



DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

redatto ai sensi dell'articolo 2 e dell'Allegato 3 alle Disposizioni Euronext Growth Milan in tema di Parti Correlate, nonché dell'articolo 11 della Procedura relativa alla disciplina delle operazioni con Parti Correlate di Aton Green Storage S.p.A.

relativo all'

OPERAZIONE IMMOBILIARE CON TIME IMMOBILIARE S.R.L.

15 marzo 2023

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Aton Green Storage S.p.A. e sul sito internet della stessa (atonstorage.com), alla sezione Investor Relations

1. Premessa

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”), è stato redatto da Aton Green Storage S.p.A. (“**Aton**” o la “**Società**”), società con azioni negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan, ai sensi dell’articolo 2 del Regolamento Euronext Growth Milan in tema di parti correlate (il “**Regolamento EGM Parti Correlate**”) e dell’articolo 11 della procedura relativa alla disciplina delle operazioni con parti correlate della Società (la “**Procedura OPC**”), con riferimento all’operazione di acquisto di un terreno edificabile nella località Sant’Eusebio e di cessione di un contratto di leasing di un capannone *in erigendum*, nella medesima località, con la società Time Immobiliare S.r.l. (l’“**Operazione**”).

Nell’Operazione interverrà quale parte venditrice del terreno e parte cedente del contratto di leasing la Time Immobiliare S.r.l. (“**Time Immobiliare**”), appartenente ad un gruppo immobiliare i cui titolari effettivi risultano essere Aldo Balugani e Vittorio Balugani, ciascuno per una quota pari al 50%, mentre amministratore unico della Time Immobiliare risulta essere Claudio Turchi. Stante il fatto che i Signori Aldo Balugani, Vittorio Balugani e Claudio Turchi sono membri del Consiglio di Amministrazione di Aton, l’Operazione si configura come operazione tra parti correlate.

Come illustrato nel prosieguo, l’Operazione si configura altresì come operazione con parti correlate c.d. di maggiore rilevanza, ai sensi dell’Allegato 2 al Regolamento EGM Parti Correlate.

L’Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società riunitosi in data 15 marzo 2023, previo ottenimento del parere favorevole dell’amministratore indipendente, in qualità di comitato parti correlate della Società (il “**Comitato OPC**”).

Il presente Documento Informativo viene messo a disposizione del pubblico in data 16 marzo 2023 presso la sede legale di Aton (via Circonvallazione Nuova 57/B - 47923, Rimini, Italia) e sul sito internet (atonstorage.com), alla sezione Investor Relations.

2. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall’Operazione

L’Operazione, avente ad oggetto la sottoscrizione di un contratto di compravendita di un terreno edificabile con parte venditrice la Time Immobiliare (il “**Contratto di Compravendita**”) e il subentro a Time Immobiliare, a mezzo cessione, in un contratto di leasing relativo ad un capannone *in erigendum* (il “**Contratto di Leasing**”), è finalizzata, come meglio illustrato *infra*, alla costruzione di un capannone destinato ad accogliere al suo interno tutta l’attività produttiva di Aton, nonché la logistica e gli uffici tecnici e amministrativi.

Fatto salvo per quanto di seguito specificato, in relazione all’Operazione non si segnalano alla data del presente Documento Informativo particolari rischi connessi a situazioni di potenziale conflitto di interessi, diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni con parti correlate, o da quelli tipicamente inerenti operazioni di acquisto di terreni o di cessione di contratti.

In merito ai potenziali conflitti di interessi nell’Operazione, si segnala che Time Immobiliare appartiene ad un gruppo immobiliare i cui titolari effettivi risultano essere Aldo Balugani e Vittorio Balugani, ciascuno per una quota pari al 50%, mentre amministratore unico della Time Immobiliare risulta essere

Claudio Turchi. Stante il fatto che i Sig.ri Aldo Balugani, Vittorio Balugani e Claudio Turchi sono membri del Consiglio di Amministrazione di Aton, l'Operazione si configura come operazione tra parti correlate.

Il Comitato OPC, composto, ai sensi dell'art. 6 della Procedura OPC, dall'Avv. Maria Barbara Leoni, in qualità di unico amministratore indipendente non correlato della Società, è competente a rilasciare un parere motivato sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni (il "Parere", sub **Allegato A** al presente Documento Informativo e pubblicato, unitamente al Documento Informativo, sul sito internet della Società, all'indirizzo atonstorage.com, sezione *Investor Relations*).

Nella riunione consiliare del 15 marzo 2023, convocata per deliberare, tra l'altro, sull'Operazione, il Consiglio di Amministrazione della Società ha preso atto del parere favorevole del Comitato OPC e ha approvato l'Operazione, conferendo al Presidente e al Vice Presidente i poteri necessari per la sottoscrizione del Contratto di Compravendita e il subentro nel Contratto di Leasing (insieme, i "Contratti").

3. Informazioni relative all'Operazione

3.1 Termini e condizioni dell'Operazione

L'Operazione si articola, *in primis*, nella sottoscrizione del Contratto di Compravendita con parte venditrice Time Immobiliare, avente ad oggetto la compravendita di un terreno edificabile di circa 40.000 metri quadrati, sito nel comune di Castelvetro di Modena, località Sant'Eusebio (a circa 7 chilometri dalla sede principale della Società), a fronte di un corrispettivo di Euro 40.000 e con accollo del relativo mutuo ipotecario per Euro 152.000.

In secondo luogo, l'Operazione prevede il subentro di Aton a Time Immobiliare nel Contratto di Leasing stipulato tra Time Immobiliare e Sardaleasing S.p.A., avente ad oggetto un capannone *in erigendum* nel comune di Castelvetro in Modena, località Sant'Eusebio. Il Contratto di Leasing verrà ceduto da Time Immobiliare ad Aton a fronte di un corrispettivo di Euro 985.000,00.

Ai fini di valutare la convenienza dell'Operazione, è stato affidato ad un perito l'incarico di svolgere una stima, dalla quale è emerso che il valore di mercato dell'area edificabile è di Euro 3.410.000,00 (il "Valore di Mercato"). Confrontando il Valore di Mercato dell'area edificabile con il prezzo pattuito per la sua cessione, ricavabile (i) da quello previsto per la cessione del Contratto di Leasing (Euro 985.000,00), (ii) dal residuo ammontare dei canoni da quest'ultimo previsti per il riscatto della proprietà (Euro 1.640.000,00) e (iii) dalla compravendita del terreno edificabile (Euro 40.000,00) con accollo del mutuo in essere (Euro 152.000,00), si può ritenere che l'Operazione avvenga a condizioni di mercato, ponendosi l'ammontare complessivo previsto (Euro 2.817.000,00) al di sotto del Valore di Mercato individuato in perizia.

In ragione dell'importo dell'Operazione, come appena illustrato, risulta superata la soglia dell'indice di rilevanza del controvalore, di cui all'Allegato 2 al Regolamento EGM Parti Correlate emanate da Borsa Italiana, e, pertanto, l'Operazione rientra tra le operazioni c.d. di maggiore rilevanza.

La Società intende concludere l'Operazione il prima possibile, con successiva presentazione della domanda di costruzione e stipula del contratto di appalto per la realizzazione dei lavori. La previsione è che l'attività possa essere trasferita nella nuova sede entro la fine del 2024.

3.2 Motivazioni sottostanti all'Operazione

Il perfezionamento dell'Operazione, e quindi la sottoscrizione dei Contratti, è sorretto da diverse motivazioni. In primo luogo, a seguito del forte aumento della produzione nonché dell'incremento del fatturato registrati negli ultimi 3 anni (e, in prospettiva, di un ulteriore aumento previsto nel triennio 2023-2026), Aton ha avuto l'esigenza di prendere in locazione diversi siti produttivi esterni, di logistica e amministrativi, nei quali svolgere le proprie attività. A seguito di tali locazioni, Aton svolge la propria attività in diversi siti non contigui, circostanza che crea problematiche e inefficienze, legate principalmente all'incremento dei costi di produzione, di personale e di logistica, oltre che oggettive difficoltà nello svolgere in maniera efficace l'attività di coordinamento e controllo di tutte le fasi di produzione e stoccaggio dei materiali.

Il subentro nel Contratto di Leasing, avente ad oggetto la costruzione del capannone, e la sottoscrizione del Contratto di Compravendita del terreno edificabile, avrebbero l'effetto finale di permettere alla Società di svolgere le proprie attività produttive, logistiche e amministrative in un'unica sede, agevolando altresì la relativa attività di coordinamento e controllo.

Il perfezionamento dell'Operazione costituisce altresì un'opportunità di contenimento e di riduzione dei costi relativi all'affitto e alla gestione degli immobili sostenuti da Aton. Operare in un'unica sede consentirebbe alla Società di ridurre tali costi, che attualmente superano i 400.000,00 Euro annui, oltre ai già citati costi del personale e di logistica.

3.3 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari

In considerazione del valore dell'Operazione, previsto nell'ordine di Euro 2.817.000,00, l'Operazione si configura come operazione con parti correlate di maggiore rilevanza ai sensi dell'Allegato 2 del Regolamento EGM Parti Correlate, come richiamato dalla Procedura OPC. Nello specifico, l'indice preso in considerazione ai fini della determinazione dell'Operazione come operazione di maggiore rilevanza è quello del controvalore, di cui all'art. 1.1, lettera a) del predetto Allegato 2 al Regolamento EGM Parti Correlate.

La Società ritiene che i principali effetti dell'Operazione afferiscano alla riduzione dei costi relativi all'affitto e alla gestione degli immobili nonché dei costi di produzione, di personale e di logistica. Aton ritiene altresì che l'Operazione comporterebbe dei vantaggi in termini di efficienza delle attività di coordinamento e controllo di tutte le fasi di produzione e stoccaggio dei materiali, in quanto tali attività verrebbero svolte in un'unica sede.

3.4 Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione della Società e/o di società controllate per effetto dell'Operazione

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Aton.

3.5 Iter di approvazione dell'Operazione

Premesso che, ai sensi dell'art. 4 della Procedura OPC, in conformità a quanto previsto dal combinato disposto dell'articolo 13 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (il “**Regolamento Emittenti**”), e dell'articolo 10 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 (il “**Regolamento 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, si evidenzia quanto segue in relazione all'*iter* di approvazione dell'Operazione.

Il Comitato OPC è stato informato, ai sensi della Procedura OPC, dei termini e condizioni dell'Operazione ed è stato coinvolto nella fase istruttoria ricevendo le informazioni richieste in modo tempestivo e adeguato sui termini e condizioni dell'Operazione, essendo messo nella condizione di richiedere e ottenere chiarimenti dai componenti del Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato OPC, esaminati i termini e le condizioni dell'Operazione, nonché le ragioni sottostanti alla stessa, ha espresso parere favorevole all'approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, condizionato alla formalizzazione della stima effettuata dal professionista in una perizia giurata riportante il medesimo contenuto. Il giuramento della perizia è avvenuto in data 14 marzo u.s..

In data 15 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione della Società, sulla base della documentazione ricevuta e del Parere favorevole del Comitato OPC, rilevando l'interesse della Società a compiere l'Operazione nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni, ha approvato all'unanimità l'Operazione, conferendo al Presidente e al Vice-Presidente i necessari poteri per la sottoscrizione dei Contratti.

3.6 Cumulo di operazioni

Si precisa che la rilevanza dell'Operazione non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con stesse parti correlate o con soggetti correlati sia a quest'ultime sia alla Società.

Allegato A

Parere Comitato OPC

Parere dell'Amministratore indipendente in merito all'operazione immobiliare di acquisto area edificabile in Comune di Castelvetro (MO)

La scrivente consigliera di amministrazione è stata informata sulle trattative avviate dalla società in relazione alla possibilità di acquisire un'area edificabile a destinazione industriale, sita in Comune di Castelvetro (MO), estesa complessivamente 40.000 mq circa, con superficie utile di 12.000 mq (l' "Operazione").

In questo ambito ha ricevuto una richiesta, da parte dell'amministratore delegato della società, ing. Uguzzoni, di esprimere un parere preventivo prima della presentazione dell'Operazione al consiglio di amministrazione.

In funzione di ciò, il predetto amministratore delegato ha trasmesso alla scrivente inerente documentazione, composta, oltretutto da una breve relazione riassuntiva, da una bozza di perizia da parte di un tecnico incaricato e da uno schema contrattuale di cessione di contratto di leasing.

I principali aspetti esaminati dalla scrivente per esprimere il proprio motivato parere sulla correttezza formale e sostanziale dell' Operazione, sull'interesse della società al suo compimento e sulla congruità delle relative condizioni contrattuali hanno riguardato: 1) Le possibili criticità inerenti un'operazione posta in essere tra parti correlate; 2) Le motivazioni strategiche che hanno condotto la società a selezionare l'area edificabile in Castelvetro come funzionale alle proprie esigenze; 3) La metodologia di valutazione utilizzata nella definizione di valore di mercato, prima, e di congruità del corrispettivo, poi.

1) Per quanto attiene al primo punto, stante la definizione di parte correlata contenuta nel principio contabile internazionale IAS 24, che è richiamato dall'art. 2426 comma 2 codice civile, viste le prescrizioni dell'art.2427, comma 1, n.22 bis c.c., si perviene alla conclusione che TIME IMMOBILIARE S.R.L., la società dante causa di ATON, quale utilizzatrice dell'immobile da trasferire (nonché proprietaria di una parte dello stesso), è parte correlata, ragion per cui si deve verificare che l'Operazione venga perfezionata a normali condizioni di mercato.

Ebbene, incrociando il valore di mercato dell'area edificabile in oggetto individuato nella bozza di perizia (€ 3.410.000,00) con il prezzo pattuito per la sua cessione, ricavabile (i) da quello previsto per la cessione del contratto di leasing (€ 985.000.00), (ii) dal residuo ammontare dei canoni da quest'ultimo previsti per il riscatto della proprietà (€ 1.640.000,00, stando alle informazioni ricevute dal suddetto amministratore delegato) e (iii) dalla compravendita di una frazione dell'area già di proprietà di TIME IMMOBILIARE (€ 40.000 + accollo del mutuo in ancora in essere pari a € 152.000,00 stando sempre ai dati ricevuti dall'amministratore delegato di ATON), si può ritenere che l'Operazione venga sostanzialmente a normali condizioni di mercato, ponendosi l'ammontare complessivo del corrispettivo previsto (€ 2.817.000,00) al di sotto del valore dell'area edificabile individuato nella perizia (€ 3.410.000), e questo a prescindere dalla tempistica dell'Operazione (rimanendo in ogni caso fisso il previsto corrispettivo anche in caso di ulteriori versamenti di canoni di leasing e di rate di

mutuo da parte di TIME IMMOBILIARE che andranno ad aumentare in modo corrispondente il versamento di somme da parte di ATON).

2) Quanto al punto 2), non v'è dubbio che ATON, alla luce del vorticoso aumento della produzione negli ultimi tre anni e con ulteriori prospettive di crescita nei successivi tre, abbia la necessità di ampi spazi e anche di una progressiva razionalizzazione degli stessi, trovandosi attualmente nella condizione di svolgere la propria attività produttiva, logistica e amministrativa in sei sedi differenti, con conseguenti inefficienze, aumenti di costi e potenziali criticità di coordinamento e di controllo.

La prevista edificazione di un nuovo grande capannone sull'area edificabile da acquistare permetterà di far fronte alle segnalate difficoltà, oltre a costituire un indubitabile accrescimento della qualità della propria immagine, trattandosi oltretutto di una posizione strategicamente visibile e di sicuro prestigio.

3) Venendo al punto 3) la scrivente consiglia annota che i metodi di valutazione utilizzati per definire le condizioni economiche dell'Operazione sono quelli generalmente utilizzati nella prassi, tenendo conto della situazione urbanistica, della posizione, indubbiamente strategica anche dal punto di vista della viabilità, e della comparazione con il valore di mercato di altri limitrofi lotti, sostanzialmente analoghi per qualità e caratteristiche.

Alla luce di tutto quanto sopra precisato, a condizione ovviamente che la bozza di perizia analizzata venga poi formalizzata in una perizia giurata riportante il medesimo contenuto, e così pure che lo schema contrattuale della cessione di contratto di leasing coincida con la versione definitiva sottoscritta dalle parti, e a condizione che i dati forniti dall'amministratore delegato di ATON in ordine all'ammontare dei residui canoni del contratto di leasing e delle residue rate mutuo sulla frazione di area di proprietà di TIME IMMOBILIARE siano precisi, corretti e veritieri, la scrivente consiglia riconosce l'interesse della società al compimento dell'Operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle sue pattuizioni.

Reggio Emilia, 6 marzo 2023

L'amministratore Indipendente

Maria Barbara Leoni

