seguito le diverse fasi attraverso le quali i consigli di amministrazione di Seri Industrial e di FIB hanno accertato l'interesse a disporre di un immobile sul territorio di Teverola, individuando come immobile più idoneo quello di proprietà di PMImmobiliare e quindi, dopo aver valutato diverse alternative possibili, definito le scelte di natura strategica individuando la scelta di acquisire l'immobile mediante un contratto di locazione.

Come è naturale conformemente a quelle che sono le proprie competenze, il Comitato con il presente parere non entra nel merito delle scelte strategiche, valutate ed effettuate dai consigli di

amministrazione di Seri Industrial e FIB, pure ritenendo il procedimento seguito dai consigli di amministrazione delle predette società corretto e conforme alle disposizioni di diritto societario e regolamentari applicabili e le valutazioni effettuate condivisibili dal punto di vista della coerenza logica, focalizzando il Comitato attenzione e valutazioni circa l'interesse e la convenienza del contratto di locazione su cui sono state portate avanti le trattative tra le parti.

Quanto all'interesse in ordine alla conclusione del contratto di locazione oggetto del presente parere c'è da osservare preliminarmente che, tenuto conto della importanza del Progetto IPCEI per FIB e per Seri Industrial, la disponibilità di un immobile e specificamente di un immobile nell'area territoriale di Teverola, considerate le citate sinergie, appare imprescindibile. Tale considerazione è oltremodo supportata dalla ricerca di Intermonte SIM, rilasciata in data 12 ottobre 2020, che prevede per il titolo azionario Seri Industrial un *target price* potenziale, al termine dell'attuazione dei due progetti Teverola 1 e Teverola 2, notevolmente più alto rispetto al *target price* potenziale raggiungibile senza l'implementazione del Progetto IPCEI.

Circa la importanza che l'immobile sia collocato nel territorio di Teverola, e che più in particolare sia individuato nell'immobile attualmente di proprietà di PMImmobiliare, valgono, in particolar modo, le considerazioni sviluppate dall'ing. Francesco Pagliarini nella sua relazione del 29 luglio 2020.

L'ing. Pagliarini ha puntualizzato che l'edificio che si presenta più idoneo per realizzare il citato Progetto IPCEI appare essere quello situato nell'area industriale ASI del comune di Teverola (Provincia di Caserta, Campania, Italia) contrassegnato con il n. 16 attualmente di proprietà di PMImmobiliare. L'edificio costruito negli anni 1970-1980 pur richiedendo, per il suo utilizzo, alcuni interventi di manutenzione interessanti sia parti interne che esterne (al netto degli impianti specifici di servizio alla produzione) risulta essere la soluzione auspicabile per il nuovo investimento IPCEI per le seguenti motivazioni:

- la metratura di 44.000 mq (più esattamente la superficie coperta è di mq. 44.529) risulta essere adeguata ad accogliere in termini di spazio disponibile un impianto produttivo per batterie litio-ioni NMC da 2,5 GWh conformemente al progetto presentato;
- essendo l'attività produttiva, da allocare nello stabilimento, molto energivora, risulta importante che il sito ASI di Teverola sia già strutturato (ex polo produttivo Indesit oggi Whirlpool) per le alimentazioni di utilities che saranno necessarie (energia elettrica, gas metano, acqua etc)
- altrettanto importante risulta essere la vicinanza allo stabilimento (Teverola 1) con produzione annua di 300 MWh (scalabile fino a circa 900 MWh) con possibilità di creare sinergie importanti in termini di attività tecniche, R&D, servizi generali, manutenzioni etc.;
- il Progetto IPCEI comprende una parte di "riciclo batterie esauste" di 50 ton/day e la vicinanza dei due impianti produttivi consentirebbe delle notevoli ottimizzazioni logistiche;
- la vicinanza di "Teverola 1" e "Teverola 2" crea delle notevoli sinergie di logistica e trasporti visto che molti clienti/fornitori sono comuni alle due tipologie di produzioni;
- il sito di Teverola è in una area strategica per FCA e quindi una area fertile per la raccolta di batterie esauste nonché di vicinanza ad uno dei più grandi player mondiali;
- il sito è in una area strategica e ben servita in termini di trasporti (porti, autostrada, ecc.);

- vi è la possibilità di creazione di un "cluster", considerando l'intera area ("Teverola 1" e "Teverola 2") come centro di competenze e riferimento tecnologico;
- vi sono opportunità di rafforzamento dei rapporti e sinergie già strutturate con fornitori di servizi, utilities ecc per "Teverola 1" con la possibilità di avere maggiore potere contrattuale;
- esistono rapporti istituzionali ed accademici già avviati nell'ambito del contiguo sito di "Teverola 1" con facilità di sviluppare ulteriori ricerche avanzate per le necessità del nuovo impianto.

Quanto sopra considerato ed esposto, la correttezza sostanziale e procedurale dell'operazione appare di tutta evidenza essendo stata rispettata appieno la procedura che disciplina le operazioni con parti correlate ed essendo il contratto predisposto in conformità delle prassi commerciali e giuridiche anche con riferimento alle clausole nei medesimi contenute.

L'interesse a condurre l'immobile in locazione, così da disporre di un immobile necessario alle attività produttive, come si è sopra precisato, nel caso di specie consistenti nella realizzazione degli investimenti volti a dare attuazione al Progetto IPCEI, che è di importanza fondamentale per lo sviluppo e per la redditività prospettica di FIB (e quindi anche di Seri Industrial), è di tutta evidenza, considerato che coerentemente alle scelte strategiche generali del gruppo di non possedere immobili in proprietà, così da avere nel tempo stesso assicurata maggiore flessibilità gestionale, trova un riscontro specifico nel caso di specie anche al fine di ridurre i rischi complessivi afferenti all'attuazione del progetto IPCEI. Tali elementi di interesse appaiono rafforzati tenuto conto della previsione contrattuale negoziata tra le parti secondo cui a FIB venga concessa la facoltà di recedere *ad nutum* dal contratto di locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), al fine di poter verificare l'effettiva volontà di portare a compimento l'avvio del Programma IPCEI anche alla luce delle interlocuzioni con le autorità pubbliche preposte a erogare le agevolazioni.

Quanto alla congruità del canone di locazione e alla convenienza complessiva dell'operazione, deve rilevarsi che sulla base della perizia del Prof. Arch. Domenico Tirendi il canone negoziato tra le parti in un importo pari a euro 125.000,00 mensili, che verrebbe a essere maggiorato di IVA conformemente alle previsioni fiscali vigenti, appare adeguato rispetto alle dimensioni e alle caratteristiche dell'immobile.

Si può osservare altresì che il contratto di locazione come negoziato e definito tra le parti, consentirebbe di evitare di sostenere costi necessari a portare l'immobile a essere fruibile per usi standard, dovendo FIB sostenere soltanto quelli di adeguamento delle strutture rispetto alle sue specifiche esigenze.

I canoni di locazione inoltre sarebbero finanziabili per anni 7, potendosi ricomprendere nei costi di gestione relativi all'attuazione del Progetto IPCEI.

Il Comitato, infine, ha effettuato un ulteriore controllo di congruità del canone di locazione, come definito nelle trattative tra le parti, confrontando l'importo per mq. con quello, sempre per mq., risultante dal contratto di locazione stipulato per il sito di "Teverola 1", che è stato - come si è sopra precisato - fatto oggetto di parere da parte del Comitato Parti Correlate in data 7 febbraio 2018.

TEVEROLA 1

	Sup. reale mq.	Coeff. Correttivo	Sup. commer. mq.
Area Produzione	32.000,00	1	32.000,00
Area Uffici e Servizi	2.150,00	1	2.150,00
Tettoie chiuse	1.300,00	1	1.300,00
Area Mensa e Locali	2.350,00	1	2.350,00
Area scoperta	75.000,00	0,2	15.000,00
	112.800,00		52.800,00
		Canone mensile	100.000,00
		Costo mq	1,89

Il canone medio per mq del contratto del sito “Teverola 1” calcolato come rapporto tra il canone mensile e la superficie commerciale risulta pari ad euro 1,89.

Applicando alla superficie commerciale del sito “Teverola 2”, calcolata con gli stessi coefficienti considerati per il sito Teverola 1, il costo medio mensile di euro 1,89, risulta un canone mensile pari ad euro 125.716,16, perfettamente in linea con il canone oggetto del presente parere.

TEVEROLA 2

	Sup. reale mq.	Coeff. Correttivo	Sup. commer. mq.
Area Produzione	39.164,70	1	39.164,70
Area Uffici e Servizi	2.012,34	1	2.012,34
Locali tecnici e depositi	3.352,65	1	3.352,65
Area scoperta	109.933,90	0,2	21.986,78
	154.463,59		66.516,47
		mensile Costo a mq	1,89
		Canone comparato	125.716,13

Anche il deposito cauzionale determinato negozialmente in tre mensilità, da ultimo, è da ritenersi congruo e rispondente a convenienza, risultando coerente con gli standard di mercato.

Quanto alla durata del contratto di locazione, prevista nella bozza di contratto, in sei anni, rinnovabili, tenuto conto della rilevanza degli investimenti che FIB va a realizzare, il Comitato, infine, ritiene necessario, in quanto di interesse e convenienza per FIB e quindi per Seri Industrial, che il contratto definitivo escluda in ogni caso la facoltà di diniego da parte del locatore alla scadenza del primo periodo di sei anni.

7. Le conclusioni

- (i) Alla luce di quanto precede, dopo una istruttoria completa e approfondita;
- (ii) valutati i documenti e le informazioni necessarie, ricevuti tempestivamente;

- (iii) condivise le valutazioni circa l'interesse diretto della società controllata FIB (e quindi anche di Seri Industrial S.p.A.) a condurre l'immobile in locazione, così da disporre di immobile necessario alle attività produttive, in particolare, nel caso di specie consistenti nella realizzazione degli investimenti volti a dare attuazione al progetto IPCEI, che è di importanza fondamentale per lo sviluppo e per la redditività prospettica di FIB (e quindi anche di Seri Industrial S.p.A.) restando al tempo stesso assicurata maggiore flessibilità gestionale e riducendo i rischi complessivi afferenti all'attuazione del progetto IPCEI stesso, anche mediante la riserva in capo a FIB, prevista nella bozza di contratto negoziato tra le parti, di recedere *ad nutum* dal contratto di locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), al fine di poter verificare l'effettiva volontà di portare a compimento l'avvio del Programma IPCEI anche alla luce delle interlocuzioni con le autorità pubbliche preposte a erogare le agevolazioni;
- (iv) esaminata la perizia del Prof. Arch. Domenico Tirendi circa il congruo valore del canone di locazione per la locazione dell'immobile di cui all'operazione oggetto del presente parere e condivise le ragioni di convenienza sui diversi profili dell'operazione;
- (v) ritenuto che le condizioni dell'operazione siano in linea con gli standard di mercato per operazioni analoghe negoziate tra parti non correlate, sia sotto il profilo economico sia sotto quello giuridico, e rilevato, dunque, il rispetto sia della correttezza procedurale sia di quella sostanziale dell'operazione.

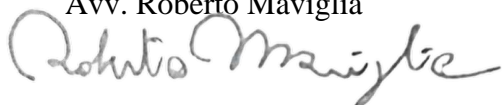
* * *

il Comitato, all'unanimità, esprime parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse, la convenienza per il compimento dell'operazione nonché la correttezza formale e sostanziale della operazione stessa, sulla base di un contratto di locazione che stabilisca un canone massimo pari a euro 125.000,00, oltre IVA, e una durata pari ad anni sei rinnovabili, con un deposito cauzionale di tre mensilità, prevedendosi contrattualmente la facoltà di FIB di recedere *ad nutum* dal contratto di locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), e, di contro, escludendosi in ogni caso la facoltà di diniego da parte del locatore alla scadenza del primo periodo di sei anni.

Roma, 14 ottobre 2020

Sottoscritto:

Per il Comitato
Il Presidente del Comitato
Avv. Roberto Maviglia



PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DEL 15 OTTOBRE 2020

(redatto ai sensi dell'art. 6.2 della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata ai sensi dell'art. 4 del regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società, da ultimo, in data 5 novembre 2019)

Integrazione al parere reso in data 14 ottobre 2020 sull'operazione costituita dalla stipulazione di un contratto di locazione tra la controllata di Seri Industrial S.p.A., Fib S.r.l., e PMImmobiliare S.r.l..

Ai Signori membri del Consiglio di Amministrazione e ai Signori membri del Collegio Sindacale

Egregi Signori,

in conformità a quanto stabilito dall'articolo 8 del Regolamento adottato dalla CONSOB, con delibera 17221 del 12/03/2010, come modificato con delibera 17389 del 23/06/2010, e successive modifiche e integrazioni ("Regolamento OPC"), recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, nonché alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate ("Procedura OPC"), nella versione attuale approvata dal consiglio di amministrazione di Seri Industrial S.p.A. (di seguito, Seri Industrial) in data 5 novembre 2019, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ("Comitato OPC"), per quanto occorrer possa, rilascia un parere integrativo del parere reso in data 14 ottobre 2020 sull'operazione costituita dalla stipulazione di un contratto di locazione tra la società controllata di Seri Industrial S.p.A., FIB S.r.l. (di seguito "FIB"), e PMImmobiliare S.r.l. (di seguito, "PMImmobiliare"), avente ad oggetto immobile, ad uso industriale, ubicato nel comune di Teverola (CE), Strada Statale 7-bis Appia snc, contrassegnato da numero 16, descritto nei dettagli nel predetto parere del 14 ottobre 2020.

La finalità del presente parere integrativo, che assolve unicamente alle funzioni previste dalla Procedura, è di fornire al Consiglio di Amministrazione un supporto nella valutazione che gli amministratori dovranno compiere in piena autonomia in merito all'operazione oggetto del parere stesso.

Si premette che, in data 14 ottobre 2020, il Comitato OPC ha espresso, all'unanimità, parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse, la convenienza per il compimento dell'operazione presa in esame nonché la correttezza formale e sostanziale della operazione stessa, sulla base di un contratto di locazione che stabilisca un canone massimo pari a euro 125.000,00, oltre IVA, e una durata pari ad anni sei rinnovabili, con un deposito cauzionale di tre mensilità, prevedendosi contrattualmente la facoltà di FIB di recedere *ad nutum* dal contratto di locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), e, di contro, escludendosi in ogni caso la facoltà di diniego da parte del locatore alla scadenza del primo periodo di sei anni.

Il Consiglio di Amministrazione di Seri Industrial, nella seduta del 15 ottobre 2020, alla presenza di tutti i consiglieri, esaminato il parere favorevole espresso dal Comitato, ha valutato l'opportunità di prevedere, nell'ambito della clausola che concede a FIB la possibilità di recedere *ad nutum* dal

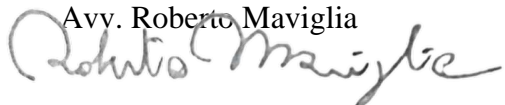
contratto di locazione per un primo periodo di locazione (fino al 30 giugno 2021), il diritto alla restituzione dei canoni di locazione versati sino alla data dell'eventuale recesso.

Al fine di integrare il proprio parere reso in data 14 ottobre 2020, il Comitato OPC, all'unanimità, per quanto occorrer possa, esprime parere favorevole circa la previsione nel contratto di locazione preso in esame di una clausola che, per il caso del recesso entro il 30 giugno 2021, contempli la restituzione dei canoni pagati fino alla data dell'eventuale recesso, in quanto condizione migliorativa per FIB.

Roma, 15 ottobre 2020

Sottoscritto:

Per il Comitato
Il Presidente del Comitato
Avv. Roberto Maviglia

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Roberto Maviglia', is written over the printed name.