

## DOCUMENTO INFORMATIVO

redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni, relativo all'operazione avente ad oggetto la concessione di un finanziamento a favore di Immobiliare Gemma S.p.A.

Documento Informativo reso disponibile il 27 settembre 2019

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Panariagroup Industrie Ceramiche S.p.A. in Finale Emilia (MO), Via Panaria Bassa 22/a, sul sito *internet* di Panariagroup Industrie Ceramiche S.p.A. [www.panariagroup.it](http://www.panariagroup.it) nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato *eMarket Storage* - consultabile all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com).

PREMESSA.....	4
1. AVVERTENZE.....	6
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	6
2.1 Caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	6
2.1.1 Oggetto del Finanziamento.....	7
2.1.2 Durata.....	7
2.1.3 Interessi.....	7
2.1.4 Rimborso.....	7
2.1.5 Inadempimento.....	7
2.2 Parti correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.....	8
2.3 Motivazioni economiche e convenienza per la Società nell'Operazione.....	9
2.4 Modalità di determinazione del controvalore dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.....	9
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.....	10
2.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate.....	10
2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione.....	11
2.8 <i>Iter</i> di approvazione dell'Operazione.....	11
2.8.1 Attività istruttoria posta in essere dal Comitato Parti Correlate.....	12
2.8.2 Approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione.....	13

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Panariagroup Industrie Ceramiche S.p.A. (“**Panaria**” o la “**Società**”) ai sensi dell’art. 5 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni ed integrazioni (il “**Regolamento OPC**”), nonché dell’art. 11 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 30 Novembre 2010, come successivamente modificata (la “**Procedura Parti Correlate**”), al fine di fornire al mercato e agli azionisti di Panaria un’esauriente informativa in merito alla concessione di un finanziamento di un importo complessivo in linea capitale pari a Euro 5.000.000 a favore di Immobiliare Gemma S.p.A. (“**Gemma**”) al fine della realizzazione di un nuovo immobile funzionale ad attività di logistica industriale (l’“**Operazione**”), adiacente al complesso immobiliare sito in Fiorano Modenese (MO) – Via Cameazzo n. 21 (il “**Complesso Immobiliare**”). Il Complesso Immobiliare risulta attualmente locato alla Società ai sensi di un contratto di locazione sottoscritto in data 22 giugno 2004 tra Gemma, in qualità di locatore, e la Società, in qualità di conduttore (il “**Contratto**”) con scadenza prevista per il 31 dicembre 2026 e rinnovo automatico alla scadenza per un periodo di ulteriori 9 anni.

L’Operazione si qualifica come “operazione di maggiore rilevanza” ai sensi della Procedura Parti Correlate nonché dell’Allegato 3 al Regolamento OPC in quanto il controvalore economico della stessa – ovvero l’importo complessivo massimo erogabile del Finanziamento (come definito in seguito) – supera le soglie di rilevanza quantificate alla data del 30 giugno 2019, data del più recente documento contabile periodico pubblicato dalla Società.

La Società, in quanto “società di minori dimensioni” ai sensi del Regolamento OPC, si avvale, in conformità all’art. 10 del Regolamento OPC, della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza di cui all’art. 5 della Procedura Parti Correlate approvata dalla Società.

L’Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Panaria in data 20 settembre 2019, previo parere favorevole del comitato controllo e rischi con funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate (il “**Comitato Parti Correlate**”) rilasciato in data 19 settembre 2019, ai sensi dell’art. 7, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC e dell’art. 5, comma 4, della Procedura Parti Correlate.

Il Consiglio di Amministrazione di Panaria ritiene che l’Operazione sia nell’interesse della Società, che la stessa non comporti pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione esistente tra i contraenti in quanto parti correlate.

Questo in quanto:

- dal punto di vista imprenditoriale, l'Operazione presenta i vantaggi descritti nel Paragrafo 2.3 del presente Documento Informativo;
- dal punto di vista patrimoniale e finanziario, l'Operazione si presenta vantaggiosa per la Società per le ragioni illustrate ai Paragrafi 2.4 e 2.5 del presente Documento Informativo;
- dal punto di vista procedurale, sono stati attivati tutti i presidi necessari al fine di rendere sostanzialmente neutro l'effetto della correlazione esistente tra le parti contraenti. In particolare:
  - (i) la Società ha applicato all'Operazione la disciplina in materia di operazioni con parti correlate prevista dalla Procedura Parti Correlate e dal Regolamento OPC;
  - (ii) i componenti del Comitato Parti Correlate sono stati coinvolti nelle attività istruttorie concernenti l'Operazione;
  - (iii) l'Operazione è stata preliminarmente esaminata e discussa dal Comitato Parti Correlate, il quale al termine di un processo di valutazione ha espresso il proprio motivato parere non vincolante favorevole in data 19 settembre 2019; e
  - (v) il Consiglio di Amministrazione di Panaria ha approvato l'Operazione nel corso della riunione del 20 settembre 2019 con le opportune astensioni e/o dichiarazioni di interesse di taluni amministratori (cfr. successivo Paragrafo 2.8 del presente Documento Informativo). Il presente Documento Informativo, pubblicato in data 27 settembre 2019, è a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società, sita in Finale Emilia (MO), Via Panaria Bassa 22/a, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.panariagroup.it](http://www.panariagroup.it) nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato *eMarket Storage* ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)).

## 1. AVVERTENZE

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura Parti Correlate, in quanto Gemma e Panaria sono soggette a comune controllo da parte di Finpanaria S.p.A.

Quest'ultima possiede infatti il 100% del capitale sociale di Gemma e il 69,3% circa del capitale sociale di Panaria.

In data 20 settembre 2019, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto l'Operazione, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Panaria Andrea Mussini, ai sensi dell'art. 2391 c.c., si è astenuto in considerazione del proprio ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Gemma e sottoscrittore del Finanziamento (di cui *infra*) per conto di Gemma.

Inoltre gli amministratori Paolo Mussini, Emilio Mussini, Giuliano Mussini, Silvia Mussini e Giuliano Pini hanno dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione in considerazione delle proprie posizioni di soci e di amministratori (ad eccezione di Silvia Mussini) di Finpanaria.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1 Caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

Come anticipato in premessa, l'Operazione descritta nel presente Documento Informativo concerne la concessione di un finanziamento ponte a favore di Gemma di un importo complessivo in linea capitale pari a Euro 5.000.000 (il "Finanziamento").

Il Finanziamento è finalizzato al finanziamento dei lavori di costruzione del nuovo immobile adiacente al Complesso Immobiliare, nelle more dell'ottenimento dei necessari finanziamenti già richiesti da parte di Gemma al sistema bancario che tuttavia richiedono tempi burocratici dilatati, con una possibile erogazione indicativamente nel mese di gennaio 2020.

Si riporta di seguito una descrizione delle principali previsioni del Finanziamento.

## 2.1.1 Oggetto del Finanziamento

Il Finanziamento prevede l'erogazione di un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000 (l'"**Importo Finanziato**"). Gemma utilizzerà il Finanziamento al fine della realizzazione di un nuovo immobile funzionale all'attività di logistica industriale e adiacente al Complesso Immobiliare.

Il Finanziamento verrà erogato dalla Società, anche in più *tranches*, entro 5 giorni dalla richiesta scritta di Gemma e nella misura richiesta da quest'ultima, entro l'importo massimo di Euro 5.000.000.

## 2.1.2 Durata

Il Finanziamento avrà durata sino al 31 marzo 2020 (la "**Data di Rimborso**").

## 2.1.3 Interessi

Sull'Importo Finanziato matureranno, di giorno in giorno, fino alla Data di Rimborso, e comunque sino alla data di effettivo pagamento di quanto dovuto ai sensi del Finanziamento, senza capitalizzazione, a condizione che tale tasso non superi il tasso di interesse massimo legale tempo per tempo previsto, interessi nella misura percentuale dell'1 % su base annua.

## 2.1.4 Rimborso

Gemma dovrà rimborsare alla Società l'Importo Finanziato, unitamente agli interessi maturati, in un'unica soluzione alla Data di Rimborso.

Resta ferma la possibilità di Gemma di rimborsare anticipatamente l'Importo Finanziato unitamente agli interessi sino a quel momento maturati.

## 2.1.5 Inadempimento

In caso di mancata ottemperanza, anche parziale, da parte di Gemma all'obbligo di rimborso entro la Data di Rimborso, fermo l'obbligo di rimborsare l'Importo Finanziato e gli interessi maturati, Gemma sarà tenuta a corrispondere alla Società interessi moratori nella misura massima di tempo in tempo prevista dalla legge, da calcolarsi sull'ammontare non rimborsato.

In caso di mancata ottemperanza, anche parziale, da parte di Gemma all'obbligo di rimborso entro la Data di Rimborso, la Società avrà il diritto di compensare il credito risultante dal Finanziamento con quanto dovuto a Gemma a titolo di canone di locazione ai sensi del Contratto con riferimento al Complesso Immobiliare, sino a concorrenza del debito risultante dal Finanziamento (comprensivo di interessi) ed eventualmente ancora non rimborsato da Gemma alla Data di Rimborso.

## 2.2 Parti correlate coinvolte nell'Operazione, natura della correlazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura Parti Correlate, in quanto Gemma e Panaria sono soggette a comune controllo da parte di Finpanaria S.p.A. Quest'ultima possiede infatti il 100% del capitale sociale di Gemma e il 69,3% circa del capitale sociale di Panaria.

L'Operazione si qualifica come "operazione di maggiore rilevanza" ai sensi della Procedura Parti Correlate nonché dell'Allegato 3 al Regolamento OPC in quanto il controvalore economico della stessa – ovvero l'importo complessivo massimo erogabile del Finanziamento (come definito in seguito) – supera le soglie di rilevanza quantificate alla data del 30 giugno 2019, data del più recente documento contabile periodico pubblicato dalla Società.

La Società, in quanto "società di minori dimensioni" ai sensi del Regolamento OPC, si avvale, in conformità all'art. 10 del Regolamento OPC, della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza di cui all'art. 5 della Procedura Parti Correlate approvata dalla Società.

In data 5 settembre 2019 Gemma ha trasmesso alla Società una proposta di finanziamento. A seguito di tale proposta, vi sono stati taluni incontri per addivenire alla definizione delle principali previsioni del Finanziamento. La proposta di finanziamento ricevuta da parte di Gemma è stata sottoposta, da parte del *management* della Società, all'attenzione del comitato controllo e rischi con funzioni di comitato per le operazioni con parti correlate (il "**Comitato Parti Correlate**"), il quale ha successivamente rilasciato, in data 19 settembre 2019 il proprio motivato parere non vincolante favorevole ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC e dell'art. 5, comma 2 della Procedura Parti Correlate, a garanzia della correttezza sostanziale e procedurale dell'Operazione. Il 20 settembre 2019, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del parere del Comitato Parti Correlate, ha approvato l'Operazione conferendo mandato agli amministratori per dare esecuzione al Finanziamento.



## **2.3 Motivazioni economiche e convenienza per la Società nell'Operazione**

Il Consiglio di Amministrazione di Panaria ritiene che l'Operazione sia nell'interesse della Società, che la stessa non comporti pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione esistente tra i contraenti in quanto parti correlate.

L'Operazione risulta essere in linea con l'interesse della Società ed ha una significativa valenza industriale ed economica, in considerazione della finalità della stessa. Di fatti, la proposta di Finanziamento avanzata da Gemma è rivolta ad assicurare una spedita prosecuzione dei lavori di costruzione del nuovo immobile, funzionale all'attività di logistica industriale e adiacente al Complesso Immobiliare, che la stessa si è già resa disponibile a locare alla Società a condizioni e termini essenzialmente in linea con il Contratto e che è di rilevante interesse strategico per la Società. A tal proposito, si sottolinea che il Complesso Immobiliare riveste particolare interesse strategico, essendo l'unico del Gruppo dedicato alla produzione del Gres Laminato, una tipologia di prodotto in forte sviluppo. Conseguentemente, una rapida esecuzione dei lavori per permettere al più presto una significativa riorganizzazione logistica e produttiva del sito è rispondente all'interesse della Società.

Inoltre, il tasso di interesse di cui al Finanziamento risulta essere in linea con i tassi di mercato nonché risulta avere un rendimento più elevato rispetto al costo di approvvigionamento o dell'eventuale remunerazione della liquidità ottenibile da Panaria sul mercato, che si attesta, per operazioni di analogo importo e durata, mediamente intorno allo 0,5%.

## **2.4 Modalità di determinazione del controvalore dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari**

Quanto ai termini economici dell'Operazione, il controvalore economico della stessa – ovvero l'importo complessivo massimo erogabile del Finanziamento – è pari a complessivi Euro 5.000.000, superando quindi le soglie di rilevanza previste dall'Allegato 3 del Regolamento OPC.

Come anticipato, Gemma ha richiesto il Finanziamento al fine di assicurare una spedita prosecuzione dei lavori di costruzione del nuovo immobile in attesa degli ulteriori finanziamenti già richiesti al sistema bancario e la cui erogazione, per ragioni burocratiche, è prevista indicativamente

nel mese di gennaio 2020. Per tale ragione, il Finanziamento prevede un importo complessivo massimo di Euro 5.000.000.

In merito alla remunerazione offerta da Gemma per il finanziamento, pari all'1% calcolato su base annua, si rileva che la stessa risulta più elevata rispetto al costo di approvvigionamento o dell'eventuale remunerazione della liquidità ottenibile da Panaria sul mercato e risulta quindi adeguata ed in linea con i tassi rilevati sul mercato. Più precisamente si rileva che, al 20 settembre 2019, il tasso Euribor 6 mesi era pari -0,35%, e che il tasso applicato corrisponde all'applicazione di uno spread dell'1,35% e che il costo medio di raccolta per Panaria sui finanziamenti a breve, su base annua, è pari allo 0,2%; quindi, il corrispettivo dell'Operazione può essere definito congruo rispetto alle transazioni comparabili rilevate sul mercato.

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

Gli effetti economici diretti dell'Operazione sono esclusivamente di natura finanziaria e non comportano alcun effetto sulla marginalità operativa.

In particolare, l'effetto economico per la Società sarà positivo e corrisponderà al differenziale tra il tasso di interesse attivo applicato all'Operazione e i tassi di interesse passivi corrisposti da Panaria sui maggiori fidi utilizzati a causa dell'Operazione.

Sul fronte patrimoniale, la Società iscriverà un'attività finanziaria a breve termine, pari all'importo del finanziamento erogato e corrispondentemente una maggiore passività finanziaria a breve termine per l'incremento dell'utilizzo dei fidi presso il sistema bancario, con un effetto nullo sulla Posizione Finanziaria Netta.

Si rileva, un'ampia capienza dei fidi bancari a breve di Panaria per la copertura dell'operazione, pari a complessivi 104,0 milioni di euro, di cui utilizzati per 17,2 milioni di Euro (fonte: Note Illustrative al Bilancio Semestrale Consolidato 2019).

## **2.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate**

L'Operazione non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori della Società e/o di società da questa controllate.

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

L'Operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura Parti Correlate, in quanto Gemma e Panaria sono soggette a comune controllo da parte di Finpanaria S.p.A. Quest'ultima possiede infatti il 100% del capitale sociale di Gemma e il 69,3% circa del capitale sociale di Panaria.

In data 20 settembre 2019, in occasione dell'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società della delibera avente ad oggetto la ratifica dell'Operazione, il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Panaria Andrea Mussini, ai sensi dell'art. 2391 c.c., si è astenuto in considerazione del proprio ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Gemma e sottoscrittore del Finanziamento per conto di Gemma.

Gli amministratori Paolo Mussini, Emilio Mussini, Giuliano Mussini, Silvia Mussini e Giuliano Pini hanno invece dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione in considerazione delle proprie posizioni di soci e di amministratori (ad eccezione di Silvia Mussini) di Finpanaria.

## **2.8 Iter di approvazione dell'Operazione**

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento OPC e dell'art. 5 della Procedura Parti Correlate la Società si avvale della facoltà di applicare alle operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza la procedura prevista per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza.

Le operazioni di maggiore rilevanza sono quindi approvate dal Consiglio di Amministrazione di Panaria previo parere non vincolante del Comitato Parti Correlate circa (i) la sussistenza di un interesse della Società al compimento dell'operazione e (ii) la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni. Le citate disposizioni prevedono che il Comitato Parti Correlate sia coinvolto ed informato dell'Operazione attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo e con la facoltà di chiedere informazioni e di formulare osservazioni agli organi delegati e ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative o dell'istruttoria.

## 2.8.1 Attività istruttoria posta in essere dal Comitato Parti Correlate

In considerazione di quanto precede, il Comitato Parti Correlate – nella composizione di seguito specificata – è stato coinvolto sin dalla fase istruttoria ricevendo un flusso informativo completo e tempestivo, richiedendo informazioni e formulando osservazioni ai soggetti incaricati dell'istruttoria, secondo quanto meglio descritto di seguito.

### Composizione e riunioni del Comitato Parti Correlate

Ai fini della predetta attività, il Comitato Parti Correlate – composto da tre Amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti nelle persone dei Consiglieri Tiziana Ferrari, Sonia Bonfiglioli e Daniele Prodi – si è riunito formalmente il 19 settembre 2019 per l'analisi della bozza finale del Finanziamento e per il rilascio del proprio parere.

### Attività del Comitato Parti Correlate

Fermo quanto precede, si riporta di seguito, più nel dettaglio, una sintesi dell'attività compiuta dal Comitato Parti Correlate e dal relativo Presidente durante la fase istruttoria e delle trattative.

L'Amministratore Delegato di Panaria ha comunicato al Presidente del Comitato Parti Correlate l'avvio di una trattativa con Gemma per la concessione di un finanziamento. In particolare, al fine di garantire un adeguato scambio informativo tra il *management* ed il Comitato, l'Amministratore Delegato della Società ha provveduto a trasmettere al Comitato Parti Correlate la proposta di Gemma ricevuta in data 5 settembre 2019.

Nei giorni successivi, il Comitato Parti Correlate – per il tramite del suo Presidente – è stato tempestivamente aggiornato da parte delle competenti strutture societarie sulle attività in corso e sulle interlocuzioni con Gemma.

Il Comitato Parti Correlate si è quindi riunito in data 19 settembre 2019 per esaminare la documentazione ricevuta ed effettuare le proprie valutazioni in merito all'Operazione e per esprimere il proprio parere non vincolante sull'Operazione.

Il Comitato Parti Correlate ha quindi rilasciato parere favorevole sull'interesse di Panaria alla realizzazione dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni del Finanziamento e sulla correttezza della procedura istruttoria e deliberativa seguita dalla Società, confermando altresì di aver ricevuto tutta la documentazione e tutte le informazioni

necessarie ai fini delle proprie verifiche e valutazioni relative all'Operazione medesima. Una copia del parere emesso dal Comitato Parti Correlate è allegata sub. A al presente Documento Informativo.

## 2.8.2 Approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione

A partire dalla ricezione della proposta di finanziamento da parte di Gemma avvenuta in data 5 settembre 2019, gli Amministratori di Gemma e di Panaria hanno condotto incontri/interlocuzioni per la definizione delle previsioni del Finanziamento.

In tali incontri, gli Amministratori di Gemma hanno illustrato lo stato dell'arte e il programma dei lavori di ampliamento del Complesso Immobiliare, il piano di copertura finanziaria, con evidenza degli esborsi già effettuati e dei pagamenti previsti nei mesi futuri.

Gli Amministratori di Gemma hanno evidenziato l'esistenza di trattative, già ad uno stadio avanzato, con primari Istituti di Credito per il finanziamento in un'ottica di medio-lungo termine, richiedendo per un più sollecito avanzamento dei lavori, un finanziamento a breve a Panaria, in considerazione del fatto che la società beneficiaria dell'intervento è la Società stessa.

Gli Amministratori della Società hanno confermato che il Complesso Immobiliare riveste particolare interesse strategico, essendo l'unico del Gruppo dedicato alla produzione del Gres Laminato, una tipologia di prodotto in forte sviluppo, e che la rapida esecuzione dei lavori per permettere al più presto una significativa riorganizzazione logistica e produttiva del sito costituisce un'esigenza prioritaria.

Successivamente, in data 20 settembre 2019, sulla base della documentazione ricevuta e del parere del Comitato Parti Correlate, il Consiglio di Amministrazione di Panaria – condivise le motivazioni e i razionali sottostanti all'Operazione e rilevato altresì l'interesse della Società a compiere l'Operazione medesima nonché la convenienza delle relative condizioni – ha approvato l'Operazione, conferendo a Mussini Emilio e Pini Giuliano, in via disgiunta tra loro, con facoltà di sub-delega, ogni più ampio potere per dare esecuzione al Finanziamento. In tale occasione il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione di Panaria Andrea Mussini, ai sensi dell'art. 2391 c.c., si è astenuto in considerazione del proprio ruolo di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Gemma e sottoscrittore del Finanziamento per conto di Gemma.

Gli amministratori Paolo Mussini, Emilio Mussini, Giuliano Mussini, Silvia Mussini e Giuliano Pini hanno invece dichiarato il proprio interesse in relazione al compimento dell'Operazione in considerazione delle proprie posizioni di soci e di amministratori (ad eccezione di Silvia Mussini) di Finpanaria.

## ALLEGATO A

Al Consiglio di Amministrazione di Panariagroup Industrie Ceramiche S.p.A.

Finale Emilia, 19 settembre 2019

**Oggetto:** Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ai sensi del Regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato e della procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Panariagroup Industrie Ceramiche S.p.A. ("Panaria" o "Società")

Lo scrivente Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito, il "**Comitato**"), nell'adunanza svoltasi in data 19 settembre 2019, alla presenza di tutti i propri componenti (in persona del Presidente Tiziana Ferrari e dei consiglieri Sonia Bonfiglioli e Daniele Prodi) si è riunito per:

- discutere in merito all'operazione consistente nella concessione di un finanziamento di un importo complessivo in linea capitale pari ad Euro 5.000.000 (il "**Finanziamento**") a favore della parte correlata Gemma Immobiliare S.p.A. ("**Gemma**") al fine dell'ampliamento del complesso immobiliare sito in Fiorano Modenese (MO) - Via Cameazzo n. 21 (il "**Complesso Immobiliare**"); e
- esprimere il proprio parere in merito all'interesse di Panaria alla realizzazione dell'operazione, nonché alla convenienza e alla correttezza sostanziale delle relative condizioni, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Consob 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato ed integrato) (il "**Regolamento OPC**") e della procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate di Panaria (la "**Procedura OPC**").

L'operazione costituisce un'operazione con parti correlate ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, in quanto Gemma e Panaria sono soggette a comune controllo da parte di Finpanaria S.p.A. Quest'ultima possiede infatti il 100% del capitale sociale di Gemma e il 69,3% circa del capitale sociale di Panaria.

Inoltre, l'operazione si qualifica come "operazione di maggiore rilevanza" ai sensi della Procedura OPC nonché dell'Allegato 3 al Regolamento OPC in quanto il controvalore economico della stessa - ovvero l'importo complessivo massimo erogabile del Finanziamento - supera le soglie di rilevanza. Inoltre la Società, in quanto "società di minori dimensioni", si avvale della possibilità di applicare all'operazione la procedura stabilita per le operazioni con parti correlate di minore rilevanza, come previsto dall'art. 10 del Regolamento OPC.

### 1. Descrizione dell'operazione

In data 5 settembre 2019, la Società ha ricevuto da Gemma una proposta di finanziamento per un importo complessivo in linea capitale pari a Euro 5.000.000 (l'"**Importo Finanziato**"). Il Finanziamento ha la finalità di ampliare il Complesso Immobiliare mediante la realizzazione di un nuovo immobile funzionale ad attività di logistica industriale ed adiacente al Complesso Immobiliare la cui ultimazione è prevista entro il primo semestre 2020, nelle more dell'ottenimento dei necessari finanziamenti già richiesti da parte di Gemma al sistema bancario, che tuttavia richiedono tempi burocratici dilatati, con una possibile erogazione indicativamente nel mese di gennaio 2020.

In tale proposta, Gemma confermava, fra l'altro, la disponibilità della stessa a locare alla Società il nuovo immobile sulla base di termini e condizioni economiche sostanzialmente allineati a quelli già oggetto del contratto di locazione sottoscritto in data 22 giugno 2004 tra Gemma, in qualità di locatore, e la Società, in qualità di conduttore (il "**Contratto**") con scadenza prevista per il 31 dicembre 2026 e rinnovo automatico alla scadenza per un periodo di ulteriori 9 anni.

Il Finanziamento, la cui erogazione è previsto avvenga entro 5 giorni dalla richiesta scritta da parte di Gemma e che potrà essere richiesto anche in più *tranches*, avrà durata sino al 31 marzo 2020 (la "**Data di Rimborso**").

Sull'Importo Finanziato matureranno, di giorno in giorno, fino alla Data di Rimborso, e comunque sino alla data di effettivo pagamento di quanto dovuto ai sensi del Finanziamento, interessi nella misura percentuale

dell'1% su base annua senza capitalizzazione, a condizione che tale tasso non superi il tasso di interesse massimo legale tempo per tempo previsto.

Gemma dovrà rimborsare alla Società l'Importo Finanziato, unitamente agli interessi maturati, in un'unica soluzione alla Data di Rimborso (ovvero anticipatamente rispetto alla Data di Rimborso, unitamente agli interessi maturati sino a tale data). Il Finanziamento prevede inoltre, a tutela delle ragioni di credito di Panaria, il diritto della Società di compensare il credito risultante dal Finanziamento con quanto dovuto a Gemma a titolo di canone di locazione ai sensi del Contratto, sino a concorrenza del debito risultante dal Finanziamento e ancora non rimborsato da Gemma alla Data di Rimborso.

## **2. Considerazioni del Comitato in merito all'interesse della Società e alla convenienza e correttezza sostanziale dell'operazione**

Codesto Comitato ritiene che il Finanziamento, in considerazione della finalità dello stesso, sia in linea con l'interesse della Società. Di fatti, la proposta di Finanziamento avanzata da Gemma è rivolta ad assicurare una spedita prosecuzione dei lavori di costruzione del nuovo immobile che la stessa si è già resa disponibile a locare alla Società a condizioni e termini essenzialmente in linea con il Contratto e che potrebbe dunque essere di rilevante interesse strategico per la Società. Inoltre, il tasso di interesse di cui al Finanziamento risulta essere in linea con i tassi di mercato nonché superiore al costo del denaro di Panaria, che si attesta mediamente, per operazioni di analogo importo e durata, intorno allo 0,5%.

Sulla base di quanto descritto sopra e dopo un'attenta analisi del contratto di Finanziamento, il Comitato osserva come lo stesso sia inoltre rispondente ai criteri della convenienza e della correttezza sostanziale delle relative condizioni.

## **3. Coinvolgimento del Comitato**

Sotto il profilo procedurale, il Comitato osserva che la Società ha posto in essere i presidi necessari ai fini della corretta qualificazione delle operazioni e il conseguente assoggettamento delle stesse alle rilevanti disposizioni della Procedura OPC e del Regolamento OPC. Infatti, in ottemperanza alla Procedura OPC, Panaria ha garantito al Comitato idonei flussi informativi e supporti documentali, un'appropriata interlocuzione con il *management* della Società, al fine della valutazione dell'operazione da parte del Comitato stesso.

## **4. Conclusioni**

Il Comitato, avendo esaminato i termini e le condizioni del Finanziamento, facendo seguito agli approfondimenti svolti e alle informazioni ricevute nel corso dell'istruttoria, ritiene di condividere l'opinione del Consiglio di Amministrazione circa l'interesse del Gruppo alla sottoscrizione del Finanziamento. Per quanto attiene alla convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni, codesto Comitato valuta positivamente la convenienza e la correttezza sostanziale dei termini e delle condizioni del Finanziamento. Alla luce di quanto sopra esposto e sulla base delle motivazioni di cui sopra, il Comitato all'unanimità esprime

### **PARERE FAVOREVOLE**

in merito all'interesse del Gruppo alla realizzazione dell'operazione, nonché in merito alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Per conto del Comitato Parti Correlate

il Presidente Tiziana Ferrari