

**K.R.Energy S.p.A.**  
**Sede legale in Milano, Via Pietro Verri n. 8**  
**C.F. 01008580993/P.IVA 11243300156**  
**Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 84 897 098,03**  
**Registro Imprese di Milano n. 01008580993/R.E.A. di Milano 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 successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010

**Contratto di Locazione immobiliare ad uso commerciale 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 K.R.Energy S.p.A., sul sito internet di K.R.Energy S.p.A. [www.kreenergy.it](http://www.kreenergy.it), sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info di Computershare S.p.A.

**14 febbraio 2018**

## Indice

PREMESSA.....	5
1. Avvertenze.....	7
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione .....	7
2. Informazioni relative all'operazione .....	9
2.1 Premessa: il contesto in cui si inserisce l'Operazione: il Progetto Litio .....	9
2.2 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione .....	11
2.3 Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione sarà posta in essere e della natura della correlazione.....	12
2.4 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione .....	12
2.5 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazione circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari .....	14
2.6 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.....	21
2.7 Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di KRE e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione .....	22
2.8 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti di KRE coinvolti nell'Operazione .....	22
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 .....	22
2.10 Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.....	24

## 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.

<b>Comitato</b>	Indica il comitato composto da soli amministratori indipendenti e non correlati di KRE, competente in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della Procedura OPC.
<b>Contratto di Locazione</b>	Indica il Contratto di Locazione immobiliare tra Pmimmobiliare S.r.l. e Fib S.r.l. di un opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc e nel Comune di Carinaro (CE) alla Strada Statale 7-bis Appia snc.
<b>Consulente Tecnico</b>	Indica l'ing. Massimo Vitelli, Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Caserta.
<b>Contratto Preliminare</b>	Indica il contratto preliminare di locazione sottoscritto tra società Pmimmobiliare S.r.l. e Fib S.r.l. in data 20 marzo 2017.
<b>Esperto</b>	Indica il presidio alternativo al comitato composto da soli amministratori indipendenti e non correlati di KRE, competente in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della Procedura OPC.
<b>Finanziamento in Pool</b>	Ha il significato di cui alla Premessa del presente Documento Informativo.
<b>FIB</b>	Indica FIB S.r.l., con sede legale in San Potito Sannitico (CE), presso il Centro Aziendale Quercete snc, Cod. Fiscale e P. Iva 03866680618.
<b>SGRE</b>	Indica Seri Green Energy & Real Estate S.r.l., con sede legale in San Potito Sannitico (CE), presso il Centro Aziendale Quercete snc, Cod. Fiscale e P. 04049690615.
<b>Immobile</b>	Indica l'opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc e nel Comune di Carinaro (CE) alla Strada Statale 7-bis Appia snc, oggetto del Contratto di Locazione.
<b>Industrial SPA</b>	Indica Industrial S.p.A., con sede legale in Milano (MI) Via Pietro Verri,8 Cod. Fiscale e P. Iva 03962030619.

<b>K.R.Energy ovvero KRE ovvero Società ovvero l'Emittente</b>	Indica K.R.Energy S.p.A., con sede legale in S.Potito Sannitico (CE), Via Provinciale per Gioia Sannitica Centro Aziendale Quercete snc codice, partita IVA n. 11243300156.
<b>Operazione</b>	Contratto di Locazione ha il significato di cui alla Premessa del presente Documento Informativo (come di seguito definito).
<b>Opzione di Acquisto</b>	Indica la Proposta di contratto di opzione per l'acquisto dell'immobile trasmessa da Pmimmobiliare S.r.l. a FIB S.r.l. in data 7 febbraio 2018.
<b>PM</b>	Indica Pmimmobiliare S.r.l., con sede legale in Piedimonte Matese (CE), Via Vincenzo Di Matteo n.14, P. Iva e Cod. Fiscale 03244240614.
<b>Procedura OPC</b>	Indica la procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di KRE in data 25 novembre 2010.
<b>Regolamento di Borsa</b>	Indica il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa italiana S.p.A.
<b>Regolamento Emittenti</b>	Indica il Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.
<b>Regolamento OPC</b>	Indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010.
<b>Rise</b>	Indica Rise S.p.A., con sede legale in Milano (MI) Via Pietro Verri,8 Cod. Fiscale e P. Iva 09320160964.
<b>Rise Equity</b>	Indica Rise Equity S.p.A., con sede legale in Milano (MI) Via Pietro Verri,8 Cod. Fiscale e P. Iva 09527290960
<b>Seri</b>	Indica SE.R.I. S.p.A., con sede legale in Piedimonte Matese (CE), Via V. Di Matteo,14, Cod. Fiscale e P. Iva 02538200615.
<b>Seri Industrial</b>	Indica Seri Industrial S.p.A., con sede legale presso il Centro Aziendale Quercete, San Potito Sannitico (CE), Cod. Fiscale e P. Iva 03752790612.

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da K.R.Energy S.p.A. (“**KRE**” o la “**Società**”), ai sensi dell’art. 5 del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 (il “**Regolamento OPC**”), nonché ai sensi dell’art. 7.3 della procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal Consiglio di Amministrazione di KRE in data 25 novembre 2010 (la “**Procedura OPC**”).

Il presente Documento Informativo è stato redatto al fine di illustrare l’interesse della Società al compimento di una operazione tra parti correlate (l’“**Operazione**”) relativa ad

- un contratto di locazione immobiliare ad uso commerciale tra Pmimmobiliare S.r.l. (“**PM**”), in qualità di parte locatrice, e parte correlata, e Fib S.r.l. (“**FIB**”), in veste di parte conduttrice, (la “**Locazione PM**”) un opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc e nel Comune di Carinaro (CE) alla Strada Statale 7-bis Appia snc (il “**Contratto di Locazione**”) della durata di 9 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni.

La predetta operazione si inserisce nell’ambito del progetto che prevede la realizzazione di una serie di investimenti finalizzati alla reindustrializzazione del complesso “ex Indesit” di Teverola, dove si intende realizzare un impianto per la produzione di celle al litio (il “**Progetto Litio**”) che è alla base della strategia del Gruppo di posizionamento lungo l’intera catena del valore della produzione di accumulatori di energia.

In data 24 luglio 2015, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, è stato siglato con Whirlpool Europe S.r.l. e Indesit Company S.p.A. (fuse per incorporazione in data 31 dicembre 2016 in Whirlpool EMEA S.p.A.) un accordo quadro denominato “Piano Industriale Italia” con riferimento alla riqualificazione e riconversione di alcune aree industriali, tra cui quella sita in Teverola (CE).

Per quanto riguarda il Progetto Litio, in data 11 agosto 2017 il Ministero dello Sviluppo Economico (“**MISE**”), la Regione Campania, l’Agenzia Nazionale per l’attrazione degli investimenti e lo sviluppo di Impresa S.p.A. (“**Invitalia**”) hanno sottoscritto con FIB, partecipata indirettamente al 100% da KRE, un accordo di sviluppo - sottoscritto altresì da Invitalia in data 23 agosto 2017 - che prevede, a fronte di un investimento agevolabile complessivo di € 55,4 milioni, una agevolazione massima concedibile, tra fondo perduto e finanziamento agevolato, per complessivi € 36,7 milioni circa (l’“**Accordo di Sviluppo**”). Il 19 dicembre 2017 Invitalia con propria determina ha deliberato la concessione di un finanziamento agevolato pari a circa € 19,9 milioni (il “**Finanziamento Agevolato**”) e di un contributo a fondo perduto pari a circa € 16,8 milioni (il “**Contributo a Fondo Perduto**”). (l’“**Accordo di Sviluppo**”).

Sempre per quanto riguarda il Progetto Litio, in data 19 novembre 2016 Industrial, in qualità di finanziatore, e Seri Industrial, in qualità di beneficiario, hanno sottoscritto un contratto di finanziamento attraverso il quale Industrial si è impegnata a concedere a Seri Industrial un finanziamento per un importo complessivo massimo di € 40 milioni, fruttifero di interessi in misura pari al 7% annuo, avente una durata di 7 anni, finalizzato alla realizzazione del Progetto Litio (il “**Finanziamento Industrial**” oppure il “**Contratto di Finanziamento Industrial**”).

Da ultimo, un pool di banche di rilevanza nazionale costituito da BPM S.p.A., UniCredit S.p.A. e Banca del Mezzogiorno – MCC S.p.A. (le “**Banche Finanziatrici**”) si sono impegnate nei confronti di Fib S.r.l. e di PM a concedere due linee di credito per massimi € 29 milioni (il “**Finanziamento in Pool**”) finalizzati a supportare gli investimenti previsti per la reindustrializzazione del complesso “ex Indesit” di Teverola.

Il Finanziamento in Pool è suddiviso nelle seguenti linee di credito:

- *Term Loan Facility amortising* (“**Linea TLA**”) di massimi € 14 milioni, da concedere a Pmimmobiliare S.r.l. (“**PM**”), società partecipata al 100% da Seri Green Energy & Real Estate S.r.l., a sua volta partecipata al 49% da Seri S.p.A. e per il restante 51% da Cordusio Società Fiduciaria per Azioni, a sua volta partecipata al 50% ciascuno dai fratelli Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo (“**Linea TLA**”). Trattasi di una linea *capex* a copertura, insieme alle finanziamenti agevolato e al contributo a fondo perduto previsto nell’Accordo di Sviluppo, del piano di investimenti relativi al programma di sviluppo denominato “Progetto Lizio” (il “**Piano Investimenti**”);
- *Revolving Credit facility* (“**Linea RCF**”) di massimi € 15 milioni, da concedere a FIB, società partecipata al 100% da Seri Industrial S.p.A., a sua volta controllata da KRE. Trattasi di una linea *stand-by revolving* per anticipo delle agevolazioni (contributo a fondo perduto e finanziamento agevolato) previste da Invitalia a valere sull’Accordo di Sviluppo.

Le intese raggiunte con le Banche Finanziatrici prevedono obblighi, impegni, vincoli, condizioni, divieti, dichiarazioni e garanzie, e altre clausole standard per operazioni analoghe nel settore.

Per ogni e ulteriore dettaglio relativo al Finanziamento in Pool si rimanda al documento informativo relativo alle operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate pubblicato lo scorso 18 dicembre 2017.

Il presente Documento Informativo, pubblicato ai sensi di legge, è a disposizione del pubblico presso la sede sociale di KRE, nonché sul sito internet della Società ([www.kreenergy.it](http://www.kreenergy.it)) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato “1Info” di Computershare S.p.A. ([www.1info.it](http://www.1info.it)).

## **1. Avvertenze**

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

Il Contratto di Locazione si configura come un'Operazione con una parte correlata di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC sopra richiamati in ragione della posizione dell'Ing. Vittorio Civitillo.

Al riguardo si precisa che:

l'ing. Vittorio Civitillo, è titolare indirettamente, attraverso Industrial S.p.A. e Rise Equity S.p.A., di azioni dell'Emittente corrispondenti complessivamente al 72,721% del capitale sociale della Società;

l'Ing. Vittorio Civitillo è il socio di riferimento di Industrial S.p.A., che detiene una partecipazione pari al 71,028% del capitale di KRE; Industrial è partecipata al 100% da SE.R.I. S.p.A., quest'ultima controllata dall'Ing. Vittorio Civitillo che ne possiede il 50,4%. Sempre tramite SE.R.I S.p.A. l'Ing. Vittorio Civitillo detiene il 70% del capitale e quindi il controllo di diritto, di Rise Equity S.p.A., che detiene azioni ordinarie dell'Emittente rappresentative del 1,693% del capitale sociale.

Lo stesso è titolare, per il tramite di Rise Equity S.p.A. di Warrant Uno Kre 2017- 2022, pari al 22,09% circa del totale.

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 consigliere con deleghe in K.R.Energy S.p.A. di amministratore delegato in Seri Industrial S.p.A. ed in FIB S.r.l.

Pmimmobiliare S.r.l. è società partecipata al 100% da Seri Green Energy & Real Estate S.r.l., a sua volta partecipata al 49% da Seri S.p.A. e per il restante 51% da Cordusio Società Fiduciaria per Azioni, a sua volta partecipata al 50% ciascuno dai fratelli Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo.

L'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore Unico in Seri Green Energy & Real Estate S.r.l. e di Amministratore Unico in Pmimmobiliare S.r.l.

In particolare, l'Operazione, considerandone il complessivo valore economico, si configura come un'operazione con parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi dell'articolo 4.3 della Procedura OPC avendo superato (in quanto applicabile) l'indice di rilevanza del Controvalore.

Nell'Operazione 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 tipicamente inerenti ad operazioni di analoga natura.

Il Consiglio di Amministrazione, nello svolgimento delle attività necessarie per addivenire al perfezionamento dell'Operazione, ha conferito mandato prima ad un esperto indipendente individuato nel dott. Federico Torresi, , in quanto, all'atto dell'avvio della Procedura OPC, non erano presenti all'interno del organo amministrativo un numero adeguato di amministratori indipendenti e non correlati e successivamente, una volta reintegrato il Consiglio di Amministrazione con la presenza di tre componenti indipendenti, al Comitato<sup>1</sup>.

In particolare, KRE ha attivato i presidi e le misure previsti dal Regolamento OPC per le operazioni di "maggiore rilevanza". Come di seguito indicato, in conformità all'articolo 8 del Regolamento OPC, il Consiglio di Amministrazione ha individuato nel Comitato composto da tre amministratori indipendenti: dott Manuela Morgante (Presidente), Eleonora Core e Gaetano Tedeschi. L'Esperto prima e il Comitato successivamente sono stati coinvolti nella fase istruttoria della prospettata Operazione con congruo anticipo attraverso la ricezione di un flusso informativo, completo e adeguato, che ha consentito all'Esperto prima,

---

<sup>1</sup>Il Comitato Parti Correlate composto dalla Dott.ssa Manuela Morgante (Presidente), dall'ing. Gaetano Tedeschi e dalla dott.ssa Eleonora Core è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione dell'11 dicembre 2017 e riconfermato nel Consiglio di Amministrazione del 17 gennaio 2018.

e al Comitato successivamente, di essere costantemente aggiornati in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di poter 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 di KRE è composto dai seguenti membri: dott. Luciano Orsini, ing. Vittorio Civitillo, ing. Guido Cuzzolin, dott.ssa Alessandra Ottaviani, dott.ssa Eleonora Core<sup>2</sup>, dott.ssa Manuela Morgante<sup>2</sup> e ing. Gaetano Tedeschi<sup>2</sup>.

Si precisa inoltre che, il Presidente e Amministratore Delegato di KRE, Dott. Luciano Orsini riveste la carica di Amministratore Unico in Rise Equity S.p.A. e che il consigliere non esecutivo Alessandra Ottaviani ha in essere un rapporto di lavoro subordinato con Seri Industrial S.p.A.

In considerazione di quanto sopra rappresentato, l'ing. Vittorio Civitillo, il dott. Luciano Orsini e la dott.ssa Alessandra Ottaviani hanno dichiarato di essere portatori di un interesse, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 del Codice Civile.

L'ing. Vittorio Civitillo e la dott.ssa Alessandra Ottaviani si sono astenuti dall'assumere deliberazioni in merito alla prospettata Operazione.

---

<sup>2</sup> 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 Litio

In data 24 luglio 2015, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, è stato siglato con Whirlpool Europe S.r.l. e Indesit Company S.p.A. (fuse per incorporazione in data 31 dicembre 2016 in Whirlpool EMEA S.p.A.) un accordo quadro denominato "Piano Industriale Italia" con riferimento alla riqualificazione e riconversione di alcune aree industriali, tra cui quella sita in Teverola (CE).

In relazione a quanto sopra, nel corso del 2016, il Gruppo Seri ha manifestato il proprio interesse ad avviare una iniziativa industriale per la riconversione del citato sito di Teverola (CE), ormai in disuso, per la realizzazione di batterie al Litio. Detta riconversione prevede la riqualificazione dello stabilimento di Teverola, l'attivazione di programmi di ricerca, sviluppo ed innovazione, nonché il reimpiego di numerosi lavoratori Whirlpool (almeno 75 unità).

Il Progetto Litio prevede lo sviluppo di un unico progetto di investimenti per la produzione di celle al litio e di batterie al litio e si articola in attività di ricerca industriale, sviluppo sperimentale e di produzione.

Il Progetto Litio è stato avviato a seguito (i) dell'acquisizione di Lithops, quale società di ricerca e sviluppo con sede in Torino che ha sviluppato un processo innovativo per la produzione del litio ferro fosfato e per la produzione di una cella ad alta efficienza in collaborazione con il Politecnico di Torino, nonché (ii) dell'accordo di partnership stipulato con Jujuy Energia Y Minería S.E. per l'approvvigionamento di litio.

Nell'ambito del Progetto Litio, in data 7 marzo 2017 PM, società controllata indirettamente da Seri, ha acquisito da Whirlpool Corporation il complesso "ex Indesit" di Teverola (il "**Complesso Teverola**"), dove si intende realizzare lo stabilimento per la produzione delle celle al litio, con una capacità produttiva prevista pari a minimo 200 MW potenziabile fino a 600 MW, oggetto del Contratto di Locazione.

In data 20 marzo 2017 FIB e PM hanno sottoscritto il Contratto Preliminare di locazione con il quale quest'ultima, al fine di consentirle l'avvio del Progetto Litio, ha promesso di locare a FIB il Complesso Teverola per un periodo minimo di 15 anni, ai termini ed alle condizioni da definirsi tra le parti all'atto di sottoscrizione del Contratto di Locazione. L'impegno assunto da PM è vincolante per un periodo di 24 mesi dalla sottoscrizione del Contratto Preliminare ed è sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento da parte di FIB delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione del Progetto Litio. In relazione al sopra citato contratto preliminare di locazione non vi è stato l'intervento di un terzo valutatore, in quanto la definizione dei termini e delle condizioni della locazione sono stati rinviati dalle parti all'atto della definizione del relativo Contratto di Locazione definitivo. Il Contratto Preliminare non è stato oggetto di Procedura OPC in quanto lo stesso è stato sottoscritto tra le parti in data 20 marzo 2017 e pertanto prima che avesse efficacia il conferimento del 100% del capitale di Seri Industrial in KRE. L'impianto di Teverola è stato progettato per essere dimensionato nel tempo in funzione del volume di affari che si prevede di realizzare, tenuto conto della crescente domanda di celle al litio. Per ampliare la capacità produttiva sarebbe necessario, sulla base delle stime alla data disponibili, un investimento aggiuntivo. Tale investimento sarà inferiore a quello iniziale in quanto tutti i servizi e le utilities sono già previste nell'investimento iniziale che è già stato pensato e progettato per consentire nel tempo di ampliare la capacità produttiva attraverso la realizzazione di nuove linee di produzione.

In data 20 aprile 2017 FIB ha presentato al MISE e ad Invitalia (i) una richiesta di agevolazione ai sensi dell'art. 9 del D.M. 9 dicembre 2014, successivamente modificata in data 4 maggio 2017 con l'integrazione di dati tecnici riguardanti il progetto, finalizzata ad ottenere un contributo pubblico (a fondo perduto e sotto forma di finanziamento agevolato) per il citato Progetto Litio per un ammontare massimo di circa € 36,7 milioni, nonché (ii) una proposta di accordo di sviluppo di cui all'art. 9-bis del suddetto D.M. 9 dicembre 2014 al fine di ottenere l'avvio dell'istruttoria sulla domanda di agevolazione con superamento del criterio cronologico di presentazione della domanda (come consentito dalla citata disposizione per i programmi di rilevanti dimensioni).

In data 11 agosto 2017 il MISE, la Regione Campania e FIB hanno sottoscritto un accordo di sviluppo - sottoscritto altresì da Invitalia in data 23 agosto 2017 - che prevede, a fronte di un investimento agevolabile complessivo di € 55.419.000, una agevolazione massima concedibile, tra fondo perduto e finanziamento agevolato, per complessivi € 36.696.486. L'impegno a concedere il predetto contributo è subordinato all'esito positivo dell'istruttoria di cui all'art. 9 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 9 dicembre 2014 e ss.mm.ii. (il "**DM 2014**"). Ai sensi di tale accordo sono condizioni per il mantenimento delle agevolazioni: (i) il rispetto da parte di FIB di tutti gli obblighi ed impegni di cui al contratto di sviluppo presentato, ai sensi di quanto previsto del decreto 9 dicembre 2014 e ss.mm.ii.; e (ii) la non delocalizzazione o cessione – nei 5 anni successivi alla data di conclusione del progetto agevolato – della propria attività o la decisione di ridurre l'attività in misura tale da incidere significativamente sui livelli occupazionali dichiarati nella proposta di contratto di sviluppo e/o nell'istanza di attivazione dell'accordo di sviluppo.

In data 19 dicembre 2017 KRE ha informato il mercato che al termine dell'istruttoria Invitalia ha deliberato positivamente in relazione al Contributo a Fondo Perduto e al Finanziamento Agevolato da destinare al Progetto Litio, ovvero alla realizzazione entro il 2020 del primo stabilimento italiano di produzione di celle al litio, ad alto contenuto tecnologico, destinato alla realizzazione di accumulatori elettrici ("Delibera Invitalia").

In data 17 gennaio 2018 Invitalia ha formalmente trasmesso a Fib i termini e le condizioni ai sensi delle quali il predetto ente ha approvato, ai sensi dell'art.9, comma 8 del D.M. 9 dicembre 2014, la proposta di Contratto di Sviluppo (la "Comunicazione di Ammissione Invitalia") presentata da Fib quale unico proponente e soggetto realizzatore del progetto di investimento produttivo, e del Progetto di Ricerca Industriale e Sviluppo Sperimentale da realizzarsi nel comune di Teverola.

Nella Comunicazione di Ammissione è previsto espressamente che l'emissione della Determina dovrà intendersi subordinata, oltre al resto, alla trasmissione di idonea documentazione idonea a dimostrare l'avvenuta stipula di un contratto di affitto definitivo del sito oggetto di investimento, in cui siano mantenute le medesime condizioni del Contratto Preliminare sottoscritto in data 20 marzo 2017 tra Fib e PM.

Il programma di investimento è articolato in due parti:

- Industriale, di € 40 milioni, finalizzato a realizzare nuovo impianto per produzione di batterie al litio ("Li-ion") con caratteristiche prestazionali elevate rispetto a batterie tradizionali;
- Ricerca e Sviluppo, di € 15,4 milioni, finalizzato a sviluppare impianti innovativi per produzione di celle e componenti per batterie e accumulatori al litio.

Si ricorda inoltre che, in data 5 giugno 2017 FIB, Whirlpool EMEA S.p.A. e FIOM Cgil, FIM Cisl e UILM Uil hanno sottoscritto presso la sede di Confindustria Caserta un verbale di accordo (l'"**Accordo Whirlpool**") ai sensi del quale – nell'ambito dell'esecuzione dell'accordo relativo alla re-industrializzazione del sito di Teverola (in relazione al quale in data 6 marzo 2017 è stato siglato presso il Ministero dello Sviluppo Economico tra aziende (tra cui SE.R.I S.p.A.), organizzazioni sindacali e istituzioni un verbale di incontro relativo al predetto piano di re-industrializzazione) - FIB si è impegnata, a condizione che si realizzi l'investimento, a: (i) procedere, direttamente o per il tramite di società specializzate, alla selezione di almeno 75 unità lavorative da assumere tra tutti i lavoratori attualmente oggetto del piano industriale di Whirlpool con decorrenza al più tardi dal 1° ottobre 2018, fatti salvi eventuali differimenti del termine di completamento degli investimenti per cause non imputabili a FIB.

L'Accordo Whirlpool prevede altresì che in costanza di rapporto si procederà all'avvio dell'attività di formazione in favore dei dipendenti selezionati per un periodo non inferiore a 6 mesi.

Ai sensi dell'Accordo Whirlpool, Whirlpool EMEA S.p.A. garantirà (i) all'atto di risoluzione del rapporto lavorativo dei dipendenti selezionati, in aggiunta alle spettanze di fine rapporto, il pagamento in favore degli

stessi di un incentivo all'esodo pari a 12 mensilità, previa sottoscrizione di verbale di conciliazione in sede sindacale ai sensi dell'art. 411 c.p.c., (ii) la continuazione del rapporto di lavoro ai soggetti selezionati da FIB che abbiano accettato la proposta di assunzione, al fine di poterli avviare ai corsi di formazione per riqualificazione beneficiando della copertura della CIGS.

FIB, dal suo lato, garantirà ai lavoratori che accettano l'offerta di assunzione: (a) la sottoscrizione di un contratto a tempo indeterminato senza patto di prova, (b) l'applicazione del contratto collettivo dell'industria metalmeccanica ed installazione di impianti; (c) che al loro rapporto continueranno a trovare applicazione le garanzie previste dall'art. 18 L. 300/1970 (e non troverà dunque applicazione, relativamente alle ipotesi di recesso, il regime di cui al D.lgs. 23/2015); (d) l'assegnazione a mansioni adeguate alle nuove attività lavorative; (e) la conservazione dell'attuale qualifica e dell'attuale livello di inquadramento; (f) il riconoscimento di un'anzianità convenzionale ai soli fini dell'erogazione di un importo non assorbibile corrispondente al numero degli scatti di anzianità già maturati. È prevista la maturazione di ulteriori scatti qualora residuali rispetto a quelli previsti dal contratto collettivo; (g) la conservazione del trattamento economico cd. "terzo elemento" e del superminimo attualmente riconosciuto da Whirlpool EMEA S.p.A..

Inoltre, FIB dichiara la propria disponibilità ad avviare trattative per la definizione, a partire dal 2019, di un premio di risultato per la sede di Teverola.

## **2.2 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione**

L'Operazione oggetto del presente Documento Informativo prevede il compimento di una operazione tra parti correlate avente ad oggetto un Contratto di Locazione ad uso commerciale.

In particolare l'Operazione è relativa ad un Contratto di Locazione immobiliare ad uso commerciale con il quale PM, in qualità di parte locatrice, e parte correlata, si impegna a concedere a FIB, in veste di parte conduttrice, il Complesso di Teverola, ossia un opificio industriale, con pertinenziale corte esclusiva, sito in Teverola (CE), alla Strada Statale 7-bis Appia snc e nel Comune di Carinaro (CE) alla Strada Statale 7-bis Appia snc, della durata di 9 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni.

Il canone di locazione originariamente previsto, nelle pattuizioni tra FIB e PM, in € 125.000 mensili, ad esito della delibera consigliare del 7 febbraio 2018, verrà, a seguito della negoziazione, ridotto a € 100.000 mensili. Detto 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.

Si ricorda che in data 20 marzo 2017 FIB e PM hanno sottoscritto il Contratto Preliminare di locazione con il quale quest'ultima, al fine di consentirle l'avvio del Progetto Litio, ha promesso di locare a FIB il Complesso Teverola per un periodo minimo di 15 anni, ai termini ed alle condizioni che da definirsi tra le parti all'atto di sottoscrizione del Contratto di Locazione definitivo. L'impegno assunto da PM è vincolante per un periodo di 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto preliminare e è sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento da parte di FIB delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione del Progetto Litio.

A seguito della delibera di Invitalia a concedere il Finanziamento Agevolato e il Contributo a Fondo Perduto per complessivi € 36,7 milioni e della sottoscrizione del Contratto di Finanziamento con le Banche Finanziatrici che prevede la concessione di due linee di credito per massimi € 29 milioni, tutti finalizzati a supportare il piano di investimenti previsti per realizzare il Progetto Litio e in particolare per la reindustrializzazione del Complesso Teverola, detta condizione si è realizzata e quindi si può dar corso alla definizione del Contratto di Locazione.

La sottoscrizione del Contratto di Locazione, come diffusamente esposto nel corso del presente Documento Informativo, è inoltre espressamente prevista quale condizione sospensiva di efficacia ai fini del rilascio della Determina, secondo quanto indicato nella Comunicazione di Ammissione Invitalia.

In relazione al predetto immobile, si ricorda che PM si è inoltre resa disponibile a fornire adeguate garanzie ipotecarie a supporto sia del Finanziamento in Pool sia a supporto del Finanziamento Agevolato che si

prevede venga concesso nell'ambito dell'Accordo di Sviluppo.

### **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 e della Procedura OPC, in ragione della posizione dell'Ing. Vittorio Civitillo. Al riguardo si precisa che:

- l'ing. Vittorio Civitillo, è titolare indirettamente, attraverso Industrial S.p.A. e Rise Equity S.p.A., di azioni della Società corrispondenti complessivamente al 72,721% del capitale sociale della Società,
- l'Ing. Vittorio Civitillo è il socio di riferimento di Industrial S.p.A., che detiene una partecipazione pari al 71,028% del capitale di KRE; Industrial è partecipata al 100% da SE.R.I. S.p.A., quest'ultima controllata dall'Ing. Vittorio Civitillo che ne possiede il 50,4%. Sempre tramite SE.R.I S.p.A. e Rise S.p.A. l'Ing. Vittorio Civitillo detiene il 70% del capitale e quindi il controllo di diritto, di Rise Equity S.p.A., che detiene azioni ordinarie dell'Emittente rappresentative del 1,693% del capitale sociale,
- 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..

Lo stesso è titolare, per il tramite di Rise Equity S.p.A. di Warrant Uno Kre 2017- 2022, pari al 22,09% circa del totale.

Inoltre, l'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di consigliere con deleghe in K.R.Energy S.p.A. di amministratore delegato in: Seri Industrial S.p.A.; ed in FIB S.r.l.

Pmimmobiliare S.r.l. è società partecipata al 100% da Seri Green Energy & Real Estate S.r.l., a sua volta partecipata al 49% da Seri S.p.A. e per il restante 51% da Cordusio Società Fiduciaria per Azioni, a sua volta partecipata al 50% ciascuno dai fratelli Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo.

L'ing. Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore Unico in Seri Green Energy & Real Estate S.r.l. e di Amministratore Unico in Pmimmobiliare S.r.l.

L'Operazione, considerandone il complessivo valore economico, si configura come operazione di maggiore rilevanza in quanto il suo controvalore supera la soglia del 5% rispetto agli indici di rilevanza previsti dall'Allegato 3 del Regolamento OPC e dall'articolo 4.3 della Procedura OPC.

In particolare l'indice di rilevanza è stato calcolato avendo come riferimento, il controvalore dell'Operazione intendendosi per tale il valore del canone di locazione per la durata di 9 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni.

Si segnala 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.

### **2.4 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione**

Come più diffusamente trattato nel prosieguo, si ritiene sussistente l'interesse della Società al perfezionamento dell'Operazione, in quanto la stessa è volta a consentire la realizzazione del Progetto Litio.

Sotto il profilo strategico, l'Operazione contribuisce a dar corso alla realizzazione degli investimenti previsti per la reindustrializzazione del complesso "ex Indesit" di Teverola, dove si intende realizzare l'impianto per la produzione di celle al litio che è alla base della strategia del Gruppo di posizionamento lungo l'intera catena del valore della produzione di accumulatori di energia, come previsto dal Piano Industriale 2017-2020 del Gruppo Krenergy approvato dalla Società nel giugno 2017.

Il Gruppo Seri Industrial, tramite la controllata FIB, avendo ereditato una pluriennale esperienza e *know-*

how grazie alla acquisizione del ramo di azienda del gruppo FAAM – che è altresì un noto *brand* italiano per lo sviluppo e la produzione di batterie agli ioni di litio - produce e commercializza un'ampia gamma di batterie al litio.

Attraverso il know-how sviluppato nel corso degli anni, FIB ha sviluppato soluzioni c.d. customizzate con standard qualitativi d'eccellenza, costituite da batterie al litio con applicazioni *automotive*, trazione e stazionario, complete dell'innovativo sistema di gestione "*Battery Management System – BMS*". FIB gestirà l'intera filiera produttiva, a partire dalle materie attive, la produzione delle celle, della batteria fino alla seconda vita, quindi il loro successivo riutilizzo, secondo la seguente sequenza

- la produzione del litio - ferro - fosfato dal carbonato di litio proveniente da siti di estrazione;
- lo sviluppo e la produzione delle celle attraverso la progettazione, la gestione ed il controllo di tutto il processo produttivo;
- lo sviluppo e la produzione di moduli e batterie complete inclusi la progettazione, lo sviluppo e la produzione dei sistemi di gestione e controllo elettronici necessari;
- il riutilizzo di accumulatori al litio provenienti da applicazioni di primo equipaggiamento OEM per applicazioni secondarie soprattutto "*stand-by*".

Alla fine del 2015 FIB, attraverso la controllata Lithops S.r.l., ha acquistato da Lithops S.r.l. (società terza rispetto al Gruppo Seri Industrial Ante Conferimento avente identica denominazione e successivamente posta in liquidazione) il ramo d'azienda relativo all'esercizio di attività di ricerca, sviluppo e produzione di celle Litio-ione per (i) "uso potenza" – batterie che richiedono molta energia per un breve periodo e (ii) "uso energia" – batterie che richiedono bassa quantità di energia per periodi lunghi.

Con questa acquisizione il Gruppo ha avviato un progetto di investimento nel mercato degli accumulatori al litio, che ha l'obiettivo di realizzare un impianto industriale per la produzione di celle al litio. A tale scopo il Gruppo Seri tramite PM ha acquisito da Whirlpool Corporation il complesso ex Indesit di Teverola, dove si intende realizzare lo stabilimento per la produzione delle celle al litio. Si prevede che le celle al litio così prodotte siano utilizzate dalle società del Gruppo KRE, e in particolare da FIB, per la produzione di batterie al litio. In data 20 aprile 2017 il Gruppo Seri Ante Conferimento, e nello specifico FIB S.r.l., ha presentato al Ministero dello Sviluppo Economico e ad Invitalia S.p.A., tra l'altro, una richiesta (per essa non vincolante) di agevolazione ai sensi dell'art. 9 del D.M. 9 dicembre 2014, successivamente modificata in data 4 maggio 2017, finalizzata ad ottenere un contributo pubblico (a fondo perduto e sotto forma di finanziamento agevolato) per il Progetto Litio. In data 11 agosto 2017 il Ministero dello Sviluppo Economico, la Regione Campania e FIB hanno sottoscritto un accordo di sviluppo - sottoscritto altresì da Invitalia S.p.A. in data 23 agosto 2017 - che prevede, a fronte di un investimento agevolabile complessivo di € 55.419.000, una agevolazione massima concedibile, tra fondo perduto e finanziamento agevolato, per complessivi € 36.696.486 soggetto ad alcuni termini e condizioni.

In particolare, le batterie che si intende sviluppare, basate sulla tecnologia LFP-G, sono particolarmente adatte per applicazioni stazionarie e industriali a causa del maggior rapporto energia/peso e della maggior vita utile della batteria (circa 10 anni), nonché sicurezza in caso di incidente, rispetto alle batterie destinate ai mercati consumer (i.e. batterie per tablet e smartphone) ed al settore *automotive*.

Tale tecnologia è considerata "sicura" dalla comunità scientifica nel senso che non pone rischi per l'ambiente circostante e per il suo stesso funzionamento fintanto che le celle Litio-ione operano all'interno dei loro parametri normali di temperatura e tensione. Infatti, le celle proposte, rispetto alle altre possibili scelte di chimica, sono più stabili termicamente, ritardando l'insorgere di reazioni potenzialmente pericolose e generando in caso di una valanga termica una minor energia, riducendo così di molto il rischio di esplosione delle celle stesse.

Al di fuori dei parametri su indicati, in particolare per tensioni e temperature superiori a quelli di normali utilizzo, è possibile che si inneschino fenomeni di degrado della cella fino ad arrivare potenzialmente ad una sua esplosione.

Tali fenomeni sono normalmente causati da agenti esterni quali, ad esempio, errori nei sistemi di controllo della cella o shock meccanici e/o termici, ma possono anche essere causati da un non corretto assemblaggio e/o produzione degli elementi interni della cella stessa (ad esempio per presenza di polveri metalliche sugli elettrodi rilasciate durante la loro produzione) che a lungo andare causano corto-circuiti interni.

In tal senso, l'esperienza maturata dal Gruppo sul controllo delle celle Litio-ione risulta fondamentale in un'ottica di prevenzione di possibili danni alla cella e, conseguentemente, all'ambiente circostante. Infatti, è possibile prevedere meccanismi di sicurezza esterni che limitano o impediscono il funzionamento della cella (annullando il passaggio di corrente ad esempio in carica o scarica) qualora si registrino parametri differenti da quelli operativi (ad esempio un incremento anormale di temperatura).

Tuttavia anche la scelta dei materiali di base ha una sua importanza poiché essi determinano non solo le performance della cella ma anche l'ampiezza dei parametri, operativi e non, in cui la cella è "sicura" per l'ambiente che la circonda, nonché i sottoprodotti e le sottoreazioni che possono generarsi all'interno della cella stessa (e quindi potenzialmente propagarsi all'esterno) in caso di malfunzionamento.

Inoltre, l'assenza di metalli pesanti quali cobalto o nickel, rende le celle Litio-ione prodotte facilmente smaltibili una volta terminato il loro ciclo di vita.

Sotto il profilo industriale e di *business* l'avvio della produzione di celle al litio consentirà a KRE di assumere una posizione di maggior rilievo nel settore di riferimento consentendo di rafforzare la presenza nel mercato degli accumulatori elettrici e di non dipendere per la commercializzazione di batterie da produttori di celle al litio stranieri, principalmente asiatici.

Come già sopra indicato, dal punto di vista economico e patrimoniale l'Operazione è in linea con quanto previsto nel Piano Industriale 2017 – 2020, approvato lo scorso mese di giugno 2017, che prevede per il Ramo Industrial tra l'altro la realizzazione di un investimento, denominato "Progetto Litio", con la messa in produzione del Complesso di Teverola destinato alla produzione di celle al litio.

Sotto il profilo finanziario la scelta di realizzare l'Operazione attraverso un Contratto di Locazione consente al Gruppo KRE di ridurre l'entità degli investimenti complessivi per realizzare il progetto in quanto, avendo garantita la disponibilità dell'Immobile attraverso il pagamento di canoni di locazione periodici.

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

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

Ai fini della determinazione del corrispettivo dell'Operazione e della valutazione circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari, il Consiglio di Amministrazione di KRE, su indicazione del Comitato, si è avvalso del supporto dell'ing. Massimo Vitelli, presidente dell'ordine degli ingegneri di Caserta, in qualità di Consulente Tecnico indipendente e di comprovata professionalità, il quale ha rappresentato in un'apposita dichiarazione di potere prestare l'attività richiesta con la necessaria indipendenza.

Il Comitato nell'espletamento delle sue funzioni si è avvalso, oltre che del Consulente Tecnico, anche del

supporto di propri consulenti legali del pari indipendenti sulla base di specifiche dichiarazioni.

Tutti i predetti *advisors* sono stati individuati in virtù dei loro requisiti di comprovata capacità, professionalità ed esperienza in questo genere di operazioni, che li rendono idonei allo svolgimento dell'incarico consistente nel supporto del Consiglio di Amministrazione e del Comitato nelle rispettive determinazioni.

Il Consiglio di Amministrazione e il Comitato hanno accertato l'indipendenza del Consulente Tecnico e degli advisor legali nominati, tenuto conto della rispettiva apposita dichiarazione rilasciata con la quale gli stessi hanno attestato di poter prestare l'attività richiesta nel contesto dell'Operazione con la dovuta indipendenza.

Si rappresenta che il canone di locazione originariamente previsto in € 125.000 mensili, tenuto conto della documentazione esaminata, della negoziazione intercorsa e delle valutazioni effettuate da ultimo nella seduta di Consiglio di Amministrazione del 7 febbraio 2018, sarà proposto in € 100.000 mensili. Si precisa inoltre che, su richiesta di KRE, in pari data, PM ha fatto pervenire a favore di FIB una proposta di Opzione di Acquisto dell'Immobile alle seguenti condizioni:

Valore dell'Immobile (come di seguito calcolato) x 2,5% x n – canone di locazione (come di seguito calcolato) x n

Dove n è il numero dell'anno dell'esercizio del diritto di opzione.

Di seguito si riporta un estratto della valutazione effettuate per la determinazione del valore e del più probabile valore di locazione relativo all'Immobile estratta dalla valutazione effettuata dall'ing. Massimo Vitelli.

## DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE

Per determinare il più probabile valore dell'immobile è possibile applicare:

- la **metodologia diretta** che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione, applicata attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici. L'utilizzo della comparazione diretta è concordemente considerata nella dottrina estimale il miglior interprete del mercato in quanto ritenuta la più affidabile per l'attendibilità dei risultati cui si perviene con una corretta applicazione. Pertanto, detta metodologia, è sempre da preferirsi nel presupposto che sussistano le condizioni per la sua applicabilità (esistenza significativa nel segmento di mercato analizzato di beni simili al bene da stimare, sufficiente dinamicità del relativo mercato immobiliare locale, conoscenza dei prezzi delle transazioni di beni simili in un periodo temporale prossimo a quello di stima).

**Il metodo** (diretto) è il cosiddetto "*metodo sintetico comparativo*" che conduce alla definizione del valore del complesso facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili simili a quello da valutare; per cui applicando il **metodo** (diretto), il cosiddetto "*metodo sintetico comparativo*", e considerando che le banche utilizzati sono:

- OMI
- Dati di agenzie del mercato locale

è possibile calcolare :

### **DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

**Provincia:** CASERTA  
**Comune:** TEVEROLA  
**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE  
**Codice di zona:** D1  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali  
**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	700	L	1,5	3	L

### DATI AGENZIE LOCALI

TEVEROLA (CE)				
Valore	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 3.000.000,00	3.000,00	Opificio	€ 1000,00	€ 830,00
€ 1.150.000,00	1.350,00	Opificio	€ 850,00	
€ 1.600.000,00	2.400,00	Opificio	€ 666,00	
€ 6.000.000,00	10.000,00	Opificio	€ 600,00	
€ 750.000,00	700,00	Opificio	€ 1.071,00	

A seguito di quanto riportato si può desumere, per gli immobili simili a quello in esame, interpolando i valori sopra indicati, **un prezzo unitario di € 650,00 al metro quadro.**

$$\text{Valore complesso industriale} = Sc \times p = 41.550,00 \times 650,00 = \mathbf{€ 27.000.000,00}$$

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Per determinare il più probabile valore locativo esistono due metodologie:

- la **metodologia diretta** utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione, applicata attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici. L'utilizzo della comparazione diretta è concordemente considerata nella dottrina estimale il miglior interprete del mercato in quanto ritenuta la più affidabile per l'attendibilità dei risultati cui si perviene con una corretta applicazione. Pertanto, detta metodologia, è sempre da preferirsi nel presupposto che sussistano le condizioni per la sua applicabilità (esistenza significativa nel segmento di mercato analizzato di beni simili al bene da stimare, sufficiente dinamicità del relativo mercato immobiliare locale, conoscenza dei prezzi delle transazioni di beni simili in un periodo temporale prossimo a quello di stima).



- la **metodologia indiretta** utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima quali, ad esempio, la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Pertanto la determinazione del canone di locazione può essere effettuata normalmente tramite due distinti metodi di stima:

il **primo metodo** (diretto) è il cosiddetto "*metodo sintetico comparativo*" che conduce alla definizione dell'affitto facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare; per cui analizzando il **primo metodo** (diretto), il cosiddetto "*metodo sintetico comparativo*", e considerando che le banche utilizzati sono:

- OMI
- Dati di agenzie del mercato locale

è possibile calcolare :

### **DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

**Provincia:** CASERTA

**Comune:** TEVEROLA

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA INDUSTRIALE

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	700	L	1,5	3	L

### **DATI AGENZIE LOCALI**

TEVEROLA (CE)				
Valore Locativo	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 4.500	1.085,00	Opificio	€ 4,15	€ 4,20
€ 6.000	1.450,00	Opificio	€ 4,14	
€ 7.500	1.800,00	Opificio	€ 4,17	
€ 15.000	3.000,00	Opificio	€ 5,00	
€ 8.500	2.400,00	Opificio	€ 3,54	

A seguito di quanto riportato si può desumere, per gli immobili simili a quello in esame, interpolando i valori sopra indicati, **un prezzo medio di locazione di € 3,20 al metro quadro/mese.**

$$\text{Canone mensile} = Sc \times p = 41.550,00 \times 3,20 = \text{€ } 132.960,00 ;$$

il **secondo metodo** (*indiretto*), considerato che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, consiste, invece, nel determinare il suo reddito in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Si dovrà, quindi, procedere alla determinazione del canone indirettamente e cioè in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento.

Il valore locativo dell'immobile in questo procedimento sarà determinato dalla formula:

$$R = V \times r$$

dove:

**R** = valore locativo dell'immobile

**V** = valore di mercato del bene (stimato precedentemente) **r**

= saggio di capitalizzazione costante illimitato.

Avendo scelto la metodologia indiretta per la stima del canone di locazione, si dovrà procedere alla determinazione del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per fabbricati analoghi a quello in argomento. La determinazione del tasso o saggio di capitalizzazione è la fase estimativa che pone le maggiori difficoltà nell'applicazione della "*direct capitalization*".

Ne consegue che anche il saggio può essere stimato attraverso:

- un **procedimento sintetico** (*diretto*);
- un **procedimento analitico** (*indiretto*).

La stima diretta si effettua attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili di cui sono noti i prezzi di compravendita ed i canoni di locazione. In pratica, il tasso di capitalizzazione è determinato quale saggio medio individuato attraverso la rilevazione di un campione di (n) compravendite di immobili di prezzo unitario noto  $P_i$  e di un campione di affitti di immobili di canone unitario noto  $R_i$ .

In sintesi si applica la formula:

$$r = (\sum_i R_i / \sum_i P_i)n \text{ (con } i \text{ che va da } 1 \text{ a } n)$$

Per quanto concerne la stima indiretta del saggio di capitalizzazione, secondo la dottrina estimale, si possono distinguere:

- approcci additivi**;
- approcci "finanziari"**.

In generale gli approcci finanziari trovano più diffusa applicazione nell'ambito del procedimento della attualizzazione dei flussi di cassa, mentre l'approccio additivo è il più utilizzato per la capitalizzazione dei redditi.

Nel caso specifico si ritiene che l'utilizzo del metodo additivo sia il più idoneo per la determinazione richiesta. Questo metodo prevede l'adozione di un saggio medio e la correzione dello stesso tramite variazioni percentuali in aumento (*influenze ascendenti*) o in diminuzione (*influenze discendenti*), riferite alle specifiche caratteristiche dell'immobile e apprezzate sul mercato locale per segmento immobiliare.

Le influenze ascendenti sono quelle che innalzano il valore del saggio di capitalizzazione e quindi incidono in modo negativo sul valore dell'immobile (immobile vetusto, ubicato in zona periferica o malsana, ecc.). Le influenze discendenti sono quelle in grado di diminuire il valore del saggio di capitalizzazione e quindi di aumentare il valore dell'immobile (presenza di infrastrutture a servizio della zona di ubicazione dell'immobile di stima, centralità, ecc.).

Per rendere più diretta e corretta l'applicazione dell'approccio additivo si può, peraltro, utilizzare il coefficiente denominato **GRM** (*Gross Rent Multiplier*) che è un coefficiente che rappresenta l'inverso del

saggio lordo, definito come: **GRM = 1/r**

Esso corrisponde sostanzialmente alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento. Si tratta, infatti, del coefficiente moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso in grandezza capitale. Utilizzato nel mondo anglosassone per valutazioni la cui validità dipende dall'omogeneità del campione di riferimento rispetto alle spese operative (fa riferimento infatti al saggio lordo), il **GRM** permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva.

Ciò posto, la prima operazione da effettuare è l'individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio riscontrato sul mercato locale per la tipologia degli immobili in questione.

Ora, considerata l'impossibilità di desumere riscontri oggettivi dal mercato locale, si farà riferimento ai dati presenti nell'OMI, che nella zona interessata, riporta per segmento produttivo un saggio di capitalizzazione del 6,0%.

In considerazione del fatto che l'immobile è sito in un centro industriale, considerata la notevole consistenza dell'immobile in questione, si ritiene di considerare il saggio medio del 5,0% e del seguente intervallo di oscillazione:

$$\begin{aligned} r_{\min} &= 5,0\% - 1\% = \\ &4,0\% \quad r_{\max} = 5,0\% + 1\% \\ &= 6,0\% \end{aligned}$$

A questo punto si determinano i corrispondenti GRM (massimo, minimo e medio):

$$\mathbf{GRM_{\max}} = 1/r_{\min} = 1/0,040 = \mathbf{25,00}$$

$$\mathbf{GRM_{\min}} = 1/r_{\max} = 1/0,060 = \mathbf{16,67}$$

$$\mathbf{GRM_{\text{medio}}} = (GRM_{\max} + GRM_{\min}) / 2 = (25,00 + 16,67)/2 = \mathbf{20,83}$$

Come sopra indicato, il GRM relativo agli immobili oggetto di stima deve essere ricavato mediante le aggiunte e detrazioni da apportare al GRM medio. Ovviamente, in accordo con l'intervallo dei saggi rilevati, si dovranno considerare una serie di aggiunte e detrazioni che agiscono ciascuna con segno positivo o negativo sul GRM medio per un totale che non può essere comunque superiore al semiintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:

$$(GRM_{\max} - GRM_{\min}) / 2 = \pm (25,00 - 16,67)/2 = \pm \mathbf{4,10}$$

### **Individuazione dei fattori che influenzano il reddito**

Avuto riguardo del mercato locale, si valutano, quindi:

- le caratteristiche che effettivamente influenzano il saggio;
  - il giusto peso da assegnare a ciascuna di esse nei limiti dell'intervallo di oscillazione e rispetto a tale valore il coefficiente di correzione da riferire all'immobile oggetto di stima.
- Per il caso in esame si sono individuati i seguenti fattori che più possono influenzare il reddito dei fabbricati, rappresentati sia da caratteristiche estrinseche che intrinseche:
- Ubicazione dell'immobile rispetto alle vie di comunicazione;
  - Qualità dell'ambiente esterno;
  - Disponibilità di parcheggi pubblici;
  - Caratteristiche architettoniche e di finitura;

- Età dell'edificio;
- Necessità di manutenzione; - Dotazione ed efficienza impianti;
- Disponibilità parcheggio esclusivo.

### Definizione delle massime influenze Ascendenti e Discendenti

L'ampiezza del semi-intervallo prima determinato (4,10 punti) deve essere quindi distribuito tra le caratteristiche elencate, tramite opportuna ponderazione, in funzione dell'influenza che ciascuna di essa può avere sul valore.

*In base alle specifiche analisi condotte sul mercato, si è determinata la seguente tabella:*

TABELLE DELLE AGGIUNTE E DETRAZIONI AL GRM				
AMBITO		CARATTERISTICHE	Incidenza aggiuntive Ia (presenza, pregio etc)	Incidenza detrazioni Id (assenza, degrado etc)
CONTESTO URBANO	1	ubicazione dell'immobile rispetto alle vie di comunicazione	0,6	-0,6
	2	qualità ambiente esterno, presenza di servizi collettivi o meno	0,4	-0,4
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,5	-0,5
IMMOBILE	4	Caratteristiche architettoniche e di finitura	0,4	-0,4
	5	Età dell'edificio	0,4	-0,4
	6	Necessità di manutenzione	0,5	-0,5
	7	Dotazione ed efficienza impianti	0,7	-0,7
	8	Disponibilità parcheggio esclusivo	0,6	-0,6
Somma delle influenze $\Sigma$			4,1	-4,1

### Tabella delle influenze Ascendenti Discendenti Effettive

In base alle caratteristiche specifiche dell'immobile vengono quantificate le aggiunte e le detrazioni da apportare al GRM medio rispetto ai coefficienti massimi ammissibili prima individuati.

*Si compila quindi la successiva tabella:*

TABELLE DELLE AGGIUNTE E DETRAZIONI AL GRM				
AMBITO		CARATTERISTICHE	Incidenza aggiuntive Ia (presenza, pregio etc)	Incidenza detrazioni Id (assenza, degrado etc)
CONTESTO URBANO	1	ubicazione dell'immobile rispetto alle vie di comunicazione	0,6	
	2	qualità ambiente esterno, presenza di servizi collettivi o meno	0,4	
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,5	
	4	Caratteristiche architettoniche e di finitura		-0,3

IMMOBILE	5	Età dell'edificio		-0.2
	6	Necessità di manutenzione		-0.3
	7	Dotazione ed efficienza impianti		-0.3
	8	Disponibilità parcheggio esclusivo	0,5	
Somma delle influenze $\Sigma$			2,0	-1,5

si calcola il moltiplicatore GRM:

**GRM** = GRM medio +  $\Sigma I_a - \Sigma I_d = 20,83 + 2,0 - 1,5 = \mathbf{21,33}$  Pertanto,

il saggio di capitalizzazione sarà:

$1/r = 1/21,33 = 0,047$ .

Applicando la formula già indicata ( **$R = V \times r$** ), avendo determinato il valore del complesso immobiliare pari a circa 30.000.000,00 euro e il tasso di fruttuosità pari a 4,3%, si perviene al più probabile valore annuo locativo di mercato come segue:

$$\text{Canone annuo } R = VF \times r = 27.000.000,00 \times 0,047 = 1.269.000,00$$

$$\text{Canone mensile} = \text{€ } 1.269.000,00 / 12 = \text{€ } 105.750,00$$

In conclusione, mediando i valori ricavati con i due metodi (*diretto e indiretto*) si ricava un canone locativo mensile arrotondato di:

$$(\text{€ } 133.000,00 + \text{€ } 105.750,00) / 2 = \text{Canone mensile pari a € } \mathbf{120.000,00}$$

### **CONCLUSIONI DEL CONSULENTE TECNICO**

In esito alla richiesta di determinazione del valore dell'immobile e del canone locativo con il processo metodologico sopra esplicitato, si determinano i seguenti valori:

- valore dell'immobile/opificio, **euro 27.000.000,00**
- canone mensile di locazione riferito all'immobile/opificio, **euro 120.000,00**

Si evidenzia che la valutazione eseguita è riferita al bene supposto pienamente disponibile e libero da ogni vincolo (contrattuale o meno) che ne possa limitare il suo godimento, libero da ogni tipo di obbligo contrattuale nei confronti di Terzi, e, altresì, con esclusione di eventuali pesi, oneri, servitù e gravami di qualsiasi genere e natura non evidenti.

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

I principali effetti economici, patrimoniali e finanziari della Locazione PM sono i seguenti:

- dal punto di vista economico si assiste ad un costo per godimento beni di terzi pari al canone di locazione mensile pattuito;
- dal punto di vista patrimoniale si assiste all'emergere di un debito nei confronti di parte correlata pari al canone mensile oltre IVA con un impatto finanziario di pari importo

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

Non si prevedono variazioni dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione di KRE 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 di KRE coinvolti nell'Operazione**

Nell'Operazione è coinvolto, quale parte correlata, l'ing. Vittorio Civitillo, componente dell'organo di amministrazione di KRE e come sopra descritto principale azionista di KRE per il tramite di Industrial e Rise Equity.

Nell'Operazione non sono coinvolti, quali parti correlate, altri componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti di KRE.

Si osservi in ogni caso che, nella sedute del Consiglio di Amministrazione di KRE tenutasi in data 7 febbraio 2018 conclusasi con l'autorizzazione a dar esecuzione all'Operazione in quanto avvenuta nel rispetto di quanto previsto dalla Procedura OPC per le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, hanno dichiarato di essere portatori di un interesse, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2391 del Codice Civile:

- il Presidente, e Amministratore Delegato dott. Luciano Orsini in quanto riveste la carica di Amministratore Unico in Rise Equity S.p.A.;
- il consigliere non esecutivo dott.ssa Alessandra Ottaviani in quanto ha in essere un rapporto di lavoro subordinato con Seri Industrial S.p.A..

L'ing. Vittorio Civitillo e la dott.ssa Alessandra Ottaviani si sono astenuti dalla delibera consiliare sopra indicata.

Si segnala inoltre che il consigliere ing. Gaetano Tedeschi, titolare di n. 209.106 azioni ordinarie KRE, pari allo 0,48% circa del capitale sociale della Società. Lo stesso è titolare di Warrant Uno Kre 2017- 2022, pari al 6,32% circa del totale.

## **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**

Come previsto dall'art. 12 della Procedura OPC si è fatto ricorso alla Procedura OPC in quanto la stessa *“si applica anche alle Operazioni con Parti correlate di cui siano parti Società Controllate e che siano preventivamente esaminate dal Consiglio di Amministrazione ...”* di K.R.Energy S.p.A..

### Attività del Comitato

Come noto, le operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate effettuate da Controllate sono esaminate dal Consiglio di Amministrazione previo parere motivato favorevole del Comitato, che si esprime sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle sue condizioni. All'avvio dell'iter istruttorio in Consiglio di Amministrazione non erano presenti 3 amministratori indipendenti e non correlati pertanto si è fatto ricorso alla costituzione di un presidio alternativo conferendo, nella seduta di Consiglio di Amministrazione di KRE del 15 novembre 2017 mandato ad un terzo indipendente, come previsto dalla Procedura OPC. Individuato nel dott. Federico Torresi

(l' "Esperto").

In data 11 dicembre 2017 essendo stato ricostituita la presenza in Consiglio di Amministrazione di tre amministratori indipendenti si è fatto ricorso alla costituzione del Comitato.

Poiché il Contratto di Locazione costituisce un'operazione con parti correlate di maggiore rilevanza le linee guida della prospettata Operazione sono state rappresentate prima all'Esperto e quindi al Comitato.

L'Esperto prima e il Comitato successivamente – tempestivamente informati della prospettata Operazione hanno avviato prontamente le attività propedeutiche all'esame dell'Operazione ed sono stati coinvolti con congruo anticipo, attraverso un flusso informativo tempestivo, completo e adeguato, che ha consentito di essere costantemente aggiornati in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere e di poter 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, i principali termini e condizioni del Contratto di Locazione. In questo contesto, l'Esperto prima e il Comitato successivamente hanno esercitato il loro 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 da parte della Società e di FIB.

In data 11 dicembre 2017 l'Esperto ha rilasciato il proprio parere motivato sull'operazione di Finanziamento in Pool comprensivo della proposta di Contratto di Locazione, concernente l'interesse della Società e del Gruppo al loro compimento, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In data 7 febbraio 2018 il Comitato ha rilasciato il proprio parere motivato sull'Operazione concernente l'interesse della Società e del Gruppo al suo compimento, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il parere dell'Esperto è allegato al documento relativo ad operazione con parti correlate di maggiore rilevanza relativo al Finanziamento in Pool nella formula di Term Loan Facility amortising (TLA) da destinare a FIB S.r.l. per il tramite di Pmimmobiliare S.r.l. a parziale esecuzione del Contratto di Finanziamento tra Industrial S.p.A. e Seri Industrial S.p.A. pubblicato in data 18 dicembre 2017.

Il parere del Comitato è allegato al presente Documento Informativo.

#### Esame dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione di KRE

In data 15 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione di KRE ha ricevuto informativa da parte degli organi delegati di FIB in merito all'avvio di trattative. Il Consiglio di Amministrazione di KRE ha prontamente provveduto a nominare l'Esperto quale presidio alternativo al Comitato.

Nel corso delle seduta il Consiglio di Amministrazione riceveva informativa da parte di FIB in voler sottoscrivere il Contratto di Locazione definitivo con PM in relazione al Complesso di Teverola, per dar seguito a quanto già previsto nel contratto preliminare.

Su queste basi, veniva dunque proposto di avviare un dialogo per approfondire i presupposti di fattibilità della prospettata Operazione e, se del caso, definirne le forme tecniche ed i valori e i termini.

Il Consiglio di Amministrazione, al fine di effettuare la valutazione anche della predetta Operazione, procedeva ad conferire il mandato all'Esperto in data 15 novembre 2017 per consentire allo stesso l'espletamento delle attività previste dalla normativa di riferimento e dalle procedure aziendali.

In occasione del Consiglio di Amministrazione del 6 dicembre 2017, nel quale veniva invitato a partecipare anche l'Esperto si rendeva al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale una informativa in merito allo stato delle trattative con la messa a disposizione della relativa documentazione. Nella medesima seduta del 6 dicembre 2017 si procedeva ad esaminare la bozza del Contratto di Locazione che prevedeva un

canone di locazione pari a € 125.000 mensili (corrispondente ad € 1.500.000 annui).

In data 11 dicembre 2017, il Consiglio di Amministrazione di KRE, esaminato il parere positivo espresso dall'Esperto anche su condizioni e termini del Contratto di Locazione, a seguito di alcune richieste di chiarimento formulate alla FIB, ha valutato di integrare ed approfondire taluni aspetti relativi alla specifica Operazione. L'organo amministrativo, essendosi ricostituito il Consiglio di Amministrazione con la presenza di tre amministratori indipendenti, a seguito della cooptazione di un componente avvenuta lo scorso 23 novembre 2017, ha quindi costituito il Comitato, composto da tre amministratori indipendenti e non correlati, incaricando il Comitato di rilasciare un ulteriore parere in merito al Contratto di Locazione che tenesse conto degli ulteriori approfondimenti richiesti sia dall'organo amministrativo che dall'organo di controllo della Società.

In data 29 dicembre 2017 l'ing. Massimo Vitelli ha rilasciato una valutazione sul valore dell'Immobile e sul probabile valore di locazione indicato in € 120.000 mensili (corrispondente ad € 1.440.000 annui).

In data 30 dicembre 2017 sono stati resi ulteriori aggiornamenti in relazione alle attività istruttorie in corso, e su proposta del Comitato, è stato individuato quale Consulente Tecnico indipendente l'ing. Massimo Vitelli; in tale sede è stata resa una informativa sulle attività di approfondimento legali condotte dal Comitato, in merito all'Operazione e al relativo contesto, per il tramite degli advisor della Società e di propri esperti legali.

In data 17 gennaio 2018, anche a seguito della riconferma in sede assembleare avvenuta in data 30 dicembre 2017 della dott.ssa Morgante Manuela quale 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, il Comitato è stato riconfermato nella sua composizione, così come la nomina a Presidente dello stesso della dott.ssa Manuela Morgante. Sono quindi proseguite le attività istruttorie e il Comitato ha proceduto a richiedere alla Società tutti i flussi informativi necessari relativi all'Operazione, per quanto di competenza.

In data 7 febbraio 2018, il Consiglio di Amministrazione di KRE alla presenza di 5 consiglieri, esaminato il parere positivo espresso dal Comitato sulla base della fairness opinion del Consulente Tecnico nonché degli approfondimenti svolti dagli advisor legali, ha terminato l'esame dell'Operazione e votava favorevolmente all'unanimità dei presenti, con l'astensione dell'Ing. Vittorio Civitillo e della dott.ssa Alessandra Ottaviani e con il voto favorevole degli amministratori indipendenti (Manuela Morgante e Gaetano Tedeschi), in merito all'Operazione stessa, trasmettendo le risultanze alla controllata, rinvenendo l'interesse di KRE e del Gruppo e dei suoi azionisti all'attuazione dell'Operazione.

**2.10 Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni**

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

\* \* \*

**Documentazione allegata**

- Allegato A: Parere del Comitato



PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DELLA K.R.ENERGY S.p.A. SULL'OPERAZIONE  
DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

*Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione di K.R.Energy S.p.A.*

*e, p.c., alla c.a. del Collegio Sindacale di K.R.Energy S.p.A.*

Roma, 6 febbraio 2018

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE AI SENSI  
DELL'ART. 8 DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 17221 DEL 12  
MARZO 2010 RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI  
OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE E AI SENSI DELL'ART.  
5.2 DELLA PROCEDURA PER LA DISCIPLINA DELLE  
OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE APPROVATO DAL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI K.R.ENERGY S.P.A.  
DEL 25 NOVEMBRE 2010**

Egregi Signori,

il Comitato Parti Correlate di K.R.Energy S.p.A.<sup>1</sup> (nel seguito e per comodità anche **“Comitato”** o **“Comitato OPC”**) ha predisposto e trasmette il presente parere ai sensi dell'art. 8, comma 1 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (e successive modifiche e integrazioni), nonché dell'articolo 5.2 della Procedura di K.R.Energy S.p.A. (**“K.E.Energy”** o la **“Società”**) in materia di operatività con le parti correlate, in conformità con quanto previsto – a livello di legislazione primaria – dall'art. 2391 *bis* del codice civile.

**PREMESSO CHE**

- l'operazione oggetto del presente parere riguarda l'operazione di maggiore rilevanza che la controllata totalitaria FIB S.r.l. (**“FIB”**) dovrebbe finalizzare con la parte correlata PM Immobiliare S.r.l. (**“PM”**) relativamente alla locazione dell'immobile sito in Teverola (CE) di proprietà della parte correlata PM (la **“Locazione”** o anche

<sup>1</sup> Il Comitato Parti Correlate composto dalla Dott.ssa Manuela Morgante (Presidente), dall'Ing. Gaetano Tedeschi e dalla Dott.ssa Eleonora Core è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione dell'11 dicembre 2017 e riconfermato nel Consiglio di Amministrazione del 17 gennaio 2018.



- l'“Operazione”) e nel contesto del c.d. Progetto Litio (la cui implementazione, da parte della Società, prevede l'utilizzo del predetto immobile).
- l'Operazione si inserisce nell'ambito della più ampia operazione di ricapitalizzazione realizzata nel corso dell'esercizio 2017, che ha visto il compimento di ulteriori operazioni con parti correlate, incluse quelle conseguenti alla conclusione di un contratto di finanziamento relativo all'erogazione da parte di Banco BPM S.p.A, Unicredit S.p.A. e Banca del Mezzogiorno - MCC S.p.A. di due linee di credito per massimi Euro 29 milioni (si reputa sufficiente in questa sede rinviare al documento informativo del 18 dicembre 2017 e al relativo parere dell'esperto indipendente Dott. Federico Torresi, disponibili sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info);
  - si rammenta che in data 12 aprile 2017 il Comitato Parti Correlate (nella precedente composizione) ha rilasciato parere positivo in merito alla complessiva operazione di ricapitalizzazione, per la cui descrizione si rinvia al documento informativo del 20 aprile 2017 e al relativo parere del Comitato Parti Correlate, disponibili sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info;
  - in data 15 novembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della Società, in mancanza di tre amministratori indipendenti e non correlati, ha avviato il presidio alternativo previsto dalla Procedura OPC nominando un esperto indipendente quale soggetto incaricato di rilasciare un parere in merito (i) alle operazioni con parti correlate relative al finanziamento in *pool* e (ii) alla Locazione;
  - il Collegio Sindacale ha reso proprie osservazioni durante il Consiglio di Amministrazione del 6/11 dicembre 2017, meglio specificate nella comunicazione trasmessa al Comitato in data 18 dicembre 2017;
  - in data 5 gennaio 2018 è stato trasmesso al Comitato un parere inerente alla Locazione reso dallo studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli e Partners (GOP);
  - il Comitato ha ritenuto doversi dotare di ulteriore parere reso da professionisti indipendenti come infra meglio specificato;
  - l'Operazione è con parti correlate, con conseguente applicazione del Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221/10 e s.m.i. (il “**Regolamento OPC Consob**”) e dell'articolo 5.2 della “*Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate*” di K.E.Energy, approvata – previo parere favorevole di un Comitato



- composto da Amministratori indipendenti – nella riunione consiliare del 25 novembre 2010 (la “**Procedura OPC**”);
- PM Immobiliare S.r.l. è una società partecipata al 100% da Seri Green Energy & Real Estate S.r.l., a sua volta partecipata al 49% da Seri S.p.A. e per il restante 51% da Cordusio Società Fiduciaria per Azioni, a sua volta partecipata al 50% ciascuno dai fratelli Vittorio Civitillo e Andrea Civitillo. La società FIB S.r.l. è partecipata indirettamente al 100% dalla K.R.Energy. L’Ing Vittorio Civitillo ricopre la carica di Amministratore con deleghe di K.E.Energy e di FIB, di Amministratore Unico in Seri Green Energy & Real Estate S.r.l. e di Amministratore Unico in PM Immobiliare S.r.l. L’Ing Vittorio Civitillo è titolare, indirettamente attraverso Industrial S.p.A. e Rise Equity S.p.A., di azioni della K.R.Energy corrispondenti complessivamente al 72,721% del capitale sociale. L’Ing. Vittorio Civitillo è il socio di riferimento di Industrial S.p.A., che detiene una partecipazione pari al 71,028% del capitale di K.R.Energy; Industrial S.p.A. è partecipata al 100% da SE.R.I. S.p.A., quest’ultima controllata dall’Ing. Vittorio Civitillo che ne possiede il 50,4%. Tramite SE.R.I. S.p.A. l’Ing. Vittorio Civitillo detiene il 70% di Rise Equity S.p.A., che detiene azioni ordinarie di K.R.Energy per l’1,693% del capitale sociale. PM Immobiliare S.r.l. è dunque parte correlata della Società ai sensi del par. 1, lett. (a) e (f) dell’Allegato 1 al Regolamento OPC Consob;
  - ai sensi dell’art. 5.2.1 della Procedura OPC, l’Operazione è di competenza dell’organo amministrativo di K.R.Energy;
  - l’ammontare dei costi legati all’Operazione è superiore alla soglia di maggiore rilevanza in applicazione dell’indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell’Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, in quanto il controvalore complessivo, avuto anche riguardo alla durata pluriennale, è superiore alla soglia di rilevanza oggi applicabile che è pari ad Euro 4.683.600, corrispondente al 5% del patrimonio netto del Gruppo KRE – Euro 93.672.000 – tratto dal più recente documento contabile periodico pubblicato dalla Società, ad oggi la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017 (tale valore è superiore rispetto alla capitalizzazione della Società rilevata da Borsa Italiana al 30 giugno 2017, ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato dalla Società, ad oggi la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017);

#### **CONSIDERATO**



## 1. FASE ISTRUTTORIA

Nello svolgimento della fase istruttoria per la predisposizione del presente parere il Comitato si è avvalso dell'assistenza, in qualità di esperti indipendenti, dell'Ing. Massimo Vitelli, presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Caserta, dell'Avv.to Lucio Nicastro del Foro di Roma e dell'Avv.to Giampaolo Grasso del Foro di Milano. In particolare, nella riunione del 21 dicembre 2017, il Comitato ha partecipato alle trattative per il conferimento dell'incarico all'Ing. Vitelli per la predisposizione di una relazione tecnica ai fini della valutazione tanto dell'immobile di Teverola quanto del suo più probabile valore di locazione; nella riunione del 12 gennaio 2018 il Comitato ha conferito incarico all'Avv.to Nicastro e all'Avv.to Grasso per la predisposizione di un parere legale avente per oggetto la Locazione tra la controllata FIB S.r.l. e la parte correlata PM Immobiliare S.r.l. relativamente all'immobile sito in Teverola. I Professionisti sopra indicati hanno trasmesso, in relazione all'incarico conferito, apposite dichiarazioni di indipendenza.

A decorrere dalla sua costituzione il Comitato ha, nelle more di quanto sopra, svolto le seguenti attività istruttorie:

- incontro del 21 dicembre 2017 in San Potito, presso la sede di SE.R.I. S.p.A., con la presenza dell'AD Ing. Luciano Orsini e del Dott. Federico Torresi, della Dott.ssa Manuela Morgante e dell'Ing. Gaetano Tedeschi, avente ad oggetto: l'esame della richiesta pervenuta dal Collegio Sindacale oltre alla definizione degli incarichi; l'incontro ha quindi avuto una fase successiva di confronto con il Consigliere della Società e Amministratore Unico di PM Immobiliare Ing. Vittorio Civitillo.
- Incontro del 27 dicembre 2017 in Roma presso lo studio della Dott.ssa Morgante, oggetto: esame della documentazione acquisita dal Comitato a tale data; presenti Manuela Morgante, Gaetano Tedeschi Eleonora Core ;
- Incontro dell'8 gennaio 2018 in Roma presso lo studio dell'Avv. Manna, oggetto: valutazione su incarico di assistenza legale;
- Incontro del 12 gennaio 2018 in Roma presso lo studio della Dott.ssa Morgante, con collegamento telefonico con l'Avvocato Nicastro e l'Avvocato Grasso; presenti Manuela Morgante, Gaetano Tedeschi, Eleonora Core, oggetto: esame della documentazione, della perizia Ing. Vitelli e del Parere reso da GOP, definizione dell'incarico di assistenza legale;



- Incontro del 16 gennaio 2018 in Roma presso lo studio della Dott.ssa Morgante, oggetto: esame della documentazione;
- Incontro del 19 gennaio in San Potito, presso la sede di K.R.Energy. S.p.A., con la presenza dell'AD Ing. Luciano Orsini, del Dott. Federico Torrisi, della Dott.ssa Manuela Morgante e dell'Ing. Gaetano Tedeschi per la richiesta chiarimenti ed informazioni; anche in tal caso l'incontro ha quindi avuto una fase successiva di confronto con il Consigliere della Società e Amministratore Unico di PM Immobiliare Ing. Vittorio Civitillo;
- Incontro del 22 gennaio 2018 in Roma presso lo studio della Dott.ssa Morgante, presenti Manuela Morgante, Gaetano Tedeschi oggetto: esame della documentazione acquisita a tale data dal Comitato;
- Incontro del 27 gennaio 2018 in Roma presso lo studio della Dott.ssa Morgante, presenti Manuela Morgante, Gaetano Tedesch, oggetto: esame della documentazione acquisita a tale data dal Comitato;
- Incontro del 2 febbraio in San Potito, presso la sede di K.R.Energy. S.p.A., con la presenza dell'AD Ing. Luciano Orsini della Dott.ssa Manuela Morgante, dell'Ing. Gaetano Tedeschi e del legale incaricato dal Comitato; oggetto: richiesta chiarimenti ed informazioni; anche in tal caso l'incontro ha quindi avuto una fase successiva di confronto con il Consigliere della Società e Amministratore Unico di PM Immobiliare Ing. Vittorio Civitillo

## 2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Sono stati esaminati, tra gli altri, i seguenti documenti:

24 luglio 2015	Accordo quadro denominato "Piano Industriale" tra Whirlpool Europe S.r.l. e Indesit Company S.p.A.
29 dicembre 2015	Contratto di cessione di ramo d'azienda relativo all'esercizio di attività di ricerca, sviluppo e produzione di celle Litio-ione a favore della Lithops S.r.l.
21 giugno 2016	Iscrizione nel Registro Imprese della decisione di scioglimento anticipato del venditore
31 dicembre 2016	Fusione per incorporazione delle società Whirlpool Europe S.r.l. e Indesit Company S.p.A. in Whirlpool Emea S.p.A.
24 febbraio 2017	Accordo quadro tra SE.R.I. S.p.A. e Whirlpool Emea S.p.A.

6 marzo 2017	Incontro tra, <i>inter alia</i> , il Ministero dello sviluppo economico (il "MISE"), la Regione Campania, Whirpool Emea S.p.A. e il Gruppo SERI
7 marzo 2017	Contratto di compravendita del Complesso Teverola tra Pmimmobiliare e Whirlpool
20 marzo 2017	Contratto preliminare unilaterale di locazione avente ad oggetto il Complesso Teverola tra FIB e Pmimmobiliare
14 aprile 2017	Proposta di contratto di sviluppo industriale ai sensi dell'art. 9 del Decreto 2014 sottoscritta da FIB
15 aprile 2017	Domanda di accesso al contratto di sviluppo ai sensi dell'art. 9, comma 1, del decreto 9 dicembre 2014 ("Decreto 2014") da FIB ed indirizzata all'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa —Invitalia
12 aprile 2017	Parere del Comitato Parti Correlate sul Contratto Quadro relativo alla complessiva operazione di ricapitalizzazione di K.R.Energy e sull'aumento di capitale in natura
Aprile 2017	Relazioni degli advisor EY S.p.A. e EnVent S.p.A. a supporto delle valutazioni del Consiglio di Amministrazione, e Piani industriali Industrial e Seri Industrial
20 aprile 2017	Documento informativo sul Contratto Quadro relativo alla complessiva operazione di ricapitalizzazione di K.R.Energy e sull'aumento di capitale in natura
21 aprile 2017	Contratto quadro tra K.R.Energy, Industrial S.p.A. e IMI Fondi Chiusi SGR S.p.A. relativo alla complessiva operazione di ricapitalizzazione di K.R.Energy
21 aprile 2017	Lettera prot. 7954/ININN-GRINV trasmessa da Invitalia a <b>FIB</b> avente ad oggetto la domanda di contratto di sviluppo
26 aprile 2017	Lettera prot. n. 8077/ININN-GRINV trasmessa da Invitalia alla Regione Campania e p.c., <i>inter alia</i> , a <b>FIB</b> , avente da oggetto il contratto di sviluppo FIB — comunicazione richiesta attivazione Accordo di Sviluppo

4 maggio 2017	Documentazione di compendio per l'Assemblea del 25 maggio 2017 chiamata a deliberare, tra l'altro, sull'aumento di capitale in natura (tra cui relazione illustrativa degli Amministratori e perizia <i>ex art. 2343-ter</i> , comma 2, lett. <i>b</i> ) cod. civ.)
4 maggio 2017	Parere favorevole rilasciato da BDO Italia S.p.A. sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni speciali rinvenienti dall'aumento di capitale in natura
25 maggio 2017	Assemblea straordinaria KRE nell'ambito della quale, su proposta del Consiglio di Amministrazione, è stata approvata un'operazione di aumento di capitale sociale a pagamento, in via inscindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4, primo periodo, e 6, del Codice Civile da riservare in sottoscrizione ai soci di Seri Industrial S.p.A., ossia Industrial S.p.A.
5 giugno 2017	Verbale di <b>accordo</b> tra <b>FIB</b> , Whirpool, FIOM Cgil, FIM Cisl, UILM Uil
26 giugno 2017	Business Plan consolidato Gruppo KRE, Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2017
29 giugno 2017	Comunicato stampa del titolato: <i>"Conferimento del 100% del capitale di Seri Industrial da parte di Industrial e IMI attraverso un Aumento di Capitale in Natura e conseguente assegnazione gratuita di 99.312.807 warrant (i Warrant Lino KRE 2017 -2022)"</i>
29 giugno 2017	Comunicato stampa titolato: <i>"Sottoscritto l'atto di conferimento del 100% del capitale di Seri Industrial"</i>
11 agosto 2017	Accordo di sviluppo tra il MISE, la Regione Campania e FIB (successivamente sottoscritto in data 23 agosto 2017 anche da Invitalia)
11 agosto 2017	Comunicato stampa titolato: <i>"Sottoscritto dalla controllata FIB, il MISE e la Regione Campante un Accordo di Sviluppo per la realizzazione di celle al litio nel sito industriale di Teverola"</i>
15 settembre 2017	Relazione tecnico estimativa dell'Ing. Martuscelli avente ad oggetto il Complesso Teverola
05 ottobre 2017	Atti presentati presso la BATTERIES CONFERENCE AND EXHIBITION 2017 (04 October 2017 - 06 October 2017) NICE ACROPOLIS CONVENTION CENTRE
23 ottobre 2017	Lettera datata 23 ottobre 2017 trasmessa da FIB ad Invitalia di riscontro alla richiesta di integrazioni e di chiarimenti

	relativi all'istanza di contratto di sviluppo
31 ottobre 2017	Bozza del Prospetto informativo KRE relativo all'offerta pubblica di sottoscrizione presentata alla Consob
15 novembre 2017	Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione di KRE, in mancanza di tre amministratori indipendenti e non correlati, ha avviato il presidio alternativo previsto dalla Procedura OPC nominando un esperto indipendente quale soggetto incaricato di rilasciare un parere vincolante in merito alla Locazione, nonché in merito al compimento di alcune ulteriori operazioni con parti correlate nell'ambito di un prospettato contratto di finanziamento che prevede l'erogazione da parte di BPM S.p.A, Unicredit S.p.A. e Banca del Mezzogiorno - MCC S.p.A. di due linee di credito per massimi Euro 29 milioni
15 novembre 2017	Comunicato stampa del 15 novembre 2017 titolato: " <i>Attivata la procedura per operazione tra parti correlate in relazione all'erogazione di finanziamenti a supporto del "Progetto Litio"</i> "
20 novembre 2017	3) Lettera d'impegno all'erogazione sottoscritta da BPM S.p.A, Unicredit S.p.A. e Banca <b>del Mezzogiorno - MCC S.p.A. con allegata</b> una bozza per discussione di term sheet del Finanziamento in Pool
5 dicembre 2017	3) Addendum alla relazione tecnico estimativa sottoscritta dall'Ing. Martuscelli in data <b>15</b> settembre 2017 avente ad oggetto il Complesso Teverola
6 dicembre 2017	Parere rilasciato dal <b>dott. Torresi quale esperto</b> indipendente ai sensi della Procedura OPC
11 dicembre 2017	Consiglio di Amministrazione di KRE nell'ambito del quale (i) la controllata FIB è stata autorizzata a sottoscrivere entro il 17 febbraio 2018 con le Banche Finanziatrici gli accordi necessari alla erogazione del Finanziamento in Pool; (ii) è stata esaminata una proposta di contratto di locazione immobiliare tra FIB e PM avente ad oggetto il Complesso Teverola della durata di 9 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni.
11 dicembre 2017	Comunicato stampa titolato: " <i>Il Consiglio di Amministrazione dà il via al Progetto Litio</i> "
13 dicembre 2017	Atto di costituzione in Argentina della Sociedad Anonima " <b>JUJUY LITIO S.A.</b> "
18 dicembre 2017	Documento informativo relativo al Finanziamento in Pool redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC



***	Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di KRE in data 25 novembre 2010
18 dicembre 2017	Lettera del Collegio Sindacale di KRE avente ad oggetto "Operazione Teverola — Parere del Comitato OPC"
20 dicembre 2017	Comunicato stampa in data 20 dicembre 2017 titolato: " <i>Contratto di Sviluppo, FIB investe 55,4 milioni di Euro a Caserta per la reindustrializzazione del sito ex Whirlpool a Teverola Il CdA di Invitalia delibera agevolazioni per 36,7 milioni di Euro per realizzare il "Progetto Lito". Previsti 85 nuovi occupati, di cui 75 ex Whirlpool</i> "
29 dicembre 2018	Relazione Tecnica di Stima dell'Ing. Massimo Vitelli relativamente al "valore e del più probabile valore di locazione del compendio a destinazione industriale sito in Teverola/Carinaro (CE), nell'agglomerato industriale ASI alla Strada Statale 7-bis Appia snc."
05 gennaio 2018	Parere GOP "Operazione Teverola"
17 gennaio 2018	Delibera Invitalia, contratto di sviluppo Progetto Lito
21 gennaio 2018	La NaCion-Economia , articolo sulla costituzione della Jujuy Lito SA
26 gennaio 2018	El Pais , articolo sulla costituzione della Jujuy Lito SA
30 gennaio 2018	Parere Avv. Lucio Nicastro e Avv. Giampaolo Grasso, in merito alla "Locazione tra la controllata FIB S.r.l. e la parte correlata PM Immobiliare S.r.l. Teverola"
01 febbraio 2018	Riscontro PM Immobiliare su chiarimenti richiesti dal Comitato
05 febbraio 2018	Mail Avv.to Nicastro valutazione ragioni di urgenza
06 febbraio 2018	Dichiarazione e chiarimenti PM Immobiliare su contratto di locazione

- in applicazione dell'art. 5.2 della Procedura OPC e della vigente normativa, al Comitato sono state fornite informazioni complete ed adeguate sull'Operazione, consentendo di effettuare un approfondito e documentato esame, nella fase istruttoria

e deliberativa, delle ragioni dell'Operazione, nonché della convenienza e della correttezza sostanziale delle sue condizioni;

**VALUTATE**

- **in definitiva le seguenti caratteristiche dell'Operazione riportate sull'ultima versione della bozza contrattuale ricevuta dal Comitato in data 18.12.2017, tenuto conto che il management ha rappresentato al Comitato che il contratto di locazione i seguenti termini e condizioni**

<b>TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE</b>	
<b>Proprietario locatore</b>	PM Immobiliare S.r.l.
<b>Conduttore</b>	FIB S.r.l.
<b>Oggetto</b>	Contratto di locazione del complesso immobiliare sito in Teverola (CE)
<b>Durata</b>	9 anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, salvo disdetta
<b>Disdetta</b>	Facoltà di diniego del rinnovo della Locazione alla scadenza del novennio garantita al conduttore (da comunicarsi almeno 12 mesi prima della prima scadenza).
<b>Canone</b>	1.200.000,00 annui rispetto l'ipotesi iniziale di €. 1.500.000,00
<b>Adeguamento del canone</b>	Annuale, in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT
<b>Interessi di mora</b>	Nella misura prevista dal D. Lgs. n. 231/02
<b>Deposito cauzionale</b>	[Euro 400.000,00 pari a 4 mensilità del canone]
<b>Obblighi di manutenzione</b>	Il locatore ha dichiarato invece di rinunciare alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza.
<b>Garanzie</b>	PM Immobiliare garantisce il completamento dei lavori di manutenzione straordinaria nei tempi previsti, nonché l'assenza alla data odierna di rischi ambientali
<b>Legge applicabile</b>	Italiana
<b>Foro competente</b>	Santa Maria Capua Vetere

- **l'interesse della Società al compimento dell'Operazione:**

l'interesse sociale al perfezionamento della Locazione del complesso industriale di Teverola da parte della controllata FIB è legato all'interesse all'implementazione del c.d. "Progetto Lizio", in relazione al quale: (i) il C.d.A. di KRE ha in varie occasioni

(sia in modo esplicito che implicito) espresso un giudizio di evidente interesse, e (ii) FIB ha già assunto specifici impegni.

A tal riguardo, nel condurre la propria attività istruttoria e valutativa, il Comitato OPC ha tenuto in considerazione i seguenti aspetti:

- in data 24 febbraio 2017 SERI S.p.A. e Whirlpool Emea S.p.A. hanno stipulato un accordo quadro relativo alla cessione agevolata della proprietà del complesso di Teverola al prezzo di Euro 10.000 e all'assunzione da parte di SERI di 75 esuberanti Whirlpool entro il 30/09/2018, nel contesto del quale SERI ha individuato in PM la beneficiaria (i) dell'acquisto dell'immobile al prezzo di Euro 10.000 e (ii) di un contributo di Euro 3,5 milioni dovuto da Whirlpool per lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi sull'immobile di Teverola, e in FIB la beneficiaria dell'indennità di Euro 50.000 dovuta da Whirlpool per ogni dipendente *ex* Whirlpool assunto;

- in data 7 marzo 2017 Whirlpool Emea S.p.A. e PM hanno stipulato l'atto di compravendita dell'immobile di Teverola al prezzo di Euro 10.000;

- in data 20 marzo 2017 FIB e la parte correlata PM hanno stipulato un contratto definito "preliminare di locazione dell'immobile" industriale di Teverola, rinviando al definitivo la determinazione delle relative condizioni (primo tra tutti l'ammontare del canone). Segnaliamo peraltro, per completezza, che il menzionato preliminare prevede l'obbligo giuridico di stipulare a carico di una sola parte, PM, che si è vincolata per un periodo di 24 mesi (e quindi sino al marzo 2019) a concedere in locazione il complesso di Teverola a FIB "per un periodo minimo di 15 anni ai termini e alle condizioni che verranno definiti tra le parti all'atto di sottoscrizione del contratto di locazione definitivo" (c.d. "preliminare unilaterale");

- in data 20 aprile 2017 FIB ha presentato al MISE e ad Invitalia una richiesta di agevolazione finalizzata ad ottenere un contributo pubblico (a fondo perduto e sotto forma di finanziamento agevolato) per il Progetto Litio per un ammontare massimo di circa 36,7 milioni di euro;

- in data 5 giugno 2017 FIB, Whirlpool EMEA S.p.A. e FIOM Cgil, FIM Cisl e UILM Uil hanno sottoscritto presso la sede di Confindustria Caserta un verbale di accordo (l'"Accordo Whirlpool") "ai sensi del quale – nell'ambito dell'esecuzione dell'accordo relativo alla re-industrializzazione del sito di Teverola (in relazione al quale in data 6 marzo 2017 è stato siglato presso il Ministero dello Sviluppo Economico tra aziende (tra cui SE.R.I S.p.A.), organizzazioni

sindacali e istituzioni un verbale di incontro relativo al predetto piano di re-industrializzazione) – FIB si è impegnata, a condizione che si realizzi l'investimento, a: (i) procedere, direttamente o per il tramite di società specializzate, alla selezione di almeno 75 unità lavorative da assumere tra tutti i lavoratori attualmente oggetto del piano industriale di Whirlpool con decorrenza al più tardi dal 1° ottobre 2018, fatti salvi eventuali differimenti del termine di completamento degli investimenti per cause non imputabili a FIB” (tale informazione è contenuta sia nelle informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2017, pubblicate in data 15 novembre 2017, sia nel documento informativo del 18 dicembre 2017);

- in data 11 agosto 2017 (come comunicato al mercato in pari data) FIB ha sottoscritto con il MISE, la Regione Campania e Invitalia l'Accordo di Sviluppo relativo alla reindustrializzazione del sito industriale di Teverola nel quale è previsto un incremento occupazionale di 85 unità, di cui almeno 75 derivanti da esuberi ex Whirlpool; l'investimento agevolabile ammonta a 55,4 milioni di euro, con un sostegno da parte del MISE e della Regione Campania di circa 37,4 milioni di euro (in parte da erogare tramite contributi a fondo perduto ed in parte tramite finanziamenti agevolati);

- in data 11 dicembre 2017 il C.d.A. di KRE, previo parere favorevole dell'esperto indipendente, ha deliberato di autorizzare la controllata FIB a sottoscrivere gli accordi relativi ai finanziamenti in *pool* a supporto degli investimenti previsti per la reindustrializzazione del complesso di Teverola e per la realizzazione del Progetto Litio;

- in data 14 dicembre 2017 (come comunicato al mercato in pari data) la controllata FIB ha partecipato alla costituzione della società argentina Jujuy Litio SA (partecipata al 40% da FIB), al fine di poter sfruttare uno dei più importanti giacimenti di litio al mondo nella provincia dello Jujuy, approvvigionandosi della materia prima – il carbonato di litio – in modo stabile e a prezzi competitivi; in tal modo FIB potrà disporre, in quantità superiori alle proprie esigenze di carbonato di litio per il suo stabilimento italiano e per tutte le ulteriori iniziative che potrà intraprendere nel mondo;

- in data 20 dicembre 2017 Invitalia ha approvato le agevolazioni (per complessivi circa 36,7 milioni di euro, di cui 16,8 milioni a fondo perduto) del Contratto di Sviluppo finalizzate alla realizzazione del Progetto Litio.

Nel corso dell'istruttoria il Comitato ha preso atto che l'operazione di maggiore rilevanza, che FIB intende finalizzare con PM Immobiliare S.r.l. relativamente alla

locazione dell'immobile sito in Teverola (CE), si inserisce nel complesso dell'operazione di ricapitalizzazione che ha portato la Società ad acquisire il gruppo Seri Industrial ed a rilevare il Progetto Litio, ed è incardinata in una serie di atti già conclusi e di impegni già presi. Cionondimeno, a prescindere dall'interesse della parte correlata PM al perfezionamento dell'Operazione, il Comitato ha reputato di dover verificare che persiste a tutt'oggi l'interesse del Gruppo K.R.Energy alla realizzazione del progetto industriale a cui la Locazione è funzionale.

L'attuale persistenza dell'interesse del Gruppo K.R.Energy alla realizzazione e alla implementazione del Progetto Litio così come presentato nel Piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione del 26 giugno 2017: (i) è stata confermata dal *management* nel corso dell'istruttoria condotta dal Comitato; (ii) appare supportata dalla assenza di fatti nuovi significativi rispetto a quanto previsto dal Piano Industriale approvato in data 26 giugno 2017.

Il Comitato ha altresì richiesto e ottenuto evidenze dal *management* in merito alla sostenibilità finanziaria del Progetto Litio, ricevendo tra l'altro la positiva attestazione sui dati previsionali approvati dalla Società rilasciata ai fini del prospetto informativo dalla società di revisione BDO Italia S.p.A.

Fermo restando quanto sopra, il Comitato ha valutato come la mancata definizione dell'Operazione:

(i) avrebbe come conseguenza la necessità di realizzare il Progetto Litio presso un sito diverso da quello di Teverola (che la parte correlata PM ha rilevato da Whirpool Emea S.p.A. prima del perfezionamento dell'operazione di conferimento in natura del gruppo Seri Industrial nella K.R.Energy);

(ii) comporterebbe la perdita dei finanziamenti agevolati e a fondo perduto, già approvati in data 20 dicembre 2017 da Invitalia (per complessivi circa 36,7 milioni di euro, di cui 16,8 milioni a fondo perduto), oltre che dei finanziamenti concessi dal *pool* di banche per complessivi 29 milioni di euro (parte dei quali verrebbero erogati direttamente alla PM, con il vincolo di trasferimento – per il tramite di varie operazioni di finanziamento tra parti correlate – a FIB alle medesime condizioni applicate dalle banche), e quindi costi maggiori (si rammenta al riguardo che per la realizzazione del Progetto Litio è tutt'ora in essere il contratto di finanziamento del 19 novembre 2016 tra Industrial, in qualità di finanziatore, e Seri Industrial, in qualità di beneficiario, con il quale Industrial si è impegnata a concedere a Seri Industrial un finanziamento per un

importo complessivo massimo di Euro 40 milioni, fruttifero di interessi in misura pari al 7% annuo, avente una durata di 7 anni; tale contratto, come riferito nel documento informativo del 18 dicembre 2017 riguardante il finanziamento in *pool*, verrebbe parzialmente modificato in caso di perfezionamento del finanziamento in *pool*, in quanto sino all'importo di 14 milioni di euro verrebbero applicate le medesime condizioni applicate dalle banche nel finanziamento in *pool*);

(iii) esporrebbe il Gruppo a importanti rischi legali (in termini di risarcimento danni) e reputazionali.

Relativamente alla valutazione dell'effettivo fabbisogno dell'intero capannone il Comitato, durante l'attività istruttoria, ha ricevuto dal *management* il *lay out* finale dello stabilimento che prevede la piena occupazione del fabbricato in tre *step*, prendendo atto che già lo *step* uno, con la produzione di 200MW, comporterebbe l'occupazione di quasi il 60% dello stabile, senza considerare gli spazi di logistica e magazzino, con il raggiungimento della piena occupazione al raggiungimento di 600MW di produzione, così come previsto anche nella bozza del prospetto informativo del 31 ottobre 2017 esaminata dal Comitato;

- **le modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione:**

Premesso che l'operazione di locazione è parte integrante del contratto di finanziamento ed i canoni dovranno essere ceduti da PM Immobiliare a garanzia delle obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento, per quanto concerne il canone di locazione la congruità dello stesso è stata oggetto di valutazione da parte dell'esperto indipendente Ing. Massimo Vitelli, che valuta, così come richiesto dal Collegio Sindacale in data 18 dicembre 2017, il valore dell'immobile in euro 27.000.000,00 (ventisette milioni) ed il canone di locazione in euro 120.000,00 (centoventimila) mensili, pari ad euro 1.440.000,00 (un milione quattrocento quaranta) annui, coerente altresì con la valutazione interna redatta dall'Ing. Martuscelli di €. 125.900 mensili in linea, quest'ultima, con quanto precedentemente previsto tra PM e FIB e con le negoziazioni in corso per la riduzione del canone a 1.200.000,00.

**Tutto ciò premesso, considerato e valutato, il Comitato Parti Correlate, nella riunione del 07/02/2018,**

**PRESO ATTO**

- della persistenza dell'interesse della controllata FIB e del Gruppo K.R.Energy alla implementazione del Progetto Litio, la cui attualità e strategicità per il Gruppo è stata confermata dal *management* anche nel corso dell'istruttoria dell'Operazione;
- della sostenibilità finanziaria dell'Operazione e del Progetto Litio nel suo complesso, comprovata dal *management* anche nel corso dell'istruttoria dell'Operazione;
- che in data 6 febbraio 2018 la parte correlata PM ha comunicato di impegnarsi tra l'altro a sostenere, nel corso della Locazione, le spese di manutenzione straordinaria relative al complesso di Teverola e garantendo (i) il completamento a regola d'arte dei lavori di ristrutturazione in corso entro la fine di giugno 2018 e (ii) l'assenza ad oggi di rischi ambientali per il complesso di Teverola;
- dei rischi legali (in termini di risarcimento danni) e reputazionali che potrebbero derivare dal mancato perfezionamento della Locazione, nonché della circostanza che la realizzazione del Progetto Litio presso un sito diverso da quello di Teverola comporterebbe la perdita per il Gruppo K.R.Energy della finanza agevolata e a fondo perduto, e richiederebbe quindi costi maggiori;

**RITIENE**

- che l'Operazione rientra nell'esercizio dell'attività operativa della controllata FIB S.r.l. e che la Locazione dell'intero complesso di Teverola risulta funzionale e necessaria per l'implementazione del Progetto Litio così come previsto dall'attuale Piano Industriale del Gruppo K.R.Energy e confermato dal *management* nel corso dell'istruttoria;
- che le condizioni economiche dell'Operazione debbano considerarsi in linea con quelle di mercato, come evidenziato anche dalla perizia dell'esperto indipendente Ing. Massimo Vitelli;
- in definitiva, la convenienza economica dell'Operazione e la sua conformità all'interesse sociale della K.R.Energy S.p.A. e di tutti i suoi *stakeholders*;

**ED, ALL'UNANIMITÀ, ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

sull'interesse della FIB (e del Gruppo K.R.Energy) al compimento della Locazione e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle sue condizioni nei termini sopra rappresentati tenuto conto degli impegni assunti da PM e dalle stessa FIB in sede di accordi e impegni anche con terzi incardinati e allo stato non modificabili,

**E INVITA**



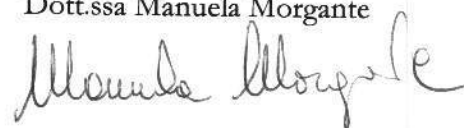
l'Amministratore delegato a negoziare al meglio nell'interesse di FIB l'entità del canone non superiore a Euro 1.200.000,00 annui nonchè del deposito cauzionale della Locazione, limitandolo ove possibile a tre mensilità o sostituendolo, ove meno oneroso, con garanzia bancaria e la rinuncia alla facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza di cui all'art. 7.3 della citata bozza del contratto di locazione.

ROMA, 07 febbraio 2018

Per il Comitato

il Presidente

Dott.ssa Manuela Morgante

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manuela Morgante', written in a cursive style.