

BANCA GENERALI S.p.A.

Sede in Trieste, Via Macchiavelli n. 4 - Capitale sociale deliberato Euro 119.378.836,00 - Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 116.851.637,00 -

Reg. Imprese di Trieste n. 103698, Codice Fiscale/P.I. n. 00833240328 -

Banca iscritta al n. 5358 dell'Albo delle Banche, capogruppo del gruppo bancario Banca Generali, iscritto all'Albo dei gruppi bancari -

Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Assicurazioni Generali S.p.A.

DOCUMENTO INFORMATIVO

redatto ai sensi dell'articolo 5 del "Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate" adottato con deliberazione Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato

relativo a

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI

stipulato con **Generali Italia S.p.A.**

31 luglio 2018

Documento Informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Banca Generali S.p.A. (via Macchiavelli n. 4, Trieste), sul sito internet di Banca Generali S.p.A. www.bancagenerali.com e presso la sede di Borsa Italiana S.p.A. (Piazza degli Affari n. 6, Milano)

INDICE

PREMESSA.....	3
1. AVVERTENZE.....	4
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione	4
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	5
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.....	5
2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.....	7
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione per Banca Generali.....	7
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni sulla sua congruità	9
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	10
2.6 Eventuali variazioni sull'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Banca Generali e/o delle società controllate per effetto dell'Operazione.....	11
2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione.....	11
2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative	12
2.9 Se la rilevanza dell'operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.	12
ALLEGATI	13
A. Parere del Comitato Controllo e Rischi di Banca Generali del 30 luglio 2018	13
B. Dichiarazione di CBRE in merito alla sussistenza dei requisiti di indipendenza per l'assunzione dell'incarico	13

PREMESSA

- A.** Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto e viene pubblicato - ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 5 del “Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate” adottato con deliberazione Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato (il “**Regolamento Operazioni Parti Correlate**”) - da Banca Generali S.p.A. (“**Banca Generali**” o “**Emittente**” o “**Società**” o “**Banca**”), con sede legale in Trieste, Via Macchiavelli n. 4, società le cui azioni sono quotate sul Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., al fine di fornire un quadro informativo relativo all’approvazione della stipula, che si prevede avverrà entro la fine del prossimo mese di settembre 2018, con Generali Italia S.p.A., con sede legale in Mogliano Veneto (TV), Via Marocchessa n. 14 (“**Generali Italia**”), di un contratto di locazione (il “**Contratto di Locazione**”) a fronte della consensuale risoluzione anticipata della locazione dei locali di Milano, Via Bassi n. 6 (l’“**Operazione**”).
- B.** La sottoscrizione del Contratto di Locazione si configura come operazione con parti correlate, in ragione del rapporto di controllo esercitato da Assicurazioni Generali S.p.A. (“**Assicurazioni Generali**”) su Banca Generali (anche per il tramite di Generali Italia) e su Generali Italia. Infatti, ai sensi del paragrafo 1 dell’Allegato 1 al Regolamento Operazioni Parti Correlate, un soggetto è parte correlata di una società se “*direttamente, o indirettamente, anche attraverso società controllate, fiduciari o interposte persone: (i) controlla la società, ne è controllato, o è sottoposto a comune controllo*”. Assicurazioni Generali, alla data del presente Documento Informativo possiede, attraverso società controllate, tra cui la società interamente controllata Generali Italia, il 50,17% del capitale sociale della Banca e, pertanto, controlla quest’ultima ai sensi dell’articolo 93 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (come successivamente modificato, il “**TUF**”), nonché il 100% del capitale sociale di Generali Italia. Generali Italia è a propria volta titolare di una partecipazione diretta nel capitale sociale dell’Emittente pari al 33,01% del capitale sociale dello stesso.
- C.** L’Operazione non ha ad oggetto l’operatività ordinaria della Banca e pertanto non può essere considerata come operazione “Ordinaria”, ai sensi della Procedura (come di seguito definita), del Regolamento Operazioni Parti Correlate e delle Disposizioni Banca d’Italia in materia di attività di rischio e conflitti di interesse delle banche e dei gruppi bancari nei confronti dei soggetti collegati, emanate in data 12 dicembre 2011 (le “**Disposizioni di Banca d’Italia**”). L’Operazione è qualificabile come operazione di “Maggiore Rilevanza”, ai sensi dell’articolo 3 della procedura in materia di operazioni con parti correlate e soggetti collegati e di operazioni di maggior rilievo adottata da Banca Generali (la “**Procedura**”) poiché esprime valori superiori alle soglie di rilevanza previste dalle citate disposizioni. Ai fini della valutazione della soglia di rilevanza, l’Emittente ha calcolato che il rapporto tra il controvalore dell’Operazione e il patrimonio di vigilanza di Banca Generali tratto dallo stato patrimoniale consolidato al 31 marzo 2018 supera la soglia del 2,5% e comporta quindi la qualificazione dell’Operazione come di “Maggiore Rilevanza”.
- Pertanto, l’Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Banca in data 31 luglio 2018, previo parere favorevole vincolante - sull’interesse complessivo della Società alla stipula del Contratto di Locazione, nonché sulla complessiva convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni - del Comitato Controllo e Rischi. Tale parere (allegato al presente Documento Informativo sub **A**) è stato emesso in data 30 luglio 2018.
- D.** Il presente Documento Informativo è conforme all’Allegato 4 del Regolamento Operazioni Parti Correlate.

1. AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

1.1.1 La stipula del Contratto di Locazione si configura come operazione con parti correlate, in quanto, alla data del presente Documento Informativo, Assicurazioni Generali possiede attraverso società da essa controllate, tra cui la società interamente controllata Generali Italia, il 50,17% del capitale sociale della Banca e, pertanto, controlla quest'ultima ai sensi dell'articolo 93 del TUF, nonché il 100% del capitale sociale di Generali Italia che, a sua volta, detiene il 33,01% del capitale sociale della Banca.

L'Operazione comporta, quindi, un potenziale rischio di conflitto di interessi principalmente con riguardo alla convenienza per l'Emittente alla sottoscrizione del Contratto di Locazione e alla congruità e correttezza sostanziale delle relative condizioni.

1.1.2 Inoltre, si segnala che il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, Giancarlo Fancel è dirigente con responsabilità strategiche (CFO) di Generali Italia; Cristina Rustignoli, consigliere di amministrazione della Banca, è dirigente con responsabilità strategiche (General Counsel) di Generali Italia; Azzurra Caltagirone, consigliere di amministrazione della Banca, è uno stretto familiare di Francesco Gaetano Caltagirone, Vice Presidente Vicario di Assicurazioni Generali (azionista indiretto di Banca Generali). Nella riunione del Consiglio di Amministrazione di Banca Generali del 31 luglio 2018, convocata per deliberare sull'approvazione dell'Operazione, i signori Giancarlo Fancel, Cristina Rustignoli e Azzurra Caltagirone hanno pertanto comunicato al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, ai sensi dell'articolo 2391 del codice civile, di trovarsi in una posizione di potenziale conflitto di interessi nell'Operazione, in ragione dei ruoli sopra indicati.

1.1.3 Nella medesima riunione del Consiglio di Amministrazione di Banca Generali del 31 luglio 2018, convocata per deliberare sull'approvazione dell'Operazione, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha valutato le ragioni di convenienza dell'Operazione e ha deliberato, all'unanimità, con l'astensione del Presidente, Giancarlo Fancel, e dei consiglieri Cristina Rustignoli e Azzurra Caltagirone, di approvare l'Operazione delegando il Dott. Gian Maria Mossa, Amministratore Delegato della Banca, a sottoscrivere gli atti necessari al perfezionamento degli accordi che si inseriscono nel contesto dell'Operazione.

L'Emittente 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.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

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

L'Operazione oggetto del Documento Informativo trova causa nell'esigenza di ampliare gli spazi disponibili nella Sede Operativa della Banca, giunti a saturazione, anche nell'ottica di riallocare le strutture logistiche della Banca nella città metropolitana di Milano con l'obiettivo di costituire tre Sedi di Eccellenza. Si prevede che la documentazione contrattuale di seguito descritta sia stipulata entro la fine del prossimo mese di settembre 2018.

2.1.1 Il Contratto di Locazione

Il Contratto di Locazione tra Banca Generali, in qualità di conduttore, e Generali Italia, in qualità di locatore, ha ad oggetto parte degli uffici della Torre Generali-Hadid costruita in Piazza Tre Torri n. 1 a Milano, presso Citylife. In particolare, riguarda gli uffici siti ai piani 17, 18, 20, 21, 22 e 23 e gli archivi/cantine siti al piano interrato -2.

Durata

La locazione avrà durata di 9 anni a decorrere dalla data di consegna degli spazi alla Banca, con rinnovo tacito fino alla scadenza del 31 dicembre 2033 qualora non intervenga disdetta da parte del conduttore o del locatore con preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla prima scadenza.

Canone

Il Contratto di Locazione prevede un canone annuo di Euro 3.393.000 (soggetto al regime naturale di esenzione da IVA come previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/1972), da corrisondersi in rate trimestrali anticipate di uguale importo aventi scadenza il 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 ottobre di ciascun anno, e presenta decorrenza economica dal 1 gennaio 2019. Dalla data di consegna degli spazi fino al 31 dicembre 2018 la Banca deterrà pertanto tali spazi senza dovere corrispondere nulla a titolo di canone al locatore. Non è prevista la revisione ISTAT del suddetto canone. Il canone è da intendersi a corpo e non a misura, riferito agli spazi ad uso ufficio sopra indicati, agli archivi/cantine al piano interrato -2, ai posti auto coperti al piano interrato -4 sotto il c.d. *Shopping District*, all'accesso e fruizione dell'atrio, delle sale riunioni e auditorium siti al piano interrato -1 e dei piani (secondo Caffetteria, terzo Servizi Engagement e sedicesimo Business Center) in condivisione con gli altri conduttori della Torre Generali-Hadid.

Ai sensi del Contratto di Locazione, gli spazi (uffici, *open space*, sale riunioni, salottini, *reception*, aree di attesa, ecc.) saranno consegnati da Generali Italia a Banca Generali completi di arredo, la cui manutenzione è prevista a cura della società che si occupa del *facility management* a livello di gruppo, che provvederà a riversare sul conduttore le relative spese.

Il Contratto di Locazione prevede che il ritardato pagamento del canone comporta l'obbligo di corrispondere gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale in essere al momento in cui la mora si è verificata maggiorato di 5 punti percentuali, salvo che la legge imponga un limite massimo inferiore a tale maggiorazione (nel qual caso la maggiorazione sarà ridotta in conformità a tale limite massimo). Agli interessi moratori dovranno essere sommate le eventuali altre spese sostenute dal locatore. Resta salvo il diritto del locatore a risolvere il Contratto di Locazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Condizioni

La locazione è disciplinata anche dalle norme generali riprodotte nel documento denominato “clausole contrattuali fisse” depositato agli atti del notaio Furio Gelletti di Monfalcone (repertorio 70 raccolta 55) registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Monfalcone il 13 dicembre 2016 n. 3823 serie 1T, a cui le parti hanno fatto rinvio. Tali condizioni sono allineate con la prassi di mercato e trovano applicazione alla generalità delle controparti e, pertanto, costituiscono condizioni standard. Tra queste, in particolare si segnalano le seguenti:

- (i) Risoluzione: l’espletamento di attività che determinano una destinazione delle unità immobiliari oggetto del Contratto di Locazione diversa rispetto a quella contrattualmente pattuita (ossia, uso ufficio) è causa di risoluzione del Contratto di Locazione ai sensi dell’articolo 1456 del codice civile per fatto e colpa del conduttore (il quale è tenuto a risarcire i danni patiti dal locatore). A Generali Italia è riconosciuto il diritto di chiedere la risoluzione del Contratto di Locazione, oltre al risarcimento di eventuali danni, altresì in caso di mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone trascorsi 20 giorni dalle convenute scadenze. Il Contratto di Locazione potrà essere oggetto di risoluzione ai sensi dell’articolo 1456 del codice civile per fatto e colpa di Banca Generali (che sarà tenuta a risarcire i danni patiti da Generali Italia) in caso di sublocazione da parte della Società, in tutto o in parte, dei locali oggetto del Contratto di Locazione o di cessione in qualsiasi forma del Contratto di Locazione ad altri, fatto salvo il preventivo benestare scritto del locatore, nonché nel caso in cui l’Emittente non si assicuri mediante la stipula di una polizza assicurativa “all risks”;
- (ii) Recesso: alla Banca non è consentito recedere dal Contratto di Locazione, salve le ipotesi di recesso previste da norme inderogabili applicabili al Contratto di Locazione medesimo e in vigore al momento di esercizio del recesso. Qualora ricorrano i presupposti e le condizioni di cui all’articolo 27, ultimo comma della Legge n. 392/1978, la Società potrà recedere dal Contratto di Locazione con preavviso di almeno 6 mesi. Se tale eventualità si verifica nel corso del primo sessennio, la Banca è tenuta a rimborsare a Generali Italia i costi dalla stessa eventualmente sostenuti per adattare i locali alle esigenze del conduttore, fermo l’obbligo di corrispondere il canone dovuto per l’intero periodo di preavviso. La Banca non potrà recedere dal Contratto di Locazione né risolvere anticipatamente il medesimo nell’ipotesi di impossibilità temporanea ad utilizzare i locali, per qualsivoglia ragione, salvo nel caso in cui tale impossibilità persista per più di 6 mesi senza che il locatore vi abbia posto rimedio;
- (iii) Penale: qualora la Banca sia in mora nel restituire tempestivamente i locali oggetto del Contratto di Locazione alla scadenza del contratto o al momento dello scioglimento anticipato del medesimo, sarà tenuta a corrispondere al locatore, quale indennità di occupazione precaria, per ogni giorno di ritardo e fino alla riconsegna, la frazione giornaliera dell’ultimo canone, senza pregiudizio del diritto del locatore alla riconsegna dei locali e al risarcimento di eventuali danni. Oltre a tale indennizzo, alla cessazione del Contratto di Locazione la Banca è tenuta a corrispondere al locatore, per ogni giorno di ritardo e fino alla riconsegna, una ulteriore somma pari al 40% della frazione giornaliera dell’indennizzo. Qualora la legge imponga un limite massimo inferiore a tale somma, la penale sarà ridotta in conformità a detto limite massimo;
- (iv) Manutenzione: la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del Contratto di Locazione è a esclusivo carico di Banca Generali; Generali Italia è tenuta ad occuparsi, a proprie spese, della manutenzione straordinaria degli stessi.

L’applicazione di talune “clausole contrattuali fisse” (quali quella relativa al deposito cauzionale, quella relativa all’aggiornamento periodico del canone di locazione all’incremento

dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT e quella relativa a oneri accessori e spese di riscaldamento, raffrescamento e condizionamento) è esclusa espressamente dalle parti.

2.1.2 Le Scritture Private

Il Contratto di Locazione sarà stipulato a fronte della risoluzione dei rapporti locatizi aventi ad oggetto i locali siti in Milano, Via Bassi n. 6.

In particolare, Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio, in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati denominato "Tiepolo - Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", stipulerà con Banca Generali due scritture riguardanti la consensuale risoluzione anticipata dei contratti di locazione degli spazi ad uso ufficio, rispettivamente, al piano nono e ai piani da terra all'ottavo e seminterrati S1, S2 e S3 dell'edificio sito in Milano, Via Bassi n. 6 in essere tra le parti e aventi scadenza il 30 novembre 2020 e il 30 aprile 2021 (le "**Scritture Private**").

Ai sensi delle Scritture Private le parti risolveranno per mutuo consenso, a decorrere dal 31 dicembre 2018, i contratti di locazione tra le stesse in essere.

Le Scritture Private prevedono la rinuncia del locatore a richiedere al conduttore la rimessione in pristino delle unità immobiliari. A fronte della risoluzione non è prevista l'applicazione di alcuna penale o altro onere o esborso in capo a Banca Generali.

2.2 **Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione**

La stipula del Contratto di Locazione si configura come operazione con parti correlate in quanto, alla data del presente Documento Informativo, Assicurazioni Generali possiede - attraverso società da essa controllate, tra cui la società interamente controllata Generali Italia - il 50,17% del capitale sociale della Banca e, pertanto, controlla quest'ultima ai sensi dell'articolo 93 del TUF, nonché il 100% del capitale sociale di Generali Italia, che a sua volta detiene il 33,01% del capitale sociale dell'Emittente.

2.3 **Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione per Banca Generali**

Nel corso degli anni, la crescita e lo sviluppo della Banca hanno determinato un incremento progressivo del personale dipendente che, per quanto riguarda la Sede Operativa di Milano, Via Bassi n. 6, ha comportato negli anni l'occupazione dell'intero edificio e la saturazione delle postazioni di lavoro disponibili.

A fronte di ciò, l'Emittente ha innanzitutto verificato con Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio (locatore dell'attuale Sede Operativa) la possibilità di ampliare la disponibilità di spazi, ma è stato informato dell'indisponibilità di spazi fruibili. Inoltre Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio ha comunicato all'Emittente che tale comprensorio sarebbe stato oggetto di un massiccio intervento di riqualificazione che di fatto avrebbe impedito alla Banca di mantenere la Sede Amministrativa e la Sede Operativa in una unica *location* (Via Bassi).

Alla luce dell'imponente progetto di gruppo di CityLife e della correlata costruzione della Torre Generali-Hadid, e in coerenza con tale progetto, la Banca ha preliminarmente individuato nella Torre Generali-Hadid la sua naturale evoluzione logistica riferita alla Sede Operativa di Milano.

Allo scopo di approfondire l'Operazione, ha quindi provveduto a verificare e comparare diverse ipotesi tra loro alternative, e in particolare: (i) ristrutturazione e rinnovo dell'immobile di Milano, Via Bassi n. 6, (ii) individuazione di soluzioni immobiliari alternative sul mercato di Milano, e (iii) locazione di unità immobiliari della Torre Generali-Hadid.

Nello specifico, con riferimento alla prima ipotesi, è stato ipotizzato di rimanere nel complesso immobiliare di Milano, Via Bassi n. 6, ristrutturandolo, ri-arredandolo e acquistando presso l'esterno i servizi aggiuntivi attualmente non disponibili (previsti invece in Citylife), ed è stato calcolato il costo annuo totale ripartito su 9 anni. Detto costo annuo oscillerebbe tra gli Euro 2,7 milioni e gli Euro 2,86 milioni. Peraltro, tale ipotesi è da ritenersi meramente teorica, considerato l'interesse del Gruppo Generali a liberare interamente e riqualificare l'intero polo urbanistico sito nella zona.

Con riferimento alla seconda ipotesi, - le competenti strutture della Banca, con il supporto di una primaria società di intermediazione di immobili, ha individuato 5 potenziali alternative che potrebbero essere considerate per un ipotetico trasferimento della Sede di Banca Generali. Per ciascuna alternativa è stata svolta una analisi tenendo in considerazione i driver principali per potere svolgere, al termine dell'indagine, un raffronto con tutte le soluzioni, tra cui costo affitto mq/mese, costo chiavi in mano e arredi mq/mese, costo arredi totale, costo annuo, oneri di mediazione, impatto IVA. Le soluzioni alternative individuate non hanno fatto emergere una soluzione da privilegiare tenuto conto non solo di fattori economici ma anche di altre considerazioni legate allo standing della sede nonché alla possibilità di fruire di determinati servizi per il personale dipendente.

Con riferimento alla terza ipotesi, considerata anche l'esigenza della Banca di avere un proprio Headquarter coerente con gli obiettivi di immagine di Banca Private e Innovazione nonché di disporre di una struttura che sia coerente, in termini di prestigio, immagine e innovazione, con la *mission* e la *vision* della stessa, i principali punti di forza che la nuova soluzione logistica presenta si possono sintetizzare come segue:

- (i) la disponibilità di un numero adeguato di postazioni di lavoro (+22 rispetto alla situazione attuale) che possano soddisfare nel tempo l'inserimento di nuove risorse e facilitare un'efficiente e più funzionale allocazione degli spazi tra le diverse unità organizzative della Banca;
- (ii) l'incremento degli spazi di incontro e di condivisione grazie alla presenza di n. 12 sale riunioni situate ai piani assegnati alla Banca, opportunamente configurate con le più moderne tecnologie per i collegamenti a distanza; sui piani, la Società disporrà inoltre di diverse aree collaborative informali utili per riunioni ristrette;
- (iii) la fruibilità dei "servizi comuni" presenti all'interno della Torre Generali-Hadid, tra cui ad esempio l'auditorium, utile per organizzare eventi che per motivi logistici attualmente si svolgono al di fuori della Sede della Banca;
- (iv) l'incremento, in ottica "*people care*", dell'attenzione alle persone grazie alla presenza integrata nella Torre Generali-Hadid di servizi quali l'infermeria, gli spogliatoi *fitness*, caffetteria/bar, telemedicina e *temporary shop*;

- (v) la disponibilità di parcheggi gratuiti per i dipendenti riservati alla Torre Generali, nonché di parcheggi pubblici presso il c.d. *Shopping District*;
- (vi) la disponibilità di impianti e servizi di ultima generazione in grado di garantire i migliori comfort ambientali per “vivere” al meglio il luogo di lavoro;
- (vii) l’incremento del livello di sicurezza garantito dall’utilizzo dei tornelli agli ingressi e dalla presenza di personale di società di vigilanza coordinato da una sala controllo, interna alla Torre, attiva 24 ore su 24, 365 giorni all’anno;
- (viii) il rafforzamento dell’integrazione della Banca nel Gruppo e, in particolare, nella Business Unit di riferimento, per sviluppare ulteriormente sinergie, idee e collaborazioni semplificate dal “vivere” lo stesso luogo di lavoro;
- (ix) l’elevata visibilità e notorietà offerta da uno dei più grandi ed innovativi progetti europei di riqualificazione e riconversione architettonica di ex aree commerciali o industriali.

Attraverso l’Operazione, Banca Generali darà inoltre avvio ad una complessa riallocazione delle proprie strutture logistiche nella città metropolitana di Milano che si concluderà entro l’anno 2019 con l’obiettivo di costituire tre Sedi di Eccellenza: (a) Torre Generali-Hadid, Piazza Tre Torri n. 1 (Citylife), Milano: Sede Operativa della Banca che potrà ospitare fino a 442 dipendenti; (2) Palazzo di Corso Italia n. 6, Milano: Centro Private, che ospiterà le strutture delle Reti Commerciali dei Private Relationship Manager, dei Private Banker e dei Financial Planner, che oggi contano complessivamente n. 162 consulenti; (3) Piazza S. Alessandro, Milano: Centro Private che ospiterà le strutture della Rete Commerciale Wealth Management che oggi conta complessivamente n. 67 consulenti.

Per quanto riguarda le condizioni contrattuali, come già esplicitato nel paragrafo 2.1.1 del presente Documento Informativo, si segnala che la disapplicazione espressa di talune “clausole contrattuali fisse” ai sensi del Contratto di Locazione rende le condizioni negoziate maggiormente vantaggiose rispetto agli assetti contrattuali normalmente negoziati da Banca Generali nell’ambito dei diversi contratti di locazione di cui la stessa è parte in qualità di conduttore.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell’Operazione e valutazioni sulla sua congruità

Come già esplicitato nel paragrafo 2.1.1 del presente Documento Informativo, il Contratto di Locazione prevede un canone annuo di Euro 3.393.000 (soggetto al regime naturale di esenzione da IVA), da intendersi a corpo e non a misura, relativamente agli spazi completi di arredo.

Al fine di valutare la congruità del canone di locazione richiesto dal locatore, il 22 maggio 2018 la Banca ha incaricato CB Richard Ellis S.p.A. (“**CBRE**”), primario operatore nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare, per la valutazione del canone di mercato attribuibile alle unità immobiliari oggetto del Contratto di Locazione al fine di consentire al Comitato Controllo e Rischi e al Consiglio di Amministrazione della Società di assumere ogni opportuna determinazione in proposito. Il Consiglio di Amministrazione della Banca ha accertato l’indipendenza di CBRE, rilevando che non vi sono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra questo e (a) la Banca, (b) i soggetti che controllano la Banca, le

società controllate dalla Banca o soggette a comune controllo con quest'ultima, e (c) gli amministratori delle società di cui alle lettere (a) e (b) che precedono. Il presente Documento Informativo reca in Appendice, sub **B** la dichiarazione rilasciata a tale riguardo da CBRE in data 5 giugno 2018.

Il soggetto che per conto di CBRE ha svolto la valutazione di congruità dei canoni di locazione è il dott. Alessandro Mazzanti, CEO Italy.

All'esito dell'incarico conferito, in data 5 giugno 2018 CBRE ha consegnato alla Banca la propria *agency opinion* (il "**Parere**") nella quale ha illustrato la metodologia utilizzata per la determinazione del canone di locazione e indicato il canone così determinato. CBRE ha in particolare analizzato *comparable* per qualità, dimensione, grado commerciale e canone di locazione recentemente oggetto di locazione o attualmente offerti sul medesimo mercato; ha inoltre tenuto in considerazione anche le caratteristiche particolari della Torre Generali-Hadid e le specificità della locazione proposta.

Sulla base di quanto precede, CBRE ha quindi stabilito che il canone di locazione di mercato annuo attribuibile alla proprietà per le porzioni immobiliari oggetto della locazione alle condizioni di mercato riscontrate alla data di valutazione, che tiene conto degli "spazi comuni" usufruibili (*front office/reception*), della durata della locazione, nonché dei servizi comuni (bar, caffetteria, auditorium) e dell'allestimento completo di arredo, possa essere compreso tra Euro 3.324.364 ed Euro 3.454.731.

I valori individuati da CBRE sono in linea con le condizioni economiche previste dal Contratto di Locazione (Euro 3.393.000 annui).

Rispetto alle ipotesi alternative esaminate e descritte nel paragrafo 2.3 del presente Documento Informativo, l'Operazione presenta inoltre vantaggi che esulano dalla convenienza strettamente economica, per l'esame dei quali si rinvia al citato paragrafo 2.3 del Documento Informativo.

Copia del Parere è stata consegnata ai componenti del Comitato Controllo e Rischi e ai componenti del Consiglio di Amministrazione della Società per le opportune determinazioni.

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

L'Operazione rientra tra le operazioni di "Maggiore Rilevanza" previste dal Regolamento Operazioni Parti Correlate e dalla Procedura, in quanto il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e il patrimonio di vigilanza di Banca Generali risultante dallo stato patrimoniale consolidato al 31 marzo 2018 è superiore al 2,5%.

Per quanto riguarda gli effetti dell'Operazione, il Contratto di Locazione, come illustrato, prevede il pagamento di un canone periodico da Banca Generali in favore di Generali Italia per il godimento delle unità immobiliari oggetto di locazione. Per l'approntamento di quanto necessario al trasferimento verso la nuova sede, la Banca dovrà inoltre sostenere alcuni costi di progetto, già stimati e previsti a Budget 2018, per complessivi Euro 2,39 milioni. L'anticipata risoluzione consensuale dei contratti di locazione con Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio relativi ai locali siti in Milano, Via Bassi n. 6 non comporta invece il sostenimento di alcun costo connesso alla rimessione in pristino delle unità immobiliari né l'applicazione di alcuna penale o altro onere o esborso in capo alla Banca. A seguito del previsto periodo di *free rent* fino alla fine del 2018 contenuto nel Contratto di Locazione e della

decorrenza della consensuale risoluzione anticipata della locazione dei locali siti in Milano, Via Bassi n. 6 al 31 dicembre 2018, non si verificheranno periodi di sovrapposizione dei canoni di locazione.

L'esecuzione del Contratto di Locazione comporterà pertanto per l'Emittente la rilevazione, nel corso dell'intero periodo di vigenza del medesimo, dei seguenti effetti:

Effetti economici

- (i) la Banca sosterrà costi di progetto, già stimati e previsti a Budget 2018, per complessivi Euro 2,39 milioni per l'approntamento di quanto necessario al trasferimento verso la nuova sede;
- (ii) considerato il costo previsto del canone di locazione annuo (Euro 3.393.000), dal 2019 Banca Generali registrerà un incremento dei costi di locazione di circa Euro 1,5 milioni rispetto a quanto sostenuto nel 2018 per la Sede Operativa di Milano.

Effetti patrimoniali

L'Operazione si configura come una locazione di natura operativa e pertanto non si segnalano specifici effetti di natura patrimoniale derivanti dall'esecuzione della stessa.

Effetti finanziari

Gli effetti finanziari dell'Operazione sono strettamente correlati ai flussi finanziari derivanti dalla gestione dei pagamenti dei canoni di locazione e dei costi per l'approntamento di quanto necessario al trasferimento.

2.6 Eventuali variazioni sull'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione di Banca Generali e/o delle società controllate per effetto dell'Operazione

Per effetto dell'Operazione non sono previste modifiche e/o variazioni ai compensi spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione di Banca Generali e/o delle società da quest'ultima controllate.

2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione

Nell'Operazione non sono direttamente coinvolti, quali parti correlate, componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti di Banca Generali.

Per completezza si segnala che alla data del presente Documento Informativo il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, Giancarlo Fancel è dirigente con responsabilità strategiche (CFO) di Generali Italia; Cristina Rustignoli, consigliere di amministrazione della Banca, è dirigente con responsabilità strategiche (General Counsel) di Generali Italia; Azzurra Caltagirone, consigliere di amministrazione della Banca, è uno stretto familiare di Francesco Gaetano Caltagirone, Vice Presidente Vicario di Assicurazioni Generali (azionista indiretto di Banca Generali).

2.8 **Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative**

Si precisa che la trattativa relativa all'Operazione è stata condotta dal *management* della società, unitamente al Comitato Controllo e Rischi, il quale, per il tramite del suo Presidente, ha aggiornato periodicamente il Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Controllo e Rischi di Banca Generali è stato coinvolto nell'Operazione nella fase istruttoria ricevendo le prime informazioni nel corso della riunione del 14 giugno 2018 e successivamente nel corso della riunione del 23 luglio 2018; è stato aggiornato periodicamente dal *management* in merito all'evoluzione delle attività poste in essere e allo status delle trattative. In particolare nel corso delle menzionate riunioni, il Comitato Controllo e Rischi ha ricevuto le prime informazioni di dettaglio relative alla proposta di contratto di locazione con Generali Italia per le unità immobiliari site in Milano, Piazza Tre Torri n. 1 (Citylife).

Allo scopo di approfondire l'Operazione, anche in virtù del proprio coinvolgimento nelle fasi delle trattative, il Comitato Controllo e Rischi ha quindi richiesto di poter analizzare e comparare le diverse ipotesi di sviluppo per la sede di Banca Generali:

1. sede di Via Bassi n. 6, ristrutturazione e rinnovo dell'immobile;
2. soluzioni immobiliari alternative sul mercato di Milano;
3. Torre Generali-Hadid (c.d. Citylife).

Il Comitato Controllo e Rischi ha quindi ricevuto una nota informativa dettagliata in merito alle analisi e comparazioni effettuate rispetto alle sopra citate 3 ipotesi di ricollocazione e sviluppo per la sede di Milano di Banca Generali e, ai fini delle proprie valutazioni, ha preso visione e ha esaminato la documentazione dell'Operazione comprensiva delle bozze contrattuali. Nella seduta del 30 luglio 2018 il Comitato Controllo e Rischi ha approfondito i temi di maggior delicatezza e/o rilevanza e si è espresso all'unanimità in senso favorevole sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Operazioni Parti Correlate, il parere reso - rilasciato in data 30 luglio 2018 - dal Comitato Controllo e Rischi è allegato al presente Documento Informativo sub **A** ed è pubblicato sul sito internet della Società www.bancagenerali.com.

In data 31 luglio 2018 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha valutato le ragioni di convenienza dell'Operazione e ha deliberato, all'unanimità, con l'astensione del Presidente, Giancarlo Fancel, e dei consiglieri Cristina Rustignoli e Azzurra Caltagirone, di approvare tale Operazione delegando il Dott. Gian Maria Mossa, Amministratore Delegato della Banca, a sottoscrivere gli atti necessari al perfezionamento degli accordi che si inseriscono nel contesto dell'Operazione.

2.9 **Se la rilevanza dell'operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'art. 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni**

La fattispecie descritta non è applicabile in relazione all'Operazione.

ALLEGATI

- A. Parere del Comitato Controllo e Rischi di Banca Generali del 30 luglio 2018
- B. Dichiarazione di CBRE in merito alla sussistenza dei requisiti di indipendenza per l'assunzione dell'incarico

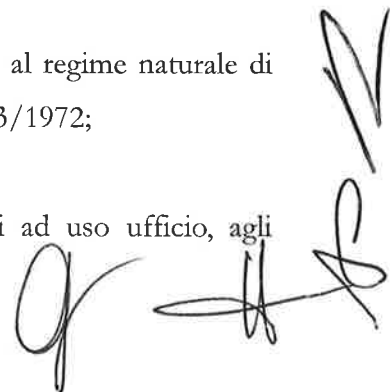
**PARERE MOTIVATO VINCOLANTE DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI DI BANCA GENERALI
S.P.A. AI SENSI DELL' ART. 9 DELLA "PROCEDURA IN MATERIA DI OPERAZIONI CON PARTI
CORRELATE" IN MERITO ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI UFFICI
DELLA TORRE GENERALI-HADID TRA BANCA GENERALI S.P.A. E GENERALI ITALIA S.P.A.**

1. L'OPERAZIONE

L'operazione che viene sottoposta all'esame del Comitato Controllo e Rischi di Banca Generali S.p.A. (di seguito, il "**Comitato**"), nelle persone degli Amministratori Indipendenti e Non Correlati (come definiti nella Procedura in materia di operazioni con Parti Correlate e Soggetti Collegati e di Operazioni di Maggiore Rilievo adottata da Banca Generali S.p.A., (di seguito la "**Procedura**"), Anna Gervasoni, Massimo Lapucci, Annalisa Pescatori e Vittorio Emanuele Terzi, riguarda la stipula di un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo avente ad oggetto gli spazi ad uso ufficio ai piani 17-18-20-21-22-23 e al piano -2 interrato della Torre Generali-Hadid sita in P.zza Tre Torri, 1 a Milano c/o Citylife (il "**Contratto di Locazione**"), tra Banca Generali S.p.A. in qualità di conduttore (di seguito "**Banca Generali**" o la "**Banca**" o il **Conduttore**") e Generali Italia S.p.A. in qualità di locatore (di seguito "**Generali Italia**" o il "**Locatore**"), a seguito della consensuale risoluzione anticipata dei contratti di locazione dell'immobile ad uso non abitativo avente ad oggetto gli spazi ad uso uffici dell'edificio di via Bassi, 6, Milano (l'**Operazione**). L'Operazione ha ad oggetto quindi tre operazioni con Parti Correlate, di cui solo per una, la sottoscrizione del Contratto di Locazione, ai sensi della Procedura è richiesto il parere vincolante del Comitato; per le altre due, le risoluzioni anticipate dei contratti di locazione dell'immobile di Via Bassi, la Procedura richiede un parere non vincolante (articolo 8 della Procedura).

In particolare, i principali contenuti del Contratto di Locazione risultano essere i seguenti:

- Contratto: uso ufficio;
- Durata: 9 anni con rinnovo tacito fino alla scadenza del 31/12/2033 qualora non intervenga disdetta da parte del Conduttore o del Locatore con preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla prima scadenza;
- Decorrenza contratto: dalla data di consegna degli spazi alla Banca;
- Decorrenza economica del contratto: dal 01/01/2019;
- Canone di locazione annuo: Euro 3.393.000 - il contratto sarà soggetto al regime naturale di esenzione da IVA come previsto dall'art.10, comma 1, n.8 del D.P.R. n. 633/1972;
- Revisione ISTAT: non prevista;
- Il canone è da intendersi a corpo e non a misura, riferito agli spazi ad uso ufficio, agli

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'G'. The signature on the right is a more complex, cursive signature, possibly 'M. Terzi'.

archivi/cantine al piano interrato -2, ai posti auto coperti al piano interrato -4 sotto lo Shopping District, all'accesso e fruizione della hall, delle sale riunioni e auditorium siti al piano interrato -1 e dei piani (secondo Caffetteria, terzo Servizi Engagement e 16° Business Center) in condivisione con gli altri conduttori della Torre;

- Gli spazi (uffici, open space, sale riunioni, salottini, reception, aree di attesa, eccetera) verranno consegnati dal Locatore al Conduttore completi di arredo.

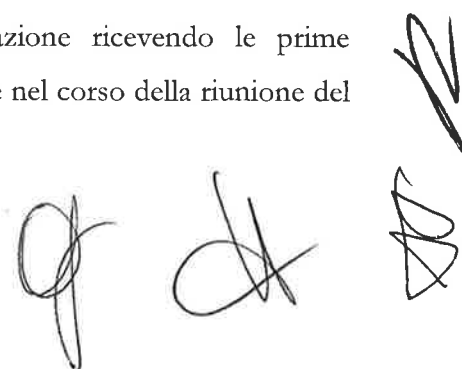
2. NATURA DELL'OPERAZIONE E DELLA CORRELAZIONE

Ai sensi del regolamento Consob approvato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 (il "**Regolamento**") e della Procedura, la sottoscrizione del Contratto di Locazione si configura come operazione con Parti Correlate, in ragione del rapporto di controllo esercitato da Assicurazioni Generali su Banca Generali e su Generali Italia. Assicurazioni Generali, alla data del presente parere possiede, attraverso società controllate, tra cui la società interamente controllata Generali Italia, il 50,17% del capitale sociale della Banca e, pertanto, controlla quest'ultima ai sensi dell'articolo 93 del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**TUF**"), nonché il 100% del capitale sociale di Generali Italia, che a sua volta detiene il 33,01% del capitale sociale della Banca.

La sottoscrizione del Contratto di Locazione non ha ad oggetto l'operatività ordinaria della Banca e pertanto, non può essere considerata quale Operazione Ordinaria, come definita dalla Procedura, dal Regolamento e dalle Disposizioni Banca d'Italia in materia di attività di rischio e conflitti di interesse delle banche e dei gruppi bancari nei confronti dei soggetti collegati, emanate in data 12 dicembre 2011 (le "**Disposizioni di Banca d'Italia**"). La sottoscrizione del Contratto di Locazione è altresì qualificabile come operazione di "Maggiore Rilevanza", ai sensi dell'articolo 3 della Procedura poiché esprime valori superiori alle soglie di rilevanza previste dalle citate disposizioni. Ai fini della valutazione della soglia di rilevanza, è stato verificato che il rapporto tra il controvalore del Contratto di Locazione e il patrimonio di vigilanza di Banca Generali tratto dallo stato patrimoniale consolidato al 31 marzo 2018 supera la soglia del 2,5% e comporta quindi la qualificazione dell'Operazione come di "Maggiore Rilevanza".

3. FASE ISTRUTTORIA E DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Il Comitato è stato coinvolto nella fase istruttoria relativa all'Operazione ricevendo le prime informazioni nel corso della riunione del 14 giugno 2018 e successivamente nel corso della riunione del 23 luglio 2018.



Nel corso delle menzionate riunioni, il Comitato ha ricevuto le prime informazioni di dettaglio relative sia alla proposta del Contratto con Generali Italia S.p.A. per le unità immobiliari site in Piazza Tre Torri, 1 – Citylife – Milano che alle valutazioni espletate dagli uffici della Banca coinvolti direttamente nella negoziazione del Contratto per eventuali altre opzioni, a seguito delle quali, in conformità a quanto previsto dalla Procedura, ha richiesto di poter analizzare e comparare le diverse ipotesi di sviluppo per la Sede di Banca Generali, che sono state tenute in considerazione ai fini della valutazione:

1. Sede di via Ugo Bassi 6, ristrutturazione e rinnovo dell'immobile
2. Soluzione immobiliari alternative sul mercato di Milano
3. Torre Generali-Hadid (c.d. Citylife)

Il Comitato ha ricevuto una nota informativa dettagliata in merito alle analisi e comparazioni effettuate rispetto alle sopra citate tre ipotesi di ricollocazione e sviluppo per la Sede di Milano di Banca Generali.

Il Comitato pertanto, ai fini delle proprie valutazioni, ha preso visione e ha esaminato, *inter alia*, la seguente documentazione:

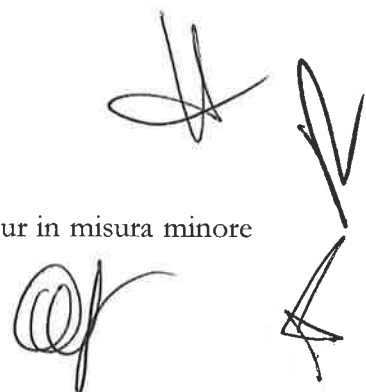
- (i) preventivo di costo previsto per la ristrutturazione e ammodernamento dell'immobile di Via Ugo Bassi;
- (ii) documento denominato "Alternative Direzionali Milano" che riassume i contenuti principali delle offerte rinvenibili sul mercato immobiliare, individuate dalle strutture competenti della Banca con il supporto di una primaria società di intermediazione;
- (iii) tabella comparativa sulle offerte disponibili;
- (iv) Bozza del contratto di locazione delle nuove unità immobiliari della Torre Generali – Citylife (il "Contratto di Locazione");
- (v) Bozza delle scritture private riguardanti la consensuale risoluzione anticipata dei contratti di locazione dei locali di via Ugo Bassi, 6 attualmente occupati;
- (vi) lettera e relativo documento (Agency Opinion) della Società CB Richard Ellis incaricata della valutazione del Canone di Mercato attribuibile alle unità immobiliari in argomento (la "Agency Opinion").

4. ANALISI

4.1 Interesse per la Banca

Considerato che

- congiuntamente allo sviluppo dimensionale della Banca si è registrato, seppur in misura minore



e controllata, un incremento progressivo del numero del personale dipendente che, per quanto riguarda la Sede di Milano, via Ugo Bassi 6, ha comportato negli anni l'occupazione dell'intero building e la saturazione delle postazioni di lavoro disponibili. La suddetta saturazione, ha reso necessaria la riconversione di alcune sale riunioni in uffici e/o postazioni di lavoro determinando di fatto la mancanza di adeguati spazi per incontri, condivisioni e riunioni. Peraltro alla fine dello scorso anno, per la sede di Via Ugo Bassi è venuta meno la presenza e la fruibilità del parcheggio pubblico interrato situato nel comprensorio del Bassi Business Park generando un peggioramento in termini di efficientamento della mobility del proprio management;

- nell'ambito delle verifiche e valutazioni relative all'ampliamento della disponibilità di spazi per la Banca nell'attuale Bassi Business Park – si è venuti a conoscenza della indisponibilità di ulteriori spazi fruibili e che tale comprensorio sarebbe stato inoltre oggetto di un massiccio intervento di riqualificazione, il quale avrebbe di fatto impedito a Banca Generali di mantenere l'unicità della Sede in via Ugo Bassi, sulla quale agiscono due distinti contratti di locazione n. GI 9020500070 e n. GI 9020500071 scadenti rispettivamente il 30/11/2020 e il 30/04/2021;
- dal documento "Alternative Direzionali Milano", emergono 5 potenziali alternative che potrebbero essere considerate per un ipotetico trasferimento della Sede di Banca Generali. Per ciascuna alternativa è stata svolta una analisi tenendo in considerazione i driver principali per potere svolgere, al termine dell'indagine, un raffronto con tutte le soluzioni, tra cui costo affitto mq/mese, costo chiavi in mano e arredi mq/mese, costo arredi totale, costo annuo, oneri di mediazione, impatto IVA;

il Comitato ha preso atto che le soluzioni alternative contenute nel Documento "Alternative Direzionali Milano" non hanno fatto emergere una soluzione da privilegiare tenuto conto non solo di fattori economici ma anche di altre considerazioni legate allo standing della sede, alla possibilità di fruire di determinati servizi per il personale dipendente.

Banca Generali ha l'esigenza di avere un proprio Headquarter coerente con gli obiettivi di immagine di Banca Private e Innovazione, concetti fondanti la mission e la vision di Banca Generali e Torre Generali risulta essere la sua naturale evoluzione logistica per la Sede di Milano della Banca sia per il prestigio e l'immagine che per l'elevato livello di innovazione della struttura.

Il Contratto di Locazione per la Torre Generali Hadid comporta i seguenti vantaggi:

- Disporre di un numero adeguato di postazioni di lavoro (+22 rispetto all' "as is") che possano soddisfare nel tempo l'inserimento di nuove risorse e facilitare un'efficiente space allocation funzionale e moderna tra le rispettive unità organizzative della Banca e incrementare nel

contempo l'indice di Building Efficiency (14,71 mq/HC in Torre verso 14,14 mq/HC di Bassi);

- Incrementare gli spazi di incontro e di condivisione grazie alla presenza di n. 12 sale riunioni situate ai piani assegnati a Banca, opportunamente configurate con le più moderne tecnologie per i collegamenti a distanza; sui piani si disporrà inoltre di diverse aree collaborative informali utili per riunioni ristrette di Unità Organizzativa/Servizio;
- Beneficiare dei “servizi comuni” presenti all’interno della Torre Generali, tra questi si cita ad esempio l’Auditorium utile per organizzare Eventi che per motivi logistici fino ad ora si svolgevano al di fuori della Sede della Banca;
- Rafforzare in ottica “people care” l’attenzione alle Persone grazie alla presenza integrata nella Torre di servizi quali, l’infermeria, gli spogliatoi fitness, caffetteria/bar, telemedicina e temporary shop in linea con la Carta degli Impegni di Sostenibilità di Banca Generali che ha, fra i principali obiettivi, la creazione di un sistema in cui tutti possano progredire e prosperare, in modo da creare valore destinato a durare nel tempo. Tali servizi risultano assenti presso la sede di Via Ugo Bassi, ad eccezione delle aree break che, per la citata assenza di spazio, sono state necessariamente confinate in un’area dell’interrato;
- Disporre di parcheggi gratuiti per i Dipendenti riservati alla Torre Generali prenotabili secondo un particolare algoritmo che terrà in considerazione la presenza di persone disabili, donne in gravidanza, particolari esigenze/motivazioni, frequenza delle richieste, ecc., nonché di parcheggi pubblici presso lo Shopping District;
- Utilizzare impianti e servizi di ultima generazione in grado di garantire i migliori comforts ambientali per vivere al meglio l’ambiente di lavoro;
- Incrementare il livello di Security garantito dall’utilizzo dei tornelli agli ingressi e dalla presenza di personale di Società di Vigilanza coordinato da una Control Room interna alla Torre, attiva H24, 365 giorni all’anno;
- Ottimizzare la diversità e facilitare lo scambio della Banca con il Gruppo e, in particolare, con la Unit Business di riferimento, per sviluppare ulteriormente sinergie, idee e collaborazioni semplificate dal “vivere” lo stesso luogo di lavoro rafforzando, in tal modo, la corporate identity;
- Beneficiare dell’elevata visibilità e notorietà offerta da uno dei più grandi ed innovativi progetti europei di riqualificazione e riconversione architettonica di ex aree commerciali o industriali.

Il Comitato, sulla base delle considerazioni sopra svolte ed esaminata la documentazione ricevuta e svolti i relativi approfondimenti, ritiene che la stipula del Contratto di Locazione risulti conforme all’interesse sociale della Banca.

4.2 Convenienza e correttezza sostanziale dell'Operazione e delle relative condizioni

Con questa strategica operazione logistica Banca Generali darà l'avvio ad una complessa riallocazione delle strutture logistiche nella città metropolitana di Milano che si concluderà entro l'anno 2019 con l'obiettivo di costituire tre Sedi di Eccellenza:

1. Torre Generali Hadid – Piazza Tre Torri, 1 – Citylife – Milano: Sede Operativa della Banca che potrà ospitare fino a 442 dipendenti;
2. Palazzo di Corso Italia, 6 - Milano: Centro Private, che ospiterà le strutture delle Reti Commerciali dei Private Relationship Manager, dei Private Banker e dei Financial Planner, che oggi contano complessivamente n. 162 Consulenti per quasi 4,6 miliardi di euro di AuM
3. Piazza S. Alessandro – Milano: Centro Private che ospiterà le strutture della Rete Commerciale Wealth Management che oggi conta complessivamente n. 67 Consulenti per oltre 4,7 miliardi di euro di AuM.

Con riferimento alle condizioni economiche dell'Operazione, dall'esame della Agency Opinion e dell'ulteriore documentazione ricevuta, il Comitato ha rilevato che il Canone di Locazione di Mercato annuo attribuibile alla proprietà per le porzioni immobiliari oggetto della locazione alle condizioni di mercato riscontrate alla data di valutazione - che tiene conto degli "spazi comuni" usufruibili (front office/reception), nonché dei servizi comuni (bar, caffetteria, auditorium) e dell'allestimento completo di arredo - possa essere compreso tra € 3.324.364 e € 3.454.731, valori in linea alle condizioni economiche richieste dal Locatore (€ 3.393.000).

Il Comitato evidenzia altresì che

- i. Panticipata risoluzione consensuale dei contratti di locazione attualmente in essere con Generali Real Estate S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio relativo ai locali siti in Milano, via Bassi, 6 non comporta il sostenimento di alcun costo connesso alla rimessione in pristino delle unità immobiliari né l'applicazione di alcuna penale o altro onere in capo alla Banca (art. 2 delle scritture private di risoluzione consensuale dei contratti n. GI 9020500070 e n. GI 9020500071);
- ii. per l'approntamento di quanto necessario al moving verso la nuova Sede, la Banca sosterrà alcuni costi di Progetto, peraltro già stimati e previsti a Budget 2018, per complessivi 2,39 milioni di euro;
- iii. considerato il previsto periodo di *free rent* fino alla fine dell'anno in corso contenuto nel Contratto di Locazione (paragrafo D Clausole aggiuntive) e della consensuale risoluzione anticipata al 31/12/2018 dell'attuale contratto di locazione, non si verificheranno i consueti periodi di sovrapposizione dei canoni di locazione.

Il Comitato, infine, evidenzia come le pattuizioni contenute nel Contratto di Locazione (ivi compreso l'importo del canone di locazione) siano in linea con le condizioni contrattuali normalmente applicate dal mercato in transazioni di analoga natura ed oggetto.

Con riferimento alle previsioni contrattuali il Comitato ha altresì rilevato che il contratto in proposta, pur richiamando in via generale l'applicazione delle "condizioni contrattuali fisse", derogano espressamente ad alcune norme delle suddette condizioni.

A questo riguardo il Comitato evidenzia che risultano maggiormente vantaggiose rispetto agli assetti contrattuali normalmente negoziati da Banca Generali nell'ambito dei diversi rapporti di locazione dalla stessa stipulati in qualità di conduttrice:

- 1) l'abrogazione espressa della previsione contrattuale delle "condizioni contrattuali fisse" che prevede, come da prassi di mercato, l'aggiornamento periodico del canone di locazione all'incremento dei prezzi al consumo rilevato dall'ISTAT;
- 2) l'abrogazione espressa della previsione contrattuale delle "condizioni contrattuali fisse" che, come da prassi di mercato, impone alla parte conduttrice di versare alla parte locatrice un deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto;
- 3) l'introduzione della cosiddetta clausola di "free rent" in base alla quale BG sarà obbligata a corrispondere il canone di locazione solo dal 1° gennaio 2019 e quindi anche qualora la stessa dovesse iniziare ad occupare i locali prima di tale data.

Tutte le restanti clausole delle condizioni contrattuali fisse appaiono in media allineate con le prassi di mercato e con le condizioni abitualmente negoziate dalla Banca nell'ambito dei diversi rapporti di locazione dalla stessa stipulati in qualità di conduttrice.

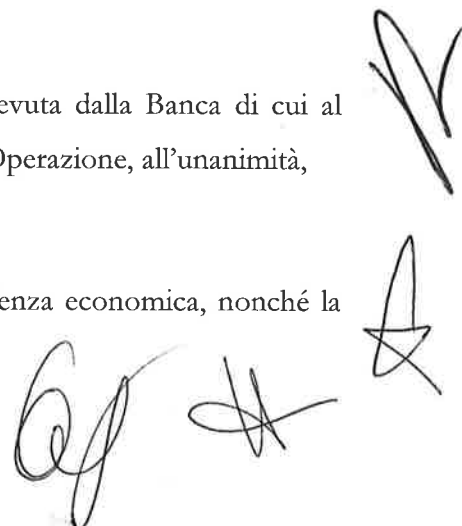
Esaminata la documentazione contrattuale e svolti i relativi approfondimenti, il Comitato ritiene pertanto che la stipula del Contratto di Locazione risulti conveniente, anche economicamente, e adeguata sotto un profilo sostanziale.

5. CONCLUSIONI

Il Comitato, preso atto (i) delle informazioni e della documentazione ricevuta dalla Banca di cui al paragrafo 3 che precede e (ii) dell'interesse della Banca al compimento dell'Operazione, all'unanimità,

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'Operazione, rilevandone la conformità all'interesse sociale e la convenienza economica, nonché la correttezza sostanziale delle relative condizioni.



Milano, 30 luglio 2018

Il Comitato Controllo e Rischi

Anna Gervasoni - Presidente



Massimo Lapucci



Annalisa Pescatori



Vittorio Emanuele Terzi



Spett.le
Banca Generali S.p.A.
Via Machiavelli n. 4
Trieste

Milano, 5 giugno 2018

Oggetto: Dichiarazione di indipendenza, assenza di conflitto di interessi e correlazione

Si fa riferimento al mandato ricevuto dalla società Banca Generali S.p.A. in data 22 maggio 2018 per la valutazione del canone di mercato attribuibile alle unità immobiliari della Torre Generali di Milano, Piazza Tre Torri n. 1.

Con riferimento al sopramenzionato incarico, il sottoscritto Alessandro Mazzanti, nato a Ferrara il 04/11/1956, codice fiscale MZZLSN56S04D548Z, in qualità di CEO della società CBRE S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 2, C.F., Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 12833960151 (la "Società")

DICHIARA

indipendenza ed assenza di conflitto di interessi e correlazione tra il sottoscritto professionista Alessandro Mazzanti (e la Società) e Banca Generali S.p.A. ed

ATTESTA

sempre con riferimento al summenzionato incarico, che non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie che possano configurare ipotesi di conflitto di interessi tra il sottoscritto o colleghi della Società e (i) Banca Generali S.p.A., (ii) i soggetti che controllano Banca Generali S.p.A., le società controllate da Banca Generali S.p.A. o soggette a comune controllo con quest'ultima, (iii) gli amministratori delle società di cui ai punti (i) e (ii).

Cordiali saluti

Il dichiarante



CBRE
Alessandro Mazzanti
Piazza degli Affari, 2 - 20123 Milano
C.F. Italy
IVA 12833960151
CBRE S.p.A.