

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI **IMMIT- IMMOBILI ITALIANI S.P.A**
SULLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI

IMMIT IMMOBILI ITALIANI S.P.A.

IN

INTESA SANPAOLO S.P.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ely' with a horizontal stroke extending to the right.

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 2501-*quinquies* cod. civ., descrive l'operazione di fusione per incorporazione di **IMMIT Immobili Italiani S.p.A.** (di seguito anche "IMMIT" o la "**Società Incorporata**") in **Intesa Sanpaolo S.p.A.** (di seguito anche "**Intesa Sanpaolo**" o la "**Società Incorporante**"), che ne possiede l'intera partecipazione.

L'integrazione proposta si inquadra nell'ambito del piano di ristrutturazione societaria di IMMIT a seguito della complessa Operazione di Apporto del proprio patrimonio immobiliare ("l'**Apporto**") al Fondo Omega –fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ("**Fondo**"), gestito da Fondi Immobiliari Italiani SGR ("**FIMIT**") – che comprendeva tra l'altro: (i) l'assunzione di un finanziamento da parte di IMMIT e il contestuale accollo liberatorio del debito assunto, (ii) la sottoscrizione del 100% delle quote del Fondo, e contestuale vendita del 70 % delle quote del Fondo a Investitori Istituzionali. Sulla scorta di quanto sopra la Società Incorporata, già al momento dell'approvazione dell' Apporto, aveva considerato la previsione di retrocedere a Intesa Sanpaolo gli attivi rivenienti dall'Apporto stesso.

L'operazione (di seguito anche la "**Fusione**") sarà sottoposta, per le competenti decisioni – fermo il rispetto delle condizioni previste dal terzo comma dell'art. 2505 cod. civ. per quanto riguarda Intesa Sanpaolo – al Consiglio di Gestione di Intesa Sanpaolo ai sensi dell'art. 17.2 dello Statuto e all'Assemblea Straordinaria di IMMIT.

La Fusione è inoltre subordinata al rilascio della richiesta autorizzazione da parte dell'Autorità di Vigilanza ai sensi dell'art. 57 del D. Lgs. 1.9.1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito "**TUB**") normativa a cui è sottoposta la Società Incorporante.

Le motivazioni strategiche e le modalità realizzative dell'operazione sono, di seguito, più diffusamente illustrate.

LE SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA FUSIONE

INTESA SANPAOLO S.P.A. E IL RELATIVO GRUPPO

Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156, e sede secondaria con rappresentanza stabile in Milano, Via Monte di Pietà n. 8, è una banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo è il maggiore gruppo bancario in Italia con circa 11,4 milioni di clienti e 6.518 sportelli e uno dei principali in Europa. Intesa Sanpaolo nasce dalla fusione, perfezionata il 1° gennaio 2007, di Sanpaolo IMI S.p.A. in Banca Intesa S.p.A. – due banche che hanno giocato un ruolo da protagonisti nel processo di consolidamento del sistema bancario italiano divenendo due dei maggiori gruppi a livello nazionale. Il Gruppo Intesa nella sua configurazione prima della fusione è infatti il risultato di una serie di operazioni di integrazione completate con successo: nasce nel 1998 dall'integrazione di Cariplo e Ambroveneto, cui fa seguito nel 1999 l'Offerta Pubblica di Scambio sul 70% della Banca Commerciale Italiana, successivamente incorporata nel 2001. Il Gruppo Sanpaolo IMI è il risultato della fusione tra l'Istituto Bancario San Paolo di Torino e

l'Istituto Mobiliare Italiano, avvenuta nel 1998, e delle successive integrazioni del Banco di Napoli nel 2000 e del Gruppo Cardine nel 2002.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo è il leader italiano indiscusso nelle attività finanziarie per famiglie ed imprese, in particolare nei fondi pensione (con una quota del 28,7%), nel risparmio gestito (24,8%), nei rapporti con gli altri Paesi (il 25,6% del regolamento dell'interscambio commerciale), nel factoring (23,9%) e nell'intermediazione bancaria (circa il 17,5% dei depositi e dei prestiti).

Il capitale sociale di Intesa Sanpaolo, pari a euro 6.646.547.922,56, è interamente sottoscritto e versato e suddiviso in n. 12.781.822.928 azioni del valore nominale di euro 0,52 ciascuna, di cui:

- n. 11.849.332.367 azioni ordinarie
- n. 932.490.561 azioni di risparmio non convertibili

Le azioni Intesa Sanpaolo S.p.A. sono quotate presso la Borsa Italiana SpA ("Mercato Telematico Azionario").

IMMIT IMMOBILI ITALIANI S.P.A.

IMMIT Immobili Italiani S.p.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo 156, è stata costituita il 24 ottobre 2007 con il nome di Nuova Real Estate S.p.A. dal socio unico Intesa Sanpaolo; nel corso degli anni 2007 e 2008, sono stati conferiti a IMMIT 285 immobili appartenenti a varie società del Gruppo Intesa Sanpaolo (il "Gruppo"), con l'obiettivo strategico di una migliore valorizzazione del patrimonio immobiliare del Gruppo tramite la quotazione della stessa IMMIT ed acquisizione dello status di SIQ.

Nonostante l'apprezzamento e l'interesse manifestati dagli investitori nella primavera del 2008 nel corso del road show nelle diverse piazze finanziarie italiane ed estere, le avverse condizioni dei mercati finanziari – non consentendo una piena valorizzazione della solidità e delle prospettive di IMMIT ed esponendo il patrimonio immobiliare a svalutazioni derivanti dall'andamento del titolo azionario nel mercato borsistico – hanno reso opportuno il ritiro dell'offerta pubblica di vendita.

Nei mesi successivi, la valorizzazione del patrimonio immobiliare è dunque apparsa perseguibile – nell'ambito del programma di dismissioni di attività non strategiche annunciato al mercato da Intesa Sanpaolo – attraverso una diversa soluzione, consistente nell'apporto della quasi totalità degli immobili di IMMIT al Fondo, con vendita a investitori istituzionali del 70% delle quote sottoscritte. E ciò in modo da consentire al Gruppo – analogamente all'ipotesi di quotazione - di permanere nel comparto immobiliare (tramite una partecipazione al Fondo in misura pari al 30% delle relative quote) e di confermare l'obiettivo di valorizzazione dell'investimento.

IMMIT ha dunque apportato il proprio patrimonio immobiliare (ad eccezione dell'immobile sito in Milano, piazza Ferrari) al Fondo, gestito da FIMIT, con decorrenza dal 22 dicembre 2008, cedendo parallelamente il 70% delle quote.

In esito a tale operazione, gli attivi di IMMIT sono ad oggi costituiti principalmente, oltre che dal marchio IMMIT, dalle seguenti voci:

- (i) 30% delle quote del Fondo Omega;

- (ii) disponibilità liquide derivanti (a) dal finanziamento erogato in favore di IMMIT nel contesto del suddetto apporto di immobili al Fondo Omega, (b) dalla vendita del 70% delle quote del Fondo agli Investitori Istituzionali, (c) dalla liquidità riveniente dall'attività ordinaria di IMMIT ;
- (iii) proprietà dell'immobile sito in Milano, piazza Ferrari.

Attualmente, IMMIT fornisce i servizi di Project, Facility e Property management in relazione al patrimonio immobiliare apportato, in esecuzione del contratto di servizi di durata triennale sottoscritto con FIMIT in data 22 dicembre 2008.

FINALITÀ E MODALITÀ DELL'OPERAZIONE

La Fusione si inquadra nel più ampio processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare sopra descritto. L'incorporazione di IMMIT consente infatti di trasferire a Intesa Sanpaolo – in una prospettiva di semplificazione della struttura del Gruppo – il 30% delle quote del Fondo Omega e gli ulteriori attivi rivenienti dal citato apporto immobiliare, lasciando impregiudicata la possibilità di procedere, anteriormente o successivamente alla sua realizzazione, a ulteriori razionalizzazioni delle restanti attività, quali il trasferimento del ramo d'azienda deputato alla fornitura dei servizi di gestione del patrimonio immobiliare sopra citati ad una società di nuova costituzione.

PROFILI GIURIDICI

Le azioni della Società Incorporata sono interamente detenute dalla Società Incorporante. L'operazione di Fusione sarà dunque realizzata secondo quanto previsto dall'art. 2505 cod.civ. ed in conformità con le modalità previste nel progetto di Fusione. In ragione di ciò non risulta necessario procedere all'emissione e/o all'assegnazione di nuove azioni e alla determinazione del rapporto di cambio.

La Fusione determinerà l'estinzione di IMMIT e l'annullamento della totalità delle azioni da essa emesse.

La situazione patrimoniale di riferimento per la Fusione, ai sensi dell'art. 2501 *quater* cod. civ., è sostituita dai bilanci di esercizio al 31 dicembre 2008 per entrambe le società partecipanti alla Fusione.

Non sono previste, in connessione con la Fusione, modifiche dello statuto della Società Incorporante, che si allega al Progetto di Fusione come risultante dalle modificazioni statutarie sottoposte all'assemblea straordinaria convocata per i giorni 28, 29 e 30 aprile 2009. La Fusione è soggetta alla disciplina di cui all'art. 57 TUB e richiede il rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Autorità di Vigilanza.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, terzo comma, TUB, e 2503 cod. civ., la Fusione potrà essere attuata solo dopo quindici giorni dall'ultima delle iscrizioni delle delibere di Fusione, termine riservato per l'opposizione dei creditori.

La decorrenza degli effetti giuridici della Fusione sarà stabilita nell'atto di fusione. Essa potrà anche essere successiva alla data dell'ultima delle iscrizioni previste dall'art. 2504 *bis* cod. civ.

Dalla data di efficacia giuridica, la Società Incorporante assumerà i diritti e gli obblighi della Società Incorporata.



Le operazioni della Società Incorporata saranno imputate al bilancio della Società Incorporante, anche ai fini fiscali, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno in corso alla data di efficacia giuridica della Fusione.

Non sono previsti trattamenti particolari per specifiche categorie di soci o di possessori di titoli diversi dalle azioni né per la Società Incorporante né per le Società Incorporate.

Non sono previsti vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla Fusione.

La Fusione verrà sottoposta per le competenti decisioni: (i) per quanto inerisce la Società Incorporante al Consiglio di Gestione di Intesa Sanpaolo, conformemente a quanto previsto dall'art. 17.2 dello Statuto della società. Ciò a meno che i soci di Intesa Sanpaolo che rappresentino almeno il 5% del capitale sociale, non richiedano (ai sensi dell'art. 2505, comma terzo, cod. civ.) – entro otto giorni da quando il progetto di Fusione sarà depositato presso il Registro delle Imprese – che la deliberazione di approvazione della Fusione venga adottata dall'assemblea straordinaria; (ii) per quanto inerisce IMMIT dall'Assemblea Straordinaria.

Non vi sono patti parasociali aventi ad oggetto la Società Incorporante né la Società Incorporata.

La Fusione non darà luogo al diritto di recesso ai sensi degli artt. 2437 e ss. cod. civ.

RIFLESSI TRIBUTARI DELL'OPERAZIONE SUL BILANCIO DELLA SOCIETÀ INCORPORANTE

Ai sensi dell'art. 172 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre, n. 917 ("TUIR"), la Fusione non costituisce realizzo né distribuzione di plusvalenze o minusvalenze dei beni delle società fuse. Nella determinazione del reddito della Società Incorporante non si tiene conto dell'eventuale avanzo o disavanzo derivante dall'annullamento delle azioni della società Incorporata.

Gli eventuali maggiori valori iscritti, per effetto della imputazione del disavanzo, con riferimento ad elementi patrimoniali della Società Incorporata, non sono imponibili nei confronti della Società Incorporante. In tal caso, i beni ricevuti sono valutati fiscalmente in base all'ultimo valore riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi, facendo risultare da apposito prospetto di riconciliazione della dichiarazione dei redditi i dati esposti in bilancio ed i valori fiscalmente riconosciuti. E' applicabile l'imposta sostitutiva di cui all'art. 176, comma 2-ter, del TUIR e all'art. 15, commi 10 e 11, del D.L. 29 novembre 2008, n. 185 (convertito, con modificazioni, dalla L. 28 gennaio 2009, n. 2), ai fini di ottenere il riconoscimento fiscale di eventuali maggiori valori iscritti in bilancio sui beni della Società Incorporata.

Non possedendo la Società Incorporata riserve in sospensione di imposta, non sussiste in capo alla Incorporante l'obbligo di ricostituzione previsto dal comma 5 dell'art. 172 del TUIR.

All'eventuale avanzo da annullamento si applica il regime fiscale del capitale e delle riserve, diverse da quelle in sospensione di imposta, della Società Incorporata che hanno proporzionalmente concorso alla sua formazione. Si considerano non concorrenti alla formazione dell'avanzo di annullamento il capitale e le riserve di capitale fino a concorrenza del valore della partecipazione annullata.



Ai fini delle imposte sui redditi, la retrodatazione al 1° gennaio dell'anno in corso alla data di efficacia giuridica della Fusione è compatibile con il comma 9 dell'art. 172 del medesimo testo unico, che ammette tale retrodatazione ad una data non anteriore a quella in cui sia chiuso l'ultimo bilancio delle società partecipanti alla Fusione.

Le perdite fiscali della Società Incorporata possono essere portate in diminuzione del reddito della società Incorporante nei limiti di cui all'art.172, comma 7, del TUIR.

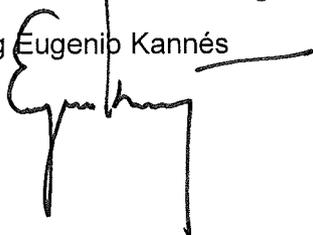
La Fusione costituisce operazione esclusa dall'ambito applicativo dell'I.V.A., ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. f), del D.P.R. n. 633/1972, ed è soggetta ad imposta di registro in misura fissa.

Milano, 23 marzo 2009

IMMIT – Immobili Italiani S.p.a.

L'Amministratore Delegato

Ing Eugenio Kannés

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eugenio Kannés', with a horizontal line extending to the right from the end of the signature.