

Ai componenti del Consiglio di Amministrazione di Vimi Fasteners S.p.A.

**Oggetto: parere non vincolante dell'Amministratore indipendente non correlato di Vimi Fasteners S.p.A. ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Consob n. 17221/2010 (come successivamente modificato), dell'art. 4 delle disposizioni in tema di parti correlate emanate da Borsa Italiana S.p.A. nel maggio 2012 e applicabili alle società con azioni ammesse alla negoziazione sull'AIM Italia, nonché dell'art. 6 della "Procedura relativa alle operazioni con le parti correlate" adottata da Vimi S.p.A..**

#### PREMESSO CHE

- A. il presente parere non vincolante (il "**Parere OPC**") è reso, ai sensi dell'art. 4 della "*Procedura relativa alle operazioni con le parti correlate*" (la "**Procedura OPC**") adottata da Vimi Fasteners S.p.A. ("**Vimi**" o la "**Società**" o l'"**Emittente**"), dall'unico Amministratore indipendente non correlato (l'"**Amministratore Indipendente**"), al Consiglio di Amministrazione con riferimento all'Operazione (*infra* definita), ai sensi del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate (adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, il "**Regolamento OPC Consob**"), delle disposizioni in tema di parti correlate emanate da Borsa Italiana S.p.A. nel maggio 2012 e applicabili alle società con azioni ammesse alla negoziazione sull'AIM Italia, come successivamente modificato (le "**Disposizioni AIM Parti Correlate**"), e della Procedura OPC.
- B. Al fine di meglio comprendere l'Operazione oggetto del presente Parere OPC si premette quanto segue.
- i) Il 23 luglio 2019, è stato concluso da Vimi un contratto avente a oggetto la locazione di un impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura dello stabilimento sito a Novellara (RE) in Via Alessandrini n. 26 (la "**Locazione Trimestrale**"), della potenza installata pari a kWp 500,82, e composto da n. 1.473 pannelli marca LG modello 340 N1C-A3, potenza di 340 Wp ciascuno e n. 9 Inverter, marca SMA, modello CORE1 STP 50-40, potenza di 50 kW ciascuno (l'"**Impianto**"), avente **durata** di n. 3 (tre) mesi a decorrere dal 1° luglio 2019, con la società Finregg S.p.A. ("**FINREGG**").
  - ii) FINREGG è azionista di controllo di VIMI – detenendo una partecipazione pari al 53,71% del capitale sociale della Società. Pertanto, la Locazione Trimestrale è qualificabile come Operazione con Parti Correlate, con conseguente applicazione – almeno in linea astratta – della Procedura OPC. Tuttavia, essendo il controvalore della Locazione Trimestrale inferiore a Euro 100.000, il suddetto accordo è qualificabile

quale “Operazione di Importo Esiguo”, ai sensi dell’art. 16, lettera (c), della Procedura OPC e, per l’effetto, è esente dall’applicazione della Procedura OPC stessa.

- iii) Il 23 luglio 2019, è stata fornita dal *management* al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale un’informativa sulla suddetta operazione, anticipando l’intendimento della Società, alla scadenza della Locazione Trimestrale (i.e. 1° ottobre 2019), di sottoporre all’approvazione dell’organo di amministrazione due distinti contratti – aventi pari pluriennale – relativi, rispettivamente, alla locazione (a) dell’Impianto (la “**Locazione Impianto**”), e (b) dello stabilimento sito a Novellara (RE) in Via Alessandrini n. 26 sottostante all’Impianto (l’“**Immobile**”), di proprietà anch’esso di FINREGG (la “**Locazione Immobile**”).

- C. Di seguito si riportano le clausole contrattuali più significative della Locazione Impianto, come negoziate dalle parti alla data di rilascio del presente parere:

(i)	<i>Durata</i>	Tre anni rinnovabile tacitamente per ulteriori tre anni
(ii)	<i>Canoni periodici mensili che Vimi deve corrispondere a FINREGG</i>	Canone trimestrale pari a Euro 17.500
(iii)	<i>Canone di locazione annuale (il “<b>Canone Impianto</b>”)</i>	Euro 70.000
(iv)	<i>Corrispettivo totale</i>	Euro 210.000

- D. di seguito si riportano i principali termini e condizioni della Locazione Immobile, come negoziate dalle parti alla data di rilascio del presente parere:

(i)	<i>Durata</i>	Tre anni rinnovabile tacitamente per ulteriori tre anni
(ii)	<i>Canoni periodici mensili che Vimi deve corrispondere a FINREGG</i>	Canone trimestrale pari a Euro 140.000
(iii)	<i>Canone di locazione annuale (il “<b>Canone Immobile</b>”)</i>	Euro 560.000
(iv)	<i>Corrispettivo totale</i>	Euro 1.680.000

(di seguito, la Locazione Impianto e la Locazione Immobile, collettivamente, l’“**Operazione**”).

- E. L’Operazione si configura come “**Operazione tra Parti Correlate**”, in quanto FINREGG è una società correlata a Vimi, essendo azionista di controllo di quest’ultima, e avendo, le due entità alcuni soci in comune (segnatamente, il Dott. Fabio Storchi e il Dott. Fabrizio Storchi), che esercitano su FINREGG un’influenza notevole, potendo, ciascuno di essi, partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della società, senza

averne il controllo.

- F. L'Operazione si configura di "**Maggiore Rilevanza**" ai sensi dell'art. 8 del Regolamento OPC Consob. Posto, infatti, che il valore dell'Operazione deve essere calcolato con riferimento sia alla Locazione Impianto che alla Locazione Immobile ai sensi dell'art. 14.2 della Procedura OPC e dell'art. 5 del Regolamento Consob OPC (in quanto le suddette locazioni sono astrattamente qualificabili quali "*operazioni tra loro omogenee o realizzate in esecuzione di un disegno unitario*"), il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e il patrimonio netto della Società al 30 giugno 2019 supera la soglia di rilevanza del 5% di cui all'Allegato 3 del Regolamento OPC Consob.
- G. Ai sensi dell'art. 7 della Procedura OPC, in conformità con quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 13 del Regolamento Emittenti AIM Italia emanato da Borsa Italiana S.p.A. applicabile alle società con azioni ammesse alla negoziazione sull'AIM Italia e dell'articolo 10 del Regolamento OPC Consob, la Società si avvale della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di Minore Rilevanza.

Tutto ciò premesso,

## L'AMMINISTRATORE INDIPENDENTE

### DATO ATTO CHE

1. in data **6 settembre 2019**, ha avviato, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 6.2 della Procedura OPC, le attività di selezione di un esperto indipendente cui attribuire l'incarico di esprimere un giudizio di congruità sul prezzo di mercato o *standard* con riferimento al Canone Impianto e al Canone Immobile (di seguito, collettivamente, il "**Corrispettivo dell'Operazione**"), funzionale all'emissione del Parere OPC, in merito, tra l'altro, alla convenienza dell'Operazione (la "**Fairness Opinion**").

A tal fine, l'Amministratore Indipendente:

- ha individuato il Geom. Gianfranco Mattioli, dello Studio Tecnico Mattioli sito in Castelnovo Sotto (RE), quale soggetto a cui attribuire l'incarico a rilasciare la *Fairness Opinion* (l' "**Esperto Indipendente**"); e
- ha richiesto all'Esperto Indipendente di formulare una proposta contenente, oltre alle condizioni economiche della prestazione professionale, l'indicazione di eventuali rapporti che potrebbero avere un'incidenza sulla sua indipendenza, quali, a esempio, eventuali relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con: (i) le società coinvolte nell'Operazione; (ii) i soggetti che le controllano; (iii) le altre società controllate da FINREGG; (iv) gli amministratori delle

società di cui ai punti (i), (ii) e (iii) che precedono;

2. in data **10 settembre 2019**, dopo aver attentamente valutato l'offerta, ha conferito all'Esperto Indipendente l'incarico di rilasciare la *Fairness Opinion* a quest'ultimo;
3. in data **16 settembre 2019**, ha acquisito la *Fairness Opinion* dell'Esperto Indipendente (allegata **sub A** al presente Parere OPC);
4. in **data odierna**, ha assunto le determinazioni di propria competenza per rilasciare il Parere OPC, avendo riguardo (a) all'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché (b) alla convenienza e (c) alla correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione stessa.

In tale occasione, l'Amministratore Indipendente ha esaminato, *inter alia*, la seguente documentazione:

- la relazione del *management* trasmessa al Consiglio di Amministrazione sull'Operazione;
- la bozza della Locazione Impianto
- la bozza della Locazione Immobile;
- la *Fairness Opinion* sulla congruità del prezzo di mercato o *standard* con riferimento al Corrispettivo dell'Operazione rilasciata dall'Esperto Indipendente

(collettivamente, la “**Documentazione Rilevante**”),

#### **RILEVA**

- I. quanto all'**interesse sociale al compimento dell'Operazione**, che dall'esame della Documentazione Rilevante e dall'informativa resa dal *management* della Società, emerge che:

- (i) la Locazione Immobile risulta funzionale alla strategia di crescita del volume di affari che Vimi intende perseguire nei prossimi anni. In particolare, dopo l'installazione della nuova linea di trattamento termico e l'avvio dell'utilizzo degli *asset* produttivi su tre turni lavorativi, si è reso necessario espandere le superfici attualmente a disposizione dell'Emittente.

L'Immobile presenta caratteristiche adeguate a sopperire alle suddette esigenze della Società, dal momento che, tra l'altro, (a) è dotato di un moderno magazzino automatico di tipo “*Traslo*”, che faciliterebbe la gestione dei prodotti finiti e semilavorati; (b) dispone di un'area che si presta a essere destinata allo stoccaggio della materia prima e all'allestimento di un reparto dedicato alle selezioni finali ed imballaggio. Inoltre, nell'ambito della ri-disegnazione del nuovo *layout* dell'attuale officina è stata individuata un'area di stampaggio (dove in futuro verranno riposizionate anche le stampatrici

esistenti) in maniera da semplificare i flussi produttivi per la movimentazione dei semilavorati e prodotti finiti. Nell'Immobile, che ha una classificazione energetica A2, sarebbero ubicati anche i nuovi spogliatoi del personale e, nell'area esterna, sono presenti posti auto dei quali potrebbero usufruire i dipendenti. Grazie al miglioramento della viabilità esterna che vedrà gli accessi solo da via Alessandrini, sarebbe, infine, più agevole lo spostamento di merci (materie prime, conto lavoro e prodotti finiti), in quanto direttamente connessi al progetto comunale di allacciamento alla "Provinciale";

- (ii) la Locazione Impianto è funzionale all'iniziativa in esame, dal momento che, tra l'altro, nell'ambito del progetto di espansione dello stabilimento produttivo, la normativa relativa al progetto di ampliamento impone che, in funzione dei metri quadrati dell'edificio, venga presentato un progetto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con potenza proporzionale a tale superficie. Inoltre, la produzione di energia elettrica dall'impianto solare contribuirebbe alla riduzione delle emissioni inquinanti a vantaggio dell'ambiente e della comunità.

Sulla base delle informazioni a propria disposizione, l'Amministratore Indipendente, quindi,

#### RITIENE

ragionevolmente sussistente l'interesse sociale alla conclusione dell'Operazione, da un punto di vista sia industriale che strategico;

- II. quanto alla **convenienza al compimento dell'Operazione**, di aver preso atto delle risultanze della *Fairness Opinion* (qui allegata **sub A**, a cui si rinvia per quanto di seguito non espressamente riportato). Dalla *Fairness Opinion* emerge, in sintesi, che, per la determinazione della congruità del prezzo di mercato o *standard* rispetto al Corrispettivo dell'Operazione, l'Esperto Indipendente ha adottato i seguenti approcci valutativi. In Particolare, con riferimento alla: (i) Locazione Immobile, il c.d. *Market Comparison Approach* o metodo di confronto del mercato ("MCA"); (ii) Locazione Impianto, il c.d. metodo monoparametrico, in quanto, dopo un'accurata ricerca di impianti dello stesso specifico segmento concessi in locazione, non è stato in grado, per mancanza di dati comparabili, di valutare il suddetto canone di locazione con il MCA.

Più in dettaglio, l'Esperto Indipendente, quanto al:

- canone della Locazione Immobile, applicando il MCA e tenuto conto delle caratteristiche dell'Immobile, del taglio dimensionale e delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, ha attribuito un valore di circa Euro 560.000 annui;

- canone della Locazione Impianto, applicando il metodo monoparametrico e tenuto conto della destinazione d'uso, della potenzialità che l'Impianto esprime e delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, ha attribuito un valore di circa Euro 70.000 annui.

Pertanto, il Corrispettivo dell'Operazione definito da Vimi e FINREGG, essendo peraltro coincidente con i valori individuati (in via autonoma) dall'Esperto Indipendente, è stato da questi giudicato congruo rispetto al prezzo di mercato o *standard*.

Posto, dunque, che il Corrispettivo dell'Operazione convenuto da Vimi e FINREGG è, tra l'altro, supportato dalle conclusioni della *Fairness Opinion*, l'Amministratore Indipendente

### **RITIENE**

ragionevolmente sussistente la convenienza per la Società al compimento dell'Operazione;

III. sulla **correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione** che:

- i) la Documentazione Rilevante è accurata e il processo ad essa sottostante è caratterizzato da un adeguato grado di tracciabilità, né sono state riscontrate condizioni contrattuali non in linea con la prassi di mercato per operazioni analoghe a quella in esame;
- ii) le metodologie utilizzate dall'Esperto Indipendente risultano ragionevoli, approfondite e complete;
- iii) il processo sinora seguito con riferimento all'Operazione e, in particolare, per la valutazione della congruità del prezzo di mercato o *standard* con riferimento al Corrispettivo dell'Operazione, appare corretto e conforme alle disposizioni normative applicabili,

l'Amministratore Indipendente

### **RITIENE**

che non siano emersi elementi che inficino la correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione.

\*\*\*.\*\*\*\*

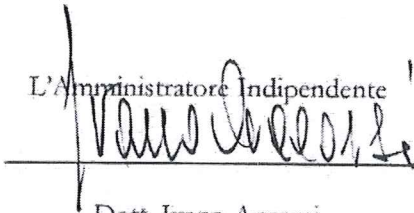
Tutto ciò premesso, rilevato e ritenuto, l'Amministratore Indipendente, avuto riguardo anche alle risultanze della *Fairness Opinion*,

### **ESPRIME**

al Consiglio di Amministrazione parere favorevole e non vincolante (i) in merito alla sussistenza dell'interesse sociale di Vimi al compimento dell'Operazione, nonché della convenienza economica e della correttezza, anche sostanziale, delle relative condizioni e (ii) per l'effetto, alla conclusione della stessa.

Novellara, 25 settembre 2019

L'Amministratore Indipendente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ivano Accorsi", is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Dott. Ivano Accorsi