

**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 *de-risking* del portafoglio di crediti deteriorati di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. realizzata mediante cessione indiretta ad un soggetto collegato all'azionista di controllo**

26 Settembre 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](http://www.bancaintermobiliare.com)) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato Emarket STORAGE disponibile all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| <i>Definizioni</i> .....   | 3  |
| <b>2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b> .....  | 10 |
| 2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione .....  | 10 |
| 2.1.1. <i>Oggetto e finalità dell'Operazione</i> .....   | 10 |
| 2.1.2. <i>La Cessione dei Crediti</i> .....  | 10 |
| 2.1.3. <i>Cartolarizzazione dei Crediti ceduti</i> .....   | 14 |
| 2.2 Parte correlata con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione .....   | 18 |
| 2.3 Indicazioni delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione .....   | 19 |
| 2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità.<br>19   |    |
| 2.4.1. <i>Congruità del Prezzo di Cessione rispetto al Valore di Mercato del Portafoglio</i> .....   | 20 |
| 2.5. <i>Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione</i> .....   | 24 |
| 2.5.1. <i>Effetti dell'Operazione sui coefficienti economici e finanziari della Banca</i> .....  | 24 |
| 2.5.2 <i>Indici di rilevanza dell'Operazione</i> .....   | 26 |
| 2.6. Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di BIM e/o di società da questa controllate .....  | 26 |
| 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. .... | 26 |
| 2.8. Organi sociali coinvolti nel processo di approvazione dell'Operazione .....   | 27 |
| Allegato A .....   | 30 |
| Allegato B.....  | 57 |

## ***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.

|   |   |
|---|---|
| <b>Allegato Metodologico</b>              | L'allegato metodologico alla <i>Fairness Opinion</i> .  |
| <b>Attestor</b>                           | Attestor Value Master Fund LP, soggetto collegato a Trinity.  |
| <b>Aumento di Capitale</b>                | Il deliberando aumento di capitale in opzione deliberato per Euro 91 milioni (comprensivi di sovrapprezzo).   |
| <b>Azionista di Controllo o Trinity</b>   | Trinity Investments Designated Activity Company, società di investimento soggetta al diritto irlandese, azionista di controllo di BIM.                                      |
| <b>Arranger</b>                           | Banca IMI S.p.A. nella sua qualità di <i>arranger</i> della Cartolarizzazione.  |
| <b>Banca o BIM</b>                        | Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.  |
| <b><i>Business Plan</i></b>               | Il <i>business plan</i> redatto da Prelios.   |
| <b>CAMPA</b>                              | <i>Cash Allocation, Management and Payments Agreement</i> stipulato tra la SPV, BIM, PRECS, Securitization Services e BNP.  |
| <b>Cartolarizzazione</b>                  | La cartolarizzazione dei Crediti realizzata all'esito dell'Operazione.  |
| <b>Condizione Risolutiva</b>              | La condizione risolutiva a cui è stato sottoposto il contratto di Cessione dei Crediti.   |
| <b>Comitato</b>                           | Comitato Amministratori Indipendenti per le operazioni con soggetti collegati di BIM.   |
| <b>Consiglio di Amministrazione o CdA</b> | Il consiglio di amministrazione di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.   |
| <b>Consulente Legale</b>                  | Il Prof. Avv. Giovanni Battista Bisogni, incaricato dal Comitato come consulente legale negli adempimenti previsti dalla Normativa Parti Correlate relativi all'Operazione. |
| <b>Contratto di Cessione dei Crediti</b>  | Il contratto per la cessione dei Crediti alla SPV, stipulato in data 14 settembre 2018.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Contratto di Sottoscrizione</b>             | Il contratto per la sottoscrizione dei Titoli da parte di Attestor e BIM.  |
| <b>Contratto di Servicing</b>                  | Il contratto per le attività di servicing della Cartolarizzazione, stipulato tra la SPV, BIM, Securitisation Services in qualità di “Monitoring Agent” e PRECS in qualità di Servicer.   |
| <b>Corrispettivo Definitivo</b>                | Il corrispettivo della Cessione dei Crediti, calcolato in conformità ai criteri previsti nel Contratto di Cessione e pari ad Euro 111.731.588,47, dei quali 106.141.588,47 versati dalla SPV a BIM in data 24 settembre a seguito dell’emissione e sottoscrizione dei Titoli (cfr. par. 2.4 del presente Documento). La SPV ha mantenuto la differenza quale controvalore del 5% delle notes sottoscritte da BIM, oltre ad un ulteriore importo a titolo di arrotondamento per <i>minimum denomination</i> |
| <b>Crediti o Portafoglio</b>                   | I crediti oggetto di Cessione alla SPV.  |
| <b>Crediti in Bonis o Crediti UTP/Bonis</b>    | I crediti per i quali si prevede una probabilità di inadempienza del debitore (c.d. <i>unlikely to pay</i> - UTP).   |
| <b>Crediti Deteriorati</b>                     | I crediti pecuniari della Banca derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari e chirografari, e sconfinamenti di conto corrente, i cui debitori sono stati classificati come inadempienza probabile e “a sofferenza” ai sensi della Circolare della Banca d’Italia n. 272/2008.   |
| <b>CRR</b>                                     | Il Regolamento (UE) 575/2013.  |
| <b>Danno</b>                                   | Qualsivoglia danno, mancato incasso, onere o costo subiti dalla SPV in ragione della Cessione dei Crediti.   |
| <b>Data di Cessione</b>                        | Data in cui è stato stipulato il Contratto di Cessione dei Crediti: il 14 settembre 2018.  |
| <b>Data di Godimento o <i>Cut-off Date</i></b> | La data di godimento del Portafoglio oggetto di Cessione: il 31 ottobre 2017.  |
| <b>Data di Riferimento</b>                     | Il 30 giugno 2018  |
| <b>Documento o Documento Informativo</b>       | Il presente documento informativo, redatto ai sensi dell’art. 5 del Regolamento Parti Correlate, relativo a operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate.  |
| <b>Fair Value</b>                              | La stima del valore di mercato dei Crediti oggetto di  |

|   |  |
|---|--|
|   | <i>derisking.</i>  |
| <b>Fairness Opinion</b>                             | Il parere di congruità rilasciato da KPMG.   |
| <b>KPMG o Esperto Indipendente</b>                  | KPMG Advisory S.p.A.   |
| <b>Intercreditor Agreement</b>                      | Il contratto plurilaterale stipulato nell'ambito della Cartolarizzazione tra la SPV ed i noteholders (ovvero BIM e Attestor), la Stichting, PRECS, Securitization Services in qualità di Rappresentante dei Noteholders, BNP in qualità di "cash agent" e lo Stichting Corporate Service Provider.   |
| <b>Legge 130/99 o Legge sulla Cartolarizzazione</b> | La Legge n. 130 del 30 aprile 1999.  |
| <b>Operazione</b>                                   | La cessione indiretta dei Crediti ad Attestor, che si sostanzia: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nella cessione dei Crediti di BIM alla SPV;</li> <li>b) nell'emissione dei Titoli da parte della SPV e la contestuale sottoscrizione degli stessi Titoli da parte di Attestor, per il 95% del loro valore nominale e di BIM per il restante 5% del loro valore nominale, con conseguente saldo del Prezzo della Cessione, da parte della SPV, con la liquidità riveniente dalla sottoscrizione dei Titoli.</li> </ul> |
| <b>Parere</b>                                       | Il parere sull'Operazione rilasciato dal Comitato ed allegato al presente Documento.   |
| <b>Piano di <i>DeRisking</i></b>                    | L'insieme delle iniziative finalizzate, entro il 31 dicembre 2018, all'azzeramento dei rischi a carico di BIM derivanti dal possesso di attivi non strategici e all'accrescimento del livello di liquidità disponibile, anche mediante la cessione e cartolarizzazione dei propri crediti <i>non performing</i> .  |
| <b>Piano Industriale</b>                            | Il piano strategico del gruppo BIM per 2019-2021.  |
| <b>Prelios o <i>Servicer</i></b>                    | Prelios S.p.A.   |
| <b>Prima Fase dell'Operazione</b>                   | La Cessione dei Crediti di BIM alla SPV deliberata dal CDA in data 12 settembre 2018.  |
| <b>Prezzo o Prezzo di Cessione</b>                  | Il prezzo di cessione dei Crediti pari ad Euro 147.700.852,00, al netto delle decurtazioni previste ai sensi del Contratto di Cessione in conformità a quanto illustrato nel par. 2.4 del presente Documento Informativo.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Prezzo del Perimetro</b>                          | La somma dei prezzi di acquisto dei singoli Crediti rientranti nel Portafoglio oggetto di Cessione.  |
| <b>Prezzo di Sottoscrizione</b>                      | Il prezzo di sottoscrizione dei Titoli fissato al 100% del valore nominale dei Titoli e pari ad Euro 111,8 mln..   |
| <b>Procedura Interna o Procedura Parti Correlate</b> | Il Regolamento “Operazioni con Soggetti Collegati” della Banca del 15/12/2017 adottato in attuazione del Regolamento Parti Correlate e della Circolare Banca d’Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 e successive modifiche.  |
| <b>Rappresentante dei Noteholders</b>                | La società di servizi Securitization Services S.p.A., rappresentante dei portatori dei Titoli.   |
| <b>Referente</b>                                     | Il Direttore Generale dott. Stefano Grassi.  |
| <b>Regolamento Parti Correlate</b>                   | Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche.   |
| <b>Seconda Fase dell’Operazione</b>                  | L’emissione dei Titoli da parte della SPV e la contestuale sottoscrizione degli stessi Titoli da parte di Attestor, per il 95% del loro valore nominale, e di BIM per il restante 5% del loro valore nominale, con conseguente saldo del Prezzo della Cessione, da parte della SPV, con la liquidità riveniente dalla sottoscrizione dei Titoli. |
| <b>SPV o Cessionaria</b>                             | Nuova Frontiera SPV S.r.l., società veicolo di cartolarizzazione non collegata alla Banca, avente quale unico socio la fondazione di diritto olandese “Stichting Perugino”.  |
| <b>Termine di Garanzia</b>                           | I 18 mesi successivi alla Data di Cessione.  |
| <b>Testo Unico Bancario o TUB</b>                    | D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385.  |
| <b>Testo Unico della Finanza o TUF</b>               | Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998.  |
| <b>Titoli</b>  | I Titoli Senior e Junior emessi dalla SPV a fronte della Cessione.   |
| <b>Titoli Senior o di Classe A</b>                   | I titoli Classe A emessi dalla SPV, ai sensi degli articoli 1 e 5 della Legge sulla Cartolarizzazione, e sottoscritti per il 95% da Attestor e per il 5% da BIM.   |
| <b>Titoli Junior o Junior Notes</b>                  | I titoli di Classe J emessi dalla SPV, ai sensi degli articoli 1 e 5 della Legge sulla Cartolarizzazione, e sottoscritti per il 95% da Attestor e per il 5% da BIM.  |

## *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 sulla procedura negoziale volta alla realizzazione di un'Operazione, finalizzata al *de-risking* del portafoglio crediti di BIM, che coinvolge, nei termini più in dettaglio specificati nel prosieguo, l'Azionista di Controllo Trinity.
- II. L'Operazione s'inserisce nel solco del più ampio Piano Industriale che prevede che BIM, entro il 31 dicembre 2018, azzeri i rischi derivanti dal possesso di attivi non strategici e accresca il livello di liquidità disponibile, anche mediante la cessione e cartolarizzazione dei propri crediti *non performing*. 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.
- III. L'Azionista di Controllo ha formalizzato l'impegno di supportare la Banca nel processo di *derisking* in data 18 aprile 2018, con l'invio di una "*commitment letter*" nella quale l'Azionista di Controllo ha ribadito, *inter alia*, che tra i driver strategici del piano industriale 2017-2021 si annovera "*un'incisiva operazione di auto cartolarizzazione e successivo de-risking dell'intero portafoglio di crediti deteriorati, per un valore di libro lordo stimabile nell'ordine di €633 milioni, ed un controvalore stimabile in € 150 milioni da tradursi in senior notes (per nominali € 120 milioni) e junior notes (per nominali € 30 milioni)*".
- IV. Successivamente all'invio della *commitment letter* sono proseguite le interlocuzioni tra le competenti strutture della Banca e Trinity, volte alla definizione delle modalità attuative dell'Operazione.
- V. Nel mese di agosto 2018, l'Azionista di Controllo ha manifestato la propria disponibilità a rendersi sottoscrittore direttamente o tramite un soggetto ad esso collegato – successivamente individuato in Attestor - del 95% delle *notes* rivenienti dalla Cartolarizzazione del Portafoglio.
- VI. Con comunicato del 9 agosto 2018, recante informazioni in merito all'approvazione degli schemi provvisori della Relazione Finanziaria semestrale consolidata al 30.06.2018 ai fini delle segnalazioni di vigilanza, la Banca ha reso noto al mercato, *inter alia*, che "*La Società ha in corso valutazioni per completare entro il 30/9 p.v., con un trimestre di anticipo rispetto alla precedente pianificazione ... l'operazione di cartolarizzazione dei crediti deteriorati, con conseguente cessione delle Senior Notes e delle Junior Notes (in luogo di una loro assegnazione gratuita agli azionisti precedentemente prevista)*".

- VII. Con il comunicato del 6 settembre 2018, la Banca ha annunciato l'approvazione del Piano Industriale, rappresentando al mercato che *“Grazie alle operazioni di de-risking (cessione dei crediti deteriorati e del portafoglio immobiliare) e di rafforzamento patrimoniale (aumento di capitale) promosse dal nuovo azionista di maggioranza Trinity Investments Designated Activities Company, Bim raggiunge il fondamentale obiettivo di adeguare la solidità patrimoniale del Gruppo ai massimi livelli di mercato, confermando la volontà di consolidare il posizionamento strategico nel settore degli operatori indipendenti del Private Banking”*.
- VIII. Con delibera del 12 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione di BIM ha dato avvio alla Prima fase dell'Operazione approvando la Cessione dei Crediti alla SPV. Nello specifico Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la Cessione:
- a) a titolo oneroso e *pro soluto*, ai sensi del combinato normativo disposto degli artt. 1.4. e 7.1 della Legge 130/99, dei crediti pecuniari della Banca derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari e chirografari, e sconfinamenti di conto corrente, i cui debitori sono stati classificati come inadempienza probabile e “a sofferenza” ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n. 272/2008;
  - b) a titolo oneroso, *pro soluto* e in blocco, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4 della Legge 130/99 e 58 del TUB, di un portafoglio di Crediti in Bonis che alla Data di Cut-Off figuravano nel portafoglio deteriorato.
- IX. La congruità dal punto di vista finanziario del Prezzo della Cessione, e dunque del valore nominale dei Titoli da emettere nell'ambito della Cartolarizzazione, è stata attestata nella *Fairness Opinion* rilasciata da KPMG.
- X. L'Operazione si è perfezionata in data 24 settembre 2018 a seguito:
- ✓ dell'emissione dei Titoli da parte della SPV;
  - ✓ della sottoscrizione dei Titoli da parte di Attestor (per il 95%) e BIM (per il 5%);
  - ✓ dell'incasso da parte di BIM del Corrispettivo Definitivo della Cessione – al netto della quota relativa al 5% dei Titoli da essa sottoscritti – a fronte del versamento, da parte di Attestor alla SPV, del corrispettivo della sottoscrizione dei Titoli emessi a servizio della Cartolarizzazione.

## 1. AVVERTENZE

L'Operazione descritta nel presente Documento costituisce un'operazione con parti correlate, ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura Interna, consistente nella cessione indiretta del Portafoglio di BIM ad Attestor, soggetto collegato all'Azionista di Controllo.

L'Operazione 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 19 Settembre 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 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 pre-negoziale attraverso l'invio di un flusso di informazioni completo e tempestivo attivato dal Referente dell'Operazione come più in dettaglio specificate nel successivo par. 2.8.

## **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 cessione indiretta del Portafoglio dei Crediti deteriorati di BIM ad un soggetto collegato all'Azionista di Controllo, da realizzarsi mediante un articolato negoziale che prevede, in sintesi:

- a) la Cessione dei Crediti ad una SPV non collegata alla Banca;
- b) la successiva emissione dei Titoli da parte della SPV e la contestuale sottoscrizione degli stessi Titoli da parte di Attestor per il 95% del loro valore nominale e di BIM per il restante 5% del loro valore nominale, con conseguente saldo del Prezzo della Cessione, da parte della SPV, con la liquidità riveniente dalla sottoscrizione dei Titoli.

L'Operazione s'inserisce nel contesto del più ampio Piano di *De-risking* della Banca, promosso da Trinity, che prevede che BIM, con il supporto dell'Azionista di Controllo, consolidi il proprio patrimonio mediante la dismissione di asset non strategici (ivi inclusi gli immobili di gruppo, la cui cessione è stata resa nota al mercato con comunicato del 1° Luglio 2018).

Il *derisking* dei Crediti costituisce, unitamente alla citata cessione del patrimonio immobiliare ed al deliberando Aumento di Capitale, una misura prodromica al perseguimento degli obiettivi strategici previsti nel Piano Industriale, che prevedono una completa focalizzazione di BIM sul private banking e la circoscrizione dell'attività creditizia alla forma del "*lombard*", per volumi contenuti e secondo rigorose politiche di valutazione del merito creditorio.

Nel paragrafo seguente si descrivono i principali termini e condizioni delle fasi dell'Operazione come sopra compendiate sub a) e b).

#### **2.1.2. La Cessione dei Crediti**

##### **DESCRIZIONE DEL PORTAFOGLIO OGGETTO DI CESSIONE**

La Cessione, ai sensi del contratto stipulato in data 14 settembre 2018, ha avuto ad oggetto il trasferimento pro soluto e in blocco alla SPV del Portafoglio composto:

- i) per circa il 98% circa del GBV, da Crediti Deteriorati, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1.4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione;
- ii) per il restante 2% circa del GBV, da Crediti *in Bonis*, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'articolo 58 del TUB.

Come previsto dalle disposizioni di cui alla Legge 130/99, i Crediti sono stati ceduti unitamente a tutte le relative garanzie ipotecarie e a tutte le altre garanzie reali e personali, nonché a tutti i relativi privilegi, altre cause di prelazione e tutti gli altri accessori ad essi relativi (ivi incluse le c.d. fideiussioni omnibus), nonché, nei limiti consentiti dalla legge, ogni altro diritto ed azione spettanti a BIM ai sensi di legge o di contratto in relazione ai finanziamenti

Il perimetro della Cessione, compendiato nella tabella seguente, risultava composto, alla *Cut-Off Date* del 31 ottobre 2017 e al netto delle posizioni risultate non cedibili, da n. 276 posizioni (NDG),

per un'esposizione lorda di cassa pari ad Euro 615,2 milioni, calcolati sulla base del *Business Plan* redatto da Prelios:

| Credito | GBV Totale | Real Estate Value (REV) | Borrower size (GBV) | Procedura Legale (REV)  | Secured (GBV)     | Tipologia Debittore | Tipologia Asset (REV) | Localizzazione Geografica (REV) | Tipologia di valutazione (REV) |
|---------|------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| NPL     | 443 mln    | 201 mln                 | 5% < 1 mln          | 83% Procedura Esecutiva | 81 % Ipotecario   | 83% Corporate       | 50% Residenziale      | 31% Nord Italia                 | 77% Drive By                   |
|         |            |                         | 10% tra 1 e 3 mln   | 4% Pre Fallimento       |                   |                     | 19% Commerciale       | 44% Centro                      | 1% Perizie e Banca             |
|         |            |                         | 85% > 3 mln         | 13% Fallimento e altro  | 19% Chirografario | 17% Individual      | 5% Industriale        | 17% Sud e Isole                 | 12% Desktop                    |
|         |            |                         |                     |                         |                   |                     | 26% Terreni e Altro   | 8% Estero                       | 10% Procedure/Altro            |
| UTP     | 172 mln    | 114 mln                 | 14% < 1 mln         | 69% Procedura Esecutiva | 59 % Ipotecario   | 70% Corporate       | 42% Residenziale      | 77% Nord Italia                 | 84% Drive By                   |
|         |            |                         | 28% tra 1 e 3 mln   | 16% Pre Fallimento      |                   |                     | 20% Individual        | 22% Commerciale                 | 19% Centro                     |
|         |            |                         | 58% > 3 mln         | 15% Fallimento e altro  | 41% Chirografario | 10% N.a.            | 5% Industriale        | 4% Sud e Isole                  | 1% Procedure/Altro             |
|         |            |                         |                     |                         |                   |                     | 31% Terreni e Altro   |                                 |                                |

Rispetto a tale iniziale perimetro sono stati inseriti nel Portafoglio ulteriori posizioni nette, relative al periodo da ottobre 2017 a giugno 2018 per Euro 20,1, relative a Crediti classificati come sofferenze ovvero qualificati come "UTP".

## **PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI CESSIONE**

### ***a) Il Prezzo di Cessione e Corrispettivo Definitivo***

Il Prezzo di Cessione dei Crediti è pari ad **Euro 147.700.852,00** ed è stato determinato sulla base dei criteri più in dettaglio descritti nel successivo paragrafo 2.4 (*"Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità"*).

Sulla base degli accordi negoziali tra le parti, ai fini della successiva determinazione al *closing* del Corrispettivo Definitivo, pari ad Euro 111.731.588,47 mln. dal Prezzo di Cessione sono stati decurtati gli incassi relativi al Portafoglio nel periodo successivo alla Cut-Off Date.

### ***b) Quota parte del Corrispettivo Definitivo incassata da BIM***

Alla data di sottoscrizione dei Titoli – 24 settembre 2018 – la Banca ha incassato un importo di Euro 106.141.588,47, ottenuto deducendo dal Corrispettivo Definitivo il prezzo del 5% dei Titoli sottoscritti da BIM (Euro 5,59 mln.) ed un ulteriore importo a titolo di arrotondamento per *minimum denomination*.

Tale importo è stato corrisposto dalla SPV a BIM in pari data utilizzando i proventi derivanti dalla sottoscrizione dei Titoli.

***c) Mantenimento di un interesse economico di BIM nella Cartolarizzazione***

BIM ha assunto in qualità di *originator* l'impegno a mantenere un interesse economico netto nella cartolarizzazione dei Crediti non inferiore al 5% in applicazione della *retention rule* prevista dalla CRR.

***d) Condizione Risolutiva***

Il Contratto di Cessione era stato sottoposto alla Condizione Risolutiva della mancata emissione e sottoscrizione dei Titoli entro la data del 31 dicembre 2018. Il mancato avveramento della Condizione Risolutiva è stato verificato in data 24 settembre 2018.

A seguito della intervenuta risoluzione del Contratto, i Crediti e i diritti con il medesimo trasferiti si intenderanno come mai ceduti e quindi rientreranno, unitamente alle utilità prodottesi durante il periodo di efficacia del Contratto medesimo, nella piena disponibilità di BIM.

***e) Dichiarazioni e Garanzie***

Il Contratto di Cessione prevede da parte di BIM il rilascio di dichiarazioni e garanzie in favore della SPV in relazione ai Crediti ceduti, che, secondo quanto confermato anche dall'Esperto Indipendente, sono in linea con la prassi di mercato in operazioni aventi natura analoga.

Si segnalano in particolare le usuali garanzie sull'esistenza e validità dei Crediti in misura pari al relativo GBV, sull'esistenza e validità delle relative garanzie ipotecarie nel grado comunicato alla Cessionaria, sulla veridicità e correttezza di tutte le informazioni fornite in relazione ai Crediti, sulla conformità della documentazione contrattuale relativa ai Crediti ed alle rispettive garanzie alle disposizioni legislative e regolamentari applicabili ed alle procedure di erogazione della Banca cedente, sulla libera trasferibilità dei Crediti e delle relative garanzie, sull'assenza di contestazioni (salve le eccezioni espressamente indicate nel Contratto di Cessione) a valere sui Crediti e sulle relative garanzie, sull'esistenza di tutte le autorizzazioni richieste in capo a BIM per la stipula del Contratto di Cessione e sull'assenza in capo alla Banca Cedente di procedure concorsuali o di altre procedure che possano pregiudicare la cessione dei Crediti.

***f) Obblighi di indennizzo***

In luogo ed in sostituzione di qualsiasi altro diritto o rimedio per il risarcimento del danno comunque previsto o esistente a favore della SPV in relazione e in connessione alla cessione dei Crediti dalle applicabili disposizioni di legge (ai quali la SPV rinuncia espressamente), BIM si impegna ad indennizzare la cessionaria rispetto a qualsivoglia Danno, mancato incasso, onere o costo (ivi inclusi i ragionevoli costi di difesa) subiti dalla stessa che siano conseguenza:

- (i) della inesattezza, non veridicità e/o violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate;
- (ii) della violazione da parte della Banca di una o più delle obbligazioni assunte ai sensi del Contratto di Cessione;
- (iii) del mancato incasso o recupero di Crediti in conseguenza dell'esercizio nei confronti della Banca cedente, da parte di un debitore ceduto o garante (a seconda del caso), dell'eccezione di compensazione o di domanda riconvenzionale in relazione a crediti vantati nei confronti

della Banca e che possano legittimamente essere opposti in compensazione alla Cessionaria dopo l'avvenuta cessione;

- (iv) del Danno, occorso prima della Data di Cessione, derivante dalla distruzione e incendio di beni immobili posti a garanzia di finanziamenti su cui è stata iscritta un'ipoteca, nel caso tali beni immobili fossero privi di copertura assicurativa.

Con riferimento alle limitazioni all'indennizzo massimo che la SPV è titolata a richiedere, il Contratto di Cessione stabilisce in particolare che:

- a) gli obblighi di indennizzo di BIM non possano eccedere la somma complessiva pari al 25% del Prezzo;
- b) gli obblighi di indennizzo di BIM non possono eccedere la differenza tra l'importo indennizzabile del Credito pattuito tra le parti in funzione del prezzo di acquisto individuale, da un lato, e gli incassi percepiti in relazione a tale Credito (al netto delle spese di recupero e delle commissioni dovute al *servicer* della cartolarizzazione ai sensi del Contratto di *servicing*), dall'altro lato, in entrambi i casi maggiorati di interessi positivi calcolati ad un tasso annuo pari al *Six Month Euribor* maggiorato del 3%;
- c) gli obblighi di indennizzo di BIM sono soggetti ad una franchigia assoluta di Euro 500.000 ed i danni qualificati nella richiesta di indennizzo abbiano valore superiore ad Euro 15.000.

Dette limitazioni si applicano esclusivamente agli indennizzi dovuti in caso di inesattezza, non veridicità e/o violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate.

La responsabilità di BIM per la non veridicità delle dichiarazioni e garanzie rilasciate permarrà fino allo spirare del Termine di Garanzia di 18 mesi successivi alla Data di Cessione, decorso il quale la SPV non potrà presentare alcuna richiesta di indennizzo.

BIM sarà tenuta, nel caso di contestazioni da parte dei debitori ceduti fondate su eccezioni di compensazione relative a rapporti intercorrenti tra i debitori medesimi e la Banca o di pretese risarcitorie e/o restitutorie dei debitori ceduti anche in via riconvenzionale verso la Banca, a farsi carico degli importi da pagarsi ai suddetti Debitori quale conseguenza delle contestazioni o pretese, come accertate in sede giudiziale (ovvero, laddove tali crediti siano stati oggetto di compensazione con un Credito ceduto, a corrispondere alla Società un importo pari a quello compensato). La Banca Cedente non assumerà invece alcun impegno per eccezioni di compensazione e/o pretese risarcitorie che verranno eventualmente formulate dai debitori ceduti successivamente allo spirare del Termine di Garanzia.

BIM sarà responsabile e risponderà in via esclusiva (i) per le azioni risarcitorie e/o restitutorie imputabili a condotte ascrivibili alla stessa Banca per fatti compiuti prima della Data di Cessione, mantenendo manlevata e indenne la Cessionaria da ogni e qualunque pretesa, costo, spesa o danno derivante da tali azioni e (ii) per le azioni revocatorie e/o restitutorie eventualmente promosse con riguardo ai Crediti in relazione a pagamenti ricevuti dalla Banca fino alla Data di Godimento.

***g) Subentro della SPV nei procedimenti giudiziari pendenti e allocazione dei relativi costi***

Il Contratto di Cessione disciplina anche la gestione del subentro della Società nei procedimenti giudiziari pendenti in relazione ai Crediti e la relativa allocazione dei costi, spese e onorari in relazione a tali procedimenti giudiziari prevedendo che:

- (i) la Cessionaria dovrà intervenire nei relativi procedimenti giudiziari entro il termine massimo del 31 dicembre 2018 chiedendo l'estromissione di BIM;
- (ii) BIM dovrà proseguire i procedimenti giudiziari pendenti fino alla avvenuta consegna dei documenti probatori dei Crediti. Decorso tale termine, BIM sarà esonerata dall'obbligo di compimento di qualsivoglia atto, sia esso di impulso, o dovuto a pena di decadenza, o di altra natura;
- (iii) tutte le spese, le commissioni e i costi di gestione e riscossione dei Crediti (ivi inclusi le spese e i costi legali e giudiziari), dovute a qualunque titolo e di competenza del periodo antecedente la Data di Cessione saranno a carico di BIM mentre saranno di competenza della SPV a decorrere dalla Data di Cessione.

#### ***h) Le obbligazioni a "ricorso limitato"***

Conformemente alla prassi negoziale di operazioni della specie, le obbligazioni di pagamento dalla SPV a BIM ai sensi del Contratto (eccezion fatta per il pagamento del Prezzo di acquisto dei Crediti) saranno obbligazioni a "ricorso limitato" sui Crediti e sui proventi degli stessi, nonché sui diritti della SPV derivanti dai contratti sottoscritti nell'ambito della cartolarizzazione. La Banca pertanto non avrà diritto di ricorso nei confronti dei crediti e dei diritti oggetto di ulteriori operazioni di cartolarizzazione perfezionate dalla SPV ovvero sul capitale sociale della stessa, né nei confronti di alcuno dei suoi soci, amministratori o mandatari.

#### ***2.1.3. Cartolarizzazione dei Crediti ceduti***

##### **I TITOLI DI CARTOLARIZZAZIONE**

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione, la SPV, al fine di finanziare l'acquisto del Portafoglio di Crediti di cui al Contratto di Cessione, ha emesso in forma dematerializzata due classi di Titoli asset-backed: "Euro 89.400.000 Class A Asset Backed Floating Rate Notes due January 2038"; e "(Euro 22.400.000 Class J Asset Backed Fixed Rate and Variable Return Notes due January 2038".

I Titoli, conformemente alle *terms and conditions* dell'emissione, costituiscono obbligazioni a ricorso limitato della SPV che effettuerà i pagamenti dovuti con riferimento ai Titoli emessi esclusivamente utilizzando le somme incassate in relazione ai crediti ceduti dalla Banca cedente.

I Titoli, che sono stati sottoscritti per il 95% da Attestor e per il 5% da BIM, hanno le seguenti caratteristiche:

Titoli Senior: valore nominale Euro 89.400.000, tasso di interesse variabile pari a Euribor a sei mesi maggiorato di uno spread pari al 3,5% annuo pagabile semestralmente in via posticipata in concomitanza di ciascuna data di pagamento prevista nelle *terms and conditions*, data di scadenza gennaio 2038;

Titoli Senior: valore nominale Euro 22.400.000, tasso di interesse fisso pari all'8% annuo più una eventuale remunerazione residuale pari all'ammontare degli eventuali fondi rinvenienti dal portafoglio cartolarizzato che dovessero eventualmente residuare dopo aver effettuato tutti i pagamenti sovraordinati ai titoli junior in ciascun caso pagabile semestralmente in via posticipata in concomitanza di ciascuna data di pagamento prevista nelle *terms and conditions*, data di scadenza gennaio 2038.

Il pagamento di interessi ed il rimborso di capitale a valere sui Titoli Junior è subordinato – secondo le previsioni contrattuali che disciplinano il cosiddetto “ordine di priorità dei pagamenti”, incluse nelle *terms and conditions* dei Titoli – al pagamento di interessi e rimborso di capitale sui Titoli Junior, fermo restando che laddove la performance di incasso sul portafoglio cartolarizzato fosse superiore alla soglia indicata nelle *terms and conditions*, una percentuale dei fondi rivenienti dal portafoglio cartolarizzato e disponibili per il rimborso di capitale dei Titoli Senior pari al 15% verranno utilizzati per effettuare il pagamento a valere sui Titoli Junior.

#### **PREZZO DI SOTTOSCRIZIONE DEI TITOLI**

Il Prezzo di Sottoscrizione dei Titoli, pari ad Euro 111,8 mln. è stato fissato al 100% del valore nominale dei Titoli, valore che a propria volta è pari al Corrispettivo Definitivo di Cessione dei Crediti arrotondato.

#### **PRINCIPALI TERMINI E CONDIZIONI DEI CONTRATTI STRUMENTALI ALLA CARTOLARIZZAZIONE**

Ai fini del perfezionamento dell’Operazione BIM, secondo le prassi negoziali previste nell’ambito di operazioni di cartolarizzazione, in data 21 settembre 2018 ha sottoscritto i seguenti ulteriori contratti:

- il Contratto di Sottoscrizione;
- il Contratto di *Servicing*;
- l’*Intercreditor Agreement*;
- il CAMPA.

I suddetti contratti sono regolati dalla legge italiana.

##### ***a) Il Contratto di Sottoscrizione***

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione, Attestor, BIM (in qualità di *originator*) e la SPV, ha assunto verso l’Arranger Banca IMI e verso il rappresentante dei portatori dei Titoli – e, per quanto attiene specificamente agli impegni a carico della SPV, verso Attestor e BIM quali sottoscrittori dei titoli – una serie di obblighi aventi ad oggetto, tra l’altro, il rispetto degli impegni assunti ai sensi dei contratti stipulati a servizio dell’operazione e il rispetto di normative di legge e regolamentari, come usualmente avviene in operazioni della medesima tipologia della Cartolarizzazione in oggetto. Allo stesso modo, BIM, quale *originator* dell’operazione, e la SPV, hanno rilasciato a favore dell’Arranger Banca IMI – e, per quanto attiene specificamente alle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla SPV, verso BIM e Attestor quali sottoscrittori dei Titoli – una serie di dichiarazioni e garanzie, relative alla propria situazione patrimoniale e ad altre circostanze fattuali, come prassi di mercato in operazioni della medesima tipologia della Cartolarizzazione in oggetto.

La violazione degli impegni così assunti e delle dichiarazioni e garanzie rilasciate attiveranno diritti di indennizzo a favore di BIM e Attestor quali sottoscrittori dei Titoli (con riferimento agli impegni assunti e alle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla SPV) o a favore dell’Arranger (con riferimento agli impegni assunti e alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da BIM e dalla SPV).

BIM e Attestor, quali sottoscrittori dei titoli, assumono inoltre alcuni impegni volti a rispettare i requisiti imposti dalla normativa primaria e secondaria in materia di strumenti finanziari con riferimento alla successiva eventuale circolazione dei Titoli sul mercato secondario.

##### ***b) Contratto di Servicing***

Con il Contratto di Servicing, stipulato tra la SPV, BIM, Securitisation Services in qualità di “Monitoring Agent” e PRECS in qualità di Servicer:

- la SPV ha conferito a PRECS (i) l'incarico di svolgere, in nome e per conto, della SPV medesima, l'attività di gestione, amministrazione, recupero e riscossione dei Crediti, nonché di gestione delle procedure concorsuali ed esecutive aventi ad oggetto i Crediti, nonché le altre attività specificate nel Contratto, e (ii) l'incarico di svolgere, in nome e per conto, della SPV medesima, talune attività di monitoraggio e verifica dell'attività di recupero dei Crediti;
- la SPV ha conferito a BIM l'incarico di agire quale mandatario all'incasso dei Crediti UTP/Bonis;
- BIM si è impegnata a fornire consulenza al Servicer con riferimento a determinate posizioni debitorie;
- la SPV ha conferito a Securitisation Services l'incarico di svolgere, in nome e per conto, della SPV medesima, talune attività di monitoraggio e verifica dell'attività di recupero dei Crediti.

Per quanto attiene specificamente agli obblighi previsti dal Contratto di Servicing a carico di BIM il contratto prevede che la Banca operi quale mandatario all'incasso con rappresentanza della SPV in relazione ai Crediti UTP/Bonis, sino al momento in cui tali Crediti vengano classificati “in sofferenza” in conformità alla Circolare della Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008 (Matrice dei Conti), come successivamente modificata e integrata. BIM si adopererà pertanto affinché i relativi incassi siano corrisposti, ove possibile, direttamente alla SPV tramite accredito sul conto incassi dei Crediti UTP/Bonis.

Successivamente alla classificazione “in sofferenza” di un Credito UTP/Bonis il Servicer provvederà, in luogo di BIM, all'attività di gestione, amministrazione, recupero e riscossione di tale Credito. In relazione ai Crediti UTP/Bonis, BIM, quale soggetto titolare giuridico del relativo rapporto contrattuale, ha conferito, con espressa autorizzazione della SPV, mandato al Servicer per lo svolgimento di talune attività di gestione dei rapporti contrattuali relative a dilazioni e/o transazioni e, più in generale, a rinegoziazioni, con i debitori ceduti di un Credito UTP/Bonis (ivi incluso, a titolo esemplificativo, il potere di disporre transazioni e dilazioni di pagamento, nel rispetto dei parametri previsti dal contratto, in relazione a posizioni debitorie con incassi lordi attesi non superiori a 500.000 Euro).

Il Servicer si è impegnato a tenere in ogni caso informata BIM sui futuri ed eventuali sviluppi della negoziazione con il relativo debitore.

BIM si è impegnata a intervenire anche su richiesta del Servicer e a porre in essere tutte le attività e formalità necessarie per il buon fine di tali attività di gestione dei rapporti contrattuali relative a dilazioni e/o transazioni e, più in generale, delle rinegoziazioni delle suddette posizioni debitorie.

BIM si è inoltre impegnata a fornire consulenza ovvero informazioni ulteriori al Servicer dietro richiesta di quest'ultimo in relazione a determinate posizioni debitorie (individuate d'intesa tra le parti) ritenute particolarmente complesse allo scopo di facilitare il recupero di tali Crediti (diversi dai Crediti UTP/Bonis). Le modalità di prestazione del servizio di consulenza e la fornitura dei pareri e delle eventuali informazioni richieste saranno di volta per volta concordate tra BIM ed il Servicer.

Per quanto attiene ai corrispettivi delle attività svolte da BIM ai sensi del Contratto di Servicing, l'accordo prevede che la Banca avrà diritto – fermo restando il rimborso delle spese sostenute – a percepire le seguenti commissioni, a carico della SPV:

- (i) per l'attività di mandatario all'incasso una commissione pari ad Euro 10.000 (diecimila) per anno da corrisponderci semestralmente e pro rata in via posticipata; e
- (ii) per l'attività di consulenza a favore del Servicer una commissione pari ad Euro 25.000 (venticinquemila) per anno da corrisponderci semestralmente e pro rata in via posticipata.

Gli obblighi del Servicer e di BIM ai sensi del Contratto di Servicing sono espressamente qualificati quali obbligazioni di mezzi e non di risultato e, pertanto, in nessun modo il Contratto può essere interpretato nel senso di un impegno del Servicer ovvero di BIM a che i debitori ceduti paghino tutto quanto dagli stessi dovuto ai sensi dei Crediti.

Fermo restando quanto sopra, il Servicer e BIM si sono impegnati a manlevare e tenere indenne la SPV con riferimento a ogni conseguenza dannosa, maggior costo o spesa riconducibile in via diretta a un inadempimento di PRECS (o di BIM) alle proprie obbligazioni assunte ai sensi del Contratto di Servicing.

### ***c) Intercreditor Agreement ed annesse “Terms and Conditions of the Notes”***

L'Intercreditor Agreement è un contratto plurilaterale stipulato tra la SPV ed i noteholders (ovvero BIM e Attestor), la Stichting (socio unico della SPV), PRECS, Securitization Services in qualità di Rappresentante dei Noteholders, BNP in qualità di “cash agent” e banca depositaria presso cui sono aperti taluni dei conti della SPV e lo *Stichting Corporate Service Provider*.

Ai sensi dell'Intercreditor Agreement, i portatori dei Titoli, *inter alia*, prendono atto dell'ordine di priorità dei pagamenti, si impegnano a non richiedere l'assoggettamento della SPV a procedure di insolvenza o concorsuali o non agire nei confronti della stessa sino a che tutti i Titoli siano stati integralmente rimborsati o cancellati e accettano espressamente la clausola relativa al “ricorso limitato” (per la quale, in termini generali, tutti i pagamenti dovuti dalla SPV ai sensi dei contratti dell'Operazione saranno esigibili nei limiti dei fondi di volta in volta disponibili in conformità all'ordine di priorità dei pagamenti).

Viene inoltre conferito al Rappresentante dei Noteholders un mandato da parte di tutti i creditori per rappresentarli nei confronti della SPV in determinate circostanze, ivi incluse eventuali procedure concorsuali cui dovesse essere assoggettata la SPV.

All'Intercreditor Agreement sono allegate le cd. *Terms and Conditions* ossia il regolamento dei Titoli che disciplina, tra l'altro, le meccaniche di determinazione degli interessi pagabili ai sottoscrittori, le modalità di pagamento di capitale e interessi, gli accordi di subordinazione (con le relative cascate di pagamento) tra i Titoli delle varie classi ed i creditori della SPV.

BIM ha rilasciato inoltre alcune dichiarazioni e garanzie in merito:

- al mantenimento di un interesse economico netto nella Cartolarizzazione pari almeno al 5% del valore nominale dei Titoli, ai sensi della normativa vigente in materia<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Regolamento (EU) 575/2013 (“CRR”), Circolare Banca d'Italia n. 285/2013 (“Disposizioni di Vigilanza per le Banche”), Regolamento (EU) No 231/2013 (“AIFMR”) e Regolamento Delegato della Commissione (EU) N. 35/2015 (e relative disposizioni nazionali di attuazione) (“Solvency II”), Regolamento Delegato della Commissione (EU) N. 625/2014.

- alla messa a disposizione della SPV e del Servicer, ai sensi dell'art. 409 del CRR, di dati rilevanti sulla qualità dei Crediti e dei beni a garanzia nonché di altri documenti inerenti i Crediti in conformità alla normativa vigente ed alla prassi di mercato.

***d) CAMPA - Cash Allocation, Management and Payments Agreement***

Il CAMPA, stipulato tra la SPV, BIM, PRECS, Securitization Services e BNP, disciplina l'apertura e l'operatività dei conti relativi all'operazione di Cartolarizzazione e le modalità di investimento delle somme ivi depositate nonché le modalità di calcolo e di pagamento degli importi dovuti da parte della SPV ai creditori dell'operazione in conformità all'ordine di priorità dei pagamenti.

Nello specifico, ai fini della gestione dei conti relativi alla Cartolarizzazione la SPV ha nominato rispettivamente:

- BIM quale banca d'appoggio (c.d. "Account Bank") per i Crediti UTP/Bonis oggetto della Cartolarizzazione. In tale veste, BIM dovrà istituire conti correnti separati, in nome della SPV, per la gestione dei suddetti Crediti;
- BNP come Agent Bank, Account Bank per gli ulteriori Crediti cartolarizzati, Cash Manager e Principal Paying Agent;
- Securitisation Services come Computation Agent.

Nell'ambito del CAMPA, BIM e BNP hanno rilasciato garanzie in merito:

- al possesso delle autorizzazioni di legge per l'esercizio dell'attività bancaria, al mancato assoggettamento a procedure concorsuali ed alla titolarità delle autorizzazioni alla stipula dell'accordo;
- all'apertura e gestione dei conti correnti in conformità alla Legge sulla Cartolarizzazione;
- all'effettiva segregazione dei conti correnti istituiti ai sensi dell'accordo ed alla rinuncia ad effettuare compensazioni tra eventuali crediti vantati nei confronti della SPV e le somme depositate sui conti correnti aperti a servizio della Cartolarizzazione;
- alla gestione dei conti correnti in conformità alle istruzioni conferite dalla SPV.

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

Tenuto conto della struttura dell'Operazione, la stessa, sulla base di un approccio volto a privilegiare l'effettiva sostanza economica rispetto alla forma, è stata qualificata come un'"operazione con parti correlate", consistente nella cessione indiretta del Portafoglio Crediti ad Attestor, soggetto collegato all'Azionista di Controllo.

E' stata ritenuta rilevante, a tal fine, la circostanza per cui sarà Attestor:

- a fornire alla SPV la liquidità per il pagamento del Prezzo della Cessione;
- a beneficiare dei proventi legati alla futura gestione della quasi totalità del Portafoglio Crediti ceduto, atteso che Attestor sarà titolare del 95% dei Titoli emessi nella Cartolarizzazione.

L'Operazione nel suo complesso rientra pertanto nel campo di applicazione della Procedura Parti Correlate adottata in attuazione della Normativa Parti Correlate.

Inoltre, tenuto conto della circostanza per cui il Prezzo di Cessione è superiore al 5% del patrimonio di vigilanza consolidato di BIM, come risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2018,

l'Operazione si qualifica come "operazione di maggior rilevanza" ai sensi della Normativa Parti Correlate.

### **2.3 Indicazioni delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione**

Come anticipato, l'Operazione s'inserisce nel contesto del più ampio Piano di *Derisking* della Banca, promosso da Trinity, che prevede che BIM, con il supporto dell'Azionista di Controllo, consolidi il proprio patrimonio mediante la dismissione di *asset* non strategici (ivi inclusi gli immobili di gruppo, la cui cessione è stata resa nota al mercato in data 1° Luglio 2018).

Il *derisking* dei Crediti costituisce, unitamente alla citata cessione del patrimonio immobiliare ed al deliberando Aumento di Capitale, una misura prodromica al perseguimento degli obiettivi strategici previsti nel Piano Industriale, che prevedono una completa focalizzazione di BIM sul private banking e la circoscrizione dell'attività creditizia alla forma del "*lombard*", per volumi contenuti e secondo rigorose politiche di valutazione del merito creditorio.

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

Il Prezzo di Cessione è stato determinato in base alla somma dei prezzi di acquisto dei singoli Crediti rientranti nel perimetro – come determinati alla Data di Cessione sulla base del (ed in percentuale al) GBV di ciascun Credito alla data del 30 giugno 2017 – opportunamente scontata.

Ai fini della determinazione del Prezzo di Cessione, il Prezzo del Perimetro determinato sulla base del GBV al 30 giugno 2017 è stato è stato maggiorato di un importo pari agli incassi percepiti in relazione a ciascun Credito tra la Data di Cut Off e la Data di Cessione e diminuito di uno sconto che costituisce la remunerazione del servizio finanziario reso dalla SPV alla Banca cedente nell'ambito della Cessione dei Crediti.

Le Parti hanno altresì pattuito che (i) gli incassi percepiti in relazione ai Crediti tra la Data di Godimento e la Data di Riferimento vengano dedotti dal prezzo di acquisto individuale di ciascun Credito e (ii) parte degli incassi percepiti in relazione ai Crediti tra la Data di Riferimento e la Data di Cessione - ivi inclusi gli Incassi percepiti a saldo e stralcio dei relativi Crediti medio tempore estinti tra la Data di Riferimento e la Data di Cessione - vengono trasferiti alla SPV sui conti aperti da quest'ultima nell'ambito dell'operazione di Cartolarizzazione.

Sulla base dei criteri di calcolo dedotti nel Contratto di Cessione, come di seguito compendiate, l'importo versato dalla SPV alla Banca al *closing* dell'Operazione, e dunque ad esito della Seconda Fase dell'Operazione, è pari ad Euro 106.141.588,47.

## DETERMINAZIONE DEL PREZZO E DEL CORRISPETTIVO

€ mln

|  | GBV    | Prezzo |
|--|--------|--------|
| ① Perimetro al 30/06/2017  | 633    | 149,6  |
| ② Posizioni non cedibili   | (18,6) | (5,2)  |
| ③ Posizioni estinte  | (7,6)  | (3,1)  |
| ④ Ingressi netti in portafoglio NPL da GIU 2017 a GIU 2018                 | 28,6   | 16,9   |
| ⑤ Incassi Giu 17 - Ott17 (compresi)  |        | (10,5) |
| ⑥ Prezzo del Portafoglio alla Cut-Off date                                 |        | 147,7  |
| ⑦ Corrispettivo Definitivo (Prezzo del Portafoglio - Incassi post Cut-off) |        | 111,7  |

- ① Portafoglio NPL al 30 giugno 2017 (dato gestionale) precedente alla Due Diligence sul quale è stato calcolato il prezzo espresso nella Lettera di Commitment.
- ② Posizioni non cedibili che rimarranno in capo alla Banca per motivi legali, e.g. sequestri immobiliari, contenziosi, ecc.
- ③ Posizioni che ne frattempo sono state chiuse dalla Banca.
- ④ Posizioni originariamente in bonis che sono entrate nel portafoglio NPL. Non essendo state oggetto di Due Diligence, la definizione del prezzo di queste posizioni è avvenuta con la modalità "Single Name" per le posizioni di importo maggiore, ovvero per "Cluster" per quelle di minori dimensioni. In entrambi i casi, per estensione rispetto a posizioni/cluster analoghe precedentemente nel perimetro.
- ⑤ Incassi Ante *cut-off* che costituiscono uno sconto sul prezzo. Sulla base degli accordi tra le parti, gli incassi del periodo precedente alla data di *cut-off*, quindi da giugno ad ottobre 2017 compresi, saranno computati a sconto del prezzo del Portafoglio.
- ⑥ Perimetro finale oggetto di cessione e relativo prezzo, entrambi indicati *loan-by-loan* nell'allegato "A" del Contratto di Cessione.
- ⑦ Ai fini della determinazione dell'importo netto da versare a BIM al closing, dal Prezzo del Portafoglio (Euro 147.700.852,00) sono stati scomputati, ai sensi del Contratto di Cessione:
  - conformemente allo standard di mercato per operazioni analoghe, gli incassi successivi alla *Cut-Off Date*, pari ad Euro 35,9 mln.;
  - l'importo relativo al 5% dei Titoli sottoscritti da BIM in applicazione della retention rule, pari ad Euro 5,59 mln (fermo l'arrotondamento dell'ammontare emesso dal veicolo per minimum denomination).

### 2.4.1. Congruità del Prezzo di Cessione rispetto al Valore di Mercato del Portafoglio

Al fine di verificare la congruità del Prezzo di Cessione rispetto al valore di mercato dei Crediti, la Banca ha affidato a KPMG il compito di effettuare una valutazione del *Fair Value* dei Crediti. Nello specifico, il mandato conferito a KPMG ha avuto ad oggetto, in particolare, l'analisi delle clausole aventi rilevanza finanziaria contenute nel Contratto di Cessione ed il rilascio del parere di congruità in merito al Prezzo ed alle condizioni finanziarie della Cessione

KPMG 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.

L'Esperto Indipendente, con dichiarazione del 20 luglio 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. Inoltre, nessuno dei soci e amministratori di KPMG, né nessuno dei soggetti direttamente coinvolti nello svolgimento dell'incarico, né i loro parenti stretti, partecipano a organi di amministrazione e controllo della Banca o di società riconducibili all'Azionista di Controllo.

L'attività svolta da KPMG nell'esplicazione del mandato conferito dalla Banca è stata svolta secondo le seguenti modalità:

- analisi di *benchmarking* dei principali termini e condizioni del Contratto di Cessione rispetto agli standard di mercato in operazioni similari, con particolare riferimento alla data di *cut-off* e delle relative previsioni contrattuali quali gli incassi *post cut-off*;
- analisi di *benchmarking* rispetto agli standard di mercato del calcolo del corrispettivo netto di cessione derivante dalla definizione del prezzo di cessione e dei relativi aggiustamenti da cui deriva l'effettivo esborso alla data di pagamento del prezzo;
- analisi di *benchmarking* delle *representations & warranties* inserite nei Contratti rispetto agli standard di mercato per operazioni simili;
- con particolare riferimento alle posizioni *Unlikely to Pay* rientranti nel perimetro di cessione, analisi di *benchmarking* rispetto agli standard di mercato delle previsioni contrattuali riguardanti le eventuali esposizioni non revocabili e/o on risolvibili o con impegni da parte della Banca a future erogazioni o con la necessità di acquisire il consenso del *borrower* alla cessione;
- con particolare riferimento ai termini e condizioni contrattuali del *master servicing agreement* e dello *special servicing agreement*, analisi di *benchmarking* rispetto a recenti accordi simili esemplificativi degli standard di mercato.

KPMG ha fondato la propria analisi sulla comparazione tra il valore del Portafoglio, stimato con la metodologia di generale accettazione del *discounted cash flow* ("DCF"), e il Prezzo della Cessione, pervenendo alle seguenti conclusioni compendiate nel par. 6 della *Fairness Opinion*:

*"Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza, avuto riguardo delle ipotesi e limiti rappresentati nelle pagine che precedono in considerazione delle finalità del presente Incarico, riteniamo che, alla data di emissione del Parere:*

— *il corrispettivo, offerto da Trinity, pari a € 147,7 milioni relativo al Portafoglio, ovvero all'insieme delle Senior e Junior Notes al loro valore nominale, risulta congruo dal punto di vista finanziario;*

— *la nostra analisi di congruità è basata sulla comparazione tra il valore del Portafoglio della Società, stimato con metodi di generale accettazione, e il Prezzo dell'Offerta di Trinity;*

— *le condizioni finanziarie dell'Operazione riportate nella bozza del SPA datata 10 settembre 2018 evidenziano un sostanziale allineamento rispetto agli standard utilizzati in operazioni similari di mercato.*

*Pertanto, le condizioni finanziarie (costituite dal corrispettivo e dalle clausole del SPA) offerte da Trinity risultano congrue da un punto di vista finanziario".*

Ai fini della redazione della *Fairness Opinion*, KPMG ha svolto la propria analisi seguendo diversi *step* valutativi, influenzati dalle mutazioni dell'esatto perimetro NPL e dal periodo intercorso.

In particolare, ai fini della ricostruzione del perimetro, KPMG ha tenuto conto delle seguenti "*milestones*":

- 31 Maggio 2017: perimetro NPL su cui si è basata la *Due Diligence*;
- 30 Giugno 2017: prima perimetrazione (circa € 633 mln.) e indicazione di prezzo (€150 mln.), riportata anche nella lettera *commitment letter* del 17 Aprile 2018;
- 31 Ottobre 2017: *Cut-Off Date* individuata dalla bozza di contratto di Cessione dei Crediti, che riflette sul perimetro l'esclusione di esposizioni non cedibili o estinte nel frattempo nonché gli ingressi delle esposizioni diventate NPL nel periodo.

Con specifico riferimento alle *assumptions* della valutazione del *Fair Value* del Portafoglio, KPMG evidenzia in particolare quanto segue:

- a) la valutazione dei Crediti è stata svolta sulla base dell'analisi:
  - dei flussi rivenienti dal *Business Plan* redatto dal Servicer al 31 ottobre 2017 e aggiornato al 30 giugno 2018, tenendo pertanto conto delle evoluzioni di stato delle posizioni sino a tale data;
  - delle previsioni della bozza di contratto di Cessione dei Crediti datata 10 settembre 2018, le cui clausole, secondo quanto rilevato dall'Esperto, "*evidenziano un sostanziale allineamento rispetto agli standard di mercato registrati in operazioni similari*";
  - della "*Lettera di Commitment di Trinity ("Offerta") datata 17 aprile 2018 e destinata al CdA di BIM*";
- b) delle pattuizioni intercorse tra le parti per dedurre dal Prezzo di Cessione gli importi incassati da BIM nel periodo precedente alla *Cut-off Date*, quindi da giugno a ottobre 2017;
- c) è standard di mercato scontare dal prezzo gli incassi dopo la *Cut-Off Date* per determinare il corrispettivo da versare al *closing*. L'ammontare di tale incassi nel caso di specie, sulla base dei dati forniti dalle competenti strutture della Banca, è stimato in Euro 34,4 mln. alla data del 30 giugno 2018.

Muovendo dalle predette *assumptions*, l'Esperto Indipendente ha dunque calcolato il *Fair Value* del portafoglio Crediti comparando il valore del Portafoglio, stimato con metodi di generale accettazione, e il Prezzo della Cessione. Nello specifico, KPMG ha adottato la metodologia del DCF, che mira all'individuazione del valore dei Crediti mediante l'attualizzazione dei relativi flussi di recupero associati ad uno specifico tasso di attualizzazione.

La metodologia basata sul DCF, secondo quanto precisato dall'Esperto Indipendente nel documento "*20180911\_BIM\_Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato*", presenta caratteristiche di:

- ✓ razionalità, in quanto la valutazione viene definita sulla base di un processo logico, rigoroso e condivisibile;
- ✓ dimostrabilità, in quanto le grandezze sottostanti al processo valutativo vengono prescelte in funzione del grado di probabilità nella loro futura manifestazione e presentano perciò una sostanziale credibilità
- ✓ neutralità, intendendosi come tale l'assenza di scelte arbitrarie e soggettive in grado di condizionare immotivatamente i risultati della stima
- ✓ stabilità, intesa come mancata considerazione di eventi provvisori, eccezionali o comunque non ripetibili.

Ai fini della valutazione del *Fair Value* del Portafoglio, l'applicazione del DCF si basa sull'utilizzo della seguente formula che prevede l'individuazione: (i) dei flussi finanziari relativi ai Crediti in

Portafoglio; (ii) del relativo timing e (iii) del tasso di attualizzazione:

$$\text{Valore} = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

Dove:

n = durata dell'attività finanziaria;

FC = flusso di cassa al periodo t;

r = tasso di sconto che riflette il profilo di rischio dei flussi attesi.

Ai fini dell'applicazione della formula, l'Esperto Indipendente, ha preso a riferimento i flussi finanziari rivenienti dal *Business Plan* del *Servicer*, ivi comprese le relative assunzioni sottostanti con riferimento ai costi legali e di *servicing* (11,5% del flusso lordo) nonché della tempistica dei recuperi così come stimata dal *Business Plan* predisposto dal *Servicer*.

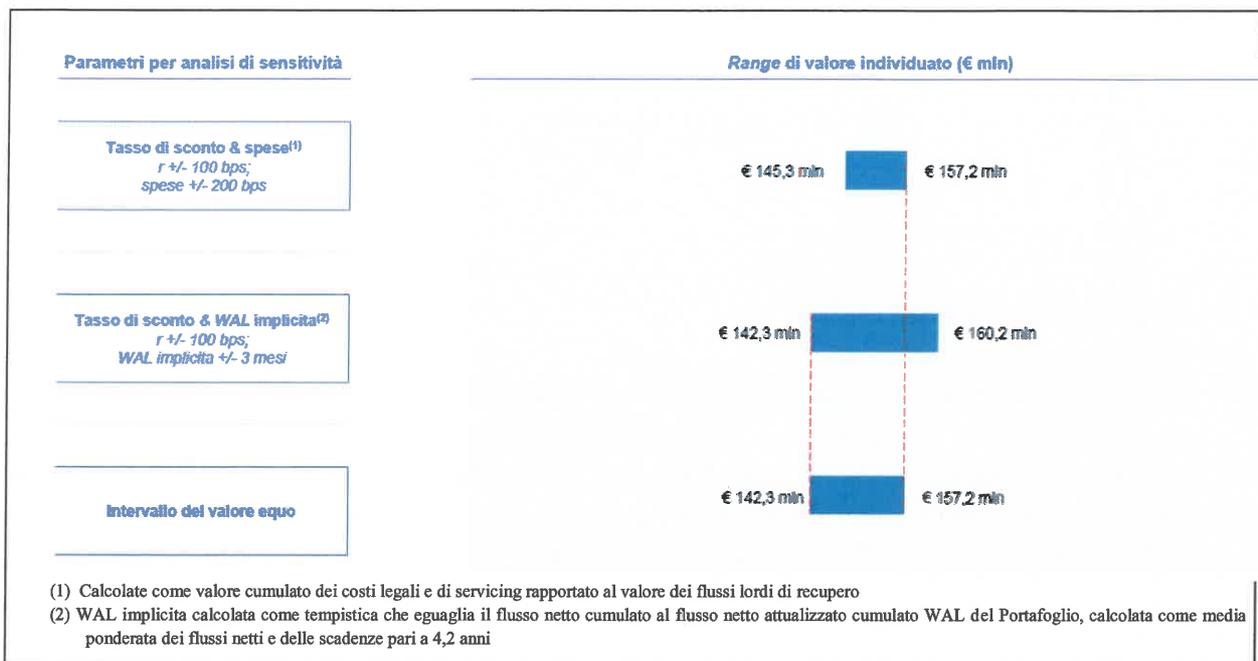
Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa è stato calcolato con la formula del Costo Medio Ponderato del Capitale (WACC). A tal fine, l'Esperto ha tenuto conto del possibile valore attribuito al tasso di attualizzazione da un soggetto operante nel settore finanziario in qualità di investitore (fondo), ed ha determinato la struttura finanziaria ipotizzando di allocare il 60% di equity e il 40% di debito, opportunamente rettificato per tener conto dello scudo fiscale.

Sulla base di tali ipotesi, KPMG ha calcolato un tasso di attualizzazione del 9,3%, tenuto pertanto conto delle seguenti componenti (cfr. pag. 11 dell'Allegato Metodologico):

- ✓ Costo del capitale proprio (Ke), stimato sulla base della metodologia del *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), pari al 13,8%;
- ✓ Costo del debito finanziario (Kd) pari a 3,7%, stimato come rendimento delle senior notes dell'Operazione, cioè l'Interest Rate Swap a 4 anni –pari alla WAL implicita -maggiorato di uno spread di 350bps;
- ✓ Struttura finanziaria target pari a 60% Debito, 40% Equity;
- ✓ *Tax rate* pari a 33,1%.

Sulla base delle analisi di sensitività compendiate nell'Allegato Metodologico, e riportate qui di seguito per opportuno riscontro, KPMG conclude che:

*“avuto riguardo delle ipotesi e limiti rappresentati nelle pagine che precedono, il Prezzo offerto da Trinity risulta, alla data di emissione del presente parere, congruo dal punto di vista finanziario”.*



Le analisi svolte da KPMG sulla base della metodologia sopra compendiate – ed ulteriormente dettagliata nell’Allegato Metodologico – confermano che il Prezzo di Cessione dei Crediti pari ad Euro 147,7 mln., alla data dell’11 settembre 2018 risulta congruo da un punto di vista finanziario. Risulta altresì conforme alla prassi finanziaria, sulla base di quanto attestato dall’Esperto Indipendente, la previsione contenuta nel Contratto di Cessione secondo cui il Prezzo di Cessione verrebbe decurtato dell’importo relativo agli incassi del periodo successivo alla *Cut-Off Date*, ai fini della determinazione del Corrispettivo Definitivo da incassare al *closing*.

Relativamente agli elementi della *Fairness Opinion* di KPMG resi pubblici nel presente Documento Informativo, si conferma che le relative informazioni sono state riprodotte coerentemente con il contenuto del citato parere di congruità e che, per quanto a conoscenza di BIM, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

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

### 2.5.1. Effetti dell’Operazione sui coefficienti economici e finanziari della Banca

La convenienza dell’Operazione nel suo complesso è apprezzabile, alla luce della congruità del Prezzo di Cessione, in quanto la Cessione e Cartolarizzazione dei Crediti soddisfa l’esigenza della Banca di attuare un effettivo *derisking* del Portafoglio Crediti, a sostegno degli obiettivi sottesi al nuovo Piano Industriale.

L’Operazione, nel suo complesso, appare economicamente conveniente poiché soddisfa l’esigenza della Banca di attuare un effettivo *derisking* del Portafoglio Crediti, a sostegno degli obiettivi sottesi al nuovo Piano Industriale, a condizioni economiche che possono reputarsi congrue dal punto di vista finanziario.

A seguito dell’analisi svolta è risultato infatti possibile confermare che il prezzo di emissione dei Titoli pattuito nel Contratto di Sottoscrizione, con il quale è stata fornita alla SPV la provvista per il

pagamento del corrispettivo della Cessione dei Crediti, è effettivamente pari al Prezzo di Cessione dei Crediti.

Tale verifica, alla luce delle risultanze della *Fairness Opinion*, secondo cui “*il corrispettivo, offerto da Trinity, pari a € 147,7 milioni relativo al Portafoglio, ovvero all’insieme delle Senior e Junior Notes al loro valore nominale, risulta congruo dal punto di vista finanziario*” (cfr. pag. 6 del parere), rende dunque possibile confermare nel suo complesso la congruità finanziaria dei termini economici della cessione indiretta del Portafoglio Crediti ad Attestor attuata con il perfezionamento dell’Operazione.

L’Operazione, sulla base degli approfondimenti condotti dalla Direzione Risk Management, risulta altresì coerente con la propensione al rischio (c.d. *appetite*) della Banca espressa dal Consiglio di Amministrazione nel RAF al 30/6/2018 e in linea con tutti i limiti di vigilanza regolamentare.

I principali impatti dell’Operazione sugli indicatori patrimoniali e di liquidità del RAF al 30/6/2018 della Banca sono compendiabili nella seguente analisi.

Si precisa che, per quanto attiene specificamente all’impatto dell’Operazione sui coefficienti patrimoniali, l’analisi svolta dalla Direzione Risk Management considera anche gli effetti del deliberando Aumento di Capitale e dell’operazione di Backstop Immobiliare (tenuto conto della logica unitaria sottesa alla complessiva manovra di rafforzamento patrimoniale promossa con il supporto dell’Azionista di Controllo a servizio del nuovo Piano Industriale).

#### **Simulazione degli impatti sul RAF al 30 giugno 2018**

*(simulazione sulla base delle informazioni disponibili al 18 settembre 2018)*

- ✓ **Patrimonio di vigilanza simulato: 154,2 milioni di euro** al 30 giugno considerando la svalutazione dei crediti conseguente la cessione dei medesimi (-46,8 mln.), le operazioni di rafforzamento patrimoniali previste (Aumento di Capitale per 91mln. e Backstop Immobiliare per 29.5 mln.) e le minori deduzioni da fondi propri (7mln). Il dato, come confermato dalle analisi della Direzione Amministrazione della Banca, riflette dunque gli effetti del minor valore dei Crediti stimato nella *Fairness Opinion* dell’11 settembre 2018 – circa Euro 46,8 Milioni – rispetto all’ultima valorizzazione acquisita dalla Banca.
- ✓ **Risk Weighted Assets simulati a seguito della cessione dei crediti deteriorati: 781.3 milioni di euro**, comprensivi degli RWA delle Junior e Senior Notes emesse dalla SPV e che verranno sottoscritte da BIM (5%), corrispondenti a 9.1 mln. di euro di RWA).
- ✓ **Cet1 Ratio simulato: 19.74%** vs limite regolamentare vigente del 6.38%; + 1305 basis points rispetto al dato puntuale del 30 giugno 2018.
- ✓ **Tier1 Ratio simulato: 19.74** vs limite regolamentare vigente del 7.88%; + 1305 basis points rispetto al dato puntuale del 30 giugno 2018.
- ✓ **Total Capital Ratio simulato: 19.74%** vs limite regolamentare vigente del 9.88%; + 1305 basis points rispetto al dato puntuale del 30 giugno 2018.
- ✓ **Liquidity Coverage Ratio: incremento del Buffer disponibile** corrispondente agli incassi delle cessioni dei crediti e degli immobili oltre che delle operazioni di rafforzamento patrimoniale.
- ✓ **Net Stable Funding Ratio: a seguito del deconsolidamento dei crediti deteriorati** (attivo illiquido ponderato al 100%) l’indice di parità di altre condizioni, avrà un beneficio significativo che consentirà di rispettare il presumibile limite del 100% che verrà imposto. Ad oggi non è previsto un limite regolamentare per questo indicatore.

✓ **NPL ratio lordo:** si attesterà ad un livello inferiore al 10% allineandosi ai livelli dei principali *competitors* di settore e in linea con *l'Appetite* definito nel RAF ed espresso nel Piano Industriale.

Quanto alle ulteriori condizioni contrattuali previste nei contratti che stipulati da BIM nella Seconda Fase dell'Operazione, come compendiate in precedenza, le stesse appaiono conformi alla prassi in uso per le operazioni di Cartolarizzazione; nello specifico, il corredo delle garanzie rilasciate dalla Banca e degli ulteriori impegni formalizzati tra le parti appaiono 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.

### **2.5.2 Indici di rilevanza dell'Operazione**

Poiché il controvalore complessivo dell'Operazione è superiore al 5% del patrimonio di vigilanza consolidato di BIM al 30 giugno 2018, pari a circa Euro 73,5 mln., 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 Alhadef 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 nelle adunanze del 12 e 19 settembre 2018.

La delibera del 12 settembre 2018, avente ad oggetto l'approvazione della Cessione dei Crediti, 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).

Si sono astenuti i sigg.ri Stefano Visalli, David Alhadeff e Pietro Stella, in virtù delle ragioni esposte nel precedente paragrafo 2.7., ed il sig. Michele Odello.

La delibera del 19 settembre 2018, avente ad oggetto la Seconda Fase dell'Operazione, 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);
- Michele Odello (amministratore).

Si sono astenuti i sigg.ri Stefano Visalli, David Alhadeff e Pietro Stella in virtù delle ragioni esposte nel precedente paragrafo 2.7.

Nella valutazione circa la convenienza 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 18 settembre 2018, dal Comitato degli Amministratori Indipendenti.

Il Comitato, supportato dal Consulente Legale, dalle competenti strutture aziendali e dal Referente, ha condotto la propria attività istruttoria sull'Operazione a partire dal Luglio 2018 discutendo con l'Esperto Indipendente la metodologia e le risultanze delle valutazioni del *Fair Value*, con specifico focus sul perimetro della Cessione e sui criteri di valutazione del Portafoglio.

Per i profili di competenza, il Comitato si è altresì confrontato con Banca IMI S.p.A. nella sua qualità di Arranger della Cartolarizzazione nonché con lo Studio Legale RCC per i profili contrattuali della Cartolarizzazione.

In particolare, si segnala che, successivamente alle interlocuzioni intercorse tra i mesi di luglio e agosto 2018 tra la Presidenza del Comitato, le strutture della Banca ed i consulenti, hanno avuto luogo le seguenti ulteriori attività istruttorie:

- a) in data 30 agosto 2018 si è svolto un *meeting* di approfondimento sullo stato di avanzamento della redazione della *Fairness Opinion*, alla presenza del Presidente del Comitato, del Consulente Legale, del *general counsel* della Banca nonché di rappresentanti dell'Esperto Indipendente e dell'Arranger;
- b) in data 4 settembre 2018, il Comitato si è ufficialmente riunito per analizzare i documenti medio tempore acquisiti. Durante i lavori del Comitato l'attenzione si è polarizzata, in

particolare, sulla struttura dell'Operazione nonché sulla metodologia adottata per la redazione della *Fairness Opinion* e sulle risultanze preliminari dell'analisi dell'Esperto Indipendente;

- c) il Comitato si è riunito in data 11 settembre 2018, per esaminare la *Fairness Opinion* definitiva e la bozza aggiornata del contratto di Cessione dei Crediti, al fine di esprimere la Valutazione Preliminare in merito alla congruità del Prezzo di Cessione e la correttezza sostanziale delle relative condizioni contrattuali;
- d) la Valutazione Preliminare è stata discussa nel Consiglio di Amministrazione del 12 settembre 2018 ai fini dell'assunzione delle delibere di approvazione della Prima Fase dell'Operazione;
- e) il Comitato si è da ultimo riunito in data 18 settembre 2018 per il rilascio del presente Parere, emesso a beneficio dell'adunanza del Consiglio di Amministrazione della banca convocata per il 19 settembre 2018 al fine di assumere le delibere necessarie per il definitivo perfezionamento dell'Operazione. 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.

Nel corso dell'istruttoria svolta ai fini del rilascio del parere, il Comitato ha esaminato, in particolare, i seguenti documenti:

- a) documento dello Studio Legale Bisogni e Associati del 31 agosto 2018 riportante una *timetable* preliminare degli adempimenti per l'Operazione alla luce della normativa di riferimento in materia nonché della Procedura Parti Correlate;
- b) *Fairness Opinion* rilasciata da KPMG in data 11 settembre 2018;
- c) sintesi della struttura contrattuale redatta dallo Studio RCC;
- d) il Contratto di Cessione;
- e) il Contratto di Servicing;
- f) le bozze al 18 settembre degli ulteriori contratti previsti ai fini del perfezionamento della Cartolarizzazione, ed in particolare:
  - il Contratto di Sottoscrizione;
  - l'Intercreditor Agreement e le allegate Terms and Conditions of the Notes;
  - il CAMPA;
- g) parere della Direzione Risk Management della Banca in merito alla coerenza dell'Operazione rispetto al RAF;
- h) relazione della Direzione Amministrazione della Banca avente ad oggetto "Valutazione crediti oggetto di cartolarizzazione".

\* \* \* \*

**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 18 settembre 2018**

COMITATO DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

**PARERE SULL'OPERAZIONE CON PARTI CORRELATE AFFERENTE LA CESSIONE  
INDIRETTA, AD UN SOGGETTO COLLEGATO ALL'AZIONISTA DI CONTROLLO DI  
BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.P.A., DI UN  
PORTAFOGLIO DI CREDITI DETERIORATI**

**1. PREMESSE**

- I. Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. ("BIM", la "Banca Cedente" o la "Banca") ha attivato una procedura negoziale volta alla realizzazione di un'operazione, finalizzata al *de-risking* del portafoglio crediti di BIM (l'"Operazione"), che coinvolge, nei termini più in dettaglio specificati nel prosieguo, l'azionista di maggioranza Trinity Investments Designated Activity Company ("Trinity" o l'"Azionista di Controllo").
- II. L'Operazione s'inserisce nel solco del più ampio piano che prevede che BIM, entro il 31 dicembre 2018, azzeri i rischi derivanti dal possesso di attivi non strategici e accresca il livello di liquidità disponibile, anche mediante la cessione e cartolarizzazione dei propri crediti *non performing* (il "Piano di *Derisking*"). 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.
- III. Trinity ha formalizzato il proprio impegno di supportare la Banca nel processo di *de-risking* in data 18 aprile 2018, con l'invio di una "*commitment letter*" nella quale l'Azionista di Controllo ha ribadito, *inter alia*, che tra i driver strategici del piano industriale 2017-2021 si annovera "*un' incisiva operazione di auto cartolarizzazione e successivo de-risking dell'intero portafoglio di crediti deteriorati, per un valore di libro lordo stimabile nell'ordine di €633 milioni, ed un controvalore stimabile in € 150 milioni da tradursi in senior notes (per nominali € 120 milioni) e junior notes (per nominali € 30 milioni)...*".

- IV. Successivamente all'invio della *commitment letter* sono proseguite le interlocuzioni tra le competenti strutture della Banca e Trinity, volte alla definizione delle modalità attuative dell'Operazione.
- V. Nel successivo mese di agosto 2018, Trinity ha manifestato la propria disponibilità a rendersi sottoscrittore, direttamente o tramite soggetto ad esso collegato – successivamente individuato in Attestor Value Master Fund (“Attestor”) – del 95% delle *notes* rivenienti dalla cartolarizzazione del portafoglio crediti.
- VI. Con comunicato del 9 agosto 2018, recante informazioni in merito all'approvazione degli schemi provvisori della Relazione Finanziaria semestrale consolidata al 30.06.2018 ai fini delle segnalazioni di vigilanza, la Banca ha reso noto al mercato, *inter alia*, che *“La Società ha in corso valutazioni per completare entro il 30/9 p.v., con un trimestre di anticipo rispetto alla precedente pianificazione ... l'operazione di cartolarizzazione dei crediti deteriorati, con conseguente cessione delle Senior Notes e delle Junior Notes (in luogo di una loro assegnazione gratuita agli azionisti precedentemente prevista)”*.
- VII. Con successivo comunicato del 6 settembre 2018, la Banca ha annunciato l'approvazione del piano strategico di gruppo 2019-2021 (il “Piano Industriale”), rappresentando al mercato che *“Grazie alle operazioni di derisking (cessione dei crediti deteriorati e del portafoglio immobiliare) e di rafforzamento patrimoniale (aumento di capitale) promosse dal nuovo azionista di maggioranza Trinity Investments Designated Activities Company, Bim raggiunge il fondamentale obiettivo di adeguare la solidità patrimoniale del Gruppo ai massimi livelli di mercato, confermando la volontà di consolidare il posizionamento strategico nel settore degli operatori indipendenti del Private Banking”*.
- VIII. Con delibera del 12 settembre 2018, il Consiglio di Amministrazione di BIM ha dato avvio alla prima fase dell'Operazione (la “Prima Fase dell'Operazione”), approvando la cessione dei propri crediti deteriorati (la “Cessione dei Crediti”, “Cessione”) ad una società veicolo di cartolarizzazione<sup>1</sup> (la “SPV” o “Cessionaria”) non collegata alla Banca ed avente quale unico socio la fondazione di diritto olandese “Stichting Perugino” (di seguito la “Stichting”). Nello specifico, il Consiglio ha deliberato la Cessione:

<sup>1</sup> Nuova Frontiera SPV S.r.l

- (i) a titolo oneroso e *pro soluto*, ai sensi del combinato normativo disposto dagli artt. 1.4. e 7.1 della Legge 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge 130/99" o "Legge sulla Cartolarizzazione"), dei crediti pecuniari della Banca derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari e chirografari, e sovrinfinamenti di conto corrente, i cui debitori sono stati classificati come inadempienza probabile e "a sofferenza" ai sensi della Circolare della Banca d'Italia n. 272/2008 (i "Crediti Deteriorati") e
- (ii) a titolo oneroso, *pro soluto* e in blocco, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4 della Legge 130/99 e 58 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 (il "Testo Unico Bancario" o "TUB"), di un portafoglio di crediti *in bonis* per i quali si prevede una probabilità di inadempienza del debitore (i "Crediti in Bonis", e congiuntamente ai Crediti Deteriorati i "Crediti" o il "Portafoglio").

IX. Il contratto di Cessione dei Crediti, stipulato in data 14 settembre 2018 (il "Contratto di Cessione"), è sottoposto alla condizione risolutiva (la "Condizione Risolutiva") consistente:

- a) nella mancata emissione, da parte della SPV, dei titoli *asset backed* (i "Titoli") a servizio della Cessione, che dovranno essere sottoscritti per il 95% da Attestor e per il restante 5% da BIM in attuazione della c.d. "*retention rule*" prevista dalle vigenti disposizioni in materia di cartolarizzazione dei crediti (la "Cartolarizzazione");
- b) nel mancato pagamento a BIM del prezzo della Cessione dei Crediti con la liquidità riveniente dalle operazioni di Cartolarizzazione sub a).

Di conseguenza, qualora i Titoli non siano stati emessi e sottoscritti ed il relativo prezzo pagato entro il 31 dicembre 2018, il Contratto di Cessione sarà automaticamente risolto con effetto al 14 settembre 2018.

X. L'Operazione nel suo complesso si perfezionerà dunque con l'esecuzione degli adempimenti necessari al buon esito della Cartolarizzazione (la "Seconda Fase dell'Operazione"), consistenti, in particolare:

- ✓ nell'emissione dei Titoli da parte della SPV;
- ✓ nella sottoscrizione dei Titoli da parte di Attestor (per il 95%) e BIM (per il 5%);
- ✓ l'incasso da parte di BIM del corrispettivo della Cessione a fronte del versamento, da parte di Attestor alla SPV, del corrispettivo della sottoscrizione dei Titoli emessi a servizio della Cartolarizzazione.



- XI. Tenuto conto della struttura dell'Operazione come sopra sintetizzata, la stessa, sulla base di un approccio volto a privilegiare l'effettiva sostanza economica rispetto alla forma, è stata qualificata come un'"operazione con parti correlate" consistente nella cessione indiretta del Portafoglio Crediti ad Attestor, soggetto collegato all'Azionista di Controllo. E' stata ritenuta rilevante, a tal fine, la circostanza per cui sarà Attestor:
- a fornire alla SPV la liquidità per il pagamento del prezzo della Cessione (il "Prezzo di Cessione" o "Prezzo");
  - a beneficiare dei proventi legati alla futura gestione della quasi totalità del portafoglio Crediti ceduto, atteso che Attestor sarà titolare del 95% dei Titoli.
- XII. L'Operazione nel suo complesso rientra pertanto nel campo di applicazione del "Regolamento Operazioni con Soggetti Collegati" della Banca del 15/12/2017 (la "Procedura Parti Correlate") adottata in attuazione del regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni e della Circolare Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 e successive modifiche (la "Normativa Parti Correlate").
- XIII. Nello specifico, tenuto conto della circostanza per cui il Prezzo di Cessione è superiore al 5% del patrimonio di vigilanza consolidato di BIM, come risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2018, l'Operazione si qualifica come "operazione di maggior rilevanza" ai sensi della Normativa Parti Correlate.
- XIV. Ai sensi della Procedura Parti Correlate il Comitato degli Amministratori Indipendenti (il "Comitato") è pertanto tenuto a valutare l'interesse della Banca al compimento dell'Operazione, provvedendo alla redazione di un 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.
- XV. In tale contesto, al fine di dotare il Comitato di un adeguato supporto tecnico in sede di valutazione dei profili di congruità dell'Operazione, è stato affidato alla società KPMG Corporate Finance, divisione di KPMG Advisory S.p.A. ("KPMG" o l'"Esperto Indipendente"), il

compito di rilasciare un parere di congruità ("*Fairness Opinion*") avente ad oggetto la stima del valore di mercato dei crediti oggetto di *derisking* (il "*Fair Value*"). Il Comitato ha a propria volta incaricato il Prof. Avv. Giovanni Battista Bisogni (il "*Consulente Legale*") di assisterlo in relazione agli adempimenti richiesti ai sensi della Normativa Parti Correlate. Il ruolo di referente dell'Operazione ai sensi della Procedura Parti Correlate è stato svolto dal Direttore Generale dott. Stefano Grassi (il "*Referente*").

- XVI. In data 11 settembre 2018, il Comitato ha reso al Consiglio di Amministrazione una valutazione preliminare in merito alla congruità del Prezzo di Cessione ed alla correttezza delle relative condizioni contrattuali (la "*Valutazione Preliminare*"), riservandosi di emettere Parere definitivo in merito all'Operazione nell'imminenza della riunione del Consiglio convocata per deliberare in merito alla Seconda Fase dell'Operazione, e dunque in funzione del perfezionamento del complessivo assetto negoziale.
- XVII. Nella propria Valutazione Preliminare il Comitato ha riscontrato che le condizioni economiche per la Cessione dei Crediti alla SPV sono in linea con il valore di mercato e che le previsioni contrattuali della Cessione risultano conformi alle prassi negoziali del settore. Il Comitato ha altresì anticipato che la congruità dell'Operazione nel suo complesso potrà essere confermata solo nella misura in cui i valori di sottoscrizione dei Titoli da parte di Attestor risultino effettuati per un corrispettivo non inferiore al Prezzo di Cessione.

2. PROCESSI DECISIONALI E ATTIVITÀ ISTRUTTORIA CONDOTTA DAL COMITATO DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI ALLA DATA DEL PRESENTE PARERE.

Il Comitato, supportato dal Consulente Legale e dalle competenti strutture aziendali e dal Referente, ha condotto la propria attività istruttoria sull'Operazione a partire dal Luglio 2018 discutendo con l'Esperto Indipendente la metodologia e le risultanze delle valutazioni del *Fair Value*, con specifico focus sul perimetro della Cessione e sui criteri di valutazione del Portafoglio.

Per i profili di competenza, il Comitato si è altresì confrontato con Banca IMI S.p.A. nella sua qualità di *arranger* della Cartolarizzazione (il "*Arranger*") nonché con lo Studio Legale RCC per i profili contrattuali della Cartolarizzazione.

In particolare, si segnala che, successivamente alle interlocuzioni intercorse tra i mesi di luglio e agosto 2018 tra la Presidenza del Comitato, le strutture della Banca ed i consulenti, hanno avuto luogo le seguenti ulteriori attività istruttorie:

- a) in data 30 agosto 2018 si è svolto un *meeting* di approfondimento sullo stato di avanzamento della redazione della *Fairness Opinion*, alla presenza del Presidente del Comitato, del Consulente Legale, del *general counsel* della Banca nonché di rappresentanti dell'Esperto Indipendente e dell'*Arranger*;
- b) in data 4 settembre 2018, il Comitato si è ufficialmente riunito per analizzare i documenti medio tempore acquisiti. Durante i lavori del Comitato l'attenzione si è polarizzata, in particolare, sulla struttura dell'Operazione nonché sulla metodologia adottata per la redazione della *Fairness Opinion* e sulle risultanze preliminari dell'analisi dell'Esperto Indipendente;
- c) il Comitato si è riunito in data 11 settembre 2018, per esaminare la *Fairness Opinion* definitiva e la bozza aggiornata del contratto di Cessione dei Crediti, al fine di esprimere la Valutazione Preliminare in merito alla congruità del Prezzo di Cessione e la correttezza sostanziale delle relative condizioni contrattuali;
- d) la Valutazione Preliminare è stata discussa nel Consiglio di Amministrazione del 12 settembre 2018 ai fini dell'assunzione delle delibere di approvazione della Prima Fase dell'Operazione;
- e) il Comitato si è da ultimo riunito in data 18 settembre 2018 per il rilascio del presente Parere a beneficio dell'adunanza del Consiglio di Amministrazione della banca convocata per il 19 settembre 2018 al fine di assumere le delibere necessarie per il definitivo perfezionamento dell'Operazione.

Nel corso dell'istruttoria, il Comitato ha esaminato i seguenti documenti:

- a) il Contratto di Cessione;
- b) il Contratto di Servicing (il "Contratto di Servicing"), stipulato il 14 settembre tra la SPV, BIM, la società di servizi Securitisation Services S.p.A. ("Securitization Services") in qualità di "Monitoring Agent" e Prelios Credit Servicing S.p.A. ("PRECS") in qualità di "Servicer" (il "Servicer");
- c) le bozze al 18 settembre degli ulteriori contratti che BIM dovrà sottoscrivere ai fini del perfezionamento della Cartolarizzazione, ed in particolare:
  - *Subscription Agreement*, relativo alla sottoscrizione dei Titoli (di seguito il "Contratto di Sottoscrizione"), da stipularsi fra Attestor, BIM, l'Arranger e Securitization Services in qualità di rappresentante dei portatori dei Titoli ("Rappresentante dei Noteholders");
  - l'accordo intercreditorio ("*Intercreditor Agreement*") fra Attestor, BIM, la SPV e il suo socio unico Stichting, PRECS, Securitization Services, BNP Paribas Securities Services succursale di Milano in qualità di "*cash agent*" ("BNP") e Wilmington Trust



SP Services (London) Limited, una *private limited liability company* di diritto inglese operante in qualità di fornitore di servizi di amministrazione societaria alla Stichting ("Stichting Corporate Service Provider"). Il Prospetto informativo relativo ai Titoli ("*Terms and Conditions of the Notes*") è allegato all' *Intercreditor Agreement*; *Cash Allocation, Management and Payments Agreement* ("CAMPA"), da stipularsi tra la SPV, BIM, PRECS, Securitization Services e BNP;

- d) documento dello Studio Legale Bisogni e Associati del 31 agosto 2018 riportante una *timetable* preliminare degli adempimenti per l'Operazione alla luce della normativa di riferimento in materia nonché della Procedura Parti Correlate;
- e) *Fairness Opinion* rilasciata da KPMG in data 11 settembre 2018;
- f) sintesi della struttura contrattuale redatta dallo Studio RCC;
- g) parere della Direzione Risk Management della Banca in merito alla coerenza dell'Operazione rispetto al Risk Appetite Framework ("RAF");
- h) relazione della Direzione Amministrazione della Banca avente ad oggetto "Valutazione crediti oggetto di cartolarizzazione".

### **3. DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE E DELLE SUE FINALITÀ**

L'Operazione s'inserisce nel contesto del più ampio Piano di *Derisking* della Banca, promosso da Trinity, che prevede che BIM, con il supporto dell'Azionista di Controllo, consolidi il proprio patrimonio mediante la dismissione di *asset* non strategici (ivi inclusi gli immobili di gruppo, la cui cessione – c.d. "Backstop Immobiliare" – è stata resa nota al mercato in data 1° Luglio 2018).

Il *derisking* dei Crediti costituisce, unitamente alla citata cessione del patrimonio immobiliare ed al deliberando aumento di capitale in opzione per massimi Euro 91.000.000,00<sup>2</sup> ("Aumento di Capitale"), una misura prodromica al perseguimento degli obiettivi strategici previsti nel Piano Industriale, che prevedono una completa focalizzazione di BIM sul private banking e la circoscrizione dell'attività creditizia circoscritta alla forma del "lombard", per volumi contenuti e secondo rigorose politiche di valutazione del merito creditizio.

#### **3.1. PRINCIPALI CONDIZIONI E TERMINI DELLA STRUTTURA CONTRATTUALE**

Sul piano negoziale, la realizzazione dell'Operazione presuppone la sottoscrizione:

<sup>2</sup> Comprensivo di sovrapprezzo.



- a) del Contratto di Cessione dei Crediti, stipulato ai sensi degli artt. 1, 4 e 7.1 della Legge 130/99 e dell'articolo 58 del TUB ai fini della cessione del Portafoglio alla SPV;
- b) degli ulteriori contratti necessari al perfezionamento della Cartolarizzazione ad esito della Seconda Fase dell'Operazione.

### 3.1.1. IL CONTRATTO DI CESSIONE DEI CREDITI

#### OGGETTO E PERIMETRO DELLA CESSIONE

Il Contratto di Cessione è stato stipulato in data 14 settembre 2018 al fine di disciplinare la cessione a titolo oneroso alla SPV, pro soluto e in blocco del Portafoglio, composto:

- i) per circa il 98% del GBV, da Crediti Deteriorati, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1.4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione;
- ii) per il restante 2% del GBV, da Crediti *in Bonis*, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'articolo 58 del TUB.

Come previsto dalle disposizioni di cui alla Legge 130/99, i Crediti sono stati ceduti unitamente a tutte le relative garanzie ipotecarie e a tutte le altre garanzie reali e personali, nonché a tutti i relativi privilegi, altre cause di prelazione e tutti gli altri accessori ad essi relativi (ivi incluse le c.d. fideiussioni omnibus), nonché, nei limiti consentiti dalla legge, ogni altro diritto ed azione spettanti a BIM ai sensi di legge o di contratto in relazione ai finanziamenti.

Il perimetro della Cessione, compendiato nella tabella seguente, è composto, alla data del 31 ottobre 2017 e al netto delle posizioni risultate non cedibili (la "Data di Godimento" o "Cut-off Date"), da n. 276 posizioni (NDG), per un'esposizione lorda di cassa pari ad Euro 615,2 milioni, calcolati sulla base del *business plan* (il "Business Plan") redatto da Prelios S.p.A. ("Prelios" o "Servicer"):

| Credito | GBV Totale | Real Estate Value (REV) | Borrower size (GBV) | Procedure Legate (REV)  | Secured (GBV)        | Tipologie Debitori | Tipologie Asset (REV) | Localizzazione Geografica (REV) | Tipologia di valutazione (REV) |
|---------|------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| NFL     | 443 mln    | 201 mln                 | 5% < 1 mln          | 83% Procedure Esecutive | 81 %<br>Ipotecario   | 83%<br>Corporate   | 50% Residenziale      | 31% Nord Italia                 | 77% Drive By                   |
|         |            |                         | 10% tra 1 e 3 mln   | 4% Pre Fallimento       |                      |                    | 19% Commerciale       | 44% Centro                      | 1% Perizie e Banche            |
|         |            |                         | 85% > 3 mln         | 13% Fallimento e altro  | 19%<br>Chirografario | 5% Industriale     | 17% Sud e Isole       | 12% Desktop                     |                                |
|         |            |                         |                     |                         |                      | 17% Individuali    | 26% Terreni e Altro   | 8% Estero                       | 10% Procedure/Altre            |

|     |         |         |                      |                               |                      |                    |                     |                    |                     |
|-----|---------|---------|----------------------|-------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| UTP | 172 mln | 114 mln | 14% < 1 min          | 69%<br>Procedura<br>Esecutiva | 59 %<br>Ipotecario   | 70%<br>Corporato   | 42% Residenziale    | 77% Nord<br>Italia | 84% Drive By        |
|     |         |         | 28% tra 1 e 3<br>min | 16% Pre<br>Fallimento         |                      | 20%<br>Individuali | 22% Commerciale     | 19% Centro         | 15% Perizie e Banca |
|     |         |         | 58% > 3 min          | 15%<br>Fallimento<br>e altro  | 41%<br>Chirografario | 10% N.L.           | 5% Industriale      | 4% Sud e Isole     | 1% Procedure/Altro  |
|     |         |         |                      |                               |                      |                    | 31% Terreni e Altro |                    |                     |

Rispetto a tale iniziale perimetro sono stati inseriti nel Portafoglio ulteriori 28,6 milioni di Crediti classificati come sofferenze ovvero qualificati come "UTP" successivamente alla *Cut - Off Date*.

### PREZZO DI CESSIONE

Il Prezzo di Cessione dei Crediti è pari ad Euro 147,7 milioni.

Il Prezzo è stato determinato in base alla somma dei prezzi di acquisto dei singoli Crediti rientranti nel perimetro (il "Prezzo del Perimetro") - come determinati alla data di stipula del Contratto di Cessione (la "Data di Cessione") sulla base del (ed in percentuale al) GBV di ciascun Credito alla data del 30 giugno 2017 - opportunamente scontata.

Nello specifico, ai fini della determinazione del Prezzo di Cessione, il Prezzo del Perimetro determinato sulla base del GBV al 30 giugno 2017 è stato maggiorato di un importo pari agli incassi percepiti in relazione a ciascun Credito tra la data di Cut Off e la Data di Cessione e diminuito di uno sconto che costituisce la remunerazione del servizio finanziario reso dalla SPV alla Banca cedente nell'ambito della Cessione dei Crediti.

Fermo restando quanto precede, le Parti hanno convenzionalmente pattuito che (i) gli incassi percepiti in relazione ai Crediti tra la Data di Godimento e la "Data di Riferimento", ossia la data a cui è possibile per la Banca cedente operare informaticamente le riconciliazioni a valere sugli incassi ricevuti<sup>3</sup> al netto delle somme che verranno utilizzate per la costituzione delle riserve di cassa a favore della Società per il buon fine dell'operazione di cartolarizzazione, saranno dedotti dal prezzo di acquisto individuale di ciascun Credito e (ii) gli incassi percepiti in relazione ai Crediti tra la Data di Riferimento e la Data di Cessione - ivi inclusi gli incassi percepiti a saldo e stralcio dei relativi Crediti medio tempore estinti tra la Data di Riferimento e la Data di Cessione - saranno trasferiti alla SPV sui conti aperti da quest'ultima nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione.

<sup>3</sup> ivi inclusi quelli percepiti a saldo e stralcio dei relativi Crediti medio tempore estinti tra la Data di Godimento e la Data di Riferimento, nonché più in generale gli incassi percepiti relativi ai Crediti medio tempore estinti.

Sulla base dei criteri di calcolo dedotti nel Contratto di Cessione, l'importo che sarà versato dalla SPV alla Banca al *closing* dell'Operazione, e dunque ad esito della Seconda Fase dell'Operazione, è attualmente stimato in complessivi Euro 113,3 milioni (importo da cui dovranno essere decurtati, sulla base della clausola di "aggiustamento prezzo" del Contratto di Cessione, gli eventuali importi incassati dalla Banca tra il 30 giugno 2018 e la data del *closing*).

| DETERMINAZIONE DEL PREZZO E STIMA DEL CORRISPETTIVO |        |        |
|---|--------|--------|
| € mila  |        |        |
|   | GBV    | Prezzo |
| ● Perimetro al 30/06/2017                           | 633    | 149,6  |
| ● Posizioni non cedibili                            | (18,6) | (5,2)  |
| ● Posizioni estese                                  | (7,6)  | (3,1)  |
| ● Ingressi in portafoglio NPL                       | 28,6   | 16,5   |
| ● Incassi Giu 17 - Ott 17 (compresi)                |        | (10,5) |
| ● Perimetro al 31/10/2017                           |        | 147,7  |
| ● Incassi Nov 17 - Ott 18 (compresi)                |        | (34,4) |
| ● Corrispettivo da versare al <i>closing</i>        |        | 113,3  |

- Portafoglio NPL al 30 giugno 2017 (dato gestionale) precedente alla Due Diligence sul quale è stato calcolato il prezzo espresso nella Lettera di Commitment.
- Posizioni non cedibili che rimarranno in capo alla Banca per motivi legali, e.g. sequestri immobiliari, contenziosi, ecc.
- Posizioni che in frattempo sono state chiuse dalla Banca.
- Posizioni originariamente in banca che sono entrate nel portafoglio NPL. Non essendo state oggetto di Due Diligence la definizione del prezzo di queste posizioni è avvenuta con la modalità "Single Name" per le posizioni di importo maggiore, ovvero per "Cluster" per quelle di minori dimensioni. In entrambi i casi, per estensione rispetto a posizioni/cluster analoghe precedentemente nel perimetro.
- Incassi Ante *cut-off* che costituiscono uno sconto sul prezzo. Sulla base degli accordi tra le parti, gli incassi del periodo precedente alla data di *cut-off*, quindi da giugno ad ottobre 2017 compresi, saranno computati e sconto del prezzo del Portafoglio.
- Perimetro finale oggetto di cessione e relativo prezzo, entrambi indicati *line-by-line* nell'allegato "A" del Contratto di Cessione.
- Incassi post *cut-off* che, ai sensi del Contratto di Cessione e conformemente allo standard di mercato per operazioni analoghe, sono considerati di competenza della SPV e quindi scontati dal corrispettivo.
- Importo stimato, salvo aggiornamento prezzo.

#### MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo della Cessione dei Crediti sarà corrisposto dalla SPV a BIM alla data di emissione dei Titoli, utilizzando i proventi derivanti dalla sottoscrizione dei Titoli medesimi, mediante versamento del relativo importo, con pari valuta, sul conto corrente bancario indicato da BIM.

#### MANTENIMENTO DI UN INTERESSE ECONOMICO DI BIM NELLA CARTOLARIZZAZIONE

BIM ha assunto in qualità di originator l'impegno a mantenere un interesse economico netto nella cartolarizzazione dei Crediti non inferiore al 5% secondo una delle modalità previste dalla CRR (c.d. *retention rule*).

#### CONDIZIONE RISOLUTIVA

Il Contratto di Cessione è sottoposto alla condizione risolutiva della mancata emissione e sottoscrizione dei Titoli entro la data del 31 dicembre 2018. Di conseguenza, qualora i Titoli non siano stati emessi e sottoscritti ed il relativo Prezzo pagato entro il 31 dicembre 2018, il Contratto di Cessione sarà automaticamente risolto con effetto alla Data di Cessione.

A seguito della intervenuta risoluzione del Contratto, i Crediti e i diritti con il medesimo trasferiti si intenderanno come mai ceduti e quindi rientreranno, unitamente alle utilità prodottesi durante il periodo di efficacia del Contratto medesimo, nella piena disponibilità di BIM.

#### DICHIARAZIONI E GARANZIE

Il Contratto di Cessione prevede da parte di BIM il rilascio di dichiarazioni e garanzie in favore della SPV in relazione ai Crediti ceduti, che, secondo quanto confermato anche dall'Esperto Indipendente, sono in linea con la prassi di mercato in operazioni aventi natura analoga.

Si segnalano in particolare le usuali garanzie sull'esistenza e validità dei Crediti in misura pari al relativo GBV, sull'esistenza e validità delle relative garanzie ipotecarie nel grado comunicato alla Cessionaria, sulla veridicità e correttezza di tutte le informazioni fornite in relazione ai Crediti, sulla conformità della documentazione contrattuale relativa ai Crediti ed alle rispettive garanzie alle disposizioni legislative e regolamentari applicabili ed alle procedure di erogazione della Banca cedente, sulla libera trasferibilità dei Crediti e delle relative garanzie, sull'assenza di contestazioni (salve le eccezioni espressamente indicate nel Contratto di Cessione) a valere sui Crediti e sulle relative garanzie, sull'esistenza di tutte le autorizzazioni richieste in capo a BIM per la stipula del Contratto di Cessione e sull'asserza in capo alla Banca Cedente di procedure concorsuali o di altre procedure che possano pregiudicare la cessione dei Crediti.

#### OBBLIGHI DI INDENNIZZO



In luogo ed in sostituzione di qualsiasi altro diritto o rimedio per il risarcimento del danno comunque previsto o esistente a favore della SPV in relazione e in connessione alla cessione dei Crediti dalle applicabili disposizioni di legge (ai quali la SPV rinuncia espressamente), BIM si impegna ad indennizzare la cessionaria rispetto a qualsivoglia danno, mancato incasso, onere o costo (ivi inclusi i ragionevoli costi di difesa) subiti dalla stessa (il "Danno") che siano conseguenza:

- (i) della inesattezza, non veridicità e/o violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate;
- (ii) della violazione da parte della Banca di una o più delle obbligazioni assunte ai sensi del Contratto di Cessione;
- (iii) del mancato incasso o recupero di Crediti in conseguenza dell'esercizio nei confronti della Banca cedente, da parte di un debitore ceduto o garante (a seconda del caso), dell'eccezione di compensazione o di domanda riconvenzionale in relazione a crediti vantati nei confronti della Banca e che possano legittimamente essere opposti in compensazione alla Cessionaria dopo l'avvenuta cessione;
- (iv) del Danno, occorso prima della Data di Cessione, derivante dalla distruzione e incendio di beni immobili posti a garanzia di finanziamenti su cui è stata iscritta un'ipoteca, nel caso tali beni immobili fossero privi di copertura assicurativa.

Con riferimento alle limitazioni all'indennizzo massimo che la SPV è titolata a richiedere, il Contratto di Cessione stabilisce in particolare che:

- a) gli obblighi di indennizzo di BIM non possano eccedere la somma complessiva pari al 25% del Prezzo;
- b) gli obblighi di indennizzo di BIM non possono eccedere la differenza tra l'importo indennizzabile del Credito pattuito tra le parti in funzione del prezzo di acquisto individuale, da un lato, e gli incassi percepiti in relazione a tale Credito (al netto delle spese di recupero e delle commissioni dovute al *servicer* della cartolarizzazione ai sensi del contratto di servicing), dall'altro lato, in entrambi i casi maggiorati di interessi positivi calcolati ad un tasso annuo pari al *Six Month Euribor* maggiorato del 3%;
- c) gli obblighi di indennizzo di BIM sono soggetti ad una franchigia assoluta di Euro 500.000 ed i danni qualificati nella richiesta di indennizzo abbiano valore superiore ad Euro 15.000.

Dette limitazioni si applicano esclusivamente agli indennizzi dovuti in caso di inesattezza, non veridicità e/o violazione delle dichiarazioni e garanzie rilasciate.

La responsabilità di BIM per la non veridicità delle dichiarazioni e garanzie rilasciate permarrà fino al termine di 18 mesi successivi alla Data di Cessione (il "Termine di Garanzia"), decorso il quale la SPV non potrà presentare alcuna richiesta di indennizzo.



BIM sarà tenuta, nel caso di contestazioni da parte dei debitori ceduti fondate su eccezioni di compensazione relative a rapporti intercorrenti tra i debitori medesimi e la Banca o di pretese risarcitorie e/o restitutorie dei debitori ceduti anche in via riconvenzionale verso la Banca, a farsi carico degli importi da pagarsi ai suddetti Debitori quale conseguenza delle contestazioni o pretese, come accertate in sede giudiziale (ovvero, laddove tali crediti siano stati oggetto di compensazione con un Credito ceduto, a corrispondere alla Società un importo pari a quello compensato). La Banca Cedente non assumerà invece alcun impegno per eccezioni di compensazione e/o pretese risarcitorie che verranno eventualmente formulate dai debitori ceduti successivamente allo spirare del Termine di Garanzia.

BIM sarà responsabile e risponderà in via esclusiva (i) per le azioni risarcitorie e/o restitutorie imputabili a condotte ascrivibili alla stessa Banca per fatti compiuti prima della Data di Cessione, mantenendo manlevata e inderne la Cessionaria da ogni e qualunque pretesa, costo, spesa o danno derivante da tali azioni e (ii) per le azioni revocatorie e/o restitutorie eventualmente promosse con riguardo ai Crediti in relazione a pagamenti ricevuti dalla Banca fino alla Data di Godimento.

#### SUBENTRO DELLA SPV NEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI PENDENTI E ALLOCAZIONE DEI RELATIVI COSTI

Il Contratto di Cessione disciplina anche la gestione del subentro della Società nei procedimenti giudiziari pendenti in relazione ai Crediti e la relativa allocazione dei costi, spese e onorari in relazione a tali procedimenti giudiziari prevedendo che:

- (i) la Cessionaria dovrà intervenire nei relativi procedimenti giudiziari entro il termine massimo del 31 dicembre 2018 chiedendo l'estromissione di BIM;
- (ii) BIM dovrà proseguire i procedimenti giudiziari pendenti fino alla avvenuta consegna dei documenti probatori dei Crediti. Decorso tale termine, BIM sarà esonerata dall'obbligo di compimento di qualsivoglia atto, sia esso di impulso, o dovuto a pena di decadenza, o di altra natura;
- (iii) tutte le spese, le commissioni e i costi di gestione e riscossione dei Crediti (ivi inclusi le spese e i costi legali e giudiziari), dovute a qualunque titolo e di competenza del periodo antecedente la Data di Cessione saranno a carico di BIM mentre saranno di competenza della SPV a decorrere dalla Data di Cessione.

#### OBBLIGAZIONI "RICORSO LIMITATO"

Conformemente alla prassi negoziale di operazioni della specie, le obbligazioni di pagamento dalla SPV a BIM ai sensi del Contratto (eccezion fatta per il pagamento del Prezzo di acquisto dei Crediti) saranno obbligazioni a "ricorso limitato" sui Crediti e sui proventi degli stessi, nonché sui diritti della SPV derivanti dai contratti sottoscritti nell'ambito della cartolarizzazione. La Banca pertanto non avrà diritto di ricorso nei confronti dei crediti e dei diritti oggetto di ulteriori operazioni di cartolarizzazione perfezionate dalla SPV ovvero sul capitale sociale della stessa, né nei confronti di alcuno dei suoi soci, amministratori o mandatari.

### 3.1.2. GLI ULTERIORI CONTRATTI PREVISTI NELL'AMBITO DELLA CARTOLARIZZAZIONE

Il perfezionamento dell'Operazione presuppone la sottoscrizione, da parte di BIM, di ulteriori contratti in linea con le usuali strutture negoziali previste nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, e nello specifico:

- il Contratto di Sottoscrizione;
- il Contratto di Servicing;
- l'*Intercreditor Agreement*;
- il CAMPA.

I suddetti contratti sono regolati dalla legge italiana.

#### CONTRATTO DI SOTTOSCRIZIONE

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione, la SPV si impegna, al fine di finanziare l'acquisto del Portafoglio di Crediti di cui al Contratto di Cessione, ad emettere in forma dematerializzata due classi di Titoli asset-backed: "Euro 92.600.000 Class A Asset Backed Floating Rate Notes due January 2038" (i "Titoli di Classe A" o "Titoli Senior"); e "(Euro 23.100.000 Class J Asset Backed Fixed Rate and Variable Return Notes due January 2038" (i "Titoli Junior"). Attestor assumerà l'impegno a sottoscrivere, previo soddisfacimento delle usuali condizioni previste in operazioni analoghe, il 95% dei Titoli emessi, mentre il restante 5% sarà sottoscritto da BIM, in qualità di *originator* della Cartolarizzazione, in attuazione della *retention rule* prevista dalle vigenti disposizioni di vigilanza. Il prezzo di sottoscrizione Titoli è stato fissato al 100% del valore nominale dei Titoli (il "Prezzo di Sottoscrizione"), valore che a propria volta corrisponderà al corrispettivo della Cessione dei Crediti. E' stato inoltre pattuito che il Prezzo di Sottoscrizione dei Titoli sarà oggetto di compensazione con il Prezzo di Cessione dei Crediti che la SPV corrisponderà a BIM ai sensi del Contratto di Cessione. Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione, Attestor, BIM (in qualità di *originator*) e la SPV, assumeranno verso l'Arranger Banca IMI e verso il rappresentante dei portatori dei Titoli - e, per

quanto attiene specificamente agli impegni a carico della SPV, verso Attestor e BIM quali sottoscrittori dei titoli – una serie di obblighi aventi ad oggetto, tra l'altro, il rispetto degli impegni assunti ai sensi dei contratti stipulati a servizio dell'operazione e il rispetto di normative di legge e regolamentari, come usualmente avviene in operazioni della medesima tipologia della Cartolarizzazione in oggetto.

Allo stesso modo, BIM, quale *originator* dell'operazione, e la SPV, rilasceranno a favore dell'arranger Banca IMI – e, per quanto attiene specificamente alle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla SPV, verso BIM e Attestor quali sottoscrittori dei Titoli – una serie di dichiarazioni e garanzie, relative alla propria situazione patrimoniale e ad altre circostanze fattuali, come prassi di mercato in operazioni della medesima tipologia della Cartolarizzazione in oggetto.

La violazione degli impegni così assunti e delle dichiarazioni e garanzie rilasciate attiveranno diritti di indennizzo a favore di BIM e Attestor quali sottoscrittori dei Titoli (con riferimento agli impegni assunti e alle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla SPV) o a favore dell'Arranger (con riferimento agli impegni assunti e alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da BIM e dalla SPV).

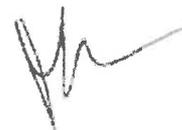
BIM e Attestor, quali sottoscrittori dei titoli, assumeranno inoltre alcuni impegni volti a rispettare i requisiti imposti dalla normativa primaria e secondaria in materia di strumenti finanziari con riferimento alla successiva eventuale circolazione dei Titoli sul mercato secondario.

Il Contratto di Sottoscrizione è regolato dalla legge italiana e per ogni controversia sarà competente in via esclusiva il tribunale di Milano.

#### CONTRATTO DI SERVICING

Con il Contratto di Servicing, stipulato tra la SPV, BIM, Securitisation Services in qualità di "Monitoring Agent" e PRECS in qualità di Servicer:

- la SPV ha conferito a PRECS (i) l'incarico di svolgere, in nome e per conto, della SPV medesima, l'attività di gestione, amministrazione, recupero e riscossione dei Crediti, nonché di gestione delle procedure concorsuali ed esecutive aventi ad oggetto i Crediti, nonché le altre attività specificate nel Contratto, e (ii) l'incarico di svolgere, in nome e per conto, della SPV medesima, talune attività di monitoraggio e verifica dell'attività di recupero dei Crediti;
- la SPV ha conferito a BIM l'incarico di agire quale mandatario all'incasso dei Crediti UTP e *in bonis* (di seguito per brevità i "Crediti UTP/Bonis");
- BIM si è impegnata a fornire consulenza al Servicer con riferimento a determinate posizioni debitorie;



- la SPV ha conferito a Securitisation Services l'incarico di svolgere, in nome e per conto, della SPV medesima, talune attività di monitoraggio e verifica dell'attività di recupero dei Crediti.

Per quanto attiene specificamente agli obblighi previsti dal Contratto di Servicing a carico di BIM il contratto prevede che la Banca operi quale mandatario all'incasso con rappresentanza della SPV in relazione ai Crediti UTP/Bonis, sino al momento in cui tali Crediti vengano classificati "in sofferenza" in conformità alla Circolare della Banca d'Italia n. 272 del 30 luglio 2008 (Matrice dei Conti), come successivamente modificata e integrata. BIM si adopererà pertanto affinché i relativi incassi siano corrisposti, ove possibile, direttamente alla SPV tramite accredito sul conto incassi dei Crediti UTP/Bonis.

Successivamente alla classificazione "in sofferenza" di un Credito UTP/Bonis il Servicer provvederà, in luogo di BIM, all'attività di gestione, amministrazione, recupero e riscossione di tale Credito. In relazione ai Crediti UTP/Bonis, BIM, quale soggetto titolare giuridico del relativo rapporto contrattuale, ha conferito, con espressa autorizzazione della SPV, mandato al Servicer per lo svolgimento di talune attività di gestione dei rapporti contrattuali relative a dilazioni e/o transazioni e, più in generale, a rinegoziazioni, con i debitori ceduti di un Credito UTP/Bonis (ivi incluso, a titolo esemplificativo, il potere di disporre transazioni e dilazioni di pagamento, nel rispetto dei parametri previsti dal contratto, in relazione a posizioni debitorie con incassi lordi attesi non superiori a 500.000 Euro).

Il Servicer si è impegnato a tenere in ogni caso informata BIM sui futuri ed eventuali sviluppi della negoziazione con il relativo debitore.

BIM si è impegnata a intervenire anche su richiesta del Servicer e a porre in essere tutte le attività e formalità necessarie per il buon fine di tali attività di gestione dei rapporti contrattuali relative a dilazioni e/o transazioni e, più in generale, delle rinegoziazioni delle suddette posizioni debitorie.

BIM si è inoltre impegnata a fornire consulenza ovvero informazioni ulteriori al Servicer dietro richiesta di quest'ultimo in relazione a determinate posizioni debitorie (individuate d'intesa tra le parti) ritenute particolarmente complesse allo scopo di facilitare il recupero di tali Crediti (diversi dai Crediti UTP/Bonis). Le modalità di prestazione del servizio di consulenza e la fornitura dei pareri e delle eventuali informazioni richieste saranno di volta per volta concordate tra BIM ed il Servicer.

Per quanto attiene ai corrispettivi delle attività svolte da BIM ai sensi del Contratto di Servicing, l'accordo prevede che la Banca avrà diritto – fermo restando il rimborso delle spese sostenute – a percepire le seguenti commissioni, a carico della SPV:

- (i) per l'attività di mandatario all'incasso una commissione pari ad Euro 10.000 (diecimila) per anno da corrispondersi semestralmente e pro rata in via posticipata; e



(ii) per l'attività di consulenza a favore del Servicer una commissione pari ad Euro 25.000 (venticinquemila) per anno da corrispondersi semestralmente e pro rata in via posticipata.

Gli obblighi del Servicer e di BIM ai sensi del Contratto di Servicing sono espressamente qualificati quali obbligazioni di mezzi e non di risultato e, pertanto, in nessun modo il Contratto può essere interpretato nel senso di un impegno del Servicer ovvero di BIM a che i debitori ceduti paghino tutto quanto dagli stessi dovuto ai sensi dei Crediti.

Fermo restando quanto sopra, il Servicer e BIM si sono impegnati a manlevare e tenere indenne la SPV con riferimento a ogni conseguenza dannosa, maggior costo o spesa ricollocabile in via diretta a un inadempimento di PRECS (o di BIM) alle proprie obbligazioni assunte ai sensi del Contratto di Servicing.

#### INTERCREDITOR AGREEMENT ED ANNESSE "TERMS AND CONDITIONS OF THE NOTES"

L'Intercreditor Agreement è un contratto plurilaterale da stipularsi tra la SPV ed i noteholders (ovvero BIM e Attestor), la Stichting (socio unico della SPV), PRECS, Securitization Services in qualità di Rappresentante dei Noteholders, BNP in qualità di "cash agent" e banca depositaria presso cui sono aperti taluni dei conti della SPV e lo Stichting Corporate Service Provider.

Ai sensi dell'Intercreditor Agreement, i portatori dei Titoli, *inter alia*, prenderanno atto dell'ordine di priorità dei pagamenti, si impegneranno a non richiedere l'assoggettamento della SPV a procedure di insolvenza o concorsuali o non agire nei confronti della stessa sino a che tutti i Titoli siano stati integralmente rimborsati o cancellati e accetteranno espressamente la clausola relativa al "ricorso limitato" (per la quale, in termini generali, tutti i pagamenti dovuti dalla SPV ai sensi dei contratti dell'Operazione saranno esigibili nei limiti dei fondi di volta in volta disponibili in conformità all'ordine di priorità dei pagamenti).

Sarà inoltre conferito al Rappresentante dei Noteholders un mandato da parte di tutti i creditori per rappresentarli nei confronti della SPV in determinate circostanze, ivi incluse eventuali procedure concorsuali cui dovesse essere assoggettata la SPV.

All'Intercreditor Agreement sono allegate le cd. *Terms and Conditions* ossia il regolamento dei Titoli che disciplina, tra l'altro, le meccaniche di determinazione degli interessi pagabili ai sottoscrittori, le modalità di pagamento di capitale e interessi, gli accordi di subordinazione (con le relative cascate di pagamento) tra i Titoli delle varie classi ed i creditori della SPV.

BIM rilascerà inoltre alcune dichiarazioni e garanzie in merito:

- al mantenimento di un interesse economico netto nella Cartolarizzazione pari almeno al 5% del valore nominale dei Titoli, ai sensi della normativa vigente in materia<sup>4</sup>;
- alla messa a disposizione della SPV e del Servicer, ai sensi dell'art. 409 del CRR, di dati rilevanti sulla qualità dei Crediti e dei beni a garanzia nonché di altri documenti inerenti i Crediti in conformità alla normativa vigente ed alla prassi di mercato.

#### CAMPA - CASH ALLOCATION, MANAGEMENT AND PAYMENTS AGREEMENT

Il CAMPA, che sarà stipulato tra la SPV, BIM, PRECS, Securitization Services e BNP, disciplina l'apertura e l'operatività dei conti relativi all'operazione di Cartolarizzazione e le modalità di investimento delle somme ivi depositate nonché le modalità di calcolo e di pagamento degli importi dovuti da parte della SPV ai creditori dell'operazione in conformità all'ordine di priorità dei pagamenti.

Nello specifico, ai fini della gestione dei conti relativi alla Cartolarizzazione la SPV ha nominato rispettivamente:

- BIM quale banca d'appoggio ("Account Bank") per i Crediti UTP/Bonis oggetto della Cartolarizzazione. In tale veste, BIM dovrà istituire conti correnti separati, in nome della SPV, per la gestione dei suddetti Crediti;
- BNP come Agent Bank, Account Bank per gli ulteriori Crediti cartolarizzati, Cash Manager e Principal Paying Agent;
- Securitisation Services come Computation Agent.

Nell'ambito del CAMPA, BIM e BNP hanno rilasciato garanzie in merito:

- al possesso delle autorizzazioni di legge per l'esercizio dell'attività bancaria, al mancato assoggettamento a procedure concorsuali ed alla titolarità delle autorizzazioni alla stipula dell'accordo;
- all'apertura e gestione dei conti correnti in conformità alla Legge sulla Cartolarizzazione;
- all'effettiva segregazione dei conti correnti istituiti ai sensi dell'accordo ed alla rinuncia ad effettuare compensazioni tra eventuali crediti vantati nei confronti della SPV e le somme depositate sui conti correnti aperti a servizio della Cartolarizzazione;
- alla gestione dei conti correnti in conformità alle istruzioni conferite dalla SPV.

<sup>4</sup> Regolamento (EU) 575/2013 ("CRR"), Circolare Banca d'Italia n. 285/2013 ("Disposizioni di Vigilanza per le Banche"), Regolamento (EU) No 231/2013 ("AIFMR") e Regolamento Delegato della Commissione (EU) N. 35/2015 (e relative disposizioni nazionali di attuazione) ("Solvency II"), Regolamento Delegato della Commissione (EU) N. 625/2014.

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

Conformemente alla metodologia operativa condivisa nella riunione del 4 settembre 2018, il Comitato ha proceduto:

- 1) alla Valutazione Preliminare, in data 12 settembre 2018, della congruità del Prezzo di Cessione, sulla base delle risultanze della *Fairness Opinion* rilasciata da KPMG, nonché della correttezza dei termini giuridici della Cessione;
- 2) alla successiva conferma della congruità e correttezza dell'Operazione nel suo complesso verificando, in particolare:
  - o la convenienza economica dell'Operazione (per quanto attiene il profilo dell'effettiva coerenza tra il valore di sottoscrizione dei Titoli ed il Prezzo di Cessione) e la sua coerenza con il RAF;
  - o le ulteriori condizioni e termini della Cartolarizzazione, con riferimento agli adempimenti previsti nella Seconda Fase dell'Operazione e negoziati tra le parti successivamente al rilascio della Valutazione Preliminare.

**4.1. VALUTAZIONE PRELIMINARE DI CONGRUITÀ DEL PREZZO DELLA CESSIONE DEI CREDITI E DI CORRETTEZZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLA CESSIONE DEI CREDITI (PRIMA FASE DELL'OPERAZIONE)**

Ad esito della propria attività istruttoria compendiata nella Valutazione Preliminare, il Comitato ha acclarato che:

- le condizioni previste nel Contratto di Cessione, come sintetizzate nel precedente par. 3.1.1, appaiono altresì corrette e conformi alle prassi in uso per operazioni analoghe; nello specifico, il corredo delle garanzie rilasciate da BIM alla SPV 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.
- sulla base delle risultanze della *Fairness Opinion*, elaborata secondo la metodologia esposta nel prosieguo – che il Comitato stesso ha ritenuto condivisibile anche alla luce dei chiarimenti ottenuti dall'Esperto Indipendente – il Prezzo della Cessione è risultato, alla data di rilascio del

parere di congruità, effettivamente in linea con il valore di mercato (*fair value*) che il Portafoglio oggetto di cessione presenta alla data di delibera dell'Operazione (settembre 2018)<sup>5</sup>.

#### RISULTANZE DELLA FAIRNESS OPINION E RELATIVA METODOLOGIA

KPMG ha fondato la propria analisi sulla comparazione tra il valore del Portafoglio, stimato con la metodologia di generale accettazione del DCF, e il Prezzo della Cessione, pervenendo alle seguenti conclusioni compendiate nel par. 6 della *Fairness Opinion*:

*"Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza, avuto riguardo delle ipotesi e limiti rappresentati nelle pagine che precedono in considerazione delle finalità del presente Incarico, riteniamo che, alla data di emissione del Parere:*

*— il corrispettivo, offerto da Trinity, pari a € 147,7 milioni relativo al Portafoglio, ovvero all'insieme delle Senior e Junior Notes al loro valore nominale, risulta congruo dal punto di vista finanziario;*

*— la nostra analisi di congruità è basata sulla comparazione tra il valore del Portafoglio della Società, stimato con metodi di generale accettazione, e il Prezzo dell'Offerta di Trinity;*

*— le condizioni finanziarie dell'Operazione riportate nella bozza del SPA datata 10 settembre 2018 evidenziano un sostanziale allineamento rispetto agli standard utilizzati in operazioni similari di mercato.*

*Pertanto, le condizioni finanziarie (costituite dal corrispettivo e dalle clausole del SPA) offerte da Trinity risultano congrue da un punto di vista finanziario".*

Ai fini della redazione della *Fairness Opinion* KPMG ha seguito diversi *step* valutativi, influenzati dalle mutazioni dell'esatto perimetro NPL e dal periodo intercorso.

In particolare, ai fini della ricostruzione del perimetro, KPMG ha tenuto conto delle seguenti "*milestones*":

- 31 Maggio 2017: perimetro NPL su cui si è basata la *due diligence* da parte dell'Azionista di Controllo;
- 30 Giugno 2017: prima perimetrazione (circa € 633 mln.) e indicazione di prezzo (€150 mln.), riportata anche nella lettera *commitment letter* del 17 Aprile 2018;
- 31 Ottobre 2017: *Cut-Off Date* individuata dalla bozza di contratto di Cessione dei Crediti, che riflette sul perimetro l'esclusione di esposizioni non cedibili o estinte nel frattempo nonché gli ingressi delle esposizioni diventate NPL nel periodo.

<sup>5</sup> Per Fair Value del Portafoglio si intende il prezzo che si percepirebbe per la Cessione dei Crediti in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data della valutazione.

Con specifico riferimento alle *assumptions* della valutazione del *Fair Value* del Portafoglio, KPMG evidenzia in particolare quanto segue:

- a) la valutazione dei Crediti è stata svolta sulla base dell'analisi:
  - dei flussi rivenienti dal *Business Plan* redatto dal Servicer al 31 ottobre 2017 e aggiornato al 30 giugno 2018, tenendo pertanto conto delle evoluzioni di stato delle posizioni sino a tale data;
  - delle previsioni della bozza di contratto di Cessione dei Crediti datata 10 settembre 2018, le cui clausole, secondo quanto rilevato dall'Esperto, "evidenziano un sostanziale allineamento rispetto agli standard di mercato registrati in operazioni similari";
  - della "Lettera di Commitment di Trinity ("Offerta") datata 17 aprile 2018 e destinata al Cda di BIM";
- b) le pattuizioni intervenute tra le parti per dedurre dal Prezzo di Cessione gli importi incassati da BIM nel periodo precedente alla *Cut-off Date*, quindi da giugno a ottobre 2017;
- c) è standard di mercato scontare dal prezzo gli incassi dopo la *Cut-Off Date* per determinare il corrispettivo da versare al *closing*. L'ammontare di tale incassi nel caso di specie, sulla base dei dati forniti a KPMG dalle competenti strutture della Banca, è stimato in Euro 34,4 mln.

Muovendo dalle predette *assumptions*, l'Esperto Indipendente ha dunque calcolato il *Fair Value* del portafoglio Crediti comparando il valore del Portafoglio, stimato con metodi di generale accettazione, e il Prezzo della Cessione. Nello specifico, KPMG ha adottato la metodologia del *discounted cash flow* ("DCF"), che mira all'individuazione del valore dei Crediti mediante l'attualizzazione dei relativi flussi di recupero associati ad uno specifico tasso di attualizzazione.

La metodologia basata sul DCF, secondo quanto precisato dall'Esperto Indipendente nel documento "20180911\_BIM\_Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato" (l' "Allegato Metodologico"), presenta caratteristiche di:

- ✓ razionalità, in quanto la valutazione viene definita sulla base di un processo logico, rigoroso e condivisibile;
- ✓ dimostrabilità, in quanto le grandezze sottostanti al processo valutativo vengono prescelte in funzione del grado di probabilità nella loro futura manifestazione e presentano perciò una sostanziale credibilità
- ✓ neutralità, intendendosi come tale l'assenza di scelte arbitrarie e soggettive in grado di condizionare immotivatamente i risultati della stima
- ✓ stabilità, intesa come mancata considerazione di eventi provvisori, eccezionali o comunque non ripetibili.

Ai fini della valutazione del Fair Value del Portafoglio, l'applicazione del DCF si basa sull'utilizzo della seguente formula che prevede l'individuazione: (i) dei flussi finanziari relativi ai crediti in Portafoglio; (ii) del relativo timing e (iii) del tasso di attualizzazione:

$$\text{Valore} = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

Dove:

n = durata dell'attività finanziaria;

FC = flusso di cassa al periodo t;

r = tasso di sconto che riflette il profilo di rischio dei flussi attesi.

Ai fini dell'applicazione della formula, l'Esperto Indipendente, come dettagliato nell'Allegato Metodologico, ha preso a riferimento i flussi finanziari rivenienti dal *Business Plan* del *Servicer*, ivi comprese le relative assunzioni sottostanti con riferimento ai costi legali e di *servicing* (11,5% del flusso lordo) nonché della tempistica dei recuperi così come stimata dal *Business Plan* predisposto dal *Servicer*.

Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa è stato calcolato con la formula del Costo Medio Ponderato del Capitale (WACC). A tal fine, l'Esperto ha tenuto conto del possibile valore attribuito al tasso di attualizzazione da un soggetto operante nel settore finanziario in qualità di investitore (fondo), ed ha determinato la struttura finanziaria ipotizzando di allocare il 60% di equity e il 40% di debito, opportunamente rettificato per tener conto dello scudo fiscale.

Sulla base di tali ipotesi, KPMG ha calcolato un tasso di attualizzazione del 9,3%, tenuto pertanto conto delle seguenti componenti (cfr. pag. 11 dell'Allegato Metodologico):

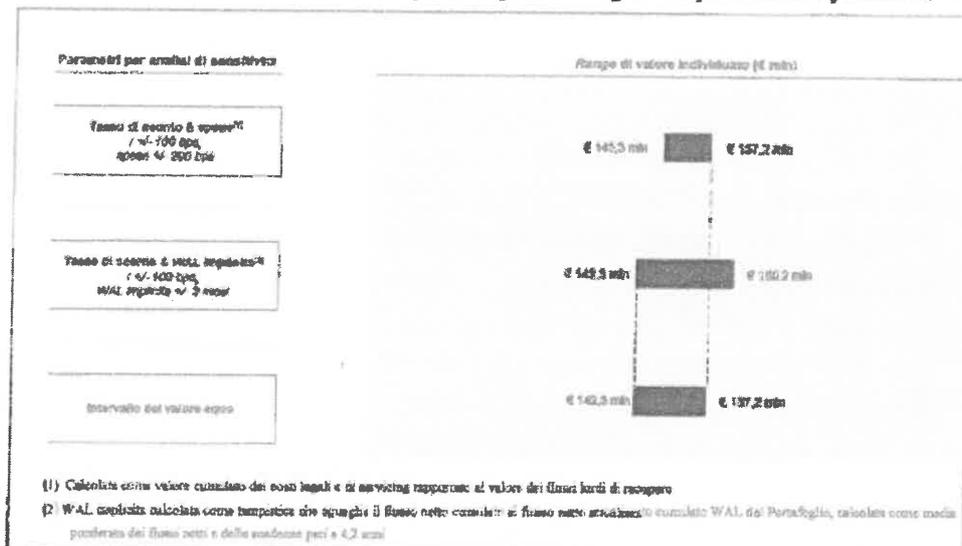
- ✓ Costo del capitale proprio (Ke), stimato sulla base della metodologia del *Capital Asset Pricing Model* (CAPM), pari al 13,8%;
- ✓ Costo del debito finanziario (Kd) pari a 3,7%, stimato come rendimento delle senior notes dell'Operazione, cioè l'Interest Rate Swap a 4 anni -pari alla WAL implicita -maggiorato di uno spread di 350bps;
- ✓ Struttura finanziaria target pari a 60% Debito, 40% Equity;
- ✓ Tax rate pari a 33,1%.

Sulla base delle analisi di sensitività compendiate nell'Allegato Metodologico, e riportate qui di seguito per opportuno riscontro, KPMG conclude che:

"avuto riguardo delle ipotesi e limiti rappresentati nelle pagine che precedono, il Prezzo offerto da



Trinity risulta, alla data di emissione del presente parere, congruo dal punto di vista finanziario”.



Le analisi svolte da KPMG sulla base della metodologia sopra compendiate – ed ulteriormente dettagliata nell'Allegato Metodologico – confermano che il Prezzo di Cessione dei Crediti pari ad Euro 147,7 mln., alla data dell'11 settembre 2018 risulta congruo da un punto di vista finanziario. Risulta altresì conforme alla prassi finanziaria, sulla base di quanto attestato dall'Esperto Indipendente, la previsione contenuta nel Contratto di Cessione secondo cui il Prezzo di Cessione verrebbe decurtato dell'importo di Euro 34,4 mln., relativo agli incassi del periodo successivo alla *Cut-Off Date*, dando così luogo alla determinazione di un corrispettivo da incassare al *closing* stimato in Euro 113,3 mln (salvo aggiustamento prezzo).

#### 4.2. ANALISI DELLA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DEI TERMINI ECONOMICI E GIURIDICI DELLA SECONDA FASE DELL'OPERAZIONE

Alla luce dell'esame della documentazione contrattuale relativa alla Seconda Fase dell'Operazione, come compendiate nel precedente paragrafo 3, l'Operazione, nel suo complesso, appare economicamente conveniente poiché soddisfa l'esigenza della Banca di attuare un effettivo *derisking* del Portafoglio Crediti, a sostegno degli obiettivi sottesi al nuovo Piano Industriale, a condizioni economiche che possono reputarsi congrue dal punto di vista finanziario.

A seguito dell'analisi svolta risulta infatti possibile confermare che il prezzo di emissione dei Titoli pattuito nel Contratto di Sottoscrizione, con il quale sarà fornita alla SPV la provvista per il

pagamento del corrispettivo della Cessione dei Crediti, sarà effettivamente pari al Prezzo di Cessione dei Crediti.

Tale verifica, alla luce delle risultanze della *Fairness Opinion*, secondo cui "il corrispettivo, offerto da Trinity, pari a € 147,7 milioni relativo al Portafoglio, ovvero all'insieme delle Senior e Junior Notes al loro valore nominale, risulta congruo dal punto di vista finanziario" (cfr. pag. 6 del parere), rende dunque possibile confermare nel suo complesso la congruità finanziaria dei termini economici della cessione indiretta del Portafoglio Crediti ad Attestor attuata con il perfezionamento dell'Operazione.

L'Operazione, sulla base degli approfondimenti condotti dalla Direzione Risk Management, risulta altresì coerente con la propensione al rischio (c.d. *appetite*) della Banca espressa dal Consiglio di Amministrazione nel RAF al 30/6/2018 e in linea con tutti i limiti di vigilanza regolamentare.

I principali impatti dell'Operazione sugli indicatori patrimoniali e di liquidità del RAF al 30/6/2018 della Banca sono compendabili nella seguente analisi.

Si precisa che, per quanto attiene specificamente all'impatto dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali, l'analisi svolta dalla Direzione Risk Management considera anche gli effetti del deliberando Aumento di Capitale e dell'operazione di Backstop Immobiliare (tenuto conto della logica unitaria sottesa alla complessiva manovra di rafforzamento patrimoniale promossa con il supporto dell'Azionista di Controllo a servizio del nuovo Piano Industriale).

**Simulazione degli impatti sul RAF al 30 giugno 2018**  
(simulazione sulla base delle informazioni disponibili al 18 settembre 2018)

- ✓ **Patrimonio di vigilanza simulato:** 154,2 milioni di euro al 30 giugno considerando la svalutazione dei crediti conseguente la cessione dei medesimi (-46,8 mln.), le operazioni di rafforzamento patrimoniali previste (Aumento di Capitale per 91 mln. e Backstop Immobiliare per 29,5 mln.) e le minori deduzioni da fondi propri (7mln.). Il dato, come confermato dalle analisi della Direzione Amministrazione della Banca, riflette dunque gli effetti del minor valore dei Crediti stimato nella *Fairness Opinion* dell'11 settembre 2018 – circa Euro 46,8 Milioni – rispetto all'ultima valorizzazione acquisita dalla Banca.
- ✓ **Risk Weighted Assets simulati a seguito della cessione dei crediti deteriorati:** 781.3 milioni di euro, comprensivi degli RWA delle Junior e Senior Notes emesse dalla SPV e che verranno sottoscritte da BIM (5%), corrispondenti a 9.1 mln. di euro di RWA).
- ✓ **Cet1 Ratio simulato:** 19.74% vs limite regolamentare vigente del 6.38%; + 1305 basis points rispetto al dato puntuale del 30 giugno 2018.

- ✓ Tier1 Ratio simulato: 19.74 vs limite regolamentare vigente del 7.88%; + 1305 basis points rispetto al dato puntuale del 30 giugno 2018.
- ✓ Total Capital Ratio simulato: 19.74% vs limite regolamentare vigente del 9.88%; + 1305 basis points rispetto al dato puntuale del 30 giugno 2018.
- ✓ Liquidity Coverage Ratio: incremento del *Buffer* disponibile corrispondente agli incassi delle cessioni dei crediti e degli immobili oltre che delle operazioni di rafforzamento patrimoniale.
- ✓ Net Stable Funding Ratio: a seguito del deconsolidamento dei crediti deteriorati (attivo illiquido ponderato al 100%) l'indice di parità di altre condizioni, avrà un beneficio significativo che consentirà di rispettare il presumibile limite del 100% che verrà imposto. Ad oggi non è previsto un limite regolamentare per questo indicatore.
- ✓ NPL ratio lordo: si attesterà ad un livello inferiore al 10% allineandosi ai livelli dei principali *competitors* di settore e in linea con l'*Appetite* definito nel RAF ed espresso nel Piano Industriale.

Quanto alle ulteriori condizioni contrattuali previste nei contratti che BIM dovrà stipulare nella Seconda Fase dell'Operazione, come compendiate nel precedente paragrafo 3, le stesse appaiono conformi alle prassi in uso per le operazioni di Cartolarizzazione; nello specifico, il corredo delle garanzie rilasciate dalla Banca e degli ulteriori impegni formalizzati tra le parti appaiono 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.

## 5. CONCLUSIONI

La presente Valutazione Preliminare viene resa dal Comitato a beneficio del Consiglio di Amministrazione di BIM in osservanza alle disposizioni della Procedura Parti Correlate e della Normativa Parti Correlate.

Il Comitato ha potuto riscontrare un adeguato livello di trasparenza nello svolgimento del processo negoziale che ha condotto alla definizione del Contratto di Cessione e degli ulteriori atti negoziali funzionali al perfezionamento dell'Operazione. Durante le trattative il Comitato è stato destinatario di flussi informativi adeguati 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.

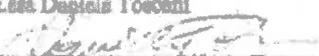
A esito della propria analisi, il Comitato, avendo riscontrato che le condizioni economiche dell'Operazione sono in linea con il valore di mercato e che le previsioni contrattuali risultano

conformi alle prassi negoziate del settore, all'unanimità, esprime Parere favorevole in merito all'Operazione nei termini sopra esposti.

Milano, 18 settembre 2018

Il Comitato per le operazioni con soggetti collegati

Dott.ssa Maria Paola Clara  


Dott.ssa Daniela Tocconi  


Prof.ssa Paola Vezzani  


## **Allegato B**

**Relazione sintetica rilasciata da KPMG sul Fair Value del Prezzo di Cessione del Portafoglio**



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

**Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da  
Trinity per l'acquisizione di un portafoglio  
crediti deteriorato di BIM con cut-off date al  
31 ottobre 2017**

11 Settembre 2018

KPMG Advisory S.p.A.

Corporate Finance

11 Settembre 2018

*Rif.: 1300068698*



KPMG Advisory S.p.A.  
Via Vittor Pisani, 27  
20124 MILANO MI  
Telefono +39 02 67643.1  
Email it-fmadvisory@kpmg.it  
PEC kpmgadvisoryspa@pec.kpmg.it

Spett.  
Amministratori Indipendenti del  
Consiglio di Amministrazione di  
Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.  
Via Gramsci, 7  
10121 Torino

Rif.: 1300068698

e.p.c.

Spett.  
Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.  
Via Gramsci, 7  
10121 Torino

Alla cortese attenzione della Dr.ssa Maria Paola Clara, Dr.ssa Daniela Toscani,  
Dr.ssa Paola Vezzani

11 settembre 2018

**Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM con cut-off date al 31 ottobre 2017**

1

**Premessa**

In data 24 ottobre 2017, Veneto Banca S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa ("LCA") e Trinity Investments Designated Activity Company ("Trinity" o "Offerente") special purpose vehicle di diritto irlandese, gestita da Attestor Capital LLP ("Attestor"), in qualità di investment manager, hanno reso noto di aver stipulato un contratto di compravendita ("Contratto di Compravendita"), in forza del quale, Trinity si è impegnato ad acquistare dalla LCA, che si è impegnata a vendere:

- n. 107.483.080 azioni ordinarie, rappresentative del 68,807% del capitale sociale ("Partecipazione di Maggioranza") di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. ("BIM", "Emittente" o "Società"), nonché,
- ai medesimi termini economici, la totalità o parte delle n. 4.071.498 azioni ordinarie, rappresentative del 2,606% del capitale sociale di BIM ("Partecipazione Aggiuntiva") e costituite da: (i) n. 2.454.443 azioni ordinarie, rappresentative dell'1,571% del capitale della Società, divenute di titolarità della LCA a seguito del perfezionamento della fusione per incorporazione di Compagnia Finanziaria Torinese S.p.A. in Veneto Banca S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa e oggetto di confisca ai sensi dell'art. 187-sexies del TUF ("Azioni Ex Coffito"); (ii) n.

KPMG Advisory S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero



Azienda Bologna Firenze Genova  
Milano Napoli Padova Palermo  
Torino Torino Varese Verona

Società per azioni  
Capitale sociale  
Euro 7.766.300,00 i.v.  
Registro Imprese Milano e  
Codice Fiscale N. 04582090159  
R.E.A. Milano N. 1032437  
Partita IVA 04662680159  
VA numero IT04862680159  
Sede legale: Via Vittor Pisani, 27  
20124 Milano MI ITALIA



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

*Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM co cut-off date al 31 ottobre 2017*

11 Settembre 2018

1.617.055 azioni ordinarie, rappresentative dell'1,035% del capitale della Società, detenute dalla LCA e contestate in sede giudiziale da Ma. VA. S.s. nell'ambito di un procedimento promosso dinanzi al Tribunale di Milano di cui è stata dichiarata l'interruzione in seguito all'assoggettamento di Veneto Banca S.p.A. alla procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa ("Azioni Ma.Va.").

A seguito delle pervenute autorizzazioni da parte delle autorità competenti, in data 17 aprile 2018 ("Data di Esecuzione"), Trinity ha perfezionato l'acquisizione della Partecipazione di Maggioranza ("Acquisizione"). Contestualmente Trinity ha comunicato il verificarsi dei presupposti giuridici per la promozione di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ("OPA"), ai sensi e per gli effetti degli art. 102 e 106, comma 1, del TUF, avente ad oggetto le residue azioni BIM in circolazione.

In data 28 giugno 2018, Trinity ha reso noto i risultati definitivi delle adesioni all'OPA (n. 2.839.419 azioni ordinarie, rappresentative dell'1,81770% del capitale sociale dell'Emittente), ad esito della quale l'Offerente verrà a detenere complessive n. 110.322.499 azioni ordinarie di BIM, rappresentative del 70,6247% del relativo capitale sociale.

A seguito dell'Acquisizione, coerentemente con la sua strategia di *de-risking* e di rafforzamento patrimoniale, BIM ha avviato le seguenti operazioni:

- un aumento di capitale;
- cessione di una parte del portafoglio immobiliare,
- cessione del portafoglio di crediti classificati a Sofferenza e UTP (il "Portafoglio").

In particolare, con riferimento a quest'ultima, al fine di rifocalizzare le proprie attività sul core business del Private Banking e delle gestioni patrimoniali, BIM ha avviato un'operazione di cartolarizzazione e successiva cessione a Trinity del 95% delle notes senior e junior derivanti dalla stessa ("Operazione"), con l'obiettivo di deconsolidare il Portafoglio in oggetto entro fine settembre 2018.

Alla data del 31 ottobre 2017, il Portafoglio in oggetto risulta composto da n. 276 posizioni (NDG) per una esposizione lorda di cassa pari a € 615,2 milioni, calcolati sulla base del business plan ("Business Plan") redatto da Prelios S.p.A. ("Prelios" o "Servicer").

## 2

### Obiettivi dell'incarico

In tale contesto, il Comitato degli Amministratori Indipendenti del Consiglio di Amministrazione della Società ("Consiglio di Amministrazione" o "Cda"), ai fini delle deliberazioni previste per il CdA fissato il 12 settembre 2018 aventi ad oggetto l'Operazione, hanno richiesto a KPMG Corporate Finance ("KPMG"), divisione di KPMG Advisory S.p.A., quale advisor terzo indipendente, la predisposizione di parere di congruità ("Fairness Opinion" o "Parere"), dal punto di vista finanziario inerente il corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM individuato alla data del 31 ottobre 2017 e oggetto di stima alla data del presente parere ("Incarico").



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

Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM co cut-off date al 31 ottobre 2017

11 Settembre 2018

Nello svolgimento dell'incarico, ai fini dell'espressione del Parere di congruità si è fatto riferimento alla nozione di valore equo ("Valore Equo" o "Fair Value"), intendendo con questo il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di misurazione.

### 3 Lavoro svolto

Al fine di pervenire al Parere richiestoci abbiamo:

- analizzato le informazioni pubblicamente disponibili relative all'offerta di Trinity;
- analizzato la Lettera di Commitment di Trinity ("Offerta") datata 17 aprile 2018 con oggetto "Impegni in merito a riorganizzazione" e destinata al Consiglio di Amministrazione della Società, riportante, inter alia, le condizioni finanziarie relative all'Operazione in oggetto;
- esaminato mediante discussione ed incontri con gli Organi di Direzione della Società la documentazione fornita dalla stessa;
- esaminato bozza del contratto di cessione del Portafoglio ("SPA") datata 10 settembre 2018;
- clusterizzato il Portafoglio crediti oggetto di cessione sulla base delle caratteristiche dei debitori;
- analizzato il Business Plan redatto dal Servicer;
- individuato le metodologie valutative ritenute appropriate al caso specifico nell'ambito delle metodologie comunemente accettate dalla prassi e dalla dottrina professionale e ritenute idonee a rappresentare le caratteristiche economiche, patrimoniali e finanziarie del Portafoglio in oggetto;
- definito i parametri necessari all'applicazione delle suddette metodologie;
- stimato il Valore Equo del Portafoglio di crediti in sofferenza ("NPL") e unlikely to pay ("UTP");
- sviluppato double check su un campione di posizioni rappresentativo del Portafoglio;
- sviluppato altre analisi ritenute appropriate nel caso di specie.

### 4 Ipotesi e limiti

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte nel Parere devono essere interpretate alla luce di quanto segue:

- l'incarico è da intendersi conferito dal Comitato degli Amministratori Indipendenti di BIM, su base volontaria e con esclusivo riferimento alle finalità esposte nella Lettera di Incarico datata 24 luglio e controfirmata per accettazione dai consiglieri



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

*Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM co cut-off date al 31 ottobre 2017*

11 Settembre 2018

indipendenti l'8 agosto 2018. I risultati e le conclusioni delle nostre analisi hanno natura consultiva e non vincolante;

- le condizioni finanziarie dell'Operazione sono state comunicate dagli Organi di Direzione della Società, nell'ambito della Lettera di Commitment di Trinity, datata 17 aprile 2018, e destinata al CdA di BIM. KPMG non ha supportato, in alcun modo, gli Organi di Direzione della Società nelle attività di negoziazione con la controparte. Tale attività non risulta infatti ricompresa nell'ambito delle attività e degli obiettivi dell'incarico;
- le nostre analisi sono state condotte sulla base delle informazioni messe a nostra disposizione dagli Organi di Direzione della Società e delle informazioni pubblicamente disponibili;
- la data di riferimento ("Data di Riferimento") delle nostre analisi è il 31 ottobre 2017, come tale da intendersi l'ultima situazione patrimoniale del Portafoglio messa a disposizione del compratore e indicata nel contratto come cut-off date;
- le nostre analisi si sono basate su dati ed informazioni forniti dagli Organi di Direzione della Società, che ne rimarranno responsabili; tutte le informazioni utilizzate nell'ambito dell'incarico non sono state, pertanto, in alcun modo verificate per accertarne la correttezza e la veridicità; lo scopo del nostro incarico non include, infatti, interventi di revisione o certificazione o verifica formale della documentazione a noi fornita;
- il presente Parere è stato predisposto sulla base dei flussi rivenienti dal Business Plan predisposto dal Servicer, completo delle informazioni necessarie allo svolgimento dell'attività di analisi del portafoglio crediti, con data di riferimento 31 ottobre 2017 e aggiornato al 30 giugno 2018 tenendo pertanto conto, come comunicato, delle evoluzioni di stato delle posizioni fino a tale data;
- ai fini della valutazione della procedura di aggiustamento prezzo contenuta nell'SPA abbiamo esaminato gli incassi da Business Plan con quelli effettivamente realizzati nel periodo ottobre 2017 – giugno 2018 non rilevando differenze materiali;
- è stata effettuata un'analisi campionaria andando a confrontare il prezzo ascrivibile ad alcune posizioni con quanto offerto da Trinity non rilevando scostamenti materiali;
- in merito alle proiezioni del Servicer, KPMG non ha effettuato analisi di ricalcolo o di benchmark relative alle assunzioni sottostanti, assumendo che le stesse siano state preparate in modo obiettivo e su presupposti che riflettano le migliori previsioni disponibili;
- il nostro incarico non ha previsto lo svolgimento di valutazioni inerenti gli asset a garanzia delle posizioni presenti in Portafoglio;
- nella determinazione dei possibili intervalli di valore sono state applicate metodologie e analisi di sensitività di natura diversa, che hanno richiesto l'utilizzo di dati e parametri diversi. Nell'ambito della loro applicazione, sono state considerate le caratteristiche ed i limiti impliciti in ciascuna di esse, sulla base della prassi valutativa professionale, nazionale ed internazionale, normalmente



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

Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM co cut-off date al 31 ottobre 2017

11 Settembre 2018

seguita in incarichi similari. In particolare, si segnala che le stime presentate nel Parere si fondano su un approccio di mercato al potenziale valore di recupero delle posizioni in Portafoglio che applica criteri diversi rispetto ai criteri contabili;

- nella predisposizione del Parere abbiamo fatto riferimento alla bozza del SPA datata 10 settembre 2018, le cui clausole evidenziano un sostanziale allineamento rispetto agli standard di mercato registrati in operazioni similari. Alla data del presente documento non risulta pertanto possibile stimare l'eventuale impatto derivante da eventuali modifiche delle condizioni contrattuali che potrebbero influenzare le conclusioni delle nostre analisi;
- il Parere è stato predisposto alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e pertanto le valutazioni non hanno tenuto conto del verificarsi di eventi di natura straordinaria e/o non prevedibili (e.g. nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e degli scenari politici e sociali, ecc.);
- l'oggetto e gli obiettivi dell'Incarico non prevedono interventi di revisione contabile o attuariale, né lo svolgimento di procedure di verifica o due diligence finalizzate all'individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura non riflesse nelle situazioni contabili e nelle informazioni messe a disposizione dagli Organi di Direzione della Società. L'Incarico non prevede inoltre verifiche di natura legale, fiscale e giuslavoristica;
- le condizioni del nostro Incarico non prevedono alcun aggiornamento dei risultati ottenuti per eventi successivi alla data di emissione del Parere;
- alla data del Parere, KPMG non è a conoscenza di eventi significativi che avrebbero potuto impattare significativamente le conclusioni delle nostre analisi;
- le nostre analisi sono da considerarsi strettamente riservate e non riproducibili, soggette ad utilizzo esclusivamente limitato da parte degli amministratori di BIM con riferimento alle finalità esposte in Premessa. Eventuali usi differenti rispetto alle finalità del presente Incarico, riproduzioni o diffusione presso terzi, necessitano del preventivo consenso scritto da parte di KPMG, fatto salvo il caso in cui l'utilizzo o la divulgazione in qualsiasi modo delle analisi avvenga per obbligo di legge o regolamento o su richiesta di autorità competenti (ivi incluse, a titolo esemplificativo, Consob, Banca d'Italia), che verrà tempestivamente comunicato a KPMG;
- le tabelle incluse nel Parere possono contenere arrotondamenti di importi; eventuali incongruenze e/o difformità tra i dati riportati nelle diverse tabelle sono conseguenza di tali arrotondamenti;
- KPMG ha richiesto e ottenuto una lettera di attestazione nella quale i Legali Rappresentanti di BIM si dichiarano consapevoli delle ipotesi e limiti che hanno caratterizzato lo svolgimento dell'Incarico e confermano l'inesistenza di elementi che, qualora portati a conoscenza di KPMG, avrebbero potuto modificare sensibilmente le conclusioni raggiunte.



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

*Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM co cut-off date al 31 ottobre 2017*

11 Settembre 2018

## 5 Approcci valutativi adottati

Sulla base delle ipotesi e limitazioni esposte nei precedenti paragrafi e tenuto conto delle finalità dell'incarico, si è ritenuto di adottare il metodo del Discounted Cash Flow ("DCF").

Il metodo del DCF prevede che il valore di qualsiasi attività è rappresentato dal valore attuale dei flussi di cassa generati dalla stessa.

L'applicazione del DCF si basa sull'utilizzo della seguente formula, che prevede l'individuazione di (i) i flussi finanziari relativi ai crediti in Portafoglio; (ii) il relativo timing e (iii) il tasso di attualizzazione:

$$\text{Valore} = \sum_{t=1}^n \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

Dove:

n = durata dell'attività finanziaria;

FC = flusso di cassa al periodo t;

r = tasso di sconto che riflette il profilo di rischio dei flussi attesi.

Si rimanda al documento "20180911\_BIM\_Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato" per la sintesi dei risultati e una descrizione dettagliata dell'approccio metodologico adottato, nonché i parametri valutativi e le relative analisi di sensitività condotte.

## 6 Conclusioni

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza, avuto riguardo delle ipotesi e limiti rappresentati nelle pagine che precedono in considerazione delle finalità del presente incarico, riteniamo che, alla data di emissione del Parere:

- il corrispettivo, offerto da Trinity, pari a €147,7 milioni relativo al Portafoglio, ovvero all'insieme delle Senior e Junior Notes al loro valore nominale, risulta congruo dal punto di vista finanziario;
- la nostra analisi di congruità è basata sulla comparazione tra il valore del Portafoglio della Società, stimato con metodi di generale accettazione, e il Prezzo dell'Offerta di Trinity;
- le condizioni finanziarie dell'Operazione riportate nella bozza del SPA datata 10 settembre 2018 evidenziano un sostanziale allineamento rispetto agli standard utilizzati in operazioni similari di mercato.

Pertanto, le condizioni finanziarie (costituite dal corrispettivo e dalle clausole del SPA)



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

*Fairness Opinion sul corrispettivo offerto da Trinity per l'acquisizione di un portafoglio crediti deteriorato di BIM co cut-off date al 31 ottobre 2017*

11 Settembre 2018

offerte da Trinity risultano congrue da un punto di vista finanziario.

- - -

Desideriamo ringraziarVi per la cortese collaborazione prestataci nel corso del nostro lavoro.

Con l'occasione vogliate gradire e nostri migliori saluti.

KPMG Advisory S.p.A.

Silvano Lenoci  
Partner