

**SUPPLEMENTO AL DOCUMENTO INFORMATIVO**

**RELATIVO A OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**

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

**Operazione di dismissione del patrimonio immobiliare del gruppo Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. realizzata mediante la stipula di tre contratti di compravendita, aventi ad oggetto l'acquisto, da parte di Kryalos SGR Spa – in nome e per conto del fondo comune di investimento alternativo Perseus, partecipato da Attestor Value Master Fund LP, soggetto collegato all'azionista di controllo Trinity Investments Designated Activity Company – dei seguenti attivi:**

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

2 Ottobre 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)

Supplemento 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
<i>Premesse</i> .....	9
<b>1. AVVERTENZE</b> .....	12
<b>2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b> .....	14
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	14
2.1.1. <i>Oggetto e finalità dell'Operazione</i> .....	14
2.1.2. <i>Descrizione degli Attivi oggetto di cessione</i> .....	14
2.1.3. <i>Principali termini e condizioni dei Contratti di Compravendita</i> .....	14
2.1.4. <i>Sintesi degli effetti dei Contratti di Compravendita</i> .....	15
2.2. Parte correlata con cui l'Operazione è stata posta in essere e natura della correlazione .....	16
2.3. Indicazioni delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione .....	16
2.4 Modalità di determinazione del Prezzo degli Attivi e valutazioni circa la sua congruità.....	16
2.5.1. <i>Effetti dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali della Banca</i> .....	18
2.5.2. <i>Effetti dell'Operazione sulla detenzione degli Immobili Strumentali</i> .....	18
2.5.3 <i>Indici di rilevanza dell'Operazione</i> .....	19
2.6. Eventuali variazioni dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di BIM e/o di società da questa controllate.....	19
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/Attestor/Kryalos. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti di BIM. ....	20
2.8. Organi sociali coinvolti nel processo di approvazione dell'Operazione.....	20
<b>ALLEGATO A</b> .....	22

## **Definizioni**

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

I termini indicati con la lettera maiuscola, nel presente Supplemento, ove non diversamente definiti, hanno il medesimo significato loro attribuito nel Documento Informativo.

<b>Attestor</b>	Attestor Value Master Fund LP, soggetto collegato a Trinity
<b>Attivi</b>	Gli Immobili e le Partecipazioni
<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>Banca o BIM</b>	Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.
<b>BIM Immobiliare</b>	BIM Immobiliare S.r.l. (controllata al 100% da BIM)
<b>Cap</b>	Importo massimo di Plusvalenze Eccedenti che la Banca e/o Symphonia potranno eventualmente maturare per effetto della rivendita degli Attivi o delle quote del Fondo Perseus, pari ad Euro 61.130.600,96 (il doppio del Plusvalore Minimo)
<b>Colliers o Esperto Indipendente</b>	Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. a socio unico
<b>Comitato</b>	Comitato amministratori indipendenti per le operazioni con soggetti collegati di BIM
<b>Consulente Legale</b>	Il consulente legale, incaricato dal Comitato, di assistere il suddetto organo negli adempimenti relativi all'Operazione
<b>Contratti di Compravendita</b>	I contratti definitivi per il trasferimento al Fondo Perseus: (i) degli Immobili BIM; (ii) dell'Immobile Symphonia; e (iii) delle Partecipazioni
<b>Contratti Preliminari Trinity o Contratti Preliminari</b>	I contratti preliminari, stipulati in data 28 giugno 2018 – e caducati in data 26 settembre 2018 a seguito del recesso di Trinity – aventi ad oggetto l'impegno di Trinity ad acquistare: (i) gli Immobili BIM; (ii) l'Immobile Symphonia; e (iii) le Partecipazioni
<b>Criterio di Ripartizione</b>	Il criterio di ripartizione delle Plusvalenze Eccedenti il Plusvalore Minimo tra il Fondo Perseus (85%) e

	BIM/Symphonia (15%)
<b>Data del Rogito</b>	La data del 26 settembre 2018, in cui gli Attivi sono stati trasferiti a Kryalos
<b>Dichiarazione Attestor</b>	La dichiarazione resa da Attestor a BIM e Symphonia alla Data del Rogito, con la quale Attestor si è impegnato, in caso di cessione a Terzi delle quote del Fondo Perseus che dia luogo a Plusvalenze, a riconoscere tali Plusvalenze a BIM e Symphonia secondo i medesimi criteri di cui ai Contratti di Compravendita.
<b>Documento Informativo o Documento</b>	Il Documento Informativo sull'Operazione, redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e pubblicato da BIM in data 4 Luglio 2018, di cui il presente Supplemento costituisce integrazione
<b>Escrow Account</b>	Il conto corrente vincolato in cui è stata depositata la Penale
<b>Fairness Opinion</b>	La valutazione del Valore di Mercato degli Immobili resa dall'Esperto Indipendente ed allegata in sintesi al Documento Informativo
<b>Gruppo BIM o Gruppo</b>	Il gruppo bancario facente capo a BIM
<b>Immobile di Bologna</b>	Indica l'immobile sito in Bologna, via De' Pignattari, il cui trasferimento è soggetto a prelazione c.d. artistica
<b>Immobile Paomar</b>	Indica l'immobile di proprietà di Paomar sito in località Arzachena, via Piccolo Pevero
<b>Immobile Symphonia</b>	L'immobile sito in Milano, Corso Matteotti, 5 di proprietà di Symphonia
<b>Immobili</b>	Gli Immobili BIM, gli Immobili BIM Immobiliare, l'Immobile Symphonia e l'Immobile Paomar
<b>Immobili BIM o Portafoglio Immobiliare</b>	Gli Immobili di proprietà di BIM siti a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bologna, via De Pignattari, 1;</li> <li>- Roma, via Duccio di Boninsegna, 39-45;</li> <li>- Roma, via Orazio Raimondo snc;</li> <li>- Sarmato (Piacenza), in via Torchio, 14</li> </ul>
<b>Immobili BIM Immobiliare</b>	Indica i seguenti immobili, di proprietà di BIM Immobiliare, ubicati in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Torino, Via Gramsci, 7;</li> <li>- Milano, Via Meravigli, 4;</li> </ul>

- Roma, Via Donizetti, 12;
- Cuneo, Corso Nizza, 2.

### **Immobili Locati a BIM**

Indica i seguenti Immobili Strumentali, locati alla Banca:

- Milano, Corso Matteotti, 5, piani 2 e 3;
- Roma, via Donizzetti, 12-14;
- Cuneo, Corso Nizza, 2;
- Milano, via Meravigli 4;
- Torino, Via Gramsci, 7.

### **Immobili Strumentali**

Indica, nel loro complesso, la parte degli Immobili BIM, degli Immobili BIM Immobiliare e dell'Immobile Symphonia utilizzati da BIM e Symphonia per l'esercizio della rispettiva attività sociale, e dunque gli immobili ubicati in:

- Milano, Corso Matteotti, 5;
- Bologna, via De Pignattari, 1;
- Milano, corso Matteotti 5, piani 2 e 3;
- Torino, Viale Gramsci 7;
- Roma, via Donizzetti, 12-14;
- Cuneo, Corso Nizza, 2;
- Milano, via Meravigli 4.

### **Indennità di Occupazione Temporanea**

L'indennità dovuta da BIM e Symphonia per l'Occupazione Temporanea degli Immobili Strumentali, calcolata alle condizioni di locazione attuali, o, in mancanza, in base ai parametri OMI

### **Kryalos o SGR**

Kryalos SGR S.p.A.

### **Obbligo di Pagamento del Differenziale**

L'obbligo posto a carico di Trinity ai sensi dei Contratti Preliminari, come condizione di legittimità del recesso dai suddetti Contratti, di corrispondere a BIM e Symphonia l'eventuale importo differenziale tra il prezzo di acquisto degli Attivi indicato nei Contratti Preliminari e quello dedotto nelle offerte presentate da Terzi

### **Occupazione Temporanea**

Indica la situazione di occupazione degli Immobili Strumentali da parte di BIM e Symphonia, successivamente al trasferimento degli stessi al Fondo Perseus e sino al termine massimo del 31 dicembre 2019

### **Offerta Kryalos**

L'offerta di acquisto degli Attivi formalizzata da

	Kryalos, in nome e per conto del Fondo, in data 24 settembre 2018
<b>OMI</b>	Osservatorio del Mercato Immobiliare
<b>Operazione o Backstop Immobiliare</b>	L'operazione di vendita del Patrimonio Immobiliare del Gruppo BIM deliberata dai Consigli di Amministrazione della Banca e di Symphonia in data 27 giugno 2018 e perfezionatasi con la cessione degli attivi a Kryalos alla Data del Rogito
<b>Paomar</b>	La società Paomar Terza S.r.l., partecipata da BIM
<b>Parere</b>	Il parere sull'Operazione rilasciato dal Comitato ed allegato al presente Documento
<b>Partecipazione BIM Immobiliare</b>	La partecipazione totalitaria detenuta dalla Banca nella società BIM Immobiliare s.r.l.
<b>Partecipazione Paomar</b>	La partecipazione totalitaria detenuta dalla Banca nella società Paomar Terza S.r.l.
<b>Partecipazioni</b>	Congiuntamente la Partecipazione Paomar e la Partecipazione BIM Immobiliare
<b>Parti</b>	BIM e Symphonia in qualità di venditrici e Kryalos in qualità di acquirente
<b>Patrimonio Immobiliare</b>	Il Portafoglio Immobiliare, gli Immobili BIM Immobiliare, l'Immobile Paomar e l'Immobile Symphonia
<b>Penale (o Importo a Garanzia)</b>	L'importo di Euro 30.950.000,00, depositato da Trinity nell'Escrow Account e svincolato in data 8 Agosto 2018
<b>Perseus o Fondo Perseus</b>	Il fondo di investimento alternativo immobiliare gestito da Kryalos e, alla data di stipula dei Contratti di Compravendita, interamente sottoscritto da Attestor
<b>Piano di Rafforzamento Patrimoniale</b>	Il piano di rafforzamento patrimoniale della Banca, che prevede che BIM consolidi il proprio patrimonio, entro il 31 dicembre 2018, anche mediante la dismissione di <i>asset</i> non strategici quali gli Immobili e le Partecipazioni
<b>Plusvalenze</b>	Le plusvalenze rivenienti dalla Vendite a Terzi
<b>Plusvalenze Eccedenti</b>	Le Plusvalenze eventualmente maturate ad esito della rivendita degli Attivi, o delle quote del Fondo

	Perseus, che eccedano il Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48
<b>Plusvalenze Eventuali</b>	Le eventuali Plusvalenze maturate a favore di BIM o Symphonia, in conseguenza di Vendite a Terzi, in conformità al Criterio di Ripartizione
<b>Plusvalore Minimo</b>	Il plusvalore minimo, pari ad Euro 30.565.300,48, ottenuto ad esito dell'Operazione, rispetto al Valore di Bilancio del Patrimonio Immobiliare al 31 marzo 2018
<b>Prezzo</b>	Il Prezzo genericamente riferito ad un singolo Attivo
<b>Prezzo degli Attivi o Prezzo Complessivo</b>	Il prezzo corrisposto dal Fondo per l'acquisto degli Attivi, pari ad Euro 52.949.524,81
<b>Procedura di Vendita</b>	La procedura di vendita del Patrimonio Immobiliare deliberata dai Consigli di Amministrazione della Banca e di Symphonia in data 27 giugno 2018
<b>Procedura Interna</b>	La procedura interna adottata da BIM, con regolamento del 15/12/2017, ai fini della disciplina delle operazioni con soggetti collegati
<b>RAF</b>	Il Risk Appetite Framework di BIM
<b>Referente</b>	Il Direttore Generale di BIM, nella sua qualità di referente del Comitato per l'Operazione ai sensi della Procedura Interna
<b>Regolamento Emittenti</b>	Il Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche
<b>Regolamento Parti Correlate</b>	Il regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche
<b>Sede di Bologna</b>	La sede di BIM sita in Bologna, via De' Pignattari n.1
<b>Sede Symphonia</b>	La sede di Symphonia, ubicata in Milano, Corso Matteotti n. 5, piani 5 e 6
<b>Symphonia</b>	Symphonia Società di Gestione del Risparmio – S.G.R. S.p.A. (controllata al 100% dalla Banca)
<b>Supplemento</b>	Il presente supplemento al Documento Informativo
<b>Terzi</b>	Soggetti terzi che successivamente alla stipula dei Contratti di Compravendita siano disponibili ad acquistare in tutto o in parte il Patrimonio Immobiliare o le quote del Fondo Perseus

<b>TUF</b>	Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche
<b>Valore Contabile</b>	Il valore degli Attivi risultante dalla relazione trimestrale di BIM al 31 marzo 3018
<b>Valore di Mercato</b>	Il <i>fair value</i> del Patrimonio Immobiliare espresso nella valutazione resa da Colliers
<b>Vendita a Terzi</b>	La vendita di uno o più Attivi a Terzi – anche indirettamente, tramite trasferimento di quote del Fondo Perseus - effettuata nei due anni successivi alla Data del Rogito
<b>Versamento</b>	Il conferimento di patrimonio netto, per l'importo di Euro 35.950.000,00 effettuato da Trinity a favore di BIM in data 8 agosto 2018.

## *Premesse*

- I. Il presente Supplemento è stato predisposto da BIM, ad integrazione del Documento Informativo pubblicato dalla Banca in data 4 Luglio 2018, allo scopo di fornire al pubblico, ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Interna, le necessarie informazioni in merito all'evoluzione dell'Operazione di Backstop Immobiliare verificatesi successivamente alla pubblicazione del suddetto Documento.
- II. Si premette al riguardo che l'articolato negoziale inizialmente stipulato tra BIM, Symphonia e Trinity, disciplinava l'impegno dell'Azionista di Controllo ad acquistare gli Attivi ad un Prezzo Complessivo che garantisse al Gruppo il realizzo di un Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48, e, per l'effetto, assicurasse che il processo di dismissione del Patrimonio Immobiliare, avviato con la Procedura di Vendita, potesse concludersi positivamente, entro la chiusura dell'esercizio in corso, con il conseguimento degli obiettivi del Piano di Rafforzamento Patrimoniale.
- III. Nello specifico, al fine di consentire che la Procedura di Vendita degli Immobili si concludesse entro la chiusura dell'esercizio in corso, con il realizzo di un Plusvalore Minimo di Euro 30.565.300,48, Trinity, in data 28 giugno 2018, aveva sottoscritto con BIM e Symphonia tre contratti preliminari con i quali la stessa si era impegnata, per sé o per persona da nominare, ad acquistare, entro la data del 31 dicembre 2018, gli Attivi rappresentati dagli Immobili BIM, dall'Immobile Symphonia e dalle Partecipazioni.
- IV. Il prezzo degli Attivi era stato convenzionalmente determinato tra le Parti in Euro 83.899.524,47, corrispondente ad una valutazione convenzionale degli Immobili di Euro 145.000.000, e dunque in una misura tale da garantire a BIM:
  - a) a livello consolidato, il realizzo del citato Plusvalore Minimo di euro 30.565.300,48, importo corrispondente alla differenza positiva tra il valore del Patrimonio Immobiliare, indicato da Trinity ai fine della definizione del Prezzo Complessivo degli Attivi, e il valore complessivo di iscrizione in bilancio, al 31 marzo 2018, degli Immobili di cui si compone il predetto Patrimonio Immobiliare e delle Partecipazioni promesse in vendita;
  - b) a livello individuale, una plusvalenza netta di circa Euro 38.800.000, calcolata in raffronto al valore di bilancio degli Immobili BIM e delle Partecipazioni al 31 marzo 2018, pari, alla data di stipula dei Contratti Preliminari, ad Euro 114.434.699,52.
- V. Al fine di assicurare il realizzo del Plusvalore Minimo, Trinity si era impegnata a depositare sull'Escrow Account l'Importo a Garanzia di euro 30.950.000, somma che la Banca e/o Symphonia avrebbero avuto diritto di riscuotere non soltanto in caso di inadempimento dell'Azionista di Controllo agli obblighi di acquisto del Patrimonio Immobiliare, ma anche nell'ipotesi di riscontro di vincoli che potessero impedire la trasferibilità stessa degli Attivi a Trinity. Tale deposito, come comunicato al mercato, è stato trasferito con Versamento sui conti correnti di BIM in data 8 agosto 2018, a titolo irrevocabile, incondizionato ed

immediatamente disponibile a favore della Banca e in quanto tale è considerato, da tale data, computabile al patrimonio di vigilanza.

- VI. A fronte dell'impegno di garanzia assunto da Trinity circa il pagamento del prezzo degli Attivi e il versamento dell'Importo a Garanzia, le Parti avevano convenuto che le Plusvalenze eventualmente maturate ad esito della Procedura di Vendita, qualora eccedessero la misura del Plusvalore Minimo, fossero riconosciute, per l'85% del loro ammontare, in favore di Trinity e, per il restante 15%, in favore - per la parte di rispettiva competenza - della Banca e di Symphonia. Tale Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze, secondo gli intendimenti delle Parti, avrebbe operato anche per le Plusvalenze realizzate da Trinity nei due anni successivi alla stipula dei Contratti di Compravendita; i Contratti Preliminari Trinity prevedevano che, in ogni caso, le Plusvalenze Eccedenti spettanti alla Banca e/o a Symphonia non potessero superare complessivamente un importo pari al Cap, convenuto nel doppio del Plusvalore Minimo.
- VII. Successivamente alla pubblicazione del Documento Informativo, e specificamente in data 3 agosto 2018, l'Azionista di Controllo, nell'ottica di accelerare gli effetti del programmato Piano di Rafforzamento Patrimoniale, ha proposto di dare pronta esecuzione alla *“compravendita dell'intero portafoglio immobiliare al prezzo pattuito di Euro 115 milioni, anticipando così gli effetti dell'Operazione al 30 settembre permettendo anche in questo caso la liberazione dei relativi risk weighted assets”*.
- VIII. A tal fine, Trinity ha manifestato la volontà di recedere dai Contratti Preliminari, in conformità alle previsioni dei predetti accordi, subordinatamente alla stipula dei Contratti di Compravendita ed al riconoscimento, da parte della Banca e di Symphonia, che, a seguito dell'avvenuto incasso del Versamento e del Prezzo, nessun credito o diritto riveniente dai contratti in discorso può essere vantato dalla Banca o da Symphonia nei confronti di Trinity a titolo di corrispettivo per l'esercizio del recesso o ad altro titolo connesso. Il recesso di Trinity ha dunque determinato l'interruzione della Procedura di Vendita.
- IX. In data 24 settembre 2018 è quindi pervenuta l'Offerta Kryalos mediante la quale Kryalos, in nome e per conto del Fondo Perseus – interamente sottoscritto da Attestor, soggetto collegato a Trinity – si è proposta di acquistare, in modo irrevocabile e incondizionato, gli Attivi della Banca e di Symphonia versando il Prezzo degli Attivi pari ad Euro 52,9 milioni.
- X. L'Operazione si è conclusa, a seguito dell'accettazione dell'Offerta Kryalos, con la stipula degli atti di trasferimento degli Attivi al Fondo in data 26 settembre 2018. Contestualmente alla stipula dei Contratti di Compravendita, Attestor ha rilasciato a BIM e Symphonia la Dichiarazione Attestor, con la quale si è impegnato, in caso di cessione a Terzi delle quote del Fondo Perseus che dia luogo a Plusvalenze, a riconoscere tali Plusvalenze a BIM e Symphonia secondo i medesimi criteri di cui ai Contratti di Compravendita.

XI. Con il presente Supplemento si intende dunque fornire un aggiornamento delle informazioni rese nel Documento Informativo a fronte della conclusione dell'Operazione con Kryalos. In particolare, il presente Supplemento:

- illustra l'articolazione definitiva dell'Operazione all'esito dell'accettazione dell'Offerta Kryalos (si anticipa, al riguardo, che, fermo restando il mutamento soggettivo dell'acquirente, il complessivo impianto negoziale disciplinato nei Contratti Preliminari Trinity è stato replicato, salvi opportuni adattamenti, nei Contratti di Compravendita stipulati con Kryalos);
- compendia le valutazioni svolte dai competenti organi della Banca a conferma della correttezza sostanziale dei termini economici e giuridici dell'Operazione.

## 1. AVVERTENZE

La cessione degli Attivi al Fondo Perseus è stata qualificata come operazione con parti correlate, ai sensi del Regolamento Consob e della Procedura Interna, sulla base di una valutazione prudenziale nella quale sono stati valorizzati gli effetti sostanziali dell'Operazione. In particolare, sebbene i Contratti di Compravendita siano stati stipulati con Kryalos, SGR autonoma e non correlata alla Banca, si è tenuto conto della circostanza per cui gli effetti economici della cessione degli Attivi sono destinati a riverberarsi su Attestor, soggetto collegato all'Azionista di Controllo della Banca e unico sottoscrittore del Fondo Perseus alla Data del Rogito.

L'Operazione è da intendersi comprensiva anche degli effetti patrimoniali derivanti dall'Occupazione Temporanea, atteso che alla data del presente Supplemento, gli Immobili Strumentali sono utilizzati da BIM e Symphonia per l'esercizio della rispettiva attività sociale. Il trasferimento al Fondo Perseus di tali Immobili Strumentali comporterà quindi il sorgere di una relazione patrimoniale temporanea con un fondo interamente sottoscritto da Attestor, anch'essa rilevante ai fini della disciplina in materia di operazioni con parti correlate, atteso che, sino al termine massimo del 31 dicembre 2019, BIM e Symphonia corrisponderanno alla nuova proprietà l'Indennità di Occupazione Temporanea.

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 2.5.3 del presente Supplemento.

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 25 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 cessione di analoga natura.

La correttezza sostanziale dei termini economici e giuridici dell'Operazione posta in essere con Kryalos è stata valutata ed attestata dal Comitato nei termini di cui al parere riportato sub allegato "A" al presente Supplemento. Il Comitato – organo deputato, ai sensi dell'articolo 3.4.1 della Procedura Interna, a rilasciare un parere motivato vincolante sull'interesse della Banca al compimento di operazioni con parti correlate di "maggiore rilevanza", nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni – è stato tempestivamente informato, ai sensi del

richiamato articolo 3.4.1 della Procedura Interna, in merito ai termini e alle condizioni dell'Operazione ed è stato altresì coinvolto nella fase istruttoria e prenegoziale attraverso l'invio di un flusso di informazioni completo e tempestivo attivato dal Referente dell'Operazione. Il Comitato è stato tempestivamente coinvolto, in particolare, al momento in cui Kryalos si è proposta come acquirente finale degli Attivi.

Nello specifico, all'esito delle proprie valutazioni il Comitato ha confermato che l'Operazione soddisfa l'interesse di BIM al rafforzamento del patrimonio di Gruppo – nei termini già illustrati all'interno del Documento Informativo del 4 Luglio 2018 – e che le condizioni e i termini delle stesse sono convenienti per i venditori e non comportano, a vantaggio (diretto o indiretto) del socio Trinity e/o di Attestor e a detrimento di BIM o di Symphonia, alterazioni significative rispetto all'assetto contrattuale già definito con la stipula dei Contratti Preliminari Trinity.

## **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 si sostanzia nella cessione al Fondo Perseus dei seguenti Attivi, perfezionata in data 26 settembre 2018 mediante la stipula dei Contratti di Compravendita:

- (i) gli Immobili BIM;
- (ii) l'Immobile Symphonia;
- (iii) le Partecipazioni.

L'Operazione è finalizzata ad anticipare gli effetti del Piano di Rafforzamento Patrimoniale rispetto al termine originariamente previsto del 31 dicembre 2018.

#### ***2.1.2. Descrizione degli Attivi oggetto di cessione***

Per la descrizione dettagliata degli Attivi si rinvia al paragrafo 2.1.2. del Documento Informativo.

#### ***2.1.3. Principali termini e condizioni dei Contratti di Compravendita***

##### ***a) Prezzo degli Attivi ed estinzione del debito intercompany***

Il Prezzo pattuito per la cessione degli Attivi ai sensi dei Contratti Preliminari Trinity è complessivamente pari ad Euro 52.949.524,81.

Il Prezzo degli Attivi è stato versato a BIM e Symphonia alla data di stipula dei Contratti di Compravendita, ad eccezione del Prezzo relativo all'Immobile di Bologna, il cui versamento sarà effettuato contestualmente alla stipula dell'atto ricognitivo del mancato esercizio della prelazione c.d. artistica cui il suddetto Immobile è soggetto ai sensi di legge.

Il Fondo Perseus ha estinto alla Data del Rogito il debito *intercompany* gravante sulle Partecipazioni per complessivi Euro 49.586.121,32.

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

Il Prezzo potrà essere soggetto a maggiorazione in funzione dell'applicazione del Criterio di Ripartizione delle Plusvalenze, secondo i criteri già indicati nel Documento Informativo – al quale si rinvia – la cui applicazione è stata recepita anche nei Contratti di Compravendita.

Nello specifico, i Contratti di Compravendita, in linea con quanto già stabilito nei Contratti Preliminari Trinity, prevedono che la Banca e Symphonia possano ulteriormente beneficiare del 15% delle Plusvalenze Eccedenti eventualmente realizzate a fronte delle Vendite a Terzi nei due anni successivi alla Data del Rogito, in conformità al Criterio di Ripartizione.

Il Criterio di Ripartizione troverà altresì applicazione, in conformità alla Dichiarazione Attestor, con riferimento ad eventuali Plusvalenze realizzate a fronte della cessione a terzi delle quote del Fondo Perseus detenute da Attestor.

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

Nell'ambito dei Contratti di Compravendita, BIM e Symphonia hanno rilasciato dichiarazioni e garanzie in linea con quelle già rilasciate nell'ambito dei Contratti Preliminari Trinity.

Si rinvia sul punto a quanto illustrato nel corrispondente paragrafo del Documento Informativo.

*d) Il regime di Occupazione Temporanea degli Immobili Strumentali*

Il trasferimento degli Immobili Strumentali in capo a Perseus determina la risoluzione dei contratti di locazione in essere in cui i cedenti risultano conduttori; tuttavia, BIM e Symphonia potranno continuare a detenere in regime di Occupazione Temporanea, sino al 31 Dicembre 2019, gli Immobili Strumentali di cui siano conduttori o possessori, a fronte del versamento alla nuova proprietà delle Indennità di Occupazione Temporanea.

Si rinvia al riguardo a quanto specificato nei paragrafi 2.1.3. g) e 2.5.2 del Documento Informativo.

**2.1.4. Sintesi degli effetti dei Contratti di Compravendita**

Di seguito si fornisce un aggiornamento della Tavola I del Documento Informativo, atta a rappresentare i principali effetti prodotti in capo alla Banca e a Symphonia per effetto della stipula dei Contratti di Compravendita con Kryalos:

Tavola I

FATTISPECIE CONTEMPLATA NELL'AMBITO DELLA STRUTTURA CONTRATTUALE		EFFETTI PRODOTTI DALLA VERIFICAZIONE DELLA FATTISPECIE
1	Cessione degli Attivi al Fondo	La Banca e Symphonia incassano il Prezzo degli Attivi; l'incasso per la Banca e Symphonia è tale da garantire, sommato al Versamento già ricevuto, la realizzazione a livello consolidato di un beneficio economico pari al Plusvalore Minimo. Viene estinto il debito intercompany gravante sulle Partecipazioni per Euro 49,5 ml.
2	Perdita della proprietà degli Immobili Strumentali	BIM e Symphonia continuano a detenere gli Immobili Strumentali in regime di Occupazione Temporanea sino al 31 dicembre 2019 a fronte del versamento alla nuova proprietà delle Indennità di Occupazione Temporanea
3	Rivendita da parte di Kryalos, entro 2 anni dalla Data del Rogito, di tutti o parte degli Attivi. Cessione a terzi delle quote del Fondo	La Banca e Symphonia incassano il 15% delle Plusvalenze superiori all'importo di Euro 30.565.300,48 milioni sino ad un importo massimo di Euro 61.130.600,96.

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

I Contratti di Compravendita sono stati conclusi con Kryalos, in nome e per conto del Fondo Perseus.

Il Fondo, alla data di stipula dei Contratti di Compravendita, risultava interamente sottoscritto da Attestor, soggetto collegato all'Azionista di Controllo di BIM.

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

Come anticipato, la finalità dell'Operazione è quella di anticipare gli effetti del Piano di Rafforzamento Patrimoniale mediante la cessione degli Attivi prima della scadenza del termine ultimo del 31 dicembre 2018.

Nello specifico, la cessione degli Attivi al Fondo Perseus ha consentito di anticipare al 26 settembre 2018 gli effetti positivi in termini di flussi finanziari e di riduzione degli RWA attinenti gli immobili ceduti, al netto della quota imputabile alla cessione dell'Immobile di Bologna. I benefici afferenti alla cessione di tale immobile si produrranno all'atto dell'incasso del corrispettivo dal Fondo o dalla Pubblica Amministrazione, a seconda che quest'ultima rinunci o meno all'esercizio della prelazione c.d. artitica.

Peraltro, in virtù delle pattuizioni dei Contratti di Compravendita, l'Operazione, in linea con quanto pattuito con l'Azionista di Controllo in sede di stipula dei Contratti Preliminari – le cui previsioni sono state recepite nei Contratti di Compravendita salvi necessari adattamenti – potrebbe consentire alla Banca e a Symphonia di incamerare le ulteriori Plusvalenze Eventuali, nei limiti del Cap, in caso di Vendite a Terzi degli Attivi effettuate nei due anni successivi alla Data del Rogito.

A tale riguardo, si precisa inoltre che Attestor si è formalmente impegnato a far sì che il diritto di BIM e Symphonia alle Plusvalenze Eventuali non venga eluso mediante la vendita delle quote del Fondo in luogo della cessione a Terzi degli Attivi acquistati dal Fondo medesimo.

## **2.4 Modalità di determinazione del Prezzo degli Attivi e valutazioni circa la sua congruità.**

Il Prezzo degli Attivi, pari ad Euro 52.949.524,81, è stato definito sulla base dei seguenti criteri:

- il Prezzo degli Immobili BIM e dell'Immobile Symphonia è stato determinato in misura pari al Valore di Mercato riconosciuto a ciascuno dei suddetti immobili nella perizia dell'Esperto Indipendente, per un importo complessivo di Euro 26.450.000;
- il Prezzo delle Partecipazioni, complessivamente pari ad Euro 26.499.524,81, è stato determinato sulla base del Valore Contabile delle Partecipazioni medesime risultante dalla relazione trimestrale al 31 marzo 2018 – rettificato per tenere conto delle risultanze della Fairness Opinion – al netto delle relative passività per Euro 49,5 milioni, che sono state estinte dal Fondo alla data di stipula dei Contratti di Compravendita.

Il Prezzo offerto dal Fondo per l'acquisto degli Immobili è aderente alle stime effettuate dall'Esperto Indipendente nell'ambito della *Fairness Opinion* ed è pertanto congruo rispetto al Valore di Mercato degli Immobili medesimi.

Il Prezzo delle Partecipazioni è a propria volta congruo, in quanto determinato sulla base del valore contabile delle Partecipazioni medesime – che a propria volta tiene conto del Valore di Mercato degli Immobili BIM Immobiliare e dell'Immobile Paomar espresso nella *Fairness Opinion* – al netto delle relative passività infragruppo, estinte dal Fondo Perseus alla Data del Rogito.

L'incasso del Prezzo degli Attivi, sommato al Versamento eseguito da Trinity in data 8 agosto 2018 per Euro 30,95 milioni, ha consentito alla Banca e a Symphonia, ciascuna per la parte di rispettiva competenza, di anticipare alla data del 26 settembre 2018 la percezione dei complessivi benefici finanziari e di vigilanza previsti a fronte della stipula dei Contratti Preliminari, in linea con gli obiettivi perseguiti con il Piano di Rafforzamento; obiettivi che infatti presupponevano l'incasso di un prezzo di vendita degli Attivi pari ad Euro 83.899.524,47.

E' opportuno chiarire, a tale riguardo, che la possibilità per BIM e Symphonia di aderire all'Offerta Kryalos e di anticipare, per tale via, il perfezionamento del trasferimento degli Attivi, risultava subordinata al recesso da parte di Trinity dai Contratti Preliminari. Il recesso è stato esercitato dall'Azionista di Controllo alla Data del Rogito.

Nello specifico, i Contratti Preliminari consentivano a Trinity, in presenza di offerte di terzi, di recedere subordinatamente al rispetto dell'Obbligo di Pagamento del Differenziale, e dunque corrispondendo ai venditori l'eventuale importo differenziale tra il prezzo indicato nei Contratti Preliminari Trinity e quello dedotto dai Terzi offerenti.

Nel caso di specie, l'accettazione dell'Offerta Kryalos non ha determinato il sorgere dell'Obbligo di Pagamento del Differenziale a carico di Trinity, atteso che, in data 8 agosto 2018, l'Azionista di Controllo ha già provveduto a effettuare il Versamento, il cui importo (Euro 30,95 milioni), sommato al Prezzo degli Attivi offerto dalla SGR (Euro 52.949.524), corrisponde all'importo di euro 83.899.524, originariamente concordato nell'ambito dei Contratti Preliminari Trinity quale prezzo iniziale complessivo per l'acquisto degli Attivi da parte dell'Azionista di Controllo.

Il predetto importo, essendo in linea con il Valore di Mercato degli Immobili e delle Partecipazioni come sopra precisato, è stato ritenuto idoneo a garantire un adeguato rafforzamento dei coefficienti patrimoniali individuali e consolidati della Banca, coerentemente con quanto illustrato nel Documento Informativo.

Ai fini della valutazione di congruità del Prezzo dell'Operazione si è altresì tenuto conto dell'estinzione dei debiti *intercompany* gravanti sulle Partecipazioni, per Euro 49,5 milioni, che sono stati pagati dal Fondo Perseus alla Data del Rogito.

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

### 2.5.1. Effetti dell'Operazione sui coefficienti patrimoniali della Banca

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

L'Operazione ha impattato positivamente sul patrimonio di Gruppo, consentendo alla stessa di maturare il realizzo, a livello consolidato, di un beneficio pari al Plusvalore Minimo.

Quanto agli effetti sui coefficienti patrimoniali della Banca, di seguito si riporta un aggiornamento dei dati proforma di cui alla tavola IV del Documento Informativo, contenente l'illustrazione degli effetti positivi dell'Operazione sui coefficienti al 31 marzo 2018:

<i>dati in €/mln</i>	31 dic-17	31 mar-18	stima dell'impatto dell'Operazione	dati proforma 31 mar-18
<b>RWA</b>	<b>1.155,9</b>	<b>1.081,8</b>	<b>-102,3</b>	<b>979,4</b>
<b>CET1</b>	<b>120,7</b>	<b>107,5</b>	<b>38,6</b>	<b>146,5</b>
<b>CET1 RATIO</b>	<b>10,44%</b>	<b>9,94%</b>		<b>14,96%</b>
<b>TOTAL CAPITAL RATIO</b>	<b>10,52%</b>	<b>9,94%</b>		<b>14,96%</b>

Si precisa che il miglioramento dei *ratio* patrimoniali riscontrabile rispetto ai dati esposti nel Documento Informativo del 4 Luglio 2018 è imputabile in particolare:

- agli effetti combinati di minori deduzioni, dai fondi propri, di investimenti significativi in partecipazioni finanziarie e *deferred tax assets*, i quali sono stati ponderati per la quota non dedotta dal patrimonio di vigilanza secondo le regole prudenziali;
- al computo puntuale del beneficio sulla fiscalità corrente.

Fermo quanto sopra, si rammenta inoltre che la Banca e Symphonia potrebbero maturare le Plusvalenze Eventuali, in caso di vendite a Terzi degli attivi nonché di cessione delle quote del Fondo Perseus da parte di Attestor, in conformità al Criterio di Ripartizione e nei limiti massimi del Cap.

Alla luce di quanto sopra, e tenuto conto delle valutazioni svolte dalla Direzione Risk Management della Banca, è dunque possibile confermare la coerenza dell'Operazione con la propensione al rischio della Banca espressa nel RAF.

### 2.5.2. Effetti dell'Operazione sulla detenzione degli Immobili Strumentali

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

- 1) a seguito della risoluzione consensuale dei contratti di locazione relativi agli Immobili Locati a BIM, la Banca potrà continuare a occupare i suddetti Immobili Strumentali versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea d'importo pari ai canoni di locazione attualmente dovuti in base alle previsioni dei relativi contratti;
- 2) BIM e Symphonia potranno continuare ad occupare rispettivamente la Sede di Bologna e la Sede Symphonia, sino al 31 dicembre 2019, versando alla nuova proprietà un'indennità di Occupazione Temporanea che:
  - per ciò che attiene alla Sede di Bologna, è stata determinata sulla base dei criteri indicati dall'OMI per immobili aventi caratteristiche analoghe, posizionandosi sul valore massimo indicato dall'Osservatorio, sulla base della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile;
  - per ciò che riguarda la Sede Symphonia, è stata determinata in misura pari al canone di locazione che la SGR percepisce attualmente da BIM a fronte della locazione a BIM dei piani 2° e 3° - di pari superficie - del medesimo Immobile.

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

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

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

Poiché il controvalore complessivo delle cessioni disciplinate dai Contratti Preliminari è superiore al 5% del patrimonio di vigilanza consolidato di BIM al 30 giugno 2018<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> Valore disponibile alla data di delibera 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/Attestor/Kryalos. Interessi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dei direttori generali e dei dirigenti di BIM.**

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

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

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

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

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di BIM in data 25 settembre 2018; la relativa delibera è stata adottata con il voto favorevole dei seguenti amministratori della Banca:

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

L'Operazione è stata deliberata con l'astensione dei sigg.ri Stefano Visalli, David Alhadeff e Pietro Stella in virtù delle ragioni esposte nel precedente paragrafo 2.7, e quindi ai sensi degli articoli 53 TUB e 2391 cod. civ.

Nella valutazione circa la convenienza per BIM e per i soci di minoranza dell'Operazione, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso dell'attività istruttoria svolta dalle competenti strutture della Banca ed ha preso atto del preventivo parere favorevole rilasciato all'unanimità, in data 25 settembre 2018, dal Comitato degli Amministratori Indipendenti (organo che ha altresì valutato, nei termini illustrati nel Documento Informativo, la congruità dei Contratti Preliminari stipulati il 28 giugno 2018 con l'Azionista di Controllo).

Il Comitato, che ha svolto le sue funzioni con il supporto del Consulente Legale indipendente, del Referente e delle competenti strutture della Banca:

- in data 18 settembre 2018 ha svolto una valutazione preliminare dei termini dell'Operazione e dello stato di avanzamento delle trattative, sulla base delle bozze contrattuali disponibili a tale data;
- nella successiva riunione del 25 settembre 2018 ha espresso il proprio parere favorevole al compimento dell'Operazione, avendo valutato, nei termini più in

dettaglio esposti nell'Allegato A al presente Supplemento, che l'Operazione soddisfa l'interesse di BIM al rafforzamento del proprio patrimonio – nei termini già illustrati all'interno del Documento Informativo del 4 Luglio 2018 – e che le condizioni e i termini della stessa sono convenienti per i venditori e non comportano, a vantaggio (diretto o indiretto) del socio Trinity e di Attestor, e a detrimento di BIM o di Symphonia, alterazioni significative rispetto all'assetto contrattuale già definito con la stipula dei Contratti Preliminari.

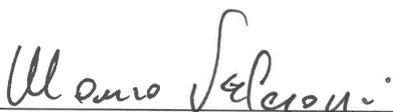
Acquisito il Parere positivo del Comitato – comunicato altresì a Symphonia conformemente alla Procedura Interna – in data 25 settembre 2018 il Consiglio di Amministrazione di BIM ha infine deliberato l'accettazione dell'Offerta Kryalos dandone comunicazione al mercato.

In data 26 settembre 2018, le Parti hanno proceduto alla stipula dei Contratti di Compravendita, dandone comunicazione al mercato in pari data.

\* \* \* \*

**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 25 settembre 2018



#### COMITATO DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

#### PARERE IN MERITO ALL'ACCETTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA BANCA PRESENTATE DA KRYALOS SGR

##### 1. PREMESSE.

I. In data 27 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. ("BIM" o la "Banca"), con il parere favorevole del comitato degli amministratori indipendenti (il "Comitato"), ha deliberato di stipulare con Trinity Investments Designated Activity Company ("Trinity" o l'"Azionista di Controllo" o il "Promittente Acquirente") tre contratti preliminari di compravendita (i "Contratti Preliminari") aventi a oggetto l'impegno di Trinity di acquistare entro la data del 31 dicembre 2018, per sé o per persona da nominare, il patrimonio immobiliare (il "Patrimonio Immobiliare") che BIM detiene, in parte direttamente (il "Portafoglio Immobiliare"), e in parte indirettamente per il tramite delle società controllate Symphonia SGR S.p.A. ("Symphonia"), BIM Immobiliare S.r.l. ("BIM Immobiliare") e Paomar Terza S.r.l. ("Paomar"); in attuazione delle delibere del Consiglio di Amministrazione la Banca, in data 28 giugno 2018, ha stipulato i seguenti Contratti Preliminari:

- il Contratto Preliminare tra BIM e l'Azionista di Controllo con il quale Trinity ha assunto l'impegno di acquistare (per sé o per persona da nominare), ad un prezzo pari ad euro 11.110.000, il Portafoglio Immobiliare di proprietà della Banca che risulta composto dai seguenti immobili (il "Preliminare Portafoglio Immobiliare"):
  - i) Bologna, via De Pignattari, 1;
  - ii) Roma, via Duccio di Boninsegna, 39-45;
  - iii) Roma, via Orazio Raimondo snc;
  - iv) Sarmato (Piacenza), via Torchio, 14 (gli immobili del Portafoglio Immobiliare sono congiuntamente definiti gli "Immobili BIM");
- il Contratto Preliminare (il "Preliminare Partecipazioni") tra BIM e l'Azionista di Controllo, contenente l'impegno di Trinity di acquistare (per sé o per persona da nominare), ad un prezzo pari ad euro 50.189.524,48, le partecipazioni totalitarie detenute da BIM nel capitale sociale delle seguenti società controllate (le "Partecipazioni"):
  - i) BIM Immobiliare (la "Partecipazione BIM Immobiliare") nel cui patrimonio sono presenti gli immobili di Roma, in via Donizetti, 12, di Cuneo, in Corso Nizza, 2-4, di Torino, in via Gramsci, 7 e di Milano, in via Meravigli, 4 (gli "Immobili BIM Immobiliare");
  - ii) Paomar (la "Partecipazione Paomar") nel cui patrimonio è presente un unico *asset* immobiliare sito in località Arzachena, via Piccolo Pevero (l'"Immobile Paomar");

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. P.', is located at the bottom right of the page.

- il Contratto Preliminare (il “**Preliminare Symphonia**”) tra Symphonia e l’Azionista di Controllo con il quale Trinity si è impegnata ad acquistare (per sé o per persona da nominare), ad un prezzo pari ad euro 22.600.000, l’immobile di proprietà di Symphonia ubicato in Milano in Corso Matteotti, 5 (l’“**Immobilabile Symphonia**”; gli Immobili BIM Immobiliare, gli Immobili BIM, l’Immobilabile Paomar e l’Immobilabile Symphonia sono congiuntamente definiti gli “**Immobili**”; gli Immobili BIM, l’Immobilabile Symphonia e le Partecipazioni sono congiuntamente definiti gli “**Attivi**”).

Le caratteristiche dell’operazione di cessione degli Attivi – c.d. backstop immobiliare – sono state rese note al mercato da BIM, in data 4 luglio 2018, mediante pubblicazione di un documento informativo redatto ai sensi dell’art. 5 del Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche (il “**Documento Informativo del 4 Luglio 2018**”).

III. In data 3 agosto 2018 è pervenuta una comunicazione (la “**Comunicazione**”) con la quale l’Azionista di Controllo, nell’ottica di accelerare gli effetti del programmato piano di *de-risking* e di rafforzamento patrimoniale della Banca (il “**Piano di Rafforzamento Patrimoniale**”), ha proposto di dare pronta esecuzione alla “*compravendita dell’intero portafoglio immobiliare al prezzo pattuito di Euro 115 milioni, anticipando così gli effetti dell’operazione al 30 settembre permettendo anche in questo caso la liberazione dei relativi Risk Weighted Assets;*”.

IV. In seguito alle trattative inerenti all’anticipato perfezionamento dell’operazione di cessione del Patrimonio Immobiliare, in data 14 settembre 2018, le competenti funzioni della Banca hanno inoltrato al Comitato la versione preliminare dell’offerta formulata da Kryalos SGR S.p.A. (“**Kryalos**” o la “**SGR**”) mediante la quale la predetta SGR, in nome e per conto di un fondo comune di investimento immobiliare (il “**Fondo**”) interamente partecipato da Attestor Value Master Fund LP (“**Attestor**”) – soggetto collegato a Trinity – si è proposta di acquistare, in modo irrevocabile e incondizionato, gli Attivi della Banca e di Symphonia (l’“**Offerta Kryalos**”) ad un prezzo complessivo di Euro 52.949.524,81 (il “**Prezzo**”), e di estinguere altresì i debiti *intercompany* gravanti sulle Partecipazioni, per Euro 49,5 milioni. L’incasso del Prezzo, sommato al conferimento di euro 30.950.000, già effettuato dall’Azionista di Controllo a beneficio di BIM in data 8 Agosto 2018 (il “**Versamento**”), consentirebbe alla Banca di ottenere dalla cessione degli Attivi un beneficio economico complessivo pari a circa 84 milioni di euro, in aderenza con quanto originariamente previsto nei Contratti Preliminari, oltre al rimborso del citato debito *intercompany*.

V. In data 18 settembre 2018, il Comitato ha ricevuto la bozza di una scrittura privata redatta da Trinity con la quale il predetto Azionista di Controllo ha manifestato la propria volontà di recedere, in conformità alle previsioni di cui all’art. 13.2 dei Contratti Preliminari, a fronte della formale accettazione dell’Offerta Kryalos e del riconoscimento da parte della Banca e Symphonia che, a seguito dell’avvenuto incasso del Versamento e del pagamento del Prezzo, l’Azionista di Controllo ha integralmente adempiuto alle obbligazioni inerenti al trasferimento degli Attivi assunte nei confronti di BIM e Symphonia con la stipula dei Contratti Preliminari (la “**Dichiarazione di Recesso**”). In data 23 e 24 Settembre 2018 sono pervenute al Comitato le bozze contrattuali definitive relative alla cessione degli Attivi a Kryalos (le “**Bozze Contrattuali**”).

VI. Sulla base di una valutazione prudenziale, volta a valorizzare gli effetti sostanziali dell’operazione, la cessione degli Attivi al Fondo può qualificarsi come operazione con parti correlate ai sensi della vigente normativa in materia. In particolare, sebbene i contratti di compravendita debbano essere stati stipulati con Kryalos, SGR autonoma e non correlata alla

Banca, è opportuno tenere conto della circostanza per cui gli effetti economici della cessione degli Attivi sono destinati a riverberarsi su Attestor, soggetto collegato all'Azionista di Controllo della Banca e unico sottoscrittore del Fondo.

VII. Per tale motivo si ritiene prudenzialmente che l'accettazione dell'Offerta Kryalos postuli che lo scrivente Comitato intervenga preliminarmente per valutare se le condizioni e i termini dell'Offerta Kryalos, come riflesse nelle Bozze Contrattuali, siano convenienti per i venditori e non comportino, a vantaggio (anche indiretto) del socio Trinity e di Attestor, e a detrimento di BIM o di Symphonia, alterazioni significative rispetto all'assetto contrattuale già definito con la stipula dei Contratti Preliminari.

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

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

In data 14 settembre 2018 il Direttore Generale dr Grassi, in qualità di referente dell'Operazione (il "**Referente**"), ha aggiornato il Presidente del Comitato in merito allo stato di avanzamento delle trattative negoziali relative all'operazione di cessione al Fondo del Patrimonio Immobiliare.

In data 18 settembre 2018, il Comitato si è riunito per formulare una valutazione preliminare in merito alla convenienza dell'operazione di cessione anticipata al Fondo del Patrimonio Immobiliare; nello svolgimento delle attività valutative il Comitato si è avvalso dell'ausilio del Prof. Avv. Giovanni Battista Bisogni (il "**Consulente Legale**"), incaricando lo stesso di assistere il Comitato nell'esame del contenuto dell'Offerta Kryalos, nella redazione del presente Parere e, in generale, nella verifica del corretto adempimento di ogni obbligo derivante dall'applicazione della Procedura.

Nel corso dei lavori del Comitato:

- il Referente ha messo a disposizione degli amministratori indipendenti le bozze della Dichiarazione di Recesso formulata dall'Azionista di Controllo;
- il dott. Mauro Valesani, quale responsabile della Direzione Amministrazione della Banca, ha riepilogato al Comitato gli effetti finanziari della cessione anticipata del Patrimonio Immobiliare, confermando che gli stessi, alla luce delle bozze contrattuali sottoposte al Comitato in pari data, risultano allineati a quelli compendati nel Documento Informativo del 4 Luglio 2018.

Al termine della riunione il Comitato:

- a) si è riservato di esprimere il proprio Parere definitivo al compimento dell'Operazione previa valutazione delle Bozze Contrattuali in corso di redazione, aggiornandosi per tale valutazione alla successiva riunione del 25 settembre;
- b) ha anticipato di poter rendere Parere favorevole all'operazione soltanto nel presupposto che le condizioni economiche e giuridiche dedotte



nell'Offerta Kryalos riflettano in modo aderente – salvi i necessari adattamenti connessi al mutamento dell'acquirente degli Attivi – i contenuti dei Contratti Preliminari già valutati positivamente dal Comitato in sede di espressione del giudizio in merito all'operazione di backstop immobiliare.

Il Comitato, riunitosi in data 25 settembre 2018 a seguito della ricezione delle Bozze Contrattuali, corredate altresì di un documento riepilogativo dei principali termini delle stesse, ha quindi espresso parere favorevole al compimento dell'Operazione, avendo svolto con esito positivo la valutazione sub b) come di seguito compendiato.

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

Secondo gli intendimenti espressi da Trinity nella propria Comunicazione, la cessione degli Attivi al Fondo assolverebbe la finalità di consentire alla Banca e a Symphonia di anticipare al corrente mese di settembre 2018 gli effetti dell'alienazione del Patrimonio Immobiliare che, secondo gli impegni già assunti nell'ambito dei Contratti Preliminari, si sarebbe dovuta perfezionare comunque entro il termine del 31 dicembre 2018 attraverso il trasferimento degli Attivi a Trinity o ad altro soggetto da quest'ultimo designato.

In tale prospettiva l'Azionista di Controllo ha indicato la società di gestione del risparmio denominata "Kryalos" quale soggetto che, in nome e per conto del Fondo interamente partecipato da Attestor, potesse rendersi acquirente degli Attivi entro il mese di settembre 2018.

L'Offerta Kryalos presenta un Prezzo complessivo di Euro 52.949.524,81, ripartito per singolo Attivo come da documentazione agli atti.

Il Prezzo offerto dal Fondo per l'acquisto degli Immobili è aderente alle stime effettuate dal perito indipendente Colliers (l'"**Esperto Indipendente**") il quale, a supporto delle decisioni assunte dalla Banca e da Symphonia in merito alla stipula dei Contratti Preliminari, aveva espresso una propria *fairness opinion* – riportata in allegato al Documento Informativo del 4 Luglio 2018 – circa il valore di mercato degli Immobili BIM, delle Partecipazioni e dell'Immobile Symphonia.

Il Prezzo delle Partecipazioni è stato determinato sulla base del valore contabile delle Partecipazioni medesime risultante dalla relazione trimestrale al 31 marzo 2018 – rettificato per tenere conto delle risultanze della suddetta *fairness opinion* – al netto delle relative passività per Euro 49,5 milioni, che Kryalos si è impegnata ad estinguere alla data di stipula dei contratti di compravendita (il "**Contratti di Compravendita**"), prevista per il 26 settembre p.v..

La possibilità per BIM e Symphonia di aderire all'Offerta Kryalos e di anticipare, per tale via, il perfezionamento del trasferimento degli Attivi, sarebbe subordinata al recesso da parte di Trinity dai Contratti Preliminari che l'Azionista di Controllo intenderebbe esercitare, in conformità alle previsioni di cui all'art. 13.2 di detti accordi, mediante l'invio alla Banca e a Symphonia della Dichiarazione di Recesso; invero, la disposizione ora citata consente a Trinity, in presenza di offerte di terzi, di recedere dai Contratti Preliminari, a condizione che essa corrisponda ai venditori l'eventuale importo differenziale tra il prezzo indicato nei Contratti Preliminari e quello dedotto dai terzi offerenti (l'"**Obbligo di Pagamento del Differenziale**").

Nel caso di specie, l'eventuale accettazione delle Offerte Kryalos non determinerebbe il sorgere dell'Obbligo di Pagamento del Differenziale, atteso che, in data 8 agosto 2018, l'Azionista di Controllo ha già provveduto a effettuare, in modo irrevocabile e irredimibile, il Versamento a titolo



di conferimento di patrimonio netto; infatti, la somma tra il Prezzo offerto dalla SGR (euro 52.949.524) e l'ammontare del Versamento (euro 30.950.000) corrisponde all'importo di euro 83.899.524, originariamente concordato nell'ambito dei Contratti Preliminari, al fine di garantire un adeguato rafforzamento dei coefficienti patrimoniali individuali e consolidati della Banca, quale prezzo iniziale complessivo per l'acquisto degli Attivi da parte di Trinity.

I contenuti delle offerte formulate dalla SGR sono aderenti a quelli dei Contratti Preliminari in quanto:

- le Bozze Contrattuali presentano il medesimo corredo di dichiarazioni e garanzie pattuito dalla Banca e da Symphonia in sede di stipula dei Contratti Preliminari e già valutati dallo scrivente Comitato in linea con la prassi di mercato in occasione del parere reso in data 26/27 giugno 2018 con riguardo ai profili di convenienza dell'operazione di *backstop* immobiliare;
- le Bozze Contrattuali prevedono che BIM e Symphonia, in aderenza con quanto previsto nei Contratti Preliminari, preservino il diritto di ricevere il 15% delle plusvalenze superiori all'importo di euro 30.563.300,48, da calcolare rispetto ai valori di bilancio che gli Attivi presentavano alla data del 31/3/2018, eventualmente realizzate dal Fondo per effetto della rivendita a terzi degli Attivi entro i due anni successivi alla stipula dei contratti definitivi di compravendita (il "**Diritto alle Plusvalenze Eccedentarie**"); si rileva, al riguardo, che Attestor si è impegnato a rilasciare, contestualmente alla stipula dei Contratti di Compravendita, una dichiarazione di impegno (la "**Dichiarazione Attestor**") a che il Diritto alle Plusvalenze Eccedentarie non venga eluso mediante la vendita diretta delle quote del Fondo da esso detenute. Nello specifico, ai sensi della Dichiarazione Attestor, quest'ultimo si impegnerebbe, in caso di cessione a terzi delle quote del Fondo che dia luogo a Plusvalenze Eccedentarie, a riconoscere tali Plusvalenze a BIM e Symphonia secondo i medesimi criteri di cui ai Contratti di Compravendita;
- le Bozze Contrattuali prevedono che, all'atto del trasferimento del Patrimonio Immobiliare, i rapporti di locazione in essere con BIM e Symphonia si risolvano *ipso iure* ma che la Banca e la SGR possano continuare a utilizzare gli Immobili Strumentali, in regime di Occupazione Temporanea, sino al termine del 31/12/2019 alle medesime condizioni e nei termini previsti nei Contratti Preliminari;
- l'Offerta Kryalos contempla, con riguardo alla proposta di acquisto delle Partecipazioni, l'impegno del Fondo di estinguere le passività di cui è creditrice la Banca, per Euro 45,9 milioni, contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento.

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

L'accettazione dell'Offerta Kryalos appare economicamente conveniente poiché consente alla Banca e a Symphonia, ciascuna per quanto di competenza, di anticipare alla data del 26 settembre 2018 (data prevista per la stipula dei Contratti di Compravendita) la percezione dei benefici economici derivanti dal trasferimento degli Attivi nella stessa misura originariamente prevista nei Contratti Preliminari, in linea con gli obiettivi perseguiti con il Piano di Rafforzamento Patrimoniale.



Nello specifico, sulla base delle risultanze comunicate al Comitato dalle strutture interne della Banca, possono confermarsi, anche nello scenario di cessione a Kryalos, gli effetti sui coefficienti patrimoniali della banca già resi noti al mercato nell'ambito del Documento Informativo del 4 Luglio 2018, al quale pertanto si rinvia per gli opportuni approfondimenti.

Le condizioni economiche e giuridiche dedotte nell'Offerta Kryalos sono corrette sotto il profilo formale e sostanziale poiché riflettono in modo aderente i contenuti dei Contratti Preliminari già valutati positivamente dal Comitato in sede di espressione del giudizio in merito all'operazione di backstop immobiliare.

#### **5. CONCLUSIONI**

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

A esito della propria analisi il Comitato ritiene che l'Operazione soddisfi l'interesse di BIM al rafforzamento del proprio patrimonio – nei termini già illustrati all'interno del Documento Informativo del 4 Luglio 2018 – e che le condizioni e i termini delle stesse siano convenienti per i venditori e non comportino, a vantaggio (diretto o indiretto) del socio Trinity e di Attestor, e a detrimento di BIM o di Symphonia, alterazioni significative rispetto all'assetto contrattuale già definito con la stipula dei Contratti Preliminari.

Per le ragioni di cui sopra il Comitato esprime all'unanimità il proprio Parere favorevole all'accettazione dell'Offerta Kryalos.

Milano, 25 settembre 2018

Il Comitato per le operazioni con soggetti collegati

Dott.ssa Maria Paola Clara



Dott.ssa Daniela Toscani



Prof.ssa Paola Vezzani

