

DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO A OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche

Operazione di dismissione del patrimonio immobiliare del gruppo Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. realizzata mediante la stipula di tre contratti preliminari di compravendita, aventi ad oggetto l'impegno dell'azionista di controllo Trinity Investments Designated Activity Company di acquistare per sè o per persona da nominare, entro la data del 31 dicembre 2018:

- **gli immobili di proprietà di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. e le partecipazioni totalitarie da essa detenute nel capitale di BIM Immobiliare S.p.A. e di Paomar Terza S.r.l.;**
- **l'immobile di proprietà di Symphonia SGR S.p.A.**

4 Luglio 2018

Emittente:

Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

SEDE LEGALE: VIA GRAMSCI, 7 10121 TORINO, CAPITALE SOCIALE € 156.209.463 INT. VERS.

ALBO BANCHE N. 5319

REGISTRO IMPRESE DI TORINO N. 02751170016, C.C.I.A.A. DI TORINO N. REA 600548

COD. FISC./ PARTITA IVA 02751170016

ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE AL N. 5319, ADERENTE AL FONDO NAZIONALE DI GARANZIA E AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI

CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO BIM (Iscritto all'Albo dei gruppi bancari in data 3.11.2017 cod. n. 3043)

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. (www.bancaintermobiliare.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Emarket STORAGE disponibile all'indirizzo www.emarketstorage.com

Indice

<i>Definizioni</i>	3
<i>Premesse</i>	8
1. AVVERTENZE	10
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	11
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	11
2.1.1. <i>Oggetto e finalità dell'Operazione</i>	11
2.1.2. <i>Descrizione degli Attivi oggetto di cessione</i>	12
2.1.3. <i>Principali termini e condizioni dei Contratti Preliminari</i>	13
2.1.4. <i>Sintesi dei possibili effetti dei Contratti Preliminari</i>	16
2.2. Parte correlata con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione	17
2.3. Indicazioni delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione	18
2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità.	18
2.4.1. <i>Congruità rispetto al Valore di Bilancio degli Attivi</i>	18
2.4.2. <i>Congruità rispetto al Valore di Mercato degli Immobili stimato da Colliers</i>	19
2.5. <i>Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione</i>	21
2.5.1. <i>Effetti dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali della Banca</i>	21
2.5.2. <i>Effetti dell'Operazione sulla detenzione degli Immobili Strumentali</i>	23
2.5.3. <i>Indici di rilevanza dell'Operazione</i>	24
2.6. Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di BIM e/o di società da questa controllate	24
2.7. Eventuali rapporti nonché accordi significativi tra BIM, le società da questa controllate, i dirigenti e i componenti dell'organo di amministrazione di BIM e Trinity. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti di BIM.	24
2.8. Organi sociali coinvolti nel processo di approvazione dell'Operazione	25
ALLEGATO A	27
ALLEGATO B	39

Definizioni

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente Documento Informativo. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale e viceversa.

Acquirente	L'Azionista di Controllo o altro soggetto da questo designato per l'acquisto degli Attivi
Attivi	Gli Immobili e le Partecipazioni
Attivi Ceduti a Terzi	Gli Attivi che siano ceduti a Terzi nelle more della stipula dei Contratti Definitivi
Attivi Residui	Gli eventuali Attivi che siano ancora nel patrimonio di BIM e/o di Symphonia alla Data del Rogito
Azionista di Controllo o Trinity	Trinity Investments Designated Activity Company, società di investimento soggetta al diritto irlandese, azionista di controllo di BIM
Banca o BIM	Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.
BIM Immobiliare	BIM Immobiliare S.r.l. (controllata al 100% da BIM)
Cap	Importo massimo di Plusvalenze Eccedenti che la Banca e/o Symphonia potranno eventualmente maturare per effetto della cessione degli Attivi, pari ad Euro 61.130.600,96 (il doppio del Plusvalore Minimo)
Colliers o Esperto Indipendente	Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. a socio unico
Comitato	Comitato amministratori indipendenti per le operazioni con soggetti collegati di BIM
Consulente Legale	Il consulente legale, incaricato dal Comitato, di assistere il suddetto organo negli adempimenti relativi all'Operazione
Contratti Definitivi	I contratti definitivi per il trasferimento a Trinity: (i) degli Immobili BIM; (ii) dell'Immobile Symphonia; e (iii) delle Partecipazioni
Contratti Preliminari	I contratti preliminari aventi ad oggetto l'impegno di Trinity ad acquistare: (i) gli Immobili BIM; (ii) l'Immobile Symphonia; e (iii) le Partecipazioni
Costi Operativi	Gli oneri relativi alle spese legali di strutturazione dell'Operazione, al mandato conferito all'Escrow Agent e ai costi del mediatore incaricato di seguire la Procedura di Vendita
Credito Trinity	Il diritto di credito vantato da Trinity corrispondente alla porzione delle Plusvalenze spettanti all'Azionista di Controllo, a fronte di Vendite a Terzi anteriori alla

	Data del Rogito, non compensate dalla riduzione del Prezzo degli Attivi
Criterio di Ripartizione	Il criterio di ripartizione delle Plusvalenze Eccedenti il Plusvalore Minimo tra Trinity (85%) e BIM/Symphonia (15%)
Data del Rogito	La data, anteriore al 1° gennaio 2019, di effettivo trasferimento a Trinity degli Attivi per effetto della stipula dei Contratti Definitivi
Data di Sottoscrizione	Il 28 giugno 2018, data di sottoscrizione dei Contratti Preliminari
Documento Informativo o Documento	Il presente documento, redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate
Escrow Account	Il conto corrente vincolato in cui è stata depositata la Penale
Escrow Agent	Il depositario presso cui è acceso l'Escrow Account: LUCID AGENCY SERVICES LIMITED, società di diritto inglese con sede legale in 6th Floor, No 1 Building 1-5 London Wall Buildings, London Wall, Londra, Regno Unito, EC2M 5PG
Gruppo BIM o Gruppo	Il gruppo bancario facente capo a BIM
Immobile Paomar	Indica l'immobile sito in località Arzachena, via Piccolo Pevero
Immobile Symphonia	L'immobile sito in Milano, Corso Matteotti, 5 di proprietà di Symphonia
Immobili	Gli Immobili BIM, gli Immobili BIM Immobiliare, l'Immobile Symphonia e l'Immobile Paomar
Immobili BIM o Portafoglio Immobiliare	Gli Immobili di proprietà di BIM siti a: <ul style="list-style-type: none"> - Bologna, via De Pignattari, 1; - Roma, via Duccio di Boninsegna, 39-45; - Roma, via Orazio Raimondo snc; - Sarmato (Piacenza), in via Torchio, 14
Immobili BIM Immobiliare	Indica i seguenti immobili, di proprietà di BIM Immobiliare, ubicati in: <ul style="list-style-type: none"> - Torino, Via Gramsci, 7; - Milano, Via Meravigli, 4; - Roma, Via Donizetti, 12; - Cuneo, Corso Nizza, 2.
Immobili Locati a BIM	Indica i seguenti Immobili Strumentali, locati alla Banca: <ul style="list-style-type: none"> - Milano, Corso Matteotti, 5, piani 2 e 3; - Roma, via Donizetti, 12-14; - Cuneo, Corso Nizza, 2;

	<ul style="list-style-type: none"> - Milano, via Meravigli 4.
Immobili Strumentali	<p>Indica, nel loro complesso, la parte degli Immobili BIM, degli Immobili BIM Immobiliare e dell'Immobile Symphonia utilizzati da BIM e Symphonia per l'esercizio della rispettiva attività sociale, e dunque gli immobili ubicati in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Milano, Corso Matteotti, 5, piani 4, 5 e 6; - Bologna, via De Pignattari, 1; - Milano, corso Matteotti 5, piani 2 e 3; - Torino, Viale Gramsci 7; - Roma, via Donizzetti, 12-14; - Cuneo, Corso Nizza, 2; - Milano, via Meravigli 4.
Indennità di Occupazione Temporanea	<p>L'indennità dovuta da BIM e Symphonia per l'Occupazione Temporanea degli Immobili Strumentali, calcolata alle condizioni di locazione attuali, o, in mancanza, in base ai parametri OMI</p>
Occupazione Temporanea	<p>Indica la situazione di occupazione degli Immobili Strumentali da parte di BIM e Symphonia, successivamente al trasferimento degli stessi a Trinity e sino al termine massimo del 31 dicembre 2019</p>
Offerte	<p>Offerte vincolanti, irrevocabili ed incondizionate presentate da Terzi per l'acquisto degli Immobili e/o degli Attivi</p>
OMI	<p>Osservatorio del Mercato Immobiliare</p>
Operazione	<p>L'operazione di vendita del Patrimonio Immobiliare del Gruppo BIM deliberata dai Consigli di Amministrazione della Banca e di Symphonia in data 27 giugno 2018</p>
Parere	<p>Il parere sull'Operazione rilasciato dal Comitato ed allegato al presente Documento</p>
Partecipazione BIM Immobiliare	<p>La partecipazione totalitaria detenuta dalla Banca nella società BIM Immobiliare s.r.l.</p>
Partecipazione Paomar	<p>La partecipazione totalitaria detenuta dalla Banca nella società Paomar Terza S.r.l.</p>
Partecipazioni	<p>Congiuntamente la Partecipazione Paomar e la Partecipazione BIM Immobiliare</p>
Parti	<p>BIM e Symphonia in qualità di promittenti venditrici e Trinity in qualità di promittente acquirente</p>
Patrimonio Immobiliare	<p>Il Portafoglio Immobiliare, gli Immobili BIM Immobiliare, l'Immobile Paomar e l'Immobile Symphonia</p>

Penale (o Importo a Garanzia)	La penale complessiva, fissata in Euro 30.950.000,00 e depositata da Trinity presso l'Escrow Agent, che sarà automaticamente versata in favore della Banca nel caso in cui non si possa addivenire alla cessione di tutti o parte degli Attivi in ragione dell'inadempimento dell'Azionista di Controllo ovvero della sussistenza di vincoli di intrasferibilità degli Attivi
Piano di Rafforzamento Patrimoniale	Il piano di rafforzamento patrimoniale della Banca, che prevede che BIM consolidi il proprio patrimonio, entro il 31 dicembre 2018, anche mediante la dismissione di <i>asset</i> non strategici quali gli Immobili e le Partecipazioni
Plusvalenze	Le plusvalenze, rivenienti dalla Vendite a Terzi, calcolate rispetto al Valore di Bilancio degli Attivi
Plusvalenze Eccedenti	Le Plusvalenze eventualmente maturate ad esito della Procedura di Vendita che eccedano il Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48
Plusvalenze Eventuali	Le eventuali Plusvalenze maturate a favore di BIM o Symphonia, in conseguenza di Vendite a Terzi, in conformità al Criterio di Ripartizione
Plusvalore Minimo	Il plusvalore minimo, pari ad Euro 30.565.300,48, che BIM otterrebbe dall'Operazione, rispetto al Valore di Bilancio del Patrimonio Immobiliare al 31 marzo 2018
Plusvalore Minimo del Singolo Attivo	La porzione di Plusvalore Minimo allocata su un singolo Attivo
Preliminare Portafoglio Immobiliare	Il contratto preliminare avente ad oggetto l'impegno di Trinity ad acquistare il Portafoglio Immobiliare
Preliminare Partecipazioni	Il contratto preliminare avente ad oggetto l'impegno di Trinity ad acquistare le Partecipazioni
Preliminare Symphonia	Il contratto preliminare avente ad oggetto l'impegno di Trinity ad acquistare l'Immobile Symphonia
Prezzo	Il Prezzo genericamente riferito ad un singolo Attivo
Prezzo degli Attivi o Prezzo Iniziale degli Attivi o Prezzo Complessivo	Euro 83.899.524,47
Procedura di Vendita	La procedura di vendita del Patrimonio Immobiliare deliberata dai Consigli di Amministrazione della Banca e di Symphonia in data 27 giugno 2018
Procedura Interna	La procedura interna adottata da BIM, con regolamento del 15/12/2017, ai fini della disciplina delle operazioni con soggetti collegati
RAF	Il Risk Appetite Framework di BIM

Referente	Il Direttore Generale di BIM, nella sua qualità di referente del Comitato per l'Operazione ai sensi della Procedura Interna
Regolamento Emittenti	Il Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche
Regolamento Parti Correlate	Il regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche
Risk Manager	Il responsabile della funzione di <i>risk management</i> di BIM
Sede di Bologna	La sede di BIM sita in Bologna, via De' Pignattari n.1
Sede Symphonia	La sede di Symphonia, ubicata in Milano, Corso Matteotti n. 5, piani 4°, 5° e 6°
Symphonia o SGR	Symphonia Società di Gestione del Risparmio – S.G.R. S.p.A. (controllata al 100% dalla Banca)
Terzi	Soggetti terzi diversi dall'Azionista di Controllo e dagli Acquirenti che, nelle more della stipula dei Contratti Definitivi, ovvero successivamente alla stessa, siano disponibili ad acquistare in tutto o in parte il Patrimonio Immobiliare
TUF	Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche
Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare	Euro 145.000.000,00
Valore di Bilancio	Il valore risultante dalla relazione trimestrale di BIM al 31 marzo 2018
Valore di Bilancio degli Attivi	Il valore complessivo di iscrizione in bilancio degli Attivi risultante dalla relazione trimestrale consolidata di BIM al 31 marzo 2018, pari a Euro 39.872.491,67
Valore di Bilancio del Patrimonio Immobiliare	Il valore complessivo di iscrizione in bilancio, al 31 marzo 2018, degli Immobili di cui si compone Patrimonio Immobiliare, pari a Euro 114.434.699,52
Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare	Il <i>fair value</i> del Patrimonio Immobiliare espresso nella valutazione resa da Colliers e pari ad Euro 114.050.000,00
Vendita a Terzi	La vendita di uno o più Attivi a Terzi

Premesse

- I. Il presente Documento è stato predisposto da BIM allo scopo di fornire al pubblico, ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Interna, le necessarie informazioni sull'articolato negoziale, stipulato tra BIM, Symphonia e l'Azionista di Controllo, con il quale le Parti hanno pattuito l'impegno a compravendere, alla Data del Rogito, gli Attivi ad un Prezzo Complessivo che garantisce al Gruppo il realizzo di un Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48, e, per l'effetto, assicura che il processo di dismissione del Patrimonio Immobiliare, avviato con la Procedura di Vendita, possa concludersi positivamente, entro la chiusura dell'esercizio in corso, con il conseguimento degli obiettivi di rafforzamento patrimoniale di BIM e del Gruppo.
- II. Nello specifico, al fine di consentire che la Procedura di Vendita degli Immobili si concluda entro la chiusura dell'esercizio in corso, con il realizzo di un Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48, Trinity, in data 28 giugno 2018, ha sottoscritto con BIM e Symphonia tre contratti preliminari con i quali la stessa si è impegnata, per sé o per persona da nominare, ad acquistare, entro la data del 31 dicembre 2018, gli Attivi rappresentati dagli Immobili BIM, dall'Immobile Symphonia e dalle Partecipazioni.
- III. Il Prezzo degli Attivi è stato convenzionalmente determinato tra le Parti in Euro 83.899.524,47, corrispondente ad una valutazione convenzionale degli Immobili di Euro 145.000.000, e dunque in una misura tale da garantire a BIM:
 - a) a livello consolidato, il realizzo del citato Plusvalore Minimo di euro 30.565.300,48, importo corrispondente alla differenza positiva tra il valore del Patrimonio Immobiliare, indicato da Trinity ai fine della definizione del Prezzo Complessivo degli Attivi, e il valore complessivo di iscrizione in bilancio, al 31 marzo 2018, degli Immobili di cui si compone il predetto Patrimonio Immobiliare e delle Partecipazioni promesse in vendita;
 - b) a livello individuale, una plusvalenza di circa Euro 38.800.000, calcolata in raffronto ai Valori di Bilancio degli Immobili BIM e delle Partecipazioni al 31 marzo 2018.
- IV. Al fine di rafforzare la garanzia di realizzo del Plusvalore Minimo, Trinity ha depositato sull'Escrow Account l'Importo a Garanzia di euro 30.950.000, somma che la Banca e/o Symphonia, avranno diritto di riscuotere, non solo in caso di inadempimento dell'Azionista di Controllo agli obblighi di acquisto del Patrimonio Immobiliare ma anche nell'ipotesi di riscontro di vincoli che possano impedire la trasferibilità stessa degli Attivi a Trinity.
- V. A fronte dell'impegno di garanzia assunto da Trinity circa il pagamento del Prezzo degli Attivi e il versamento dell'Importo a Garanzia, le Parti hanno convenuto che le Plusvalenze eventualmente maturate ad esito della Procedura di Vendita, qualora eccedano la misura del Plusvalore Minimo, siano riconosciute, per l'85% del loro ammontare, in favore di Trinity e, per il restante 15%, in favore della Banca e di Symphonia, ciascuna per la parte di rispettiva competenza. Tale Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze, secondo gli intendimenti delle Parti, opera anche per le Plusvalenze realizzate da Trinity nei due anni successivi alla stipula dei Contratti Definitivi; i Contratti Preliminari prevedono che, in ogni caso, le Plusvalenze

Eccedenti spettanti alla Banca e/o a Symphonia non possano superare complessivamente un importo pari al Cap.

- VI. Alla data del presente Documento, gli Immobili Strumentali sono utilizzati da BIM e Symphonia per l'esercizio della rispettiva attività sociale; il trasferimento a Trinity di tali Immobili Strumentali in esecuzione dei Contratti Preliminari comporterà quindi il sorgere di una relazione patrimoniale temporanea con l'Azionista di Controllo, anch'essa rilevante ai fini della disciplina in materia di operazioni con parti correlate, atteso che, sino al termine massimo del 31 dicembre 2019, BIM e Symphonia corrisponderanno alla nuova proprietà l'Indennità di Occupazione Temporanea.
- VII. L'Operazione costituisce attuazione di un più ampio Piano di Rafforzamento Patrimoniale che prevede che BIM consolidi il proprio patrimonio, entro il 31 dicembre 2018, anche mediante la dismissione di *asset* non strategici, quali gli Immobili e le Partecipazioni.

1. AVVERTENZE

La conclusione dei Contratti Preliminari costituisce un'operazione con parti correlate, ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura Interna, in quanto è posta in essere da BIM e Symphonia con la controllante Trinity, società che, alla data di pubblicazione del presente Documento Informativo, detiene una partecipazione pari al 70,62% del capitale della Banca.

L'Operazione, da intendersi comprensiva anche degli effetti patrimoniali derivanti dall'Occupazione Temporanea, si configura quale operazione di "maggiore rilevanza" tra parti correlate ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 8, comma 1, del Regolamento Consob e dall'articolo 3.4 della Procedura Interna, come più in dettaglio specificato nel successivo paragrafo 2.5.2 del presente Documento.

L'Operazione oltre a essere un'operazione con parti correlate di "maggiore rilevanza" costituisce altresì un'operazione di cessione "significativa" ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti.

A tale ultimo riguardo si precisa che, ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Banca aderisce al regime di *opt-out* previsto dall'articolo 71, comma 1-bis, del Regolamento Consob n. 11971/99, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare – fermi gli obblighi informativi ai sensi dell'art. 114 del TUF, cui la Banca ha adempiuto con comunicato stampa del 1° Luglio 2018 – agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento Emittenti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

BIM ritiene che l'Operazione non presenti particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni tra parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di cessione di analoga natura.

L'interesse della Banca all'Operazione e la correttezza della stessa sono state valutate ed attestate dal Comitato nei termini di cui al parere riportato sub allegato "A" al presente Documento. Il Comitato – organo deputato, ai sensi dell'articolo 3.4.1 della Procedura Interna a rilasciare un parere motivato sull'interesse della Banca al compimento di operazioni con parti correlate di "maggiore rilevanza", nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni – è stato tempestivamente informato, ai sensi del richiamato articolo 3.4.1 della Procedura Interna, in merito ai termini e alle condizioni dell'Operazione ed è stato altresì coinvolto nella fase istruttoria e prenegoziale attraverso l'invio di un flusso di informazioni completo e tempestivo attivato dal Referente dell'Operazione.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL' OPERAZIONE

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

2.1.1. Oggetto e finalità dell'Operazione

L'Operazione descritta nel presente Documento si sostanzia nella dismissione del Patrimonio Immobiliare del Gruppo, da realizzarsi mediante un ampio articolato negoziale che prevede, in sintesi:

- a) la stipula con l'Azionista di Controllo di tre Contratti Preliminari di compravendita aventi ad oggetto, rispettivamente, gli Immobili BIM, l'Immobile Symphonia e le Partecipazioni;
- b) la disciplina dei Criteri di Riparto delle Plusvalenze Eccedenti eventualmente realizzate a fronte della Procedura di Vendita;
- c) la stipula dei Contratti Definitivi, entro il 31 dicembre 2018, salvo recesso anticipato di una delle Parti;
- d) la corresponsione delle Indennità di Occupazione Temporanea relative alla protratta detenzione, sino al termine ultimo del 31 dicembre 2019, degli Immobili Strumentali.

L'Operazione s'inserisce nel solco del più ampio Piano di Rafforzamento Patrimoniale, che prevede che il Gruppo consolidi il proprio patrimonio, entro il 31 dicembre 2018, anche mediante la dismissione di *asset* non strategici, quali gli Immobili e le Partecipazioni. Sotto tale profilo, l'Operazione deve pertanto considerarsi attuativa dell'impegno, assunto dal socio Trinity all'atto dell'acquisizione del controllo della Banca e comunicato al mercato in data 17 aprile 2018, di supportare BIM nell'attuazione del Piano di Rafforzamento. Nello specifico, Trinity, mediante la stipula dei Contratti Preliminari, intende adempiere all'impegno di favorire il positivo esito della Procedura di Vendita che la Banca e Symphonia, tramite l'ausilio di un mediatore immobiliare che sarà selezionato da Trinity e nominato da BIM, si propongono di avviare al fine di individuare eventuali Terzi acquirenti disponibili a rilevare, in tutto o in parte, il Patrimonio Immobiliare.

Pertanto, la stipula dei Contratti Preliminari assolve alla precipua funzione di assicurare che la Procedura di Vendita degli Immobili possa concludersi, entro la chiusura dell'esercizio in corso, assicurando alla Banca il Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48; infatti, i Contratti Preliminari fissano il Prezzo degli Attivi in Euro 83.899.524,47, importo che riflette il Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare di Euro 145.000.000, appunto superiore di Euro 30.565.300,48 al Valore di Bilancio del Patrimonio Immobiliare.

I Contratti Preliminari prevedono che la Banca e Symphonia possano ulteriormente beneficiare del 15% delle Plusvalenze Eccedenti eventualmente realizzate a fronte delle Vendite a Terzi, in conformità al Criterio di Ripartizione pattuito tra le Parti al fine di soddisfare nel contempo:

- a) l'interesse economico della Banca e/o di Symphonia a conseguire una Plusvalenza Eventuale per effetto di Vendite a Terzi, anche qualora effettuate dopo la Data del Rogito (purché concluse non oltre i due anni successivi a tale Data);
- b) l'interesse di Trinity a diminuire il proprio complessivo impegno finanziario sino a concorrenza del Plusvalore Minimo, e, oltre tale misura, a ricevere un beneficio economico che compensi il rischio assunto dall'Azionista di Controllo con la stipula dei Contratti Preliminari.

2.1.2. Descrizione degli Attivi oggetto di cessione

L'Operazione ha ad oggetto la cessione dei seguenti Attivi:

- gli Immobili BIM, ubicati in:
 - i) Bologna, via De' Pignattari, 1;
 - ii) Roma, via Duccio di Boninsegna, 39-45;
 - iii) Roma, via Orazio Raimondo snc;
 - iv) Sarmato (Piacenza), via Torchio, 14;
- l'Immobile Symphonia,
- la Partecipazione BIM Immobiliare, società proprietaria degli immobili ubicati a Torino, in via Gramsci, 7, a Milano, in via Meravigli, 4, a Roma, in via Donizetti, 12 e a Cuneo, in Corso Nizza, 2;
- la Partecipazione Paomar, società proprietaria di un immobile sito in Arzachena, via Piccolo Pevero.

Le principali caratteristiche degli Attivi inclusi nel perimetro dell'Operazione sono descritti nei paragrafi che seguono.

Descrizione degli Immobili

Proprietario	Immobile	Superficie lorda (Mq)	Immobile Strumentale
Bim	Bologna, via De' Pignattari, 1	723,12	Sì
	Roma, via Duccio di Boninsegna, 43	1.012,50	No
	Roma, via Orazio Raimondo snc	4.124,00	No
	Sarmato (Piacenza), via Torchio, 14	1.593,00	No
Symphonia	Milano, Corso Matteotti,5	2.540,00	Sì (Adibito a Sede Symphonia per i piani 4, 5 e 6; locato a BIM, per i piani 2 e 3)
Bim Immobiliare	Torino, Via Gramsci, 7	20.629,00	Sì (Locato a BIM)
	Milano, Via Meravigli, 4	3.753,71	Sì (Locato a BIM)
	Roma, Via Donizetti, 12	2.138,26	Sì (Locato a BIM)
	Cuneo, Corso Nizza, 2	574,79	Sì (Locato a BIM)
Paomar	Arzachena, Via Piccolo Pevero	8.315,00	No

Descrizione dell'attività di BIM Immobiliare

La società è stata costituita nel 2001, con la finalità di acquisire e gestire il patrimonio immobiliare della Banca controllante. Si tratta di una società strumentale, controllata al 100% da BIM, che detiene gli immobili di proprietà utilizzati dalla Banca e dalle sue controllate. La società fa parte del Gruppo ed è sottoposta alla direzione e coordinamento di BIM. Gli immobili sono locati alla Banca e ad imprese del Gruppo. BIM Immobiliare loca a terzi spazi prevalentemente commerciali presso l'immobile di Torino.

Al 31 dicembre 2017 la società ha chiuso con un risultato negativo di €/Migl. 114. L'indebitamento finanziario è pari a circa €/Mln. 46,5 ed è interamente contratto con BIM. Il patrimonio netto di BIM Immobiliare si attesta, alla stessa data, a €/Migl.18.622.

Descrizione dell'attività di Paomar Terza

La società è stata acquisita in via totalitaria nel corso del 2010 nell'ambito di un'operazione di recupero crediti e detiene la proprietà di un unico immobile in località Arzachena in Sardegna. Paomar, che non fa parte del Gruppo bancario, è comunque soggetta alla direzione e coordinamento di BIM ai sensi delle applicabili disposizioni del Codice Civile.

Al 31 dicembre 2017 Paomar ha chiuso con un risultato negativo di €/Migl. 195. L'indebitamento finanziario è pari a circa €/Mln. 4,4 ed è interamente contratto con la Banca. Il patrimonio netto di Paomar si attesta, alla stessa data, a €/Migl.205.

2.1.3. Principali termini e condizioni dei Contratti Preliminari

a) Il Prezzo degli Attivi

Il Prezzo Complessivo pattuito per la cessione degli Attivi ai sensi dei Contratti Preliminari è pari ad Euro 83.899.524,47, e potrà essere soggetto a maggiorazione o riduzione in funzione dell'applicazione del Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze, secondo quanto più in dettaglio specificato nel paragrafo che segue.

b) Le modalità di riduzione e maggiorazione del Prezzo degli Attivi in funzione dell'applicazione del Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze

Le Parti hanno previsto che, nel caso di Vendita a Terzi di un determinato Attivo conclusa prima della stipula dei Contratti Definitivi, le Plusvalenze maturate dalla Banca e da Symphonia siano trattate secondo il regime di seguito compendiate:

- i) sino a concorrenza di un ricavato della Vendita a Terzi pari al Prezzo del singolo Attivo, le Plusvalenze sono trattenute dalla Banca e/o da Symphonia. In tal caso, il Prezzo degli Attivi Residui resterà invariato;
- ii) oltre la misura del Plusvalore Minimo del Singolo Attivo, le Plusvalenze sono di esclusiva spettanza di Trinity, sino a concorrenza di un importo che, sommando le Plusvalenze ricavate dalla cessione del singolo Attivo con quelle originate dalla Vendita a Terzi di eventuali ulteriori Attivi, sia pari al Plusvalore Minimo maggiorato dei Costi Operativi. In detta ipotesi il Prezzo degli Attivi Residui sarà ridotto in misura corrispondente alle Plusvalenze di pertinenza di Trinity, sino al limite massimo del Valore di Bilancio degli Attivi Residui. La riduzione del Prezzo degli Attivi Residui, tuttavia, non potrà operare nel caso in cui essa determini una compressione del patrimonio di vigilanza individuale della Banca al di sotto della misura che lo stesso presenterà per effetto della contabilizzazione del Plusvalore Minimo. Le eventuali Plusvalenze di spettanza dell'Azionista di Controllo che, in ragione dei limiti sopra evidenziati, non possano tradursi in una riduzione del Prezzo degli Attivi Residui, daranno luogo ad un Credito Trinity di pari importo;
- iii) oltre la misura del Plusvalore Minimo, la Banca e/o Symphonia hanno diritto, ciascuna per la parte di rispettiva competenza e sino all'importo massimo del Cap, al 15% delle Plusvalenze Eccedenti. In tal caso, il riconoscimento delle Plusvalenze Eccedenti a favore di BIM o Symphonia sarà attuato mediante la maggiorazione proporzionale dei Prezzi degli Attivi Residui.

Con riguardo, invece, agli effetti dell'applicazione del Criterio di Ripartizione con riferimento alle Plusvalenze originate dalle Vendite a Terzi effettuate da Trinity entro i due anni successivi alla Data del Rogito, le Parti hanno previsto che:

- iv) sino a concorrenza di un importo pari al Plusvalore Minimo, calcolato al lordo delle eventuali Plusvalenze già riconosciute all'Azionista di Controllo per effetto delle Vendite a Terzi concluse dalla Banca e/o Symphonia ma al netto di ogni spesa o Costo Operativo ancora non rifuso, le Plusvalenze sono di integrale spettanza del socio Trinity, senza dar luogo, pertanto, a modifiche del Prezzo Complessivo;
- v) oltre la misura del Plusvalore Minimo, calcolato con i criteri sopra indicati, il 15% delle Plusvalenze Eccedenti spetta alla Banca e/o Symphonia, sino a concorrenza del Cap. In tal caso, il riconoscimento delle Plusvalenze Eccedenti sarà attuato mediante una corrispondente maggiorazione del Prezzo degli Attivi.

c) Previsione del diritto di recesso a favore delle Parti in caso di Offerte di Terzi formulate nelle more della stipula dei Contratti Definitivi.

Allo scopo di rendere operanti le previsioni in materia di revisione del Prezzo degli Attivi descritte alla precedente lettera b), i Contratti Preliminari prevedono il riconoscimento, in favore delle Parti, di un diritto di recesso in caso di Offerte di Terzi ricevute nelle more della stipula dei Contratti Definitivi. Nello specifico, tale facoltà di recesso anticipato dai Contratti Preliminari è riconosciuta rispettivamente:

- a) in favore di BIM e Symphonia, a fronte della ricezione di un'Offerta del Terzo che presenti un corrispettivo superiore al Prezzo dell'Attivo oggetto dell'Offerta;
- b) in favore dell'Azionista di Controllo, a fronte della ricezione di un'Offerta del Terzo che presenti un corrispettivo pari od inferiore al Prezzo dell'Attivo oggetto dell'Offerta.

Al riguardo, le Parti hanno previsto in particolare che:

- qualora pervenisse un'Offerta del Terzo per l'acquisto di uno o più Attivi di BIM o Symphonia ad un corrispettivo pari o inferiore al Prezzo, Trinity potrà recedere dal relativo Contratto Preliminare – limitatamente all'Attivo oggetto di Offerta del Terzo – riconoscendo alla Banca e/o a Symphonia l'eventuale differenza tra il Prezzo di detto Attivo, come eventualmente ridotto ai sensi delle previsioni del Contratto Preliminare, e il corrispettivo indicato nell'Offerta del Terzo;
- qualora pervenisse un'Offerta del Terzo per l'acquisto di uno o più Attivi di BIM o Symphonia ad un corrispettivo superiore al Prezzo, e l'Azionista di Controllo non intendesse pareggiare tale Offerta, BIM e/o Symphonia potranno recedere dai rispettivi Contratti Preliminari, riconoscendo a Trinity, a titolo di multa penitenziale e nel rispetto delle condizioni e dei limiti quantitativi specificati nella precedente lettera b), ii) del presente paragrafo, una riduzione del Prezzo degli Attivi Residui, ovvero, oltre tale limite, un Credito Trinity.

d) La funzione di garanzia della Penale.

Al fine di assicurare l'effettivo adempimento, da parte di Trinity, dell'obbligo di acquisto degli Attivi e di consentire così il raggiungimento, entro il 31 dicembre 2018, dell'obiettivo di rafforzamento patrimoniale sotteso all'Operazione, le Parti hanno convenuto, per il caso di inadempimento da parte

dell'Azionista di Controllo, il pagamento di una Penale complessivamente pari ad Euro 30.950.000, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1382 cod. civ.

La Penale, depositata sull'Escrow Account contestualmente alla stipula dei Contratti Preliminari, è finalizzata, tuttavia, a tutelare la Banca non soltanto dal rischio di inadempimento di Trinity all'obbligo di acquistare uno o più Attivi ma anche dall'avversa eventualità che il Patrimonio Immobiliare, in tutto o in parte, non possa essere alienato in ragione dell'esistenza di eventuali vincoli di intrasferibilità gravanti su un determinato Attivo. In detta ipotesi, difatti, la Banca avrà diritto all'automatico svincolo, in suo favore, della porzione dell'Importo a Garanzia corrispondente all'Attivo gravato dal vincolo di intrasferibilità.

Invece, in caso di inadempimento da parte dell'Azionista di Controllo dell'obbligo di acquisto di uno o più Attivi, la Banca e/o Symphonia potranno alternativamente:

a) domandare l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di acquisto stipulare i Contratti Definitivi, ai sensi dell'art. 2932 Cod. Civ., salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti ed accertati;

ovvero,

b) risolvere il Contratto Preliminare ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. – per la parte eventualmente non eseguita – e richiedere l'immediato pagamento della Penale mediante comunicazione scritta all'*Escrow Agent* e a Trinity. In tale caso, l'*Escrow Agent* sarà tenuto a versare in favore della Banca e di Symphonia, a semplice richiesta di questi ultimi, la porzione dell'Importo a Garanzia corrispondente all'Attivo per il quale non si è potuto addivenire al trasferimento a causa dell'inadempimento di Trinity.

L'ammontare della Penale eventualmente dovuta alla Banca e/o Symphonia sarà progressivamente ridotto, con lo svincolo del relativo importo a favore di Trinity, in caso di Vendita di uno o più Attivi a Terzi ad un corrispettivo superiore al Prezzo del singolo Attivo oggetto di cessione. Nello specifico, nel caso in cui BIM e/o Symphonia realizzino, in relazione ad uno o più Attivi, un corrispettivo superiore al Prezzo, l'eccedenza corrispondente sarà proporzionalmente computata in riduzione della Penale allocata al rispettivo Contratto Preliminare. L'importo di ogni riduzione della Penale sarà prontamente svincolato in favore di Trinity.

e) Il regime dei Costi Operativi connessi all'Operazione.

L'esecuzione dell'Operazione rende necessario sostenere gli oneri relativi alle spese legali di strutturazione della stessa, al mandato conferito all'*Escrow Agent* e ai costi del mediatore incaricato di seguire la Procedura di Vendita. In base alle previsioni dei Contratti Preliminari, i Costi Operativi connessi all'Operazione sono sostenuti dall'Azionista di Controllo. Tuttavia, nell'ipotesi in cui la Banca e/o Symphonia realizzino dalla Vendita a Terzi un ricavato superiore al Prezzo del singolo Attivo, la relativa eccedenza dovrà essere riconosciuta in favore di Trinity, in forma di riduzione del Prezzo degli Attivi Residui o di Credito Trinity, dapprima a titolo di rifusione dei Costi Operativi e, solo successivamente alla loro integrale copertura, a titolo di riconoscimento delle Plusvalenze dovute.

f) Le dichiarazioni e garanzie prestate da BIM e Symphonia e gli obblighi di indennizzo

Nell'ambito dei Contratti Preliminari BIM e Symphonia hanno rilasciato dichiarazioni e garanzie conformi alla prassi negoziale.

Nello specifico, con particolare riferimento agli Immobili, le parti venditrici hanno dichiarato, *inter alia*, la piena, esclusiva e libera proprietà e disponibilità degli stessi, l'assenza di vincoli e di irregolarità urbanistiche e catastali, l'assolvimento di ogni onere di natura fiscale, la regolarità degli impianti, l'assenza di contenziosi aventi ad oggetto gli Immobili.

Le garanzie e le dichiarazioni rilasciate in relazione alle Partecipazioni includono, *inter alia*, la piena ed esclusiva titolarità e la libera ed esclusiva disponibilità delle stesse, l'assenza di vincoli di qualsiasi natura e genere, il rispetto degli obblighi di natura fiscale, tributaria, previdenziale, contributiva, assistenziale, l'assenza di contenziosi. A fronte del rilascio delle dichiarazioni e garanzie BIM e Symphonia si sono impegnate a indennizzare Trinity delle perdite, dei costi e dei danni occorsi in ragione della inesattezza, incompletezza o non veridicità dei fatti e delle circostanze dichiarate o garantite. In ogni caso, gli obblighi di indennizzo non possono eccedere l'importo massimo complessivo del 10% del Prezzo del singolo Attivo e non possono essere azionati fintantoché non siano state poste in essere, con il supporto del socio Trinity, le misure previste dal Piano di Rafforzamento Patrimoniale, ulteriori rispetto alla dismissione del Patrimonio Immobiliare.

g) Il regime di Occupazione Temporanea degli Immobili Strumentali

Il trasferimento degli Immobili Strumentali in capo a Trinity determinerà la risoluzione dei contratti di locazione in essere; tuttavia, BIM e Symphonia potranno continuare a detenere gli Immobili Strumentali in regime di Occupazione Temporanea sino al 31 dicembre 2019 a fronte del versamento alla nuova proprietà delle Indennità di Occupazione Temporanea.

Nello specifico, le Parti hanno previsto che:

- 1) a seguito della risoluzione consensuale dei contratti di locazione relativi agli Immobili Locati a BIM, la Banca potrà continuare a occupare i suddetti Immobili Strumentali versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea d'importo pari ai canoni di locazione attualmente dovuti in base alle previsioni dei relativi contratti;
- 2) BIM e Symphonia potranno continuare a occupare rispettivamente la Sede di Bologna e la Sede Symphonia (piani 4° e 5°) versando alla nuova proprietà un'Indennità di Occupazione Temporanea calcolata:
 - per la Sede di Bologna, sulla base dei criteri indicati dall'OMI per immobili aventi caratteristiche analoghe;
 - per la Sede della SGR, in misura pari al canone di locazione che Symphonia percepisce attualmente da BIM a fronte della locazione dei piani 2° e 3° del medesimo Immobile.

2.1.4. Sintesi dei possibili effetti dei Contratti Preliminari

Gli effetti che possono prodursi in capo alla Banca e a Symphonia per effetto della struttura dei Contratti Preliminari descritta nel precedente paragrafo 2.1.3. sono sinteticamente esposti alla seguente Tavola:

Tavola I

FATTISPECIE CONTEMPLATA NELL'AMBITO DELLA STRUTTURA CONTRATTUALE		EFFETTI PRODOTTI DALLA VERIFICAZIONE DELLA FATTISPECIE
1	La Banca e Symphonia vendono gli Attivi a Trinity alla Data del Rogito.	La Banca e Symphonia ricevono da Trinity una somma pari ai Prezzi degli Attivi (eventualmente maggiorati o ridotti in funzione del Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze); l'incasso per la Banca e Symphonia è comunque tale da garantire la realizzazione, a livello consolidato, del Plusvalore Minimo.
2	Rivendita da parte di Trinity, entro 2 anni dalla stipula dei Contratti Definitivi, di tutto o di parte degli Attivi <u>e/o</u> accettazione, da parte della Banca e/o di Symphonia, di Offerte di Terzi ad un prezzo maggiore rispetto al Prezzo degli Attivi.	La Banca e Symphonia incassano il 15% delle Plusvalenze superiori all'importo di Euro 30.565.300,48 milioni sino ad un importo massimo di Euro 61.130.600,96.
3	Accettazione da parte della Banca e/o di Symphonia, prima della data di stipula dei Contratti Definitivi e con il consenso di Trinity, di Offerte di Terzi inferiori al Prezzo.	Trinity versa alla Banca e/o a Symphonia un importo pari alla differenza tra il Prezzo e il corrispettivo offerto dal Terzo al fine di consentire alla Banca di realizzare il Plusvalore Minimo.
4	Inadempimento di Trinity all'obbligo di stipulare i Contratti Definitivi o esistenza di vincoli di intrasferibilità degli Attivi.	L'Escrow Agent versa alla Banca e/o a Symphonia la Penale prevista nei Contratti Preliminari che, nell'ipotesi di inadempimento integrale dei Contratti Preliminari o di intrasferibilità totale degli Attivi, è complessivamente pari a Euro 30.950.000,00.
5	Perdita del possesso degli Immobili Strumentali alla Data del Rogito.	BIM e Symphonia continuano ad utilizzare gli Immobili Strumentali in regime di Occupazione Temporanea sino al 31 dicembre 2019 e corrispondono alla nuova proprietà l'Indennità di Occupazione Temporanea.

2.2. Parte correlata con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione

I Contratti Preliminari sono stati conclusi:

- a) quanto al Preliminare Portafoglio Immobiliare e al Preliminare Partecipazioni, tra BIM e Trinity;
- b) quanto al Preliminare Symphonia, tra Symphonia e Trinity.

I rapporti con le società le cui partecipazioni formano oggetto dell'Operazione sono i seguenti:

- BIM Immobiliare e Paomar sono società interamente controllate da BIM;
- Trinity è il socio di controllo di BIM, essendo titolare di una partecipazione pari al 70,62% del capitale con diritto di voto della Banca;

- Symphonia è una società interamente controllata da BIM, a propria volta controllata da Trinity.

2.3. Indicazioni delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione

Come anticipato, la finalità dell'Operazione è quella di garantire il positivo esito della Procedura di Vendita degli Immobili a Terzi, attraverso l'impegno assunto da Trinity all'acquisizione degli Attivi, così da consentire alla Banca di ottenere:

- a) a livello consolidato, il realizzo di un Plusvalore Minimo di euro 30.565.300,48, importo corrispondente alla differenza positiva tra il valore del Patrimonio Immobiliare, indicato da Trinity ai fine della definizione del Prezzo Complessivo degli Attivi, e il Valore di Bilancio, al 31 marzo 2018, degli Immobili di cui si compone il predetto Patrimonio Immobiliare e delle Partecipazioni promesse in vendita;
- b) a livello individuale, una plusvalenza di circa Euro 38.800.000, calcolata in raffronto ai Valori di Bilancio degli Immobili BIM e delle Partecipazioni al 31 marzo 2018.

In una fase nella quale la Banca ha la stretta necessità di attuare il Piano di Rafforzamento Patrimoniale entro la conclusione dell'esercizio in corso, l'Operazione consente a BIM di avere l'immediata certezza, già all'atto della stipula dei Contratti Preliminari, del realizzo del Plusvalore Minimo, anche nell'ipotesi, per quanto remota, di eventuali vincoli di intrasferibilità sugli Attivi o sugli Immobili (si rinvia, al riguardo, ai meccanismi di attivazione della Penale descritti nel precedente paragrafo 2.1.3 (c)).

La misura del Plusvalore Minimo garantito dall'Azionista appare congrua sia in rapporto al Valore di Bilancio degli Immobili e sia in rapporto al Valore di Mercato degli Immobili stimato da Colliers, come più in dettaglio specificato nel successivo paragrafo 2.4.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità.

Si premette che il Prezzo degli Attivi, pari ad Euro 83.899.524,47, è stato concordato tra le Parti secondo criteri tali da assicurare la realizzazione di un Plusvalore Minimo sufficiente ad assicurare il rafforzamento dei coefficienti patrimoniali individuali e consolidati della Banca.

Nella determinazione del corrispettivo dell'Operazione, gli organi di BIM e Symphonia hanno tenuto conto della congruità del Prezzo degli Attivi sia rispetto al loro Valore di Bilancio e sia, con specifico riferimento agli Immobili, rispetto al valore di mercato periziato dall'Esperto Indipendente.

2.4.1. Congruità rispetto al Valore di Bilancio degli Attivi

La misura del Plusvalore Minimo garantito dall'Azionista di Controllo è stato stabilito sulla base di un Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare (Euro 145.000.000,00) superiore di circa il 26,71% rispetto al Valore di Bilancio degli Immobili e delle Partecipazioni, come risultante dalla relazione trimestrale della Banca al 31 marzo 2018 (Euro 114. 434.699,52).

Il Prezzo degli Attivi risulta inferiore al Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare unicamente perché sconta il peso dell'indebitamento e di altre passività fiscali di cui sono gravate le società BIM Immobiliare e Paomar le cui Partecipazioni rientrano nel perimetro degli Attivi oggetto

di cessione. Il Prezzo degli Attivi, pertanto, è tale da garantire alla Banca di ottenere una Plusvalenza, a livello individuale, di circa Euro 38.800.000, calcolata in raffronto ai valori d'iscrizione in bilancio degli Immobili di proprietà di BIM e delle Partecipazioni al 31 marzo 2018.

2.4.2. Congruità rispetto al Valore di Mercato degli Immobili stimato da Colliers

Al fine di verificare la congruità del Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare anche rispetto al valore di mercato degli Immobili, la Banca, in data 20 giugno 2018, ha affidato a Colliers, in linea con il mandato già originariamente conferito in data 24 maggio 2017, il compito di effettuare una valutazione del Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare.

Colliers è stato selezionato dalla Banca in conformità con le proprie procedure e regolamenti interni, tenendo conto, in particolare, della comprovata esperienza e professionalità dell'Esperto Indipendente nonché dell'approfondita conoscenza del Patrimonio Immobiliare maturata in occasione del precedente *assessment* svolto su base indipendente in ottemperanza al mandato del 24 maggio 2017 sopra menzionato.

L'Esperto Indipendente, con dichiarazione del 21 giugno 2018, ha attestato la propria indipendenza rispetto all'espletamento del mandato conferitogli, confermando l'assenza di relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie con la Banca, con Trinity, con le società controllate da BIM o soggette a comune controllo con quest'ultima, nonché con gli amministratori della Banca, di Trinity, e delle società del Gruppo, tali da comprometterne l'indipendenza ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Il mandato conferito a Colliers ha avuto ad oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato che la Banca può attribuire agli Immobili in uno scenario di vendita con parziale *sale and lease-back*, valore che è stato stimato da Colliers in complessivi Euro 114.050.000,00 (pari alla somma dei valori di mercato stimati per ciascun Immobile oggetto di valutazione).

Colliers ha redatto la propria perizia, avente data di riferimento al 25 giugno 2018, sulla base dei dati forniti dalla Banca, in osservanza dei principi e dei criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla *best practice* professionale del campo estimativo e applicando – tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascun Immobile e delle attuali condizioni di mercato – i criteri compendati nella seguente Tavola, nella quale sono altresì sintetizzate le eventuali criticità riscontrate dall'Esperto Indipendente.

Tavola II¹

¹ Legenda delle metodologie valutative applicate da Colliers:

- a) DCFFA o Criterio reddituale finanziario: metodo basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di gestione, ad un tasso che considera i rischi specifici derivanti dalla tipologia di investimento. Per l'elaborazione dei modelli necessari all'applicazione del criterio reddituale Colliersi è basato sulle assunzioni di seguito riportate: (i) per la costruzione del modello è stato considerato un arco temporale dell'investimento di 10 anni; (ii) i valori di locazione sono stati individuati all'esito di un'analisi di mercato, applicando i tassi di variazione previsti in conformità con quanto stabilito dal Dipartimento del Tesoro ipotizzando che, in relazione agli immobili, fosse concluso un contratto di locazione della durata di 6+6 anni senza la possibilità di recedere;
- b) Comparativo o sintetico per la comparazione dei prezzi: metodo basato sulla stima del valore tramite la comparazione dei prezzi unitari con fonti ufficiali (Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari) e da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso dell'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, "il procedimento valutativo determina il valore dell'immobile attraverso l'applicazione del valore unitario di vendita alla superficie commerciale determinata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio alle superfici lorde." e tiene conto di eventuali spese di ristrutturazione da sostenere in relazione all'immobile;

Città	Indirizzo	Metodologia valutativa adottata	Criticità riscontrate
Milano	Corso Matteotti 5	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Milano	Via Meravigli 4	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Roma	Via Orazio Raimondo 112	DCFA con capex e rilocalizzazione a terzo/i	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza; location non appetibile; possibile difficoltà nel trovare un nuovo tenant.
Roma	Via Ducco di Buoninsegna 43	DCFA con capex e rilocalizzazione a terzo/i	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza; possibile difficoltà nel trovare un nuovo tenant.
Roma	Via Donizetti 12	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Torino	Via Antonio Gramsci 7	Uffici: DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
		Retail: DCFA a reddito	
		Residenziale: DCFA con capex e vendita frazionata	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza
Bologna	Via De' Pignattari 1	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Cuneo	Corso Nizza 2	Comparativo	Mercato di riferimento secondario
Samato	Via Torchio 14	Trasformazione verticale	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza; mercato di riferimento secondario
Arzachena	Località Pantogia	Comparativo	Mercato di riferimento limitato ad un target ristretto

Il metodo valutativo adottato per ciascun Immobile tiene conto delle caratteristiche dello stesso nonché delle condizioni di mercato attuali riscontrate; ogni Immobile è stato apprezzato con un unico metodo di valutazione, il cui relativo peso è pertanto 100%.

I principali parametri (o variabili) presi a riferimento da Colliers per l'applicazione di ciascuno dei metodi valutativi indicati nella Tavola II sono così compendibili:

Tavola III²

- c) Metodo della trasformazione verticale: prevede che nell'applicazione della metodologia di cui alla precedente lettera b) si tenga conto del calcolo dei costi necessari alla ristrutturazione dell'immobile in un momento precedente alla vendita e, dunque, ipotizzando di vendere l'immobile in condizioni ottime dopo aver sostenuto delle *capex* di trasformazione.

² Legenda dei parametri utilizzati da Colliers:

- a) ERV (*Estimated Rental Value*), indica il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili;
- b) WACC (*Weighted Average Cost of Capital*), rappresenta il costo medio del capitale investito; è rappresentato dalla media del tasso di interesse del capitale proprio e di terzi, pesata sulla frazione di debiti ed equity;
- c) Cap Rate (*Capitalisation Rate*) indica il tasso di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in un'indicazione di valore totale della proprietà.

Città	Indirizzo	Metodologia valutativa adottata	Parametri di riferimento
Milano	Corso Matteotti 5	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Milano	Via Meravigli 4	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Roma	Via Orazio Raimondo 112	DCFA con capex e rilocalizzazione a terzo/i	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Roma	Via Ducco di Buoninsegna 43	DCFA con capex e rilocalizzazione a terzo/i	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Roma	Via Donizetti 12	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Torino	Via Antonio Gramsci 7	Uffici: DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
		Retail: DCFA a reddito	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
		Residenziale: DCFA con capex e vendita frazionata	Prezzo di vendita €/mq; WACC
Bologna	Via De' Pignattari 1	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Cuneo	Corso Nizza 2	Comparativo	Prezzo di vendita €/mq
Sarmato	Via Torchio 14	Trasformazione verticale	Prezzo di vendita €/mq
Arzachena	Località Pantogia	Comparativo	Prezzo di vendita €/mq

Le perizie valutative sono state redatte da Colliers sulla base di informazioni fornite da BIM nonché mediante indagini condotte dall'Esperto Indipendente nell'ambito del mercato di riferimento per ciò che concerne i valori unitari di locazione e di vendita. I dati utilizzati da Colliers sono stati desunti, secondo quanto dichiarato dall'Esperto Indipendente, dall'Agenzia delle Entrate, da siti internet di settore specializzati, nonché da interviste effettuate ad operatori di settore.

Il Valore Convenzionale attribuito da Trinity ai fini della determinazione degli Attivi, pari a euro 145.000.000, risulta superiore di euro 30.950.000 rispetto al Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare stimato da Colliers (Euro 114.050.000,00).

Il Prezzo degli Attivi offerto da Trinity è quindi congruo in quanto basato su una stima del valore degli Immobili superiore di circa il 27,1% rispetto al *fair value* del Patrimonio Immobiliare calcolato da Colliers.

Relativamente agli elementi della perizia di Colliers resi pubblici nel presente Documento Informativo, si conferma che le relative informazioni sono state riprodotte coerentemente con il contenuto della suddetta perizia e che, per quanto a conoscenza di BIM, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Gli elementi essenziali della stima valutativa dell'Esperto Indipendente sono esposti nella relazione sintetica di Colliers acclusa al presente Documento sub allegato "B".

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

2.5.1. Effetti dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali della Banca

L'Operazione non ha effetti significativi sui fattori chiave che influenzano e caratterizzano l'attività di BIM e di Symphonia nonché sulla tipologia di *business* svolto dalla Banca e dalla SGR, posto che gli Attivi sono considerati *assets* non strategici.

L'Operazione ha l'effetto di impattare positivamente sul patrimonio della Banca, consentendo alla stessa di maturare la ragionevole certezza in merito al realizzo, a livello consolidato, del Plusvalore Minimo, in quanto:

- a) nell'ipotesi in cui Trinity addivenga alla stipula dei Contratti Definitivi al 31 dicembre 2018, la Banca si gioverà, a livello consolidato, degli effetti economici del Plusvalore Minimo;
- b) nella denegata ipotesi di inadempimento dell'Azionista di Controllo all'obbligo di stipula dei Contratti Definitivi, o in caso di mancato trasferimento degli Attivi a causa dell'esistenza di vincoli di intrasferibilità, la Banca e Symphonia matureranno comunque il diritto a riscuotere la Penale già depositata da Trinity sull'Escrow Account.

La certezza in ordine al realizzo del Plusvalore, in forma di Prezzo degli Attivi ovvero di Penale, può consentire di assimilare, sotto il profilo finanziario, i Contratti Preliminari ad un derivato finalizzato alla copertura del rischio dell'alienazione del Patrimonio Immobiliare, entro il termine dell'esercizio in corso, ad un corrispettivo inferiore al Plusvalore Minimo. Tale derivato implicito di copertura, assimilabile a un'opzione put concessa alla Banca sul Patrimonio Immobiliare, avrebbe una valorizzazione ad oggi pari a 30.950.000, corrispondente alla differenza tra il Valore di Mercato degli Attivi e il Prezzo degli Attivi.

Ciò premesso, i principali impatti dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali della Banca sono descritti nella Tavola IV e riguardano l'incremento del CET1 per circa 30,5 €/mln nonché la riduzione delle "attività ponderate per il rischio" (RWA) per 114,2 €/mln. Dovendo stimare gli effetti proforma dell'Operazione sui *ratios* patrimoniali a marzo 2018, senza considerare possibili effetti transitori rivenienti da altre eventuali operazioni, il dato di CET1 proforma (equivalente per BIM al TCR proforma) risulta significativamente rafforzato, passando da 9,94% (al 31.03.2018) a 14,26% (con un incremento di 432 punti base).

Tavola IV

<u>dati in €/mln</u>	31 dic-17	31 mar-18	stima dell'impatto dell'Operazione	dati proforma 31 mar-18
RWA	1.155,9	1.081,8	-114,2	967,7
CET1	120,7	107,5	30,5	138,0
CET1 RATIO	10,44%	9,94%		14,26%
TOTAL CAPITAL RATIO	10,52%	9,94%		14,26%

Nella denegata ipotesi di inadempimento dell'Azionista di Controllo agli obblighi rivenienti dai Contratti Preliminari, l'Operazione, in ragione dei meccanismi contrattuali sopra compendati, determinerebbe comunque un effetto di rafforzamento dei coefficienti patrimoniali, come illustrato nella successiva Tavola V:

Tavola V

<u>dati in €/mln</u>	31 dic-17	31 mar-18	stima dell'impatto dell'Operazione	dati proforma 31 mar-18
RWA	1.155,9	1.081,8	0,0	1.081,8
CET1	120,7	107,5	30,5	138,0
CET1 RATIO	10,44%	9,94%		12,76%
TOTAL CAPITAL RATIO	10,52%	9,94%		12,76%

Si rammenta infine che, oltre alla ragionevole certezza in merito alla realizzazione del Plusvalore Minimo, la Banca e Symphonia potrebbero maturare, ad esito della Procedura di Vendita, la Plusvalenza Eccedente, in conformità al Criterio di Ripartizione e nei limiti massimi del Cap.

L'impatto positivo dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali della Banca risulta suffragato anche dal parere del Risk Manager di BIM, rilasciato in data 25 giugno 2018, il quale ha verificato gli impatti dell'Operazione sugli indicatori e i limiti di rischio definiti nel RAF di BIM, ritenendola *“coerente e allineata con la propensione al rischio (Appetite) di BIM espressa dal Consiglio di Amministrazione nel Framework RAF”*.

Nello specifico il Risk Manager ha confermato che la cessione del Patrimonio Immobiliare determinerebbe *“impatti positivi e di rafforzamento sui principali indicatori patrimoniali e di liquidità regolamentari pro tempore vigenti”*.

2.5.2. Effetti dell'Operazione sulla detenzione degli Immobili Strumentali

Come anticipato nel precedente paragrafo 2.1.3 (g) del presente Documento, il trasferimento degli Immobili a Trinity determinerà la risoluzione dei contratti di locazione relativi agli Immobili Strumentali ed agli Immobili locati a terzi. Con specifico riferimento al regime di Occupazione Temporanea degli Immobili, le Parti hanno previsto che:

- 1) a seguito della risoluzione consensuale dei contratti di locazione relativi agli Immobili Locati a BIM, la Banca potrà continuare a occupare i suddetti Immobili Strumentali versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea d'importo pari ai canoni di locazione attualmente dovuti in base alle previsioni dei relativi contratti;
- 2) BIM e Symphonia potranno continuare ad occupare rispettivamente la Sede di Bologna e la Sede Symphonia, sino al 31 dicembre 2019, versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea che:
 - per ciò che attiene alla Sede di Bologna, è stata determinata sulla base dei criteri indicati dall'OMI per immobili aventi caratteristiche analoghe, posizionandosi sul valore massimo indicato dall'Osservatorio, sulla base della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile;

- per ciò che riguarda la Sede Symphonia, è stata determinata in misura pari al canone di locazione che la SGR percepisce attualmente da BIM a fronte della locazione a BIM dei piani 2° e 3° - di pari superficie - del medesimo Immobile.

L'ammontare complessivo, previsto per l'esercizio 2018, dei canoni relativi alla locazione degli Immobili Strumentali e degli Immobili locati a terzi, ammonta a circa Euro 4,3 milioni.

A seguito della cessione degli Immobili, al mancato introito dei suddetti canoni corrisponderanno, a carico del Gruppo, minori oneri di gestione degli Immobili ceduti. L'importo di tali minori oneri, sulla base dei dati al 31 dicembre 2017, può essere stimato in circa 3,9 milioni di Euro, a cui devono inoltre aggiungersi i costi sostenuti da BIM e Symphonia per gli Immobili Strumentali da esse direttamente detenuti (inclusi oneri fiscali per IMU e TASI relative ai predetti immobili pari a circa 200 mila Euro annui).

2.5.3 Indici di rilevanza dell'Operazione

Poiché il controvalore complessivo delle cessioni disciplinate dai Contratti Preliminari è superiore al 5% del patrimonio di vigilanza consolidato di BIM al 31 marzo 2018, pari a circa Euro 107.500.000, risulta integrato l'indice di rilevanza fissato dall'Allegato 3 del Regolamento Parti Correlate. L'Operazione rientra pertanto tra le operazioni di maggiore rilevanza ai sensi dell'art. 5 del citato Regolamento.

L'Operazione costituisce altresì un'operazione di cessione "significativa" ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti in quanto supera anche gli indici di significatività previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento. Come specificato nelle Avvertenze del presente Documento, tuttavia, atteso che la Banca aderisce al regime di *opt-out* previsto dall'articolo 71, comma 1-*bis*, del Regolamento Emittenti, essa deroga agli obblighi di pubblicazione del documento informativo prescritto dal predetto Regolamento per operazioni significative di cessione di attivi.

2.6. Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di BIM e/o di società da questa controllate

Il compenso riconosciuto ai membri dell'organo di amministrazione di BIM e/o delle società da questa controllate non è destinato a variare in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Eventuali rapporti nonché accordi significativi tra BIM, le società da questa controllate, i dirigenti e i componenti dell'organo di amministrazione di BIM e Trinity. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti di BIM.

I Consiglieri della Banca, Sigg.ri Pietro Stella e David Alhadeff sono stati nominati membri del Consiglio di Amministrazione di BIM su indicazione di Trinity e, alla data del presente Documento, sono membri della *partnership* di Attestor Capital, che riveste la funzione di *investment manager* di Trinity.

Il dott. Stefano Visalli è socio di maggioranza assoluta di Oxy Partners, soggetto nel quale Attestor Capital detiene una partecipazione pari a circa il 30%.

Alla data del presente Documento non sussistono ulteriori rapporti/accordi significativi e/o altri interessi rilevanti dei soggetti in epigrafe nell'Operazione.

2.8. Organi sociali coinvolti nel processo di approvazione dell'Operazione

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di BIM in data 27 giugno 2018; la relativa delibera è stata adottata con il voto favorevole dei seguenti amministratori della Banca:

- Maurizio Lauri (Presidente)
- Matteo Colafrancesco (consigliere con incarichi)
- Maria Paola Clara (amministratore indipendente)
- Daniela Toscani (amministratore indipendente)
- Paola Vezzani (amministratore indipendente)

L'Operazione è stata deliberata con l'astensione dei sigg.ri Stefano Visalli e Pietro Stella in virtù delle ragioni esposte nel precedente paragrafo 2.7. Assenti giustificati i Consiglieri David Alhadeff e Michele Odello.

Nella valutazione circa la convenienza per BIM e per i soci di minoranza dell'Operazione, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso dell'attività istruttoria svolta dalle competenti strutture della Banca ed ha preso atto del preventivo parere favorevole rilasciato all'unanimità, in data 26/27 giugno 2018, dal Comitato degli Amministratori Indipendenti.

Nello specifico, il suddetto Comitato si è riunito:

- in data 20 giugno 2018, per effettuare una prima disamina dell'Operazione e, allo scopo, ha proceduto a nominare il Prof. Avv. Giovanni Battista Bisogni quale Consulente Legale indipendente, incaricando lo stesso di assistere il Comitato nell'esame del contenuto dei Contratti Preliminari, nella redazione del Parere e nella verifica del corretto adempimento di ogni obbligo derivante dall'applicazione del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Interna;
- in data 26 giugno 2018, per analizzare i documenti finali messi a disposizione del Referente, ivi inclusa la relazione resa dall'Esperto Indipendente ed attestante il Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare. Durante i lavori del Comitato l'attenzione si è polarizzata, in particolare, oltre che sulle risultanze della valutazione di Colliers, anche sull'analisi degli effetti contabili dell'Operazione e, con il supporto del Consulente Legale, sui contenuti dei Contratti Preliminari. Al termine della riunione il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole al compimento dell'Operazione, avendone valutata la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni;
- in data 27 giugno 2018, per valutare l'impatto di alcune ulteriori modifiche apportate ai Contratti Preliminari rispetto all'ultima versione inviata dal Referente; ad esito dell'approfondimento, il Comitato, considerato che le predette modifiche contrattuali non hanno inciso sull'assetto negoziale e non ne hanno alterato la convenienza per la Banca, ha confermato la propria positiva unanime valutazione in merito all'Operazione e ha proceduto alla redazione del Parere sull'interesse della Banca al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Acquisito il Parere positivo del Comitato, in data 27 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione di BIM ha infine deliberato:

- (i) l'avvio della Procedura di Vendita;
- (ii) la stipula con l'Azionista di Controllo del Preliminare Portafoglio Immobiliare e del Preliminare Partecipazioni.

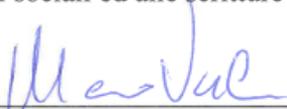
Sempre in data 27 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione di Symphonia, preso atto del parere favorevole del Comitato della controllante BIM – prescritto ai sensi della Procedura Interna di BIM anche ai fini della deliberazione di operazioni con parti correlate che vedano coinvolte società controllate dalla Banca – ha a propria volta deliberato la stipula del Preliminare Symphonia dopo aver valutato la convenienza e correttezza dell’Operazione nonché la funzionalità della stessa al perseguimento degli obiettivi di rafforzamento patrimoniale del Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR si è pronunciato a favore dell’Operazione all’unanimità dei consiglieri presenti: Nicola Rossi (Presidente), Sergio Vicinanza (Amministratore Delegato), Pierluigi Molajoni (Consigliere), Dario Brandolini (Consigliere), Massimo Paolo Gentili (Consigliere).

* * * *

**DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO
ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

Il sottoscritto Mauro Valesani, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., dichiara, ai sensi dell’articolo 154-*bis*, comma 2, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che l’informativa contabile contenuta nel presente Documento Informativo corrisponde alle risultanze documentali, ai libri sociali ed alle scritture contabili.



Dott. Mauro Valesani

Allegato A

Parere del Comitato amministratori indipendenti per le operazioni con soggetti collegati di Banca intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. rilasciato in data 26/27 Giugno 2018

COMITATO DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

**PARERE SULL'OPERAZIONE CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA
AFFERENTE ALLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI GRUPPO**

1. PREMESSE.

I. Nel corso del Consiglio di Amministrazione del 14 giugno 2018, gli amministratori indipendenti di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. (“**BIM**” o la “**Banca**”) sono stati informati della volontà della Banca di avviare, con il proprio azionista di riferimento Trinity Investments Designated Activity Company (“**Trinity**” o l’“**Azionista di Controllo**” o il “**Promittente Acquirente**”), trattative negoziali volte alla realizzazione di un’operazione di rafforzamento patrimoniale da attuarsi mediante la dismissione del patrimonio immobiliare di gruppo (l’“**Operazione**”).

II. L’Operazione si sostanzia nella stipula con l’Azionista di Controllo di tre contratti preliminari di compravendita (i “**Contratti Preliminari**”) aventi ad oggetto l’impegno di Trinity di acquistare entro la data del 31 dicembre 2018, per sé o per persona da nominare, il patrimonio immobiliare (il “**Patrimonio Immobiliare**”) che BIM detiene, in parte direttamente (il “**Portafoglio Immobiliare**”), e in parte indirettamente per il tramite delle società controllate Symphonia SGR S.p.A. (“**Symphonia**”), BIM Immobiliare S.r.l. (“**BIM Immobiliare**”) e Paomar Terza S.r.l. (“**Paomar**”).

Nello specifico, l’Operazione prevede la stipula dei seguenti Contratti Preliminari:

- il Contratto Preliminare tra BIM e l’Azionista di Controllo con il quale Trinity assume l’impegno di acquistare il Portafoglio Immobiliare di proprietà della Banca che risulta composto dai seguenti immobili (il “**Preliminare Portafoglio Immobiliare**”):
 - i) Bologna, via De Pignattari, 1;
 - ii) Roma, via Duccio di Boninsegna, 39-45;
 - iii) Roma, via Orazio Raimondo snc;
 - iv) Sarmato (Piacenza), via Torchio, 14 (gli immobili del Portafoglio Immobiliare sono congiuntamente definiti gli “**Immobili BIM**”);
- il Contratto Preliminare (il “**Preliminare Partecipazioni**”) tra BIM e l’Azionista di Controllo, contenente l’impegno di Trinity di acquistare le partecipazioni totalitarie detenute da BIM nel capitale sociale delle seguenti società controllate (le “**Partecipazioni**”):
 - i) BIM Immobiliare (la “**Partecipazione BIM Immobiliare**”) nel cui patrimonio sono presenti gli immobili di Roma, in via Donizetti, 12, di Cuneo, in Corso Nizza, 2-4, di Torino, in via Gramsci, 7 e di Milano, in via Meravigli, 4 (gli “**Immobili BIM Immobiliare**”);

ii) Paomar (la “**Partecipazione Paomar**”) nel cui patrimonio è presente un unico *asset* immobiliare sito in località Arzachena, via Piccolo Pevero (l’“**Immobile Paomar**”);

- il Contratto Preliminare (il “**Preliminare Symphonia**”) tra Symphonia e l’Azionista di Controllo con il quale Trinity si impegna ad acquistare l’immobile di proprietà di Symphonia ubicato in Milano in Corso Matteotti, 5 (l’“**Immobile Symphonia**”); gli Immobili BIM Immobiliare, gli Immobili BIM, l’Immobile Paomar e l’Immobile Symphonia sono congiuntamente definiti gli “**Immobili**”; gli Immobili BIM, l’Immobile Symphonia e le Partecipazioni sono congiuntamente definiti gli “**Attivi**”; Bim, Symphonia e Trinity sono congiuntamente definiti le “**Parti**”).

III. Allo stato parte degli Immobili BIM, degli Immobili BIM Immobiliare e l’Immobile Symphonia sono utilizzati da BIM e Symphonia per l’esercizio della rispettiva attività sociale (gli “**Immobili Strumentali**”); l’eventuale trasferimento a Trinity degli Immobili Strumentali comporterà il sorgere di una relazione patrimoniale temporanea con l’Azionista di Controllo in quanto, nelle more della liberazione degli Immobili Strumentali, BIM e Symphonia saranno tenute a corrispondere a Trinity un’indennità a titolo di occupazione (l’“**Occupazione Temporanea**”). Nello specifico, per effetto del trasferimento all’Azionista di Controllo degli Immobili Strumentali:

- gli Immobili Strumentali di proprietà di BIM e di Symphonia continueranno a essere da questi detenuti, in regime di Occupazione Temporanea, con l’obbligo di provvedere alla liberazione degli stessi entro il 31/12/2019;
- i contratti di locazione degli Immobili Strumentali stipulati da BIM saranno risolti all’atto del trasferimento a Trinity ma i relativi locali continueranno a essere utilizzati dalla Banca, in regime di Occupazione Temporanea, sino al termine massimo del 31/12/2019.

IV. L’Operazione, da intendersi comprensiva anche degli effetti patrimoniali derivanti dall’Occupazione Temporanea degli Immobili Strumentali, deve qualificarsi a tutti gli effetti come un’“operazione con parti correlate”, in quanto la controparte negoziale è rappresentata dall’Azionista di Controllo che, allo stato, detiene una partecipazione pari al 70,68% del capitale sociale della Banca; l’Operazione, pertanto, ricade nell’ambito di applicazione del regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni (il “**Regolamento Parti Correlate**”) nonché della relativa procedura interna che BIM ha adottato in attuazione del Regolamento Parti Correlate (la “**Procedura Interna**”).

V. L’Operazione presenta un corrispettivo di euro 83.889.523,70 (il “**Prezzo degli Attivi**”; la parte del Prezzo degli Attivi allocata a un singolo Attivo è definita il “**Prezzo dell’Attivo**”) e comporta l’impegno al trasferimento di Immobili valorizzati a euro 145.000.000, importi entrambi superiori al 5% del patrimonio di vigilanza consolidato di BIM come risultante dalla relazione trimestrale al 31 marzo 2018; pertanto la stipula dei Preliminari deve essere qualificata come “operazione di maggiore rilevanza” e illustrata al mercato nell’ambito di un apposito documento informativo redatto e pubblicato in osservanza alle disposizioni del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Interna.

VI. Ai sensi delle disposizioni del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Interna lo scrivente Comitato degli Amministratori Indipendenti (il “**Comitato**”) è tenuto a valutare l’interesse della Banca e della controllata Symphonia al compimento dell’Operazione, provvedendo alla redazione di apposito parere motivato a supporto delle determinazioni del Consiglio di Amministrazione di BIM

(il “**Parere**”). Il Parere ha una valenza vincolante, atteso che l’eventuale giudizio negativo del Comitato in merito all’Operazione impedisce all’organo amministrativo di BIM di approvare il compimento della stessa. Resta inteso, tuttavia, che la valutazione ultima in merito all’opportunità di deliberare l’Operazione è rimessa esclusivamente alla competenza e alla responsabilità del Consiglio di Amministrazione in quanto al Comitato, in qualità di organo endoconsiliare, è rimessa una funzione meramente consultiva e non deliberativa.

2. PROCESSI DECISIONALI E ATTIVITÀ ISTRUTTORIA CONDOTTA DAL COMITATO DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.

Il Referente, al fine di dotare il Comitato degli Amministratori Indipendenti (il “**Comitato**”) di un adeguato supporto tecnico in sede di valutazione dei profili di congruità dell’Operazione, ha affidato alla società Colliers Real Estate Services Italia Srl (“**Colliers**” o l’“**Esperto Indipendente**”), in linea con il mandato già originariamente conferito in data 24 maggio 2017, il compito di effettuare una stima indipendente del *fair value* degli Immobili di cui si compone il Patrimonio Immobiliare (il “**Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare**”).

In data 19 giugno 2018, il Direttore Generale della Banca, nella sua qualità di referente dell’Operazione (il “**Referente**”), ha aggiornato il Comitato in merito allo stato di avanzamento delle trattative negoziali mediante l’invio della seguente documentazione:

- a. la bozza del Preliminare Portafoglio Immobiliare e di un “Term Sheet” rappresentativo delle condizioni e dei termini essenziali della complessiva Operazione;
- b. un documento recante l’illustrazione delle metodologie valutative che Colliers ha inteso adottare ai fini della stima del Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare;
- c. un documento redatto dalle competenti funzioni della Banca dal titolo “Simulazione vendita Real Estate e Partecipazioni Immobiliari” che riporta i risultati preliminari delle simulazioni contabili a fronte dello scenario di vendita degli Immobili e delle Partecipazioni.

In data 20 giugno 2018, il Comitato si è riunito per effettuare una prima disamina dell’Operazione e, allo scopo, ha proceduto a nominare il Prof. Avv. Giovanni Battista Bisogni quale consulente legale indipendente (il “**Consulente Legale**”), incaricando lo stesso di assistere il Comitato nell’esame del contenuto dei Contratti Preliminari, nella redazione del presente Parere e nella verifica del corretto adempimento di ogni obbligo derivante dall’applicazione del Regolamento Parti Correlate e della Procedura.

In data 22 giugno 2018, il Referente ha inviato al Comitato le bozze dei Contratti Preliminari con evidenza delle modifiche apportate rispetto alle versioni precedenti.

In data 25 giugno 2018, il Referente ha trasmesso al Comitato la proposta di esecuzione dell’Operazione, redatta ai sensi della Procedura Interna, allegando alla stessa i seguenti documenti:

- le bozze definitive dei Contratti Preliminari;
- la tabella illustrativa degli effetti patrimoniali dell’Operazione predisposta dalle strutture competenti della Banca;
- la versione finale del documento “Simulazione vendita Real Estate e Partecipazioni Immobiliari”, redatta dalle funzioni interne di BIM;

- il rapporto finale di Colliers, contenente la stima del Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare;
- la dichiarazione con la quale Colliers ha attestato la propria qualità di Esperto Indipendente;
- la relazione, redatta dalle funzioni competenti della Banca, in merito alle modalità di calcolo del valore di mercato delle Partecipazioni;
- il parere del *risk manager* della Banca in merito all'impatto dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali di BIM;
- il documento "Analisi delle implicazioni contabili connesse ad un contratto preliminare di compravendita immobiliare", redatto dal Dirigente Responsabile per la redazione dei documenti contabili di BIM;
- le tabelle predisposte dalle strutture interne della Banca che illustrano gli effetti dell'Operazione sul patrimonio di vigilanza della Banca;

Il Comitato si è riunito, in data 26 giugno 2018, per analizzare i documenti finali messi a disposizione del Referente; durante i lavori del Comitato l'attenzione si è polarizzata, in particolare, sulle risultanze della perizia di Colliers, sull'analisi degli effetti contabili dell'Operazione e, con il supporto del Consulente Legale, sui contenuti dei Contratti Preliminari. Al termine della riunione il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole al compimento dell'Operazione, avendone valutata la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In data 27 giugno 2018, il Comitato si è riunito nuovamente per valutare l'impatto di alcune ulteriori modifiche apportate ai Contratti Preliminari rispetto all'ultima versione inviata dal Referente; ad esito dell'approfondimento, il Comitato, considerato che le predette modifiche contrattuali non hanno inciso sull'assetto negoziale e non ne hanno alterato la convenienza per la Banca, ha confermato la propria positiva valutazione in merito all'Operazione e ha proceduto alla redazione del presente parere.

3. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE E DELLE SUE FINALITÀ

L'Operazione s'inserisce nel solco del più ampio piano di rafforzamento patrimoniale della Banca che prevede che BIM consolidi il proprio patrimonio, entro il 31 dicembre 2018, anche mediante la dismissione di *asset* non strategici quali gli Immobili e le Partecipazioni (il "**Piano di Rafforzamento Patrimoniale**"). Sotto tale profilo, l'Operazione deve considerarsi attuativa dell'impegno, assunto dal socio Trinity all'atto dell'acquisizione del controllo della Banca e comunicato al mercato in data 17 maggio 2017, di supportare BIM nel processo di dismissione degli attivi non strategici, favorendo la Banca medesima nel conseguimento di una plusvalenza certa di almeno Euro 30.000.000.

Proprio a tal fine, la Banca e Symphonia, tramite l'ausilio di un mediatore immobiliare che sarà selezionato da Trinity e nominato da BIM, intendono deliberare l'avvio di una procedura di dismissione del Patrimonio Immobiliare che possa agevolare l'individuazione di eventuali terzi acquirenti disponibili ad acquistare, in tutto o in parte, il Patrimonio Immobiliare (la "**Procedura di Vendita**").

In tale specifico contesto, la stipula dei Contratti Preliminari assolve alla precipua funzione di assicurare che la Procedura di Vendita degli Immobili possa concludersi, entro la chiusura dell'esercizio in corso, comunque con il realizzo per la Banca del Plusvalore Minimo di Euro

30.565.300,48; infatti, i Contratti Preliminari fissano il Prezzo degli Attivi in Euro 83.899.524,47, importo che riflette una valutazione degli Immobili di Euro 145.000.000 (il “**Valore Convenzionale**”), appunto superiore di Euro 30.565.300,48 al valore complessivo d’iscrizione in bilancio, rispetto alle risultanze contabili al 31 marzo 2018, degli Immobili e delle Partecipazioni (il “**Valore di Bilancio del Patrimonio Immobiliare**”).

La garanzia di realizzo del Plusvalore Minimo è rafforzata dalla previsione del deposito da parte di Trinity, in un apposito *escrow account* acceso presso un intermediario bancario terzo, dell’importo di euro 30.950.000 (l’“**Importo a Garanzia**”), finalizzato a coprire la Banca non solo dal rischio di inadempimento di Trinity ma anche dall’avversa eventualità che il Patrimonio Immobiliare, in tutto o in parte, non possa essere alienato in ragione dell’esistenza di eventuali vincoli di intrasferibilità gravanti su un determinato Attivo; nello specifico, in base agli accordi intercorsi tra le parti, l’*escrow agent* sarà tenuto a versare in favore della Banca e di Symphonia, a semplice richiesta di questi ultimi, la porzione dell’Importo a Garanzia corrispondente all’Attivo per il quale non si è potuto addivenire al trasferimento, o a causa dell’inadempimento di Trinity, ovvero in ragione dell’esistenza di eventuali vincoli di intrasferibilità.

I Contratti Preliminari prevedono che i costi connessi alla strutturazione dell’Operazione, alla Procedura di Vendita e al deposito nell’*escrow account* dell’Importo a Garanzia siano interamente sostenuti dal socio Trinity (i “**Costi Operativi**”) e siano rifusi allo stesso solo qualora la Banca e/o Symphonia abbiano realizzato su un singolo Attivo plusvalenze superiori alla porzione del Plusvalore Minimo allocato su detto Attivo (il “**Plusvalore Minimo del singolo Attivo**”).

A fronte dell’impegno di garanzia assunto da Trinity circa il pagamento del Prezzo degli Attivi e al versamento dell’Importo a Garanzia, le Parti hanno convenuto che le plusvalenze eventualmente maturate ad esito della Procedura di Vendita, qualora eccedano la misura del Plusvalore Minimo (le “**Plusvalenze Eccedenti**”), siano riconosciute, per l’85% del loro ammontare, in favore di Trinity e, per il restante 15%, in favore della Banca e di Symphonia, ciascuna per la parte di rispettiva competenza (il “**Criterio di Ripartizione**”). Il Criterio di Ripartizione degli Attivi, secondo gli intendimenti delle Parti, opera anche per le Plusvalenze realizzate da Trinity nei due anni successivi alla stipula dei contratti definitivi di compravendita degli Attivi (i “**Contratti Definitivi**”); i Contratti Preliminari prevedono che, in ogni caso, le Plusvalenze Eccedenti spettanti alla Banca e/o a Symphonia non possano superare complessivamente un importo pari al doppio del Plusvalore Minimo (il “**Cap**”).

L’applicazione del Criterio di Ripartizione sopra descritto comporta che, per le vendite a terzi intervenute prima della stipula dei Contratti Definitivi, le plusvalenze maturate dalla Banca e da Symphonia con riferimento ad un determinato Attivo siano trattate secondo il regime di seguito compendiate:

- i) sino a concorrenza di un ricavato della vendita pari al Prezzo dell’Attivo, le plusvalenze rispetto ai valori d’iscrizione a bilancio sono trattenute dalla Banca e/o da Symphonia;
- ii) oltre la misura del Plusvalore Minimo del singolo Attivo e sino a concorrenza di un importo che, computando anche le plusvalenze rivenienti dalla vendita degli Attivi di cui al punto i), sia pari al Plusvalore Minimo maggiorato dei Costi Operativi, le plusvalenze sono attribuite interamente a Trinity, in forma di riduzione del Prezzo degli ulteriori Attivi ancora in proprietà della Banca e/o di Symphonia, sino al limite massimo del valore di bilancio del singolo Attivo e, superato il predetto limite, mediante il riconoscimento all’Azionista di Controllo di un corrispondente credito;

- iii) oltre la misura del Plusvalore Minimo, la Banca e/o Symphonia hanno diritto, ciascuna per la parte di rispettiva competenza e sino all'importo massimo del Cap, al 15% delle Plusvalenze Eccedenti che saranno loro riconosciute mediante la maggiorazione proporzionale dei Prezzi dei singoli Attivi ancora rimasti invenduti.

Con riguardo, invece, agli effetti dell'applicazione del Criterio di Ripartizione delle plusvalenze rispetto ai valori di bilancio degli Attivi al 31/3/2018, eventualmente realizzate da Trinity per effetto della rivendita a terzi degli Attivi entro i due anni successivi alla stipula dei Contratti Definitivi, le parti hanno previsto che:

- i) sino a concorrenza di un importo pari al Plusvalore Minimo, calcolato al lordo delle eventuali plusvalenze già realizzate per effetto delle vendite di Attivi effettuate dalla Banca e/o Symphonia e al netto di ogni spesa o Costo Operativo ancora non rifuso, le plusvalenze realizzate sono d'integrale spettanza del socio Trinity;
- ii) oltre la misura del Plusvalore Minimo, calcolato con i criteri sopra indicati, il 15% delle Plusvalenze Eccedenti è riconosciuto alla Banca e/o Symphonia, sino a concorrenza del Cap, in forma di maggiorazione del Prezzo degli Attivi.

Infine, con specifico riferimento al regime degli Immobili Strumentali, l'Operazione prevede:

- a) la risoluzione consensuale, al 31 Dicembre 2018:
 - i) dei contratti di locazione relativi agli immobili di proprietà di BIM Immobiliare, attualmente intestati alla Banca in qualità di Conduttore e siti in:
 - Torino, Via Gramsci, 7;
 - Roma, Via Donizzetti, 12-14;
 - Cuneo, Corso Nizza, 2;
 - Milano, Via Meravigli, 4;
 - ii) del contratto di locazione stipulato tra BIM, in qualità di conduttore, e Symphonia in qualità di locatore, relativo ai piani 2° e 3° dell'immobile Symphonia (gli immobili sub "i" e "ii" sono di seguito congiuntamente definiti "**Immobili Locati a BIM**");
- b) la perdita, da parte di BIM, della proprietà dell'immobile sito Bologna, via De Pignattari, nel quale attualmente è ubicata una sede della Banca (la "**Sede di Bologna**"), e, da parte di Symphonia, la proprietà dell'Immobile Symphonia, in cui, ai piani 4° e 5°, è attualmente ubicata la sede della SGR (la "**Sede Symphonia**").

A tale riguardo, le Parti, nei Contratti Preliminari, hanno previsto che:

- 1) a seguito della risoluzione consensuale dei contratti di locazione sub a), la Banca possa continuare a occupare i suddetti Immobili Strumentali, sino al termine massimo del 31/12/2019, versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea d'importo pari ai canoni di locazione attualmente dovuti in base alle previsioni dei relativi contratti;
- 2) BIM e Symphonia possano continuare a occupare rispettivamente la Sede di Bologna e la Sede della SGR, sino al 31 dicembre 2019, versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea che, per ciò che attiene alla Sede di Bologna, è stata determinata sulla base dei criteri indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ("**OMI**") per

immobili aventi caratteristiche analoghe, mentre, per ciò che riguarda alla Sede della SGR, è stata determinata in misura pari al canone di locazione che Symphonia percepisce attualmente a fronte della locazione a BIM dei piani 2° e 3° del medesimo Immobile.

4. ANALISI DELLA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DEI TERMINI ECONOMICI E GIURIDICI DELL'OPERAZIONE

L'Operazione, nel suo complesso, appare economicamente conveniente poiché soddisfa l'esigenza della Banca di attuare il Piano di Rafforzamento Patrimoniale entro la conclusione dell'esercizio in corso; invero, la stipulazione dei Contratti Preliminari permette a BIM di acquisire l'immediata certezza del realizzo del Plusvalore Minimo, al riparo dall'alea dell'esito negativo della Procedura di Vendita e con l'elisione di qualsivoglia rischio, per quanto remoto, che l'evenienza di vincoli alla trasferibilità degli Attivi o degli Immobili possa vanificare l'obiettivo della dismissione del Patrimonio Immobiliare.

La misura del Plusvalore Minimo garantito dall'Azionista appare congrua, giacché essa postula una valorizzazione convenzionale del Patrimonio Immobiliare (Euro 145.000.000, di seguito il "**Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare**") superiore di circa il 26,71% rispetto al valore complessivo di bilancio degli Immobili e delle Partecipazioni, come risultante dalla relazione trimestrale della Banca al 31 marzo 2018 (Euro 114. 434.699,52).

La congruità del Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare e del conseguente Plusvalore Minimo è altresì avvalorata dalle risultanze della perizia dell'Esperto Indipendente Colliers che ha stimato in euro 114.050.000 il valore di mercato dell'intero Portafoglio Immobiliare; tale importo è inferiore di Euro 30.950.000 rispetto al Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare ed evidenzia che il Prezzo degli Attivi offerto da Trinity è basato su una stima del valore degli Immobili superiore di circa il 27,1% rispetto al *fair value* del Patrimonio Immobiliare calcolato da Colliers.

Si specifica, al riguardo, che l'Esperto Indipendente ha redatto la propria perizia, avente data di riferimento al 25 giugno 2018, sulla base dei dati forniti dalla Banca, in osservanza dei principi e dei criteri di generale accettazione e facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) e alla *best practice* professionale del campo estimativo; nell'elaborazione delle proprie stime valutative Colliers, tenuto conto delle caratteristiche specifiche di ciascun Immobile e delle attuali condizioni di mercato, ha applicato i criteri compendati nella seguente Tavola.

Tavola I

Immobile	Metodologia Valutativa ¹	Parametri di riferimento ²
Milano, Corso Matteotti, 5	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq WACC Cap Rate
Milano, Via Meravigli, 4	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq WACC Cap Rate
Roma, Via Orazio Raimondo, 112	DCFA con capex e rilocalione a terzo/i	ERV €/mq WACC Cap Rate
Roma, Via Ducco di Buoninsegna, 43	DCFA con capex e rilocalione a terzo/i	ERV €/mq WACC Cap Rate
Roma, Via Donizetti, 12	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq WACC Cap Rate
Torino, Via Antonio Gramsci, 7	Uffici: DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq WACC Cap Rate
	Retail: DCFA a reddito	ERV €/mq WACC Cap Rate
	Residenziale: DCFA con capex e vendita frazionata	Prezzo di Vendita €/mq WACC
Bologna, Via De Pignattari, 1	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq WACC Cap Rate
Cuneo, Corso Nizza, 2	Comparativo	Prezzo di Vendita €/mq
Sarmato, Via Torchio, 14	Trasformazione Verticale	Prezzo di Vendita €/mq
Arzachena, Via Piccolo Pevero	Comparativo	Prezzo di Vendita €/mq

¹ Legenda delle metodologie valutarie applicate da Colliers:

- DCFA o Criterio reddituale finanziario:** metodo è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dall'affitto della proprietà, al netto dei costi di gestione, ad un tasso che considera i rischi specifici derivanti dalla tipologia di investimento. Per l'elaborazione dei modelli necessari all'applicazione del criterio reddituale Collier si è basato sulle assunzioni di seguito riportate: (i) per la costruzione del modello è stato considerato un arco temporale dell'investimento di 10 anni; (ii) i valori di locazione sono stati individuati all'esito di un'analisi di mercato, applicando i tassi di variazione previsti in conformità con quanto stabilito dal Dipartimento del Tesoro ipotizzando che, in relazione agli immobili, fosse concluso un contratto di locazione della durata di 6+6 anni senza la possibilità di recedere;
- Comparativo o sintetico per la comparazione dei prezzi:** metodo è basato sulla stima del valore tramite la comparazione dei prezzi unitari con fonti ufficiali (Agenzia del Territorio e Scenari Immobiliari) e da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso dell'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, "il procedimento valutativo determina il valore dell'immobile attraverso l'applicazione del valore unitario di vendita alla superficie commerciale determinata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio alle superfici lorde." e tiene conto di eventuali spese di ristrutturazione da sostenere in relazione all'immobile;
- Metodo della trasformazione verticale:** prevede che nell'applicazione della metodologia di cui alla precedente lettera b) si tenga conto del calcolo dei costi necessari alla ristrutturazione dell'immobile in un momento precedente alla vendita e, dunque, ipotizzando di vendere l'immobile in condizioni ottime dopo aver sostenuto delle capex di trasformazione.

² Legenda dei parametri utilizzati da Colliers:

- ERV (Estimated Rental Value),** indica il valore stimato degli affitti a prezzi di mercato degli spazi affittabili, secondo la perizia indipendente che costruisce la stima sulla scorta dei dati rilevati in strutture simili situate in aree geografiche comparabili;
- WACC (Weighted Average Cost of Capital),** rappresenta il costo medio del capitale investito; è rappresentato dalla media del tasso di interesse del capitale proprio e di terzi, pesata sulla frazione di debiti ed equità;
- Cap Rate (Capitalisation Rate)** indica il tasso di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno e il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in un'indicazione di valore totale della proprietà.

Il Prezzo degli Attivi, pari a Euro 83.899.524,47, è stato concordato tra le Parti in modo da garantire, attraverso il realizzo del Plusvalore Minimo, un adeguato rafforzamento dei coefficienti patrimoniali individuali e consolidati della Banca; esso risulta inferiore al Valore Convenzionale del Patrimonio Immobiliare unicamente perché sconta il peso del debito di cui sono gravate le società BIM Immobiliare e Paomar le cui Partecipazioni rientrano nel perimetro degli Attivi oggetto di cessione. Il Prezzo degli Attivi, pertanto, deve essere considerato anch'esso congruo e tale da garantire alla Banca di ottenere una plusvalenza, a livello individuale, di circa Euro 38.600.000, calcolata in raffronto ai valori d'iscrizione in bilancio degli Immobili di proprietà di BIM e delle Partecipazioni al 31 marzo 2018.

I Contratti Preliminari prevedono che, all'atto del trasferimento del Patrimonio Immobiliare, i rapporti di locazione in essere con BIM e Symphonia si risolvano *ipso iure* ma che la Banca e la SGR possano continuare a utilizzare gli Immobili Strumentali, in regime di Occupazione Temporanea, sino al termine del 31/12/2019; la soluzione negoziale raggiunta tra le Parti appare coerente ed equilibrata in quanto:

- la risoluzione dei contratti di locazione evita la perpetuazione nel tempo di relazioni patrimoniali tra la Banca e il suo Azionista di Controllo aventi ad oggetto l'utilizzo degli Immobili Strumentali;
- l'Occupazione Temporanea degli Immobili Strumentali sino al 31/12/2019 consente alla Banca e a Symphonia di disporre di un adeguato lasso temporale per l'individuazione di nuove *location* maggiormente funzionali alle rispettive esigenze di *business*;
- l'entità delle indennità di Occupazione Temporanea che la Banca e Symphonia sono tenute a corrispondere per il tempo strettamente necessario al reperimento di nuovi locali, è stata determinata in conformità alla misura dei canoni di locazione attualmente dovuti e, per ciò che attiene alla Sede di Bologna, sulla base dei criteri indicati dall'OMI per immobili aventi caratteristiche analoghe.

Con riferimento al Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze Eccedenti, le Parti hanno convenuto che, qualora pervengano offerte migliorative prima del perfezionamento dei Contratti Definitivi, la Banca e Symphonia siano legittimate a recedere dai Contratti Preliminari e ad accettare le proposte di acquisto formulate dai terzi, purché esse riconoscano in favore di Trinity ogni plusvalenza ulteriore rispetto a quelle implicite nel Prezzo degli Attivi, sino a concorrenza del Plusvalore Minimo, e, oltre tale importo, l'85% delle Plusvalenze Eccedenti. La convenienza del Criterio di Ripartizione può essere apprezzata alla luce del complessivo assetto d'interessi che le Parti hanno inteso regolare con la stipula dei Contratti Preliminari; invero, l'adozione di un siffatto approccio generale e sistematico consente di rilevare che:

- i) l'Operazione soddisfa l'interesse primario della Banca a rafforzare da subito il proprio patrimonio, acquisendo certezza immediata circa l'ottenimento del Plusvalore Minimo e elidendo ogni possibile alea relativa all'esito della Procedura di Vendita degli Attivi;
- ii) pertanto, la garanzia di acquisto del Patrimonio Immobiliare, resa dall'Azionista di Controllo mediante la stipula dei Contratti Preliminari, consente alla Banca di massimizzare i risultati della Procedura di Vendita, poiché evita che i terzi potenziali acquirenti possano approfittare negozialmente dell'esigenza di BIM di dover completare l'alienazione degli Attivi entro l'esercizio in corso;
- iii) in tale contesto, il diritto di Trinity a ogni plusvalenza maturata dalla Banca e Symphonia che ecceda l'ammontare della porzione del Plusvalore Minimo allocato nello specifico

Attivo alienato a terzi, sino a concorrenza di un importo complessivo pari a Euro 30.563.300,48 (il “**Diritto alle Plusvalenze**”), premia il contributo dell’Azionista di Controllo al buon esito della Procedura di Vendita, consentendo allo stesso di diminuire il proprio complessivo impegno finanziario senza alcun pregiudizio per la Banca e/o di Symphonia che comunque percepirebbero dal terzo una somma superiore al Prezzo del singolo Attivo indicato nel relativo Contratto Preliminare;

- iv) il Diritto alle Plusvalenze si traduce in una riduzione del Prezzo degli Attivi ancora invenduti ma, in ogni caso, non può mai determinare una discesa del Prezzo del singolo Attivo al di sotto del suo valore di iscrizione in bilancio; inoltre il suddetto Diritto non può operare se la correlativa riduzione del Prezzo degli altri Attivi è idonea a comprimere il patrimonio di vigilanza individuale della Banca al di sotto della misura che lo stesso presenta alla data di effettiva contabilizzazione del Plusvalore Minimo;
- v) il Diritto alle Plusvalenze trova la propria causa giuridica nell’istituto della multa penitenziale che prevede che, a fronte del riconoscimento ad una delle parti del diritto di recedere da un contratto a tempo a determinato, l’altra parte abbia il diritto a un corrispettivo;
- vi) quanto all’ulteriore diritto di Trinity di ricevere anche l’85% delle Plusvalenze Eccedenti l’ammontare complessivo del Plusvalore Minimo (il “**Diritto alle Plusvalenze Eccedenti**”) lo stesso trova pur sempre fonte giuridica nell’istituto della multa penitenziale e, sotto diverso profilo, rappresenta una forma di remunerazione corrisposta da BIM a fronte del beneficio ottenuto con la stipula dei Contratti Preliminari in termini di garanzia certa del realizzo del Plusvalore Minimo;
- vii) il Diritto alle Plusvalenze Eccedenti, inoltre, è bilanciato dal riconoscimento, in favore della Banca e/o di Symphonia, del 15% delle Plusvalenze Eccedenti che eventualmente Trinity realizza per effetto della rivendita degli Immobili entro i due anni successivi al perfezionamento dei Contratti Definitivi;
- viii) sotto il profilo più propriamente economico il Criterio di Ripartizione convenuto tra le Parti appare ancor più bilanciare i rispettivi interessi; invero, il fatto che il Prezzo degli Attivi sia assai più elevato rispetto al Valore di Mercato del Patrimonio Immobiliare, rende improbabile ipotizzare che, entro il termine dell’esercizio in corso, la Procedura di Vendita possa concludersi con la realizzazione di plusvalenze complessive superiori ad Euro 30.565.300,48, livello oltre il quale opera il Diritto di Trinity alle Plusvalenze Eccedenti; è invece più probabile prevedere che le eventuali vendite a terzi si perfezinino dopo il trasferimento degli Attivi in capo a Trinity e determinino l’attivazione, in favore della Banca e/a Symphonia, del diritto di beneficiare del 15% delle eventuali Plusvalenze Eccedenti rivenienti dalle compravendite degli Attivi concluse dall’Azionista di Controllo.

Quanto alle ulteriori condizioni contrattuali previste nei Contratti Preliminari, le stesse appaiono corrette e conformi alla prassi in uso per le compravendite immobiliari e di partecipazioni societarie; nello specifico, il corredo delle garanzie rilasciate a Trinity dalla Banca e Symphonia appare in linea con gli *standard* di mercato e i relativi obblighi di indennizzo risultano soggetti a massimali e a limitazioni conformi alle prassi negoziali del settore. Peraltro, i Contratti Preliminari, in funzione di tutela dell’interesse di BIM a consolidare il proprio patrimonio, prevedono che gli obblighi di indennizzo non possano essere attivati fintantoché non siano state poste in essere, con il supporto del socio Trinity, le misure previste dal Piano di Rafforzamento, ulteriori rispetto alla dismissione del Patrimonio Immobiliare.

Infine, l'Operazione può essere reputata conveniente anche per la controllata Symphonia; difatti, il prezzo dell'Immobilie Symphonia indicato nel relativo Preliminare è superiore al valore che lo stesso presenta nel bilancio della SGR. Inoltre, l'Esperto Indipendente, ha attestato che il valore di mercato dell'Immobilie Symphonia è inferiore al prezzo offerto da Trinity. Le condizioni contrattuali del Preliminare Symphonia sono le medesime degli altri Contratti Preliminari e, pertanto, esse appaiono in linea con la prassi negoziale in uso nelle compravendite del settore immobiliare.

5. CONCLUSIONI

Il Parere viene reso dal Comitato a beneficio dei Consigli di Amministrazione di BIM e di Symphonia, in osservanza alle disposizioni del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Interna.

Il Comitato ha potuto riscontrare un adeguato livello di trasparenza nello svolgimento del processo negoziale che ha condotto alla definizione dei Contratti Preliminari. Durante il corso delle trattative il Comitato è stato destinatario di flussi informativi tempestivi e ha riscontrato piena disponibilità e collaborazione da parte del Referente e delle strutture competenti della Banca con le quali si è potuta avviare un'interlocuzione costruttiva e trasparente.

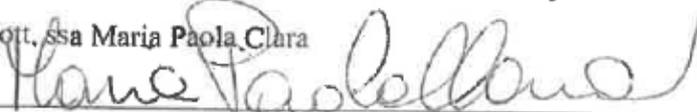
A esito della propria analisi il Comitato ritiene che l'Operazione soddisfi l'interesse di BIM al rafforzamento del proprio patrimonio e che le condizioni economiche e giuridiche dedotte nei Contratti Preliminari siano corrette sotto il profilo formale e sostanziale.

Per le ragioni di cui sopra, il Comitato esprime all'unanimità il proprio Parere favorevole al compimento dell'Operazione.

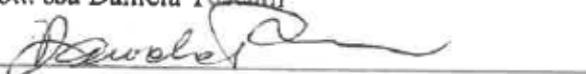
Milano, 26/27 giugno 2018

Il Comitato per le operazioni con soggetti collegati

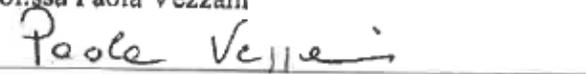
Dott. ssa Maria Paola Clara



Dott. ssa Daniela Toscani



Prof. ssa Paola Vezzani



ALLEGATO B

Relazione sintetica resa da Colliers

Colliers Real Estate Services Italia Srl
con socio unico

Via Durini, 2
20122 Milano

TEL +39 02 00640990
FAX +39 02 00640999

Via Leonida Bissolati, 76
00187 Roma

TEL +39 06 45210391
FAX +39 06 45210390

www.colliers.com



Spettabile

**Banca Intermobiliare di Investimenti e
Gestioni Spa**

c.a. Grassi Stefano

Valesani Mauro

Milano, lì 2 luglio 2018

Oggetto: Relazione sintetica per documento informativo redatto ai sensi del regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate

LIMITI E VINCOLI

Si ritiene necessario portare all'attenzione alcune fondamentali assunzioni alle quali abbiamo fatto riferimento nella redazione delle perizie valutative:

- **Fonti delle informazioni:** le perizie valutative sono state redatte sulla base di informazioni fornite dalla Committenza. Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione degli immobili potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni; in particolare si sottolinea che Colliers Real Estate Services Italia Srl con socio unico ha fatto riferimento, per quanto possibile e così come concordato con la Committenza, alla documentazione in possesso di Colliers International Italia Spa.
- **Consistenze:** sono state fornite dalla Committenza;
- **Titolo di proprietà:** le valutazioni sono basate sulle informazioni fornite dalla Committenza. Se non specificato il contrario, si è assunto che la Committenza goda o godrà di regolari titoli di proprietà e che non vi siano diritti di terzi, obbligazioni, vincoli e/o pesi e/o liti in corso che possano o potranno incidere sul godimento dei beni;
- **Stato locativo:** la situazione dello stato locativo degli immobili è stata fornita dalla Committenza;
- **Verifiche normative:** fermo quanto assunto dalle informazioni fornite dalla Committenza, non sono state condotte analisi di impatto ambientale e si è assunto che gli immobili versino in condizioni non anormali, che non siano presenti resti archeologici, né materiali pericolosi o deleteri che potrebbero avere un effetto



Milano – Roma

Colliers Real Estate Services Italia Srl con socio unico sede legale e amministrativa: Via Durini, 2 - 20122 Milano
Cap. soc. Euro 100.000 i.v. P.Iva e C.F. 06180000967 R.E.A. 1875308 N° Registro Imprese 06180000967

Colliers Real Estate Services Italia Srl con socio unico is part of Colliers International group, one of the world's top real estate advisory and services organizations with more than 500 offices in 61 countries worldwide.

negativo sull'occupazione del sito, sulla eventuale promozione immobiliare o sui valori attuali o futuri degli immobili;

- **Spese:** non si è tenuto conto di eventuali spese di vendita/acquisizione, cioè costi legali, fiscali e di agenzia ad eccezione di quelle relative alla locazione degli spazi. Gli immobili sono stati considerati nel loro stato attuale e non gravati da ipoteche e liberi da vincoli e legami di qualunque tipo;
- **Sopralluoghi:** così come concordato con la Committenza, non sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli immobili;
- **Tasse, imposte ed altri costi di cessione:** i valori espressi nel presente documento non sono stati epurati da oneri ed imposte, così come da eventuali costi legali, di agenzia, ecc.

CRITICITA' E METODI DI VALUTAZIONE ADOTTATI CON RELATIVA IMPORTANZA

Nell'ambito dell'incarico affidatoci, relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato che la Committenza può correttamente attribuire agli immobili, si riportano di seguito le criticità riscontrate:

Città	Indirizzo	Metodologia valutativa adottata	Criticità riscontrate
Milano	Corso Matteotti 5	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Milano	Via Meravigli 4	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Roma	Via Orazio Raimondo 112	DCFA con capex e rilocazione a terzo/i	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza; location non appetibile; possibile difficoltà nel trovare un nuovo tenant.
Roma	Via Duoco di Buoninsegna 43	DCFA con capex e rilocazione a terzo/i	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza; possibile difficoltà nel trovare un nuovo tenant.
Roma	Via Donizetti 12	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Torino	Via Antonio Gramsci 7	Uffici: DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
		Retail: DCFA a reddito	
		Residenziale: DCFA con capex e vendita frazionata	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza
Bologna	Via De' Pignattari 1	DCFA con scenario di sale and lease back	Nessuna
Cuneo	Corso Nizza 2	Comparativo	Mercato di riferimento secondario
Sarnato	Via Torchio 14	Trasformazione verticale	Capex stimate in base a quanto comunicatoci dalla Committenza; mercato di riferimento secondario
Arzachena	Località Pantogia	Comparativo	Mercato di riferimento limitato ad un target ristretto

In particolare nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di beni immobili, la prassi e la teoria valutativa del settore immobiliare rimandano a tre differenti approcci:

- la valutazione al costo di costruzione, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando non esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- la valutazione per comparazione dei prezzi (criterio sintetico-comparativo) che esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione reddituale-finanziaria, che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre. Tre sono le fasi operative di applicazione in questo approccio: determinazione dei benefici economici attesi, definizione del tipo di relazione algebrica che lega il valore al reddito, selezione di un tasso di attualizzazione/capitalizzazione.

Il metodo valutativo adottato per ciascun immobile tiene conto delle caratteristiche dello stesso nonché delle condizioni di mercato attuali riscontrate; ogni immobile è stato valutato con un unico metodo di valutazione, il cui relativo peso è pertanto 100%.

FONTI UTILIZZATE

Le perizie valutative sono state redatte sulla base di informazioni fornite dalla Committenza; sono state inoltre condotte indagini nell'ambito del mercato di riferimento per ciò che concerne i valori unitari di locazione e di

vendita. Tali dati sono stati desunti dall'Agenzia delle Entrate, da siti internet di settore specializzati, nonché da interviste effettuate ad operatori di settore.

PRINCIPALI PARAMETRI CONSIDERATI NELL'AMBITO DEL PROCESSO VALUTATIVO

Si riportano di seguito una tabella contenente i principali parametri considerati nell'ambito del processo valutativo suddivisi per immobile:

Città	Indirizzo	Metodologia valutativa adottata	Parametri di riferimento
Milano	Corso Matteotti 5	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Milano	Via Meravigli 4	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Roma	Via Orazio Raimondo 112	DCFA con capex e rilocalazione a terzo/i	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Roma	Via Ducco di Buoninsegna 43	DCFA con capex e rilocalazione a terzo/i	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Roma	Via Donizetti 12	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Torino	Via Antonio Gramsci 7	Uffici: DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
		Retail: DCFA a reddito	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
		Residenziale: DCFA con capex e vendita frazionata	Prezzo di vendita €/mq; WACC
Bologna	Via De' Pignattari 1	DCFA con scenario di sale and lease back	ERV €/mq; WACC; Cap Rate
Cuneo	Corso Nizza 2	Comparativo	Prezzo di vendita €/mq
Samato	Via Torchio 14	Trasformazione verticale	Prezzo di vendita €/mq
Arzachena	Località Pantogia	Comparativo	Prezzo di vendita €/mq

Alla luce di questi parametri e delle analisi svolte, il valore ascrivibile all'intero portafoglio immobiliare nelle attuali condizioni di mercato è pari ad € 114.050.000,00 (euro cento quattordici milioni cinquanta mila/00).

L'occasione è gradita per inviare i nostri distinti saluti

Colliers Real Estate Services Italia Srl con socio unico

Giulia Longo

Arch. Giulia Longo