



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.P.A. CONVOCATA, IN SEDE ORDINARIA E STRAORDINARIA, PER IL GIORNO 28 SETTEMBRE 2018, IN UNICA CONVOCAZIONE, CON RIFERIMENTO ALL'ARGOMENTO AL PUNTO 2 ALL'ORDINE DEL GIORNO DI PARTE ORDINARIA ("RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI AI SENSI DELL'ART. 2446 1° COMMA CODICE CIVILE"), REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2446 DEL CODICE CIVILE, DELL'ARTICOLO 125-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58 ("TUF") E DELL'ARTICOLO 74 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI N. 11971/99, IN CONFORMITÀ ALL'ALLEGATO 3A, SCHEMA N. 5 DEL MEDESIMO REGOLAMENTO EMITTENTI

La presente relazione non è destinata alla distribuzione, direttamente o indirettamente, negli o verso gli Stati Uniti, il Canada, il Giappone o l'Australia. Il presente documento non costituisce, né forma parte di alcuna offerta o invito ad acquistare o sottoscrivere titoli negli Stati Uniti. Gli strumenti finanziari citati nel presente documento non sono stati, e non saranno, registrati ai sensi dello *United States Securities Act del 1933* (il "**Securities Act**"). Gli strumenti finanziari cui si fa qui riferimento non possono essere offerti o venduti negli Stati Uniti, salvi i casi di esenzione dall'obbligo di registrazione previsti dal Securities Act. Non ci sarà alcuna offerta pubblica di titoli negli Stati Uniti. La distribuzione della presente documentazione in alcuni Paesi potrebbe essere vietata ai sensi di legge. Le informazioni contenute nel presente documento non sono destinate alla pubblicazione o alla distribuzione in Canada, Giappone o Australia, e non costituiscono un'offerta in Canada, Giappone o Australia. Il presente documento può contenere previsioni e stime che riflettono le attuali opinioni del *management* in merito a eventi futuri. Previsioni e stime sono in genere identificate da espressioni come "è possibile", "si dovrebbe", "si prevede", "ci si attende", "si stima", "si ritiene", "si intende", "si progetta", "obiettivo", oppure dall'uso negativo di queste espressioni o da altre varianti di tali espressioni, oppure dall'uso di terminologia comparabile. Queste previsioni e stime comprendono, ma non si limitano a, tutte le informazioni diverse dai dati di fatto, incluse, senza limitazione, quelle relative ai risultati operativi, la strategia, i piani, gli obiettivi e gli sviluppi futuri nei mercati in cui Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. e/o le società facenti parte del gruppo BIM operano o intendono operare. In considerazione di tali incertezze e rischi, si avvisano i lettori che non devono fare eccessivo affidamento su tali informazioni di carattere previsionale come previsione di risultati effettivi. La capacità dell'emittente di raggiungere i risultati previsti dipende da molti fattori al di fuori del controllo del *management*. I risultati effettivi possono differire significativamente da (ed essere negativi rispetto a) quelli previsti o impliciti nei dati previsionali. Tali previsioni e stime comportano rischi ed incertezze che potrebbero avere un impatto significativo sui risultati attesi e si fondano su assunti di base. Le previsioni e le stime ivi formulate si basano su informazioni disponibili alla data della presente relazione. Non si assume alcun obbligo di aggiornare pubblicamente e di rivedere previsioni e stime a seguito della disponibilità di nuove informazioni, di eventi futuri o di altro, fatta salva l'osservanza delle leggi applicabili.

Signori Azionisti,

siete stati convocati per il giorno 28 settembre 2018 in Assemblea, in sede ordinaria e straordinaria, e in unica convocazione (l'“**Assemblea**”), per ricevere, tra l'altro, come indicato al punto 2 dell'ordine del giorno di parte ordinaria, la:

“Relazione degli Amministratori ai sensi dell'art. 2446, 1° comma, Codice Civile”.

La presente Relazione ha lo scopo di fornire agli Azionisti di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. (la “**Società**” o “**BIM**” o “**Banca**”) la speciale informativa richiesta allorché il patrimonio netto della società, per effetto di perdite, sia divenuto inferiore di oltre un terzo alla cifra statutaria del capitale sociale, fornendo loro altresì indicazioni sulle modalità con cui la Società intende superare la situazione venutasi a creare, che si incentrano nell'attuazione di una serie di misure già avviate dal Consiglio di Amministrazione, tra le quali l'attuazione di un nuovo Piano Industriale 2019-2021 e l'aumento di capitale che viene proposto alla stessa assemblea in sede straordinaria (v. punto 2 all'ordine del giorno della parte straordinaria: “Aumento di capitale sociale per massimi Euro 91.000.000”).

* * *

La presente Relazione illustrativa è redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile e dell'art. 74, primo comma, del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il “**Regolamento Emittenti**”), in conformità all'allegato 3/A, schema n. 5 del citato Regolamento Emittenti, avendo riferimento alla situazione patrimoniale, economica e finanziaria al 30 giugno 2018.

Nello specifico, la Relazione illustrativa del Consiglio di amministrazione (la “**Relazione**”) contiene gli schemi di bilancio redatti su base individuale con riferimento alla data del 30 giugno 2018 (riportati in allegato alla presente Relazione, della quale formano parte integrante), nonché le specifiche informazioni richieste dalla normativa e comunque strumentali a una piena informazione degli Azionisti. La Relazione, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale previste dall'art. 2446 del Codice Civile, viene messa a disposizione del pubblico presso la sede della Società (via Gramsci n. 7, Torino) e sul sito *internet* della medesima all'indirizzo www.bancaintermobiliare.com, nonché presso Borsa Italiana S.p.A. (“**Borsa Italiana**”).

Per quanto riguarda lo specifico contenuto della presente Relazione obbligatoriamente richiesto dal citato allegato 3/A, schema n. 5 del Regolamento Emittenti, si precisa che:

1) “*la situazione patrimoniale e il conto economico*” al 30 giugno 2018 sono rappresentati dagli schemi del bilancio redatti su base individuale allegati;

2) “*la situazione finanziaria netta al 30 giugno 2018, con separata indicazione delle componenti attive e passive che rientrano nella determinazione della stessa, suddivise a seconda che si tratti di poste a breve o a medio termine*”, è pure rappresentata dallo schema esposto successivamente, e in particolare dalla tabella “Situazione finanziaria netta”;

3) le iniziative che la società “*intende assumere per il risanamento della gestione e per il mantenimento di condizioni di continuità aziendale*” sono illustrate al successivo paragrafo 4;

4) “*le proposte relative ai provvedimenti da assumere per il ripianamento delle perdite e all’eventuale aumento del capitale sociale*” sono illustrate al successivo paragrafo 5;

5) non sono stati attuati, né sono previsti, “*piani di ristrutturazione dell’indebitamento*”.

* * *

1. Considerazioni generali

L’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 9, a valere dal 1° gennaio 2018, ha comportato per la Banca, tra l’altro, un importante impatto in termini di rettifiche di valore patrimoniali in contropartita al patrimonio netto. Tale impatto si è determinato, in particolare, per effetto dell’inserimento di scenari alternativi di recupero del credito deteriorato, alla luce della decisione della Banca di valutare un’eventuale operazione di cessione dell’intero portafoglio di crediti deteriorati, in considerazione sia del supporto garantito dal nuovo azionista di riferimento che dei recenti sviluppi regolamentari.

Queste rettifiche di valore – oltre ai risultati economici, finanziari e patrimoniali rilevati nel primo semestre del 2018 – hanno reso necessarie, da parte degli amministratori, apposite valutazioni in merito alla situazione patrimoniale della Banca in connessione con la significativa erosione del patrimonio netto.

Il Consiglio di Amministrazione della Banca, in data 11 maggio 2018, ha approvato il “*Resoconto intermedio consolidato sulla gestione al 31 marzo 2018*”, da cui risultava un patrimonio netto su base individuale pari a Euro 83,6 milioni, inferiore ai 2/3 del capitale sociale statutario di Euro 156,2 milioni. Per un commento puntuale a tali risultati, si rinvia al “*Resoconto intermedio consolidato sulla gestione al 31 marzo 2018*”, a disposizione sul sito *internet* della Società all’indirizzo www.bancaintermobiliare.com.

In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione – in attuazione di una più complessa operazione di rafforzamento patrimoniale della Banca supportata dal nuovo socio di controllo – ha deliberato di proporre un aumento di capitale a un’assemblea da convocarsi in tempi compatibili con il procedimento relativo all’offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa dal nuovo socio di controllo e con l’ottenimento delle necessarie autorizzazioni regolamentari.

Nel corso dell’adunanza del 9 agosto 2018, il Consiglio di Amministrazione, preso atto della conferma della disponibilità del socio di controllo a supportare finanziariamente e patrimonialmente la Banca nella realizzazione del piano di rafforzamento patrimoniale e *de-risking* delle attività, ha deliberato la convocazione per il 28 settembre 2018 di un’assemblea chiamata ad approvare una serie di modificazioni statutarie, volte a migliorare la governance aziendale, e la proposta di aumento di capitale.

Il Consiglio ha altresì posto in valutazione la possibilità di dare attuazione al predetto piano di rafforzamento patrimoniale e *de-risking*, compatibilmente con gli *iter* deliberativi e le attività funzionali a ciascun intervento, entro il 30 settembre 2018.

Per effetto dell'evoluzione della gestione come sopra descritta, al 30 giugno 2018 il patrimonio netto civilistico su base individuale della Banca ammonta a €/Mln. 55,6, a fronte di un capitale sociale statutario di €/Mln. 156,2. Le perdite cumulate si collocano dunque, come detto, oltre il limite previsto dall'art. 2446 del codice civile.

* * *

2. Situazione economica, patrimoniale e finanziaria di BIM

Si dettano di seguito i principali dati concernenti la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

Per maggiori dettagli si rinvia agli schemi di bilancio al 30 giugno 2018 redatti su base individuale allegati.

Situazione patrimoniale

Come anticipato, il patrimonio netto individuale della Banca al 30 giugno 2018 ammonta a €/Mln. 55,6, a fronte di un capitale sociale di €/Mln. 156,2, evidenziando una riduzione di oltre un terzo dello stesso, confermandosi pertanto la situazione prevista dall'art. 2446 del codice civile.

Il ripristino, già entro il corrente esercizio, del patrimonio netto contabile entro i limiti previsti dall'art. 2446 del codice civile, è stato quindi previsto attraverso la realizzazione di un complessivo rafforzamento patrimoniale per €/Mln. 121 a livello consolidato, già eseguito per €/Mln. 35,5, avviato d'intesa con l'azionista di controllo, di cui si dirà più avanti (il rafforzamento è stato, a livello individuale di BIM, per €/Mln. 31,1, di cui €/Mln. 26,1 già inclusi nel patrimonio netto al 30 giugno 2018).

Si precisa che l'impatto contabile della prima applicazione del nuovo principio IFRS 9 si produce per intero nell'esercizio 2018, dato che la possibilità di ripartire la perdita sugli esercizi 2018-2022 è consentita ai soli fini del computo dei fondi propri (cfr. Regolamento UE 2017/2395 del 12 dicembre 2017), ma non ai fini civilistici.

Per maggiore chiarezza, rispetto a quanto indicato negli schemi di bilancio allegati, si riporta di seguito una tabella di sintesi con il patrimonio netto contabile di BIM al 30.06.2018.

VOCI DEL PATRIMONIO NETTO

(Valori espressi in €)

		30.06.2018	01.01.2018	31.12.2017
110.	Riserve da valutazione	(2.694.107)	7.711.733	7.711.733
140.	Riserve	(33.486.207)	51.405.866	51.405.866
160.	Capitale	156.209.463	156.209.463	156.209.463
170.	Azioni proprie (-)	(29.711.356)	(29.711.356)	(29.711.356)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	(34.721.214)	(43.115.398)	(43.115.398)
	Totale Patrimonio netto	55.596.579	142.500.308	142.500.308

Situazione economica

L'andamento del primo semestre 2018 ha risentito sia degli effetti negativi sulla rete commerciale derivanti dall'incertezza della transizione al nuovo socio di riferimento (perfezionatasi solo in data 17 aprile 2018), sia degli oneri sostenuti per il rilancio e la trasformazione strategica della Banca e la realizzazione delle operazioni straordinarie.

Si rinvia, per informazioni di dettaglio, allo schema di conto economico su base individuale allegato.

Situazione finanziaria

La situazione finanziaria alla data del 30.06.2018 presenta un *Liquidity Coverage Ratio* ampiamente superiore al limite regolamentare del 100% previsto a partire dal 2018. Per quanto attiene alla "*Liquidità strutturale*" permane invece uno squilibrio dovuto al fatto che buona parte delle attività a medio/lungo termine risultano finanziate con passività a breve termine. D'altronde, è atteso che il riposizionamento strategico verso il *core business* del *private banking* da un lato riduca il gap con un attivo la cui *duration* necessariamente si ridurrà con la cessione degli immobili e del portafoglio *non performing*, dall'altro possa agevolare la raccolta a medio-lungo termine a migliori condizioni economiche. Si prevede dunque che con la cessione degli immobili, il previsto deconsolidamento dell'intero portafoglio dei crediti deteriorati e l'aumento di capitale sociale di €/Mln 91, dei quali si dirà in maggiore dettaglio più avanti, la liquidità strutturale della Banca sia destinata a registrare un sensibile miglioramento.

Di seguito si riporta la tabella della posizione finanziaria netta di BIM.

SITUAZIONE FINANZIARIA NETTA

(Valori espressi in €)

	Breve termine (entro 18 mesi)	Medio/Lungo Termine (oltre 18 mesi)	N/A	TOTALE
Cassa e crediti bancari	97.701	-	-	97.701
Strumenti finanziari valutati al fair value *	465.322	18.649	-	483.971
Strumenti finanziari valutati al costo ammortizzato	-	10.097	-	10.097
Esposizioni creditizie verso clientela	237.115	288.801	-	525.916
Crediti fiscali e altre componenti dell'attivo	68.116	102.903	-	171.019
Attivo immobilizzato / Immobili / Partecipazioni	-	-	119.663	119.663
TOTALE COMPONENTI ATTIVE	868.254	420.450	119.663	1.408.367
Debiti bancari	222.047	-	-	222.047
Raccolta diretta	1.014.951	1.394	-	1.016.345
Strumenti finanziari di negoziazione	36.271	-	-	36.271
Altre componenti del passivo	48.256	2.211	-	50.467
Fondi e Patrimonio netto	-	-	83.237	83.237
TOTALE COMPONENTI PASSIVE	1.321.525	3.605	83.237	1.408.367

* Titoli immediatamente liquidabili

* * *

3. Le azioni degli Amministratori di BIM, precedenti e successive al 30 giugno 2018

Preso atto della situazione in precedenza descritta, gli Amministratori hanno posto in essere le azioni necessarie al fine di assicurare il riposizionamento strategico e il rafforzamento patrimoniale della Banca, dando anche seguito alla manifestata disponibilità dell'azionista di maggioranza a completare, entro la data del 30 settembre 2018, tutte le operazioni straordinarie avviate: il rafforzamento patrimoniale di €/Mln 121 a livello consolidato (precedentemente pianificato entro la fine dell'anno ed in parte anticipato, per €/Mln. 35,5, ad agosto, di cui €/Mln. 31,1 su base individuale BIM), l'operazione di cartolarizzazione con successivo deconsolidamento del portafoglio creditizio deteriorato, la cessione definitiva degli immobili, il versamento in conto capitale dell'intero ammontare dell'aumento di capitale (con diritto alla restituzione della parte che risulterà sottoscritta da terzi, come si dirà al successivo paragrafo 4) e la predisposizione di un nuovo piano industriale triennale 2019-2021.

In particolare:

- la Banca ha l'intenzione strategica di realizzare un'operazione di cartolarizzazione finalizzata alla derecognition dei crediti deteriorati. La Banca sta valutando, alla luce delle complessità normative inerenti e conseguenti, di non assegnare gratuitamente le Junior Notes ai soci in proporzione dell'entità della loro partecipazione, ma di consentire la sottoscrizione in via definitiva, nel rispetto delle

procedure di legge e regolamentari, tanto delle Junior Notes quanto delle Senior Notes al socio di controllo entro la fine del mese di settembre, alla luce della disponibilità alla sottoscrizione da questi manifestata, al fine di dare completa attuazione entro tale data a tutte le operazioni necessarie al completamento dell'operazione di rafforzamento patrimoniale e di *de-risking* pianificata;

- in data 27 giugno 2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di avviare la procedura di vendita del patrimonio immobiliare. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato e autorizzato la sottoscrizione, in data 28 giugno 2018, di tre contratti preliminari con l'azionista di maggioranza, con il quale questi si è impegnato ad acquistare, alla data del 31 dicembre 2018, gli immobili di proprietà della Banca, le Partecipazioni (BIM Immobiliare e Paomar Terza) e l'immobile di proprietà di Symphonia SGR SpA, così da assicurare che la procedura di vendita degli immobili potesse in ogni caso concludersi entro la chiusura dell'esercizio in corso e garantire, sin da subito, almeno una plusvalenza di importo pari ad oltre €/Mln. 30. Le parti hanno previsto un deposito di una penale contrattuale pari a €/Mln. 30,95 su un conto vincolato, effettuato in data 29 giugno 2018. Tale deposito, in data 9 agosto 2018, è stato trasferito sui conti correnti della Banca, a titolo irrevocabile, incondizionato ed immediatamente disponibile a favore della stessa, e in quanto tale considerato da tale data computabile al patrimonio di vigilanza;
- in data 9 agosto 2018 il Consiglio di amministrazione, in attuazione della complessa operazione di rafforzamento patrimoniale della Banca, ha deliberato di convocare in data 28 settembre 2018 l'assemblea straordinaria dei soci per le modifiche statutarie volte a rendere più efficiente la governance aziendale nonché per un aumento di capitale a pagamento mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in opzione ai soci, per un importo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a €/Mln. 91, prevedendosi la complessiva attuazione entro il 31 dicembre 2018. La finalità delle modifiche statutarie, nonché i termini e le condizioni dell'aumento di capitale sono oggetto delle apposite relazioni illustrative predisposte sui relativi argomenti all'ordine del giorno (punti 1 e 2 in sede straordinaria, recanti rispettivamente modificazioni allo statuto sociale e aumento del capitale sociale), pubblicate secondo le modalità di legge;
- in data 6 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo "Piano Industriale 2019-2021", predisposto in coerenza con le linee guida approvate dalla Banca nel corso del 2017 e con il piano industriale presentato dall'azionista di maggioranza all'Autorità di Vigilanza in sede di richiesta di autorizzazione all'acquisto della partecipazione.

* * *

4. Iniziative per il rafforzamento della Banca e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale

Il progettato rafforzamento patrimoniale e rilancio gestionale della Banca si articola su vari fronti.

Gli organi amministrativi e l'attuale management hanno avviato le attività finalizzate alla rimozione delle cause che hanno generato le perdite, mediante specifiche operazioni di *de-risking*, con la cessazione di qualsiasi erogazione di crediti *corporate* e mediante l'elaborazione del nuovo piano industriale. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì proposto il citato aumento di capitale pari a €/Mln. 91, ritenuto adeguato - una volta definitivamente rimosse le cause della perdita - ad assicurare alla Banca i mezzi patrimoniali per il rilancio commerciale ed il rispetto dei rigorosi requisiti patrimoniali imposti dalle disposizioni di vigilanza. L'azionista di controllo ha manifestato la disponibilità a deliberare e sottoscrivere l'aumento anche per la parte eventualmente rimasta non optata, anticipando in data 9 agosto un versamento di €/Mln. 5 in conto futuro aumento di capitale. Nella prospettiva dell'assolvimento del predetto impegno, questi ha altresì manifestato la disponibilità ad effettuare, entro il 30 Settembre 2018, versamenti in conto futuro aumento di capitale per un importo pari al controvalore complessivo dell'aumento di capitale, ossia Euro 91.000.000,00, conservando il diritto a ottenere la ripetizione della porzione cui non corrisponda l'effettivo esercizio dei propri diritti di opzione, e dunque della porzione versata a copertura dell'eventuale inoptato ma rispetto alla quale le azioni siano state invece sottoscritte da terzi.

Accompagnano il rafforzamento e il riposizionamento strategico della Banca, alla luce della disponibilità manifestata dall'azionista di controllo, rispettivamente, un'operazione di dismissione immobiliare - che ha generato una plusvalenza di €/Mln. 30,95 a livello di gruppo (per €/Ml 26,1 già contabilizzati nel patrimonio netto individuale al 30 giugno 2018) - ed il prospettato deconsolidamento dell'intero portafoglio di crediti deteriorati.

Con riferimento a questa ultima operazione, gli amministratori indipendenti del Consiglio di Amministrazione di BIM - al fine di valutare la manifestazione di disponibilità ricevuta dall'azionista di controllo alla sottoscrizione di tutte le *junior notes* e *senior notes* emesse al relativo valore nominale e al fine di consentire alla Banca di portare avanti una corretta trattativa commerciale con una parte correlata - hanno dato mandato ad un advisor finanziario ed un advisor legale di analizzare l'offerta ricevuta sia dal punto di vista economico che da quello contrattuale. Alla data di approvazione della presente Relazione non sono ancora pervenute le risultanze di tale analisi e, di conseguenza, non è stato possibile concludere una trattativa commerciale con Trinity Investments per la definizione del possibile valore di sottoscrizione delle Senior e Junior notes.

Dato lo stato di fatto, gli amministratori hanno ritenuto di valutare il portafoglio oggetto di cartolarizzazione, in assenza di elementi oggettivi, negli schemi di bilancio redatti su base individuale al 30 Giugno 2018 in continuità con le valutazioni operate in sede di

redazione del Resoconto intermedio consolidato di gestione al 31 marzo 2018.

Sulla base di quanto sopra indicato, gli Amministratori evidenziano quindi come non si possa escludere che l'esito delle valutazioni indipendenti in corso possa determinare ulteriori esigenze di svalutazione del portafoglio creditizio deteriorato, con conseguente ulteriore diminuzione del patrimonio netto della Banca, anche al fine di determinare al più presto le condizioni per il pieno dispiegarsi del piano industriale, con i positivi effetti che se ne attendono.

In ogni caso, gli Amministratori ritengono che la complessiva realizzazione delle operazioni in valutazione, delle quali è atteso il completamento entro il prossimo 30 Settembre 2018, consentano il superamento della situazione patrimoniale di cui all'articolo 2446 del Codice Civile, anche tenendo conto della ulteriore diminuzione del patrimonio netto aziendale che dovesse conseguire all'accettazione dell'offerta ricevuta dal socio di controllo.

Per maggiori dettagli sulle singole operazioni nelle quali si articola il complessivo rafforzamento patrimoniale si rinvia anche alla relazione al punto 2 all'ordine del giorno in sede straordinaria ("Aumento di capitale sociale per massimi Euro 91.000.000").

Gli Amministratori, sulla base di quanto sopra riportato, sono fiduciosi:

(i) nella capacità del management di dare esecuzione alle azioni previste dal nuovo piano industriale 2019-2021;

(ii) nel supporto patrimoniale e finanziario da parte dell'azionista di maggioranza nella misura necessaria al mantenimento dell'equilibrio patrimoniale e finanziario di breve e medio-lungo periodo e al supporto del rilancio commerciale della Banca in coerenza con le previsioni del citato Piano Industriale;

(iii) nel fatto che tutto quanto sopra si realizzi con la necessaria tempestività.

* * *

5. Proposte relative ai provvedimenti da assumere per la copertura delle perdite

L'aumento di capitale di €/Mln 91 proposto dal Consiglio di Amministrazione, oltre a inserirsi nel più ampio progetto di rafforzamento strategico e patrimoniale di cui si è detto, ha anche l'effetto di consentire il superamento della situazione di cui all'art. 2446 del Codice Civile.

In conformità ad un orientamento ormai consolidato, l'aumento di capitale viene infatti proposto, senza previa riduzione del capitale sociale, in presenza di perdite superiori al terzo del capitale sociale, per il superamento della situazione di cui all'art. 2446 del Codice Civile.

La realizzazione della suddetta operazione di Aumento di Capitale è condizionata all'ottenimento delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità regolamentari. In

particolare:

(i) la Banca d'Italia ha notificato – con provvedimento pervenuto alla Banca in data 24 agosto 2018 – il positivo accertamento che le modifiche statutarie conseguenti all'Aumento di Capitale non contrastano con la sana e prudente gestione, con ciò rendendo possibile l'iscrizione presso il Registro delle Imprese della delibera assembleare di Aumento di Capitale e la classificazione delle nuove azioni emesse nell'ambito dell'Aumento di Capitale quali strumenti CET1 ai sensi degli articoli 26 e 28 del Regolamento (UE) n. 575/2013, c.d. *Capital Requirements Regulation* o, in breve, CRR (“**Autorizzazione Banca d'Italia per Aumento di Capitale**”), e

(ii) si rende necessaria, prima dell'avvio dell'offerta in opzione delle azioni emesse nell'ambito dell'Aumento di Capitale, la pubblicazione di un prospetto informativo, che dovrà essere preventivamente autorizzato dalla CONSOB ai sensi dell'articolo 94 del TUF.

* * *

6. Osservazioni del Collegio sindacale

Le osservazioni del Collegio sindacale sono allegare in calce alla presente relazione.

* * * * *

Torino, 7 settembre 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Maurizio LAURI

**ALLEGATO 1 –
STATO PATRIMONIALE E CONTO
ECONOMICO DEL BILANCIO D'IMPRESA
DI BANCA INTERMOBILIARE S.p.A.**

BILANCIO D'IMPRESA**STATO PATRIMONIALE**

(Valori espressi in €)

	Voci dell'attivo	30.06.2018	01.01.2018
10.	Cassa e disponibilità liquide	1.439.517	1.687.669
20.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico		
	a) attività finanziarie detenute per la negoziazione	89.974.377	53.815.594
	b) attività finanziarie designate al fair value	-	-
	c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	17.158	-
30.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a sulla redditività complessiva	393.860.300	404.300.196
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato		
	a) crediti verso banche	96.260.703	106.330.112
	b) crediti verso clientela	375.881.978	667.751.607
50.	Derivati di copertura	119.506	1.606.934
70.	Partecipazioni	86.627.426	99.298.210
80.	Attività materiali	1.221.428	4.155.035
90.	Attività immateriali	300.252	173.560
	di cui: - avviamento	-	-
100.	Attività fiscali		
	a) correnti	50.376.763	38.975.080
	b) anticipate	48.109.330	75.858.058
110.	Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione	191.646.281	13.028.789
120.	Altre attività	72.531.911	74.739.525
	Totale dell'attivo	1.408.366.930	1.541.720.369

BILANCIO D'IMPRESA
STATO PATRIMONIALE
(Valori espressi in €)

Voci del passivo e del patrimonio netto		30.06.2018	01.01.2018
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato		
	a) debiti verso banche	222.047.442	180.126.204
	b) debiti verso clientela	991.869.848	1.022.724.408
	c) titoli in circolazione	24.474.934	60.686.232
20.	Passività finanziarie di negoziazione	27.365.412	39.858.359
40.	Derivati di copertura	8.906.164	8.906.043
60.	Passività fiscali		
	<i>a) correnti</i>	-	-
	<i>b) differite</i>	950.238	3.037.484
80.	Altre passività	50.466.199	56.502.802
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	3.849.380	3.963.225
100.	Fondi per rischi e oneri:		
	a) impegni e garanzie rilasciate	383.827	102.152
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi ed oneri	22.456.907	23.313.152
110.	Riserve da valutazione	(2.694.107)	7.711.733
140.	Riserve	(33.486.207)	51.405.866
160.	Capitale	156.209.463	156.209.463
170.	Azioni proprie (-)	(29.711.356)	(29.711.356)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	(34.721.214)	(43.115.398)
Totale del passivo e del patrimonio netto		1.408.366.930	1.541.720.369

BILANCIO D'IMPRESA

CONTO ECONOMICO

(Valori espressi in €)

	Voci	30.06.2018	30.06.2017
10.	Interessi attivi e proventi assimilati di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	8.282.997 703.601	16.671.897
20.	Interessi passivi e oneri assimilati	(4.287.331)	(10.050.980)
30.	Margine di interesse	3.995.666	6.620.917
40.	Commissioni attive	17.787.021	19.876.910
50.	Commissioni passive	(4.501.220)	(3.939.749)
60.	Commissioni nette	13.285.801	15.937.161
70.	Dividendi e proventi simili	11.434.008	8.278.290
80.	Risultato netto dell'attività di negoziazione	201.436	4.756.590
90.	Risultato netto dell'attività di copertura	396.014	125.623
100.	Utile (perdita) da cessione o riacquisto di:		
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	764	(182.932)
	b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	3.214.985	8.954.374
	c) passività finanziarie	3.009	(5.794)
120.	Margine di intermediazione	32.531.683	44.484.229
130.	Rettifiche/riprese di valore nette per deterioramento di:		
	a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(12.337.707)	(24.166.378)
	b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	(235.832)	(1.678.154)
150.	Risultato netto della gestione finanziaria	19.958.144	18.639.697
160.	Spese amministrative:		
	a) spese per il personale	(20.917.613)	(18.867.496)
	b) altre spese amministrative	(18.138.903)	(17.208.127)
170.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri		
	a) impegni e garanzie rilasciate	102.063	322.949
	b) altri accantonamenti netti	519.716	(2.285.678)
180.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(279.473)	(343.252)
190.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(107.249)	(115.459)
200.	Altri oneri/proventi di gestione	1.601.928	1.158.716
210.	Costi operativi	(37.219.531)	(37.338.347)
260.	Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte	(17.261.387)	(18.698.650)
270.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(17.303.216)	1.248.046
280.	Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte	(34.564.603)	(17.450.604)
290.	Utile (Perdita) dei gruppo di attività in via di dismissione al netto delle imposte	(156.611)	-
300.	Utile (Perdita) d'esercizio	(34.721.214)	(17.450.604)

I dati al 01.01.2018 (per lo stato patrimoniale) e al 30.06.2017 (per il conto economico) sono stati rielaborati, rispetto ai dati già pubblicati, per tenere conto, in funzione di comparazione con i dati al 30.06.2018, del 5° aggiornamento della Circolare n. 262 di Banca d'Italia e degli effetti della FTA dell' IFRS 9.

Osservazioni del Collegio Sindacale alla Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione all'Assemblea dei soci di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. convocata, in sede ordinaria e straordinaria, per il giorno 28 settembre 2018, in unica convocazione, con riferimento all'argomento al punto 2 all'ordine del giorno di parte ordinaria ("Relazione degli amministratori ai sensi dell'art. 2446 1° comma Codice Civile"), redatta ai sensi dell'articolo 2446 del codice civile, dell'articolo 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 ("TUF") e dell'articolo 74 del Regolamento emittenti n. 11971/99, in conformità all'allegato 3a, schema n. 5 del medesimo Regolamento Emittenti

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea degli Azionisti per il prossimo 28 settembre 2018 inserendo al punto 2 dell'Ordine del Giorno della Parte Ordinaria "*Relazione degli Amministratori ai sensi dell'art 2446. 1^ Comma Codice Civile*".

La Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione è stata predisposta e approvata dall'organo amministrativo in data 6 settembre 2018.

Ai sensi del Codice Civile nonché del Regolamento Emittenti, tale Relazione, corredata delle osservazioni del Collegio Sindacale, deve essere depositata 21 giorni prima della convocata Assemblea.

Pertanto la Banca dovrà provvedere a depositare la Relazione con le osservazioni del Collegio Sindacale entro il 7 settembre 2018.

La Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione si sviluppa nei seguenti punti:

1. Considerazioni generali;
2. Situazione economica, patrimoniale e finanziaria di BIM;
3. Le azioni degli Amministratori di BIM, precedenti e successive al 30.06.2018;
4. Iniziative per il rafforzamento della Banca e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale;
5. Proposte relative ai provvedimenti da assumere per la copertura delle perdite.

Lo schema seguito dalla Relazione risulta coerente con quanto previsto dall'Allegato 3A, Schema n. 5 del Regolamento Emittenti.

Per quanto riguarda il punto 1 dello schema tipo, la Relazione degli Amministratori richiama lo stato patrimoniale ed il conto economico contenuti negli schemi di Bilancio al 30.06.2018, redatti su base individuale, allegati alla Relazione di cui ne fanno parte integrante. Tali schemi rappresentano il documento finanziario più recente a disposizione, oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nella stessa seduta che ha approvato la Relazione illustrativa oggetto delle presenti Osservazioni.

Lo stato patrimoniale individuale della Capogruppo risultante dagli Schemi

evidenzia, come riportato in relazione, che il patrimonio netto al 30.06.2018, per effetto delle perdite subite, si è portato largamente al di sotto del capitale sociale dell'azienda (Euro 55,596 milioni di patrimonio netto al 30.06.2018 a fronte di Euro 156,2 milioni di capitale sociale). Il Collegio Sindacale evidenzia che lo stato patrimoniale individuale al 30.06.2018 non recepisce ancora (non essendo state realizzate a tale data) eventuali perdite che potrebbero generarsi per effetto della cartolarizzazione dei crediti che il Consiglio di Amministrazione ha programmato di effettuare entro il 30.09.2018. Pertanto la situazione patrimoniale dovrà comunque essere riletta alla luce dei risultati che emergeranno per effetto del trasferimento dei crediti deteriorati.

Il commento degli Amministratori allo schema di situazione economica al 30.06.2018 sottolinea che le perdite subite trovano giustificazione, oltretutto nelle rettifiche di valore di periodo, nella ingente riduzione dei proventi dovuta, a sua volta, alla contrazione delle masse gestite conseguente agli effetti negativi sulla Rete commerciale e sulla clientela dell'incertezza circa la transizione al nuovo socio di riferimento, nonché nei consistenti oneri sostenuti per le operazioni straordinarie per il rilancio della Banca.

Al fine di comprendere la consistente riduzione di patrimonio netto intervenuta nel primo semestre 2018, gli Amministratori hanno tenuto conto della rettifica di valore dei crediti derivante dall'entrata in vigore del nuovo principio contabile IFRS 9, con decorrenza 1° gennaio 2018, che ha determinato un impatto negativo sul patrimonio netto al 1° gennaio 2018 di circa Euro 68 milioni.

Come indicato dalla Relazione gran parte delle perdite patrimoniali oggetto della presente informativa era già nota nel mese di maggio 2018 in occasione dell'approvazione del resoconto intermedio consolidato sulla gestione al 31.03.2018.

Il Consiglio di Amministrazione prima di procedere alla convocazione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 2446, ha ritenuto opportuno attendere che si concludesse l'iter connesso all'ingresso del nuovo Socio di controllo Trinity (in particolare offerta pubblica di acquisto, e poi proposta di aumento di capitale) venisse finalmente sbloccata per effetto della conclusione dell'OPA totalitaria, e dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni regolamentari.

Pertanto in data 30.05.2018 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato termini e condizioni per l'aumento di capitale di Euro 91 milioni; il 9.08.2018, a seguito della conferma da parte di Trinity del Piano di rafforzamento patrimoniale, l'organo amministrativo ha potuto convocare l'Assemblea dei Soci ottenendo, nel frattempo, in data 24 agosto 2018, le necessarie autorizzazioni da parte dell'Autorità di Vigilanza.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria al 30.06.2018, la Relazione ne illustra le componenti attive e passive ed in particolare si sofferma sull'impatto dei due indicatori di equilibrio finanziario, evidenziando da una parte un LCR superiore al limite regolamentare del 100%, ma dall'altra la presenza di uno squilibrio dell'indice di liquidità strutturale, indice che rappresenta l'elemento fondamentale per capire gli equilibri finanziari della Banca.

Lo squilibrio al 30.06.2018 deriva dal fatto che gran parte delle attività a medio-

lungo termine della Banca (patrimonio immobiliare e crediti deteriorati) risultano finanziate da passività a breve termine.

Nella Relazione degli Amministratori si fa presente che proprio per effetto delle operazioni di rafforzamento patrimoniale tale situazione di squilibrio dovrebbe registrare un "sensibile miglioramento".

Per quanto riguarda le proposte relative ai provvedimenti da assumere per il ripianamento delle perdite e l'eventuale aumento di capitale, la Relazione del Consiglio illustra preliminarmente le iniziative per il rafforzamento patrimoniale della Banca e per il mantenimento della continuità aziendale.

Le misure di rafforzamento patrimoniale di cui al punto 4 della Relazione in esame vanno lette congiuntamente alla Relazione illustrativa relativa all'Aumento di capitale e in particolare per quanto riguarda il paragrafo "*Iniziativa di rafforzamento patrimoniale*".

Tale documento, richiamato dalla stessa Relazione, illustra le tre operazioni che stanno alla base del progettato rafforzamento patrimoniale, vale a dire:

- ✓ l'operazione di dismissione del patrimonio immobiliare;
- ✓ il deconsolidamento del portafoglio crediti deteriorati tramite un'operazione di cartolarizzazione;
- ✓ l'aumento di capitale sociale, con versamento nelle casse sociali di Euro 91 milioni.

A ben vedere, mentre l'aumento di capitale e la cessione degli immobili determineranno o hanno già determinato un incremento patrimoniale, il deconsolidamento del portafoglio crediti derivante dall'operazione di cartolarizzazione potrebbe generare un'ulteriore perdita non ancora contabilizzata nella situazione patrimoniale di riferimento, in funzione delle condizioni economiche in cui verrà attuato il trasferimento dei crediti.

Tuttavia la cessione dei crediti viene considerata più che un rafforzamento patrimoniale in senso civilistico un indubbio rafforzamento per quanto riguarda gli indicatori di equilibrio patrimoniale della Banca.

In questo senso il punto 4 della Relazione qualifica quali operazioni di rafforzamento patrimoniale l'aumento di capitale di Euro 91 milioni, garantito dall'azionista di controllo, e la dismissione del patrimonio immobiliare che ha generato una plusvalenza di Euro 30,95 milioni a livello di gruppo, ed Euro 26,1 milioni nel patrimonio individuale.

Per quanto riguarda la plusvalenza sugli immobili realizzata dalla Capogruppo per Euro 26,1 milioni, questa risulta già riflessa nel patrimonio netto individuale al 30.06.2018, anche se l'effetto in termini finanziari si è avuto solo nel mese di agosto 2018.

Tali iniziative di rafforzamento patrimoniale diventano il presupposto per il rilancio commerciale dell'azienda, perché soltanto in seguito a tale rafforzamento patrimoniale ed al conseguente miglioramento dell'indice di fiducia del mercato è possibile re-incrementare le masse gestite e acquisire nuovi bankers in sostituzione

di quelli fuoriusciti. D'altra parte le iniziative intraprese non sarebbero in grado di rimuovere le cause che hanno generato le perdite qualora non si procedesse immediatamente all'esecuzione del nuovo Piano Industriale approvato dal Consiglio contestualmente alla Relazione e al monitoraggio continuativo dello stesso al fine di verificare il puntuale raggiungimento degli obiettivi ivi contenuti.

L'esecuzione del Piano congiuntamente alla completa realizzazione delle operazioni di rafforzamento patrimoniale nei tempi e nei modi rappresentati costituiscono il presupposto della continuità aziendale ma soprattutto l'elemento fondamentale per il superamento della situazione di cui all'art. 2446 del codice civile.

Occorre da ultimo evidenziare che, come già detto, l'operazione di deconsolidamento del portafoglio dei crediti deteriorati potrebbe determinare una consistente perdita patrimoniale qualora venisse accettata l'offerta di acquisto dei crediti presentata dall'azionista di maggioranza. Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che la complessiva realizzazione delle operazioni di rafforzamento patrimoniale consentano comunque il superamento della situazione patrimoniale ex art. 2446 c.c.

Valutazioni conclusive

Il Collegio Sindacale sulla base delle considerazioni e delle precisazioni sopra riportate ritiene che la proposta del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti di aumento del capitale sociale di Euro 91 milioni dovrebbe consentire il superamento della situazione di cui all'art. 2446 del codice civile.

Le sovra estese Osservazioni sono state approvate unanimemente da tutti i componenti il Collegio Sindacale.

Torino, 7 settembre 2018

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Luca Maria Manzi

