



**PARERE DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI EMESSE IN QUALITÀ
DI COMITATO COMPETENTE PER L'ESAME DELLE OPERAZIONI CON
PARTI CORRELATE PREVISTO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL
REGOLAMENTO CONSOB N. 17221 E RELATIVO ALL'OPERAZIONE DI
ACQUISTO DA PARTE DI CARRARO SPA DELL'AREA EDIFICABILE DI
PROPRIETÀ DI FINAID SPA SITA IN ROVIGO, VIA ACHILLE GRANDI**

Approvato nel corso della riunione tenutasi il 1 agosto 2012

Il Comitato Controllo e Rischi di Carraro S.p.A. - che opera quale comitato degli amministratori indipendenti per l'esame delle operazioni con parti correlate, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento CONSOB n. 17221 ed in conformità con la Procedura per le Operazioni con Parti Correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione di Carraro S.p.A in data 3 maggio 2012 (la "Procedura") - è stato informato sulle trattative avviate dalla società in merito alla possibilità di acquisire da Finaid S.p.A. un terreno edificabile sito in via Achille Grandi, zona industriale di Rovigo ("l'Operazione") in occasione della riunione tenutasi in data 3 maggio 2012.

Il Comitato ha provveduto tempestivamente a conferire incarico a Praxi SpA, quale esperto indipendente (di seguito l'Esperto), per farsi assistere nello svolgimento dei compiti e delle funzioni che spettano al comitato di amministratori indipendenti ai sensi della Procedura.

Il Comitato è stato coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria dell'Operazione (così come previsto dalla Procedura), ricevendo altresì un flusso informativo completo e tempestivo da parte del management di Carraro e dall'Esperto, avvalendosi della facoltà di richiedere informazioni e di formulare osservazioni agli Organi Delegati e ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative, così come riportato nei verbali delle riunioni del Comitato stesso del 3 maggio, 27 giugno e 1 agosto 2012. Il Presidente del Comitato ha inoltre personalmente partecipato alle trattative tra le parti in virtù della designazione ricevuta dal Comitato stesso in data 3 maggio 2012.

I principali aspetti esaminati dal Comitato per esprimere il proprio motivato parere sull'interesse della società al compimento dell'Operazione e sulla congruità delle relative condizioni economiche hanno riguardato:

1. le motivazioni strategiche che hanno condotto la società a selezionare il terreno edificabile di Rovigo quale funzionale ai fini delle esigenze del Gruppo;
2. le metodologie di valutazione utilizzate nella definizione dell'Valore di Mercato, prima, e la congruità del corrispettivo, poi.

Per quanto riguarda il punto 1 si desidera segnalare che :

- (a) non sussistono le condizioni tecniche ed economiche per un ampliamento dello stabilimento di Campodarsego (PD) tali da soddisfare le attuali esigenze del Gruppo;
- (b) nelle immediate adiacenze dell'area oggetto della Compravendita è già presente uno stabilimento di proprietà di Carraro, che fino al 1° aprile 2012 è stato locato a Carraro Drive Tech S.p.A. (società interamente controllata da Carraro) che lo utilizzava per la distribuzione dei ricambi e che è attualmente utilizzato dalla Divisione Agritalia di Carraro per lo stoccaggio delle merci e per lo svolgimento di attività di ingegneria;
- (c) Finaid ha già presentato al Comune di Rovigo un progetto per la lottizzazione dell'area oggetto della Compravendita secondo le prescrizioni delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, al fine di realizzarvi un c.d. "parco industriale" .

La Compravendita potrà quindi consentire al Gruppo Carraro di trovare nuovi spazi contigui alle aree ove sono già situati propri stabilimenti, con vantaggi di natura finanziaria e logistica;

- (d) Pur trovandosi in zona industriale, l'area oggetto della Compravendita risulta attualmente priva di fabbricati né è stata in precedenza oggetto di insediamenti industriali o commerciali. Non vi sono pertanto rischi di natura ambientale derivanti da un suo precedente utilizzo.
- (e) l'area oggetto della Compravendita è situata in una posizione strategica anche dal punto di vista della viabilità: essa è infatti nelle immediate vicinanze del

casello di Rovigo dell'autostrada Padova - Bologna ed è collegata alla Strada Regionale 88 mediante Via Grandi.

Infine, con riferimento al punto 2. si precisa che i metodi di valutazione utilizzati per definire le condizioni economiche dell'Operazione sono quelli generalmente usati nella prassi. In particolare, l'Esperto ha determinato il valore di mercato dell'area oggetto della Compravendita sulla base del metodo del c.d. "valore di trasformazione", vale a dire del valore di mercato del bene nell'ipotesi della sua trasformazione secondo l'utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici. Più precisamente, il valore di trasformazione si ricava determinando il valore di mercato finale del bene dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata all'aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

Nella specie, il valore dell'area è stato ricavato dall'attualizzazione del cash flow generato dall'operazione, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi di realizzazione, tenendo conto degli oneri/proventi finanziari e del rischio imprenditoriale.

Il Comitato informa infine che, ad esito delle negoziazioni condotte nelle scorse settimane e delle valutazioni di cui sopra, le condizioni economiche dell'operazione sono state definite come segue:

l'acquisto da parte di Carraro dell'area edificabile sita in Rovigo avverrà per un corrispettivo pari ad € 6.500.000, che sarà pagato da Carraro a Finaid come segue:

- (i) quanto ad € 2.000.000 alla stipula dell'atto di compravendita;
- (ii) quanto ad € 2.238.000 entro il 30 giugno 2013;
- (iii) quanto al residuo importo di € 2.262.000 entro il 30 giugno 2014, senza che sugli

importi della seconda e della terza rata maturino interessi.

La dilazione di pagamento di fatto comporta una sensibile riduzione del corrispettivo attualizzato.

Tutto quanto premesso, nel corso della riunione del 1 agosto 2012 il Comitato ha esaminato la fairness opinion rilasciata dall'Esperto ed i documenti di supporto a tale opinion e, dopo avere ottenuto dall'Esperto tutti i chiarimenti richiesti, il Comitato all'unanimità ha confermato il rispetto formale e sostanziale della Procedura e ritenuto che l'Operazione, nei termini sin qui indicati, sia di interesse per Carraro S.p.A.

Il Comitato ha pertanto espresso parere favorevole sull'esecuzione dell'Operazione.

Antonio Cortellazzo (Presidente)

Arnaldo Camuffo

Marina Pittini

Marco Reboa

Campodarsego, 1 agosto 2012