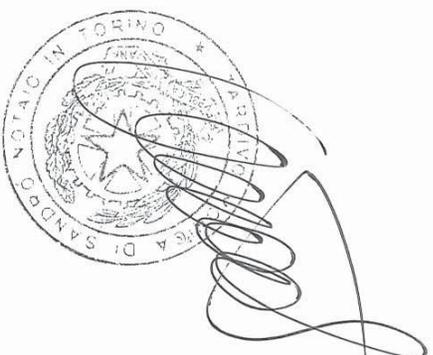


Relazione di stima del valore delle azioni della
Banca Sella Holding Spa al 31 dicembre 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Sella", written over a horizontal line.

INDICE

1) <u>Motivo, oggetto e natura dell'incarico</u>	3
2) <u>Data di riferimento</u>	3
3) <u>Oggetto della valutazione</u>	4
3.1 Banca Sella Holding.....	4
4) <u>Documentazione utilizzata</u>	7
5) <u>Ipotesi e limiti</u>	8
6) <u>Note metodologiche</u>	9
7) <u>Procedimento di valutazione adottato</u>	11
7.1 Considerazioni ai fini della scelta del metodo di valutazione	11
7.2 Ulteriori considerazioni.....	13
7.2.1 La determinazione dell'avviamento.....	13
7.2.2. Impatto valutativo delle operazioni straordinarie..	13
7.3 Altre rettifiche.....	14
8) <u>La valutazione di BSH</u>	14
8.1 Identificazione del Patrimonio Netto contabile.....	15
8.2 Rettifiche al Patrimonio Netto contabile consolidato..	15
8.3 Calcolo della eventuale fiscalità sulle differenze accertate	16
8.4 Calcolo del Patrimonio Netto Rettificato consolidato..	16
8.5 Calcolo dell'avviamento.....	16
8.5.1 La determinazione dei multipli.....	17
8.6. Calcolo della correzione reddituale.....	18
8.6.1 Determinazione del costo del capitale.....	18
8.6.2 Determinazioni del reddito normalizzato.....	20
8.6.3 La correzione reddituale.....	21
8.7 Valutazione col metodo patrimoniale complesso con correzione reddituale	22
9) <u>Conclusioni</u>	23

1) Motivo, oggetto e natura dell'incarico

Il sottoscritto dottor Gianluca Ferrero nato a Torino (TO) il 07.12.1963, con studio in Torino in Via A. Vespucci n.15, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino al n. 1021 e nel registro dei Revisori Contabili al n. 23492, ha ricevuto l'incarico di redigere una relazione giurata di stima per determinare il valore delle azioni della Banca Sella Holding (BSH) alla data del 31/12/2018.

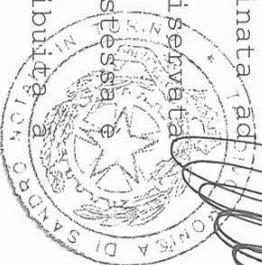
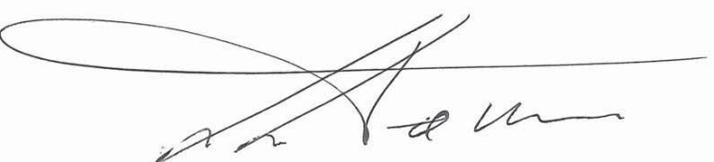
La presente relazione giurata di stima aggiorna il valore delle azioni, già determinato nelle perizie giurate effettuate con cadenza semestrale dal 31/12/2012 al 30/06/2018.

Nel presente elaborato sono pertanto state utilizzate le stesse metodologie di valutazione adottate nelle precedenti valutazioni.

La presente relazione è stata redatta ad uso esclusivo del Consiglio di Amministrazione di BSH e non è destinata ad avere libera circolazione, ma deve intendersi riservata alla parte committente, per le finalità per cui la stessa è stata preparata; pertanto, non potrà essere distribuita a terze parti senza la preventiva autorizzazione scritta, fatto salvo per quanto necessario ai fini degli adempimenti connessi all'incarico ricevuto.

2) Data di riferimento

La data di riferimento della presente perizia è al



Presidente: Maurizio Sella

Vice Presidenti: Sebastiano Sella, Giacomo Sella

Amministratore Delegato e Direttore Generale: Pietro Sella

Consiglieri: Francesca Arnaboldi, Mario Bonzano, Franco

Cavallieri, Massimo Condinanzi, Jean Paul Fitoussi, Giovanna

Nicodano, Giovanni Petrella, Ernesto Rizzetti, Caterina

Sella, Federico Sella.

Collegio Sindacale

Presidente: Pierluigi Benigno

Sindaci Effettivi: Gianluca Cinti, Daniele Frè

Sindaci Supplenti: Riccardo Foglia Taverna, Pierangelo

Ogliaro

Società di Revisione Contabile:

Deloitte & Touche Spa.

Oggetto sociale: la raccolta del risparmio e l'esercizio del credito nelle sue varie forme in Italia e all'estero. La Società, nella sua qualità di capogruppo del gruppo bancario denominato "Gruppo Banca Sella", ai sensi dell'articolo 61, comma 4 del decreto legislativo n. 385/93 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), emana, nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento, disposizioni alle componenti il Gruppo per l'esecuzione delle istruzioni impartite dalla Banca d'Italia nell'interesse della stabilità del Gruppo; essa provvede, altresì, alla definizione del



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Maurizio Sella, is written across the bottom of the page.

disegno imprenditoriale unitario, verificandone l'attuazione presso ciascuna componente, ed assicura la coerenza complessiva dell'assetto di governo del Gruppo.

Le attività che costituiscono altresì l'oggetto sociale sono il finanziamento ed il coordinamento tecnico, operativo e finanziario delle società od enti nei quali partecipa.

La Società può inoltre erogare in outsourcing servizi bancari, finanziari e di intermediazione, nonché a questi connessi o strumentali. Con l'osservanza delle disposizioni vigenti e previo ottenimento delle prescritte autorizzazioni, ove occorranno, la Società può compiere tutte le operazioni ed i servizi bancari, finanziari e di intermediazione consentiti, quelli previsti fra le attività ammesse al beneficio del mutuo riconoscimento, nonché ogni altra attività connessa o strumentale alla realizzazione dell'oggetto sociale, con la tradizionale esclusione tuttavia di ogni operazione meramente aleatoria.

Durata: 31 dicembre 2075.

Capitale sociale: euro 107.311.312,00 interamente sottoscritto e versato, e rappresentato da n. 214.622.624 azioni del valore nominale di euro 0,50 (zero virgola cinquanta) ciascuna in circolazione. La Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

4) Documentazione utilizzata

Per lo svolgimento dell'incarico e la redazione della perizia lo scrivente ha effettuato incontri con la funzione Corporate Finance e con la funzione Amministrazione del Gruppo Sella, con i quali sono state esaminate le varie metodologie di valutazione e determinati multipli ed i parametri finanziari utilizzati, ed ha acquisito ed esaminato i seguenti elementi contabili ed informativi:

- Relazione finanziaria consolidata semestrale di BSH, dal 30.06.2013 al 30.06.2018;
- Bilancio civilistico e consolidato di BSH dal 31.12.2013 al 31.12.2018;
- Statuto sociale vigente di BSH;
- Proiezione economica consolidata 2019 predisposta dalla Direzione della società esaminata ed approvata dal Consiglio di Amministrazione di BSH;
- Prospetto di sintesi delle plusvalenze immobiliari latenti al 31.12.2018;
- Prospetto degli impatti contabili e finanziari delle operazioni straordinarie già realizzate o già contrattualizzate.

Nella predisposizione della perizia lo scrivente ha assunto che:

- tutte le informazioni, i dati, le dichiarazioni e le relazioni di natura finanziaria o di altra natura forniti, analizzati e discussi con lo scrivente, dal



A large, stylized handwritten signature in black ink.

management di BSH siano veri e completi, senza alcuna verifica, accertamento e/o analisi indipendente da parte dello scrivente;

- Le proiezioni economico-patrimoniali siano state formulate secondo ragionevolezza sulla base delle migliori stime e opinioni ad oggi a disposizione del management delle società del Gruppo Sella;
- nessuna informazione rilevante sia stata omessa o non sia stata fornita.

5) Ipotesi e Limiti

Il lavoro commissionato e le conclusioni raggiunte devono essere interpretate alla luce delle seguenti assunzioni e limitazioni:

- la BSH è stata valutata in ipotesi di continuità aziendale, senza sostanziali mutamenti di direzione e gestione e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, non tenendo conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria (ad es. ulteriori nuove normative di settore, variazioni della normativa fiscale e di scenari politici e sociali, ecc.);
- l'incarico ha considerato, fra l'altro, le risultanze esposte nel resoconto intermedio consolidato al 31.12.2018 e lo scrivente non è venuto a conoscenza di eventi significativi accaduti successivamente a tale

data che possano avere un impatto sulla società, oltre a quanto riportato nei suddetti documenti;

- tutte le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico sono state ricavate dalla documentazione ricevuta da BSH; il perito, pertanto, non può rispondere della veridicità e completezza delle informazioni utilizzate per la valutazione della Società in questione, avendo lo stesso proceduto unicamente ad un'analisi di ragionevolezza delle principali ipotesi sottostanti alle informazioni fornite;

- l'incarico non ha contemplato lo svolgimento di alcuna procedura di revisione contabile né la verifica dell'esistenza di potenziali passività non registrate di natura fiscale, legale, previdenziale o di altro genere;
- le tabelle incluse nella presente relazione possono contenere arrotondamenti di importi; eventuali incongruenze e difformità tra i dati riportati nelle diverse tabelle sono conseguenza di tali arrotondamenti.

6) Note metodologiche

I criteri di valutazione del capitale economico della società sviluppati dalla dottrina e condivisi dalla prassi consolidata esprimono generalmente alcune caratteristiche comuni di rilievo:

- **razionalità**, nel seguire un processo logico rigoroso e condivisibile;



- **dimostrabilità**, nell'individuare le grandezze sottostanti al processo valutativo in funzione del grado di probabilità nella loro futura manifestazione, onde attribuire loro sostanziale credibilità;
- **neutralità**, nell'evitare scelte arbitrarie e soggettive in grado di condizionare immotivatamente i risultati della stima;
- **stabilità**, nell'escludere eventi provvisori, eccezionali o comunque non ripetibili.

La dottrina e la prassi professionale migliori hanno elaborato vari metodi di stima che presentano, talvolta in misura diversa, le predette caratteristiche: i patrimoniali (semplici e complessi), i misti patrimoniali-reddituali, i reddituali, i finanziari e gli empirici. In generale, dottrina e prassi assumono che nella valutazione del capitale economico delle aziende non esista una tecnica valida in assoluto, ma metodologie diverse in relazione alla finalità della stima (operazioni di finanza straordinaria, di acquisizione o di cessione azienda ecc...) o alla tipologia dell'impresa oggetto di valutazione (industriale, commerciale, assicurativa, bancaria ecc...). In particolare, le tecniche normalmente utilizzate prendono a riferimento gli elementi qualitativi e quantitativi tipici dell'operatività, dell'organizzazione, della clientela, della struttura patrimoniale, del profilo di

rischio e della redditività sostenibile delle società oggetto di analisi.

7) Procedimento di valutazione adottato

7.1 Considerazioni ai fini della scelta del metodo di valutazione

In relazione alle finalità sottese alla presente valutazione, trattandosi della società capogruppo di un Gruppo Bancario, onde valutare le azioni nella massima obiettività con prudenza e ragionevolezza, si è scelto, tra i vari metodi di valutazione finanziari, reddituali e patrimoniali per il cui esame si richiama a quanto illustrato nelle valutazioni precedenti, tenuto conto dei pregi e dei difetti di ciascuno, quello **patrimoniale complesso con correzione reddituale**.

Esso conduce alla consistenza dell'azienda in funzione del valore corrente delle attività e delle passività e include la stima dell'avviamento (attuale e potenziale), ad essa attribuibile in virtù della posizione di mercato già acquisita e consolidata. L'avviamento viene determinato attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di valorizzazione ai dati fondamentali dei target (quali, nel caso di banche, masse intermedie, raccolta globale, margine di intermediazione ecc.).

Nella prassi, i risultati ottenuti con il metodo patrimoniale complesso vengono talvolta rettificati



globalmente con la revisione reddituale. In questo caso, il valore della somma del patrimonio rettificato e dell'avviamento viene corretto, in positivo o in negativo, per tenere conto della capacità di produrre un reddito adeguato rispetto al patrimonio immobilizzato e al profilo di rischio dell'investimento.

Il risultato, sviluppato a partire da grandezze "stock", è maggiormente significativo quando l'azienda vanta una posizione di mercato consolidata e difendibile, mentre appare meno appropriato in situazioni di volatilità, quali, per esempio, quelle di start-up o di turnaround.

La valutazione si articola generalmente nelle seguenti fasi:

- identificazione del patrimonio netto contabile;
- rettifiche al patrimonio netto contabile;
- individuazione della eventuale fiscalità figurativa sulle differenze accertate;
- determinazione del patrimonio netto rettificato;
- quantificazione dell'avviamento;
- correzione dei risultati ottenuti con il metodo patrimoniale complesso.

Il metodo patrimoniale complesso con correzione reddituale è espresso dalla seguente formula:

$$(PNR + Avv.) + [R - (PNR + Avv.) \times r] \times Q_n \rightarrow i$$

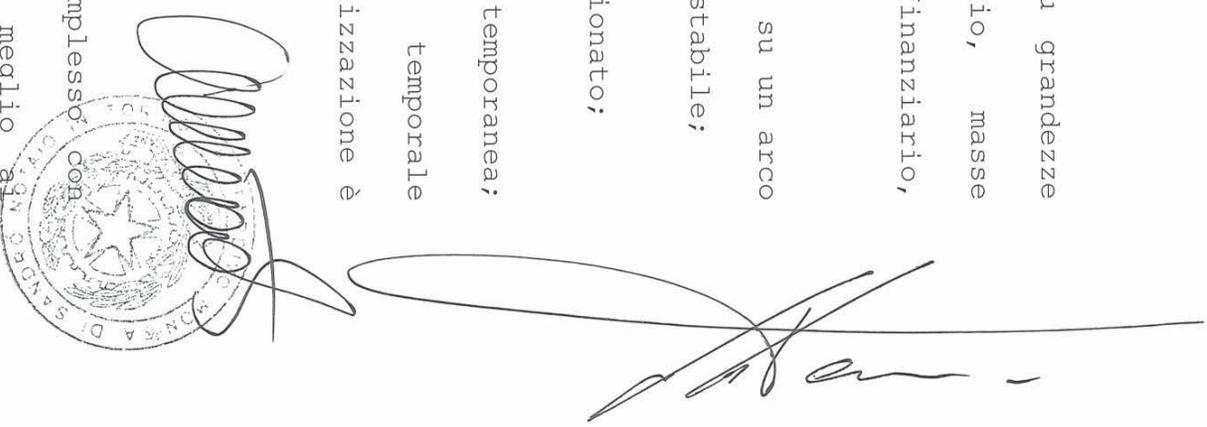
Dove:

- PNR: Patrimonio Netto Rettificato;
- Avv: Avviamento, calcolato come multiplo su grandezze fondamentali di riferimento (ad esempio, masse intermedie, raccolta globale, margine finanziario, ecc.);
- R: Reddito normalizzato, stimato generalmente su un arco temporale adeguato a consentire un risultato stabile;
- r: Tasso di remunerazione del capitale deflazionato;
- Q_{t-1} : valore attuale di una rendita temporanea; generalmente viene considerato un arco temporale compreso tra 3 e 5 anni e il tasso di attualizzazione è assunto pari al costo del capitale.

7.2 Ulteriori considerazioni

7.2.1 La determinazione dell'avviamento

Nel caso in esame, il metodo patrimoniale complesso con correzione reddituale è quello che risponde meglio ai criteri individuati per la valorizzazione delle azioni di BSH. Tuttavia, poiché ad esso è riconducibile il limite di non essere particolarmente sensibile alla performance dell'azienda, si è ritenuto opportuno utilizzare per la definizione dell'avviamento non solo la tradizionale valorizzazione tramite masse, ma anche impiegare un multiplo del margine finanziario, più adatto a riflettere l'andamento delle performance aziendali. In entrambi i casi



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "C.A.A. DI SONDRIO" and "C.A.A. DI SONDRIO" around a central emblem. The signature is written in a cursive style.

è stata considerata una correzione reddituale e le grandezze utilizzate sono state espresse al netto della quota di terzi.

7.3 Altre rettifiche

Applicazione IFRS 9 su titoli Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL") e Fair Value through Other Comprehensive Income ("FVOCI")

Si è rettificato il Margine Finanziario utilizzato per il conteggio dell'avviamento e dell'utile normalizzato incorporando le seguenti voci di conto economico:

(i) gli impatti a conto economico derivanti da cessione / riacquisto di attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva;

(ii) il risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (FVTPL);

(iii) le rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito relativo a attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva (il calcolo è in allegato 3.1).

8) La valutazione di BSH

Le grandezze utilizzate sono quelle dell'intero Gruppo Bancario espresse al netto delle quote di minoranza.

I dati contabili sono tratti dal bilancio consolidato di BSH.

Dove non diversamente indicato gli importi sono espressi in migliaia di euro.

8.1 Identificazione del Patrimonio Netto contabile

Sulla base del bilancio consolidato al 31.12.2018 il Patrimonio Netto contabile del Gruppo, esclusa la quota di terzi, risulta essere così composto:

170 Capitale	107.311
160 Sov. emissione	105.551
150 Riserve	657.167
120 Riserve da valutazione	-6.602
200 Utile d'esercizio	24.073
Totale Patrimonio Netto Contabile	887.500

8.2 Rettifiche al Patrimonio Netto contabile consolidato

Al Patrimonio Netto contabile di Gruppo come sopra identificato vengono apportate le seguenti rettifiche.

Immobilizzazioni immateriali:

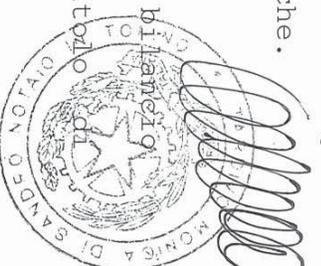
Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte in bilancio per Euro 146.457, di cui Euro 65.379 a titolo di avviamento.

La posta rappresentativa dell'avviamento, al netto della quota di terzi, è pari ad Euro 58.594.

L'importo di Euro 58.594 rappresenta una rettifica negativa del Patrimonio Netto contabile.

Immobili:

Gli immobili sono iscritti nel bilancio consolidato per un valore netto di Euro 207.454.



Sulla base di valutazioni di mercato effettuate da estimatori indipendenti, la differenza tra i valori di mercato ed i valori di iscrizioni degli immobili ammonta ad Euro 30.311.

La plusvalenza latente al netto delle quote di terzi, pari ad Euro 28.184, rappresenta una rettifica positiva del Patrimonio Netto contabile. Su tale plusvalenza è stata calcolata la fiscalità latente pari ad € 8.610. I conteggi sono riportati nell'allegato n.1.

8.3 Calcolo della eventuale fiscalità sulle differenze accertate

Sulle differenze positive, laddove fiscalmente imponibili, è stata conteggiata la fiscalità latente.

Sulle Riserve in sospensione di imposta, di ammontare pari ad Euro 116.916, è stata calcolata la fiscalità latente con aliquota forfettaria pari al 15%, dal momento che non è prevedibile la loro distribuzione o altro utilizzo che ne facciano presumere la tassazione.

8.4 Calcolo del Patrimonio Netto Rettificato consolidato

Il Patrimonio Netto Rettificato al netto della quota di terzi è così determinato:

Patrimonio Netto	887.500
Avviamento	- 58.594
Plusvalenza su immobili	28.183
Imposte per plusvalenza su immobili	- 8.610
Fiscalità latente sulle riserve	- 17.537
Totale Patrimonio Netto Rettificato	830.942

banche locali di piccole/medie dimensioni e alcune operazioni riguardanti Banca Sella Spa.

- Nel caso delle operazioni su quote di partecipazione per le transazioni che hanno avuto ad oggetto quote di maggioranza, al multiplo medio stimato è stato applicato uno sconto del 30%.

Il multiplo applicato è pari al valore medio ponderato tra il multiplo scontato calcolato sulle quote di partecipazione e i multipli delle operazioni riguardanti Banca Sella e la ponderazione è data dal numero di operazioni che costituiscono ciascun campione (il conteggio è riportato nell'allegato n.4).

Avviamento			
(valori in Euro mln)			
	Base	Multiplo	Avviamento
Raccolta Globale al 31/12/2018 (media ottobre - dicembre 2018) (netto terzi)	27.666	1,54%	426,06
Margine Finanziario e Assicurativo 01/01/18-31/12/18 (netto terzi)	416,09	1,13x	470,18

8.6. Calcolo della correzione reddituale

8.6.1 Determinazione del costo del capitale

Il costo del capitale proprio è comunemente definito come il rendimento medio atteso dal capitale di rischio investito nell'impresa, ossia il costo opportunità del capitale azionario. Ai fini della sua determinazione, uno dei metodi più accreditati dalla dottrina e dalla prassi professionale è il Capital Asset Pricing Model (CAPM),

determinato sommando al rendimento gli investimenti ritenuti privi di rischio un premio per il rischio moltiplicato per il coefficiente di rischiosità beta (systematic risk) relativo all'attuale rischio "non eliminabile".

Sono quindi state effettuate le seguenti stime delle variabili in questione:

Il tasso di crescita (g) è stato assunto pari al 2%, sostanzialmente in linea con il tasso di inflazione attesa.

Il Base rate (Br) corrisponde al rendimento di un investimento privo di rischio, normalmente espresso dai titoli di Stato italiani a lungo termine e solitamente pari al rendimento medio lordo dei BTP decennali. Data la particolare situazione di volatilità recentemente registrata dai mercati dei titoli di Stato italiani, si è cercato di anticipare gli effetti di crescita di tale parametro considerando il valore medio dei BTP decennali in un intervallo di tempo degli ultimi 12 mesi (periodo 30/04/2018 - 30/04/2019), ottenendo un rendimento pari al 2,83% (fonte: Bloomberg).

Il Premio per il rischio (MRP) di mercato è il premio richiesto sugli investimenti azionari, in termini di differenziale di rendimento rispetto agli investimenti privi di rischio (titoli di Stato a medio-lungo termine). La differenza tra il rendimento di un portafoglio diversificato composto da tutti gli investimenti rischiosi



A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line with a stylized, looped flourish at the end.

disponibili sul mercato e il rendimento di un titolo privo di rischio è stato assunto pari al 5,55% ossia la media degli ultimi 3 mesi del tasso ERP a 12 mesi (Fonte: Damodaran).

Il coefficiente Beta (β) esprime la correlazione tra il rendimento effettivo di azioni di società comparabili ed il rendimento complessivo del mercato di riferimento, misurando la volatilità del titolo rispetto al portafoglio di mercato. In questo caso esso è stato stimato sulla base di un campione di società comparabili della Banca ed è pari a 1,04 (Fonte: Bloomberg).

Il costo del capitale (K_e) risulta, quindi, dalla seguente formula:

$$K_e = B_r + \beta \times MRP$$

Avendo stimato il tasso di attualizzazione pari al Costo del capitale sulla base del Capital Asset Pricing Model (CAPM), risulta:

Costo del capitale	
Rendimento inv. privo di rischio	B_r 2,83%
Premio per il rischio	MRP 5,55%
Beta	β 1,04
Costo del capitale	K_e 8,62%

In base all'attuale situazione di stagnazione dell'economia italiana, è stato prudenzialmente considerato un tasso di remunerazione pari al costo del capitale deflazionato, assumendo un tasso di inflazione di lungo periodo (i) pari

al 2% e determinando così un tasso di remunerazione deflazionato (i^r) a 6,49% pari a:

$$i^r = (K_e - \eta)/(1 + i)$$

8.6.2 Determinazioni del reddito normalizzato

Il Risultato d'esercizio medio di Gruppo è stato calcolato su 3 anni di consuntivo (2016-2017-2018) e su un anno di piano (2019). Ciascun importo è stato depurato delle voci di gestione straordinaria ed è stato corretto per tenere conto dell'effetto inflazionistico e capitalizzato/attualizzato alla data del 31 dicembre 2018 (i conteggi dell'utile normalizzato sono riportati nell'allegato n.5).

Considerando la sensibile differenza esistente attualmente tra il risultato d'esercizio medio e l'utile normale è stato selezionato un periodo di correzione reddituale sufficientemente ampio (pari a 5 anni).

8.6.3 La correzione reddituale

	Raccolta Globale	Margine Finanziario
Patrimonio netto rettificato	830.942	830.942
Avviamento	<u>426.064</u>	<u>470.181</u>
Patrimonio complesso	<u>1.257.006</u>	<u>1.301.123</u>
Tasso di remunerazione	6,49%	
Risultato d'esercizio normale	81.626	84.491
Risultato d'esercizio medio	23.106	23.106



Sovra / Sottoreddito	- 58.520	- 61.385
Tasso di attualizzazione	6,49%	
Periodo di correzione (anni)	5	
Correzione reddituale	- 243.232	- 255.140

8.7 Valutazione col metodo patrimoniale complesso con correzione reddituale

In funzione dell'applicazione dei parametri e del processo valutativo sopra descritti il sottoscritto perito stima che il valore del capitale di Banca Sella Holding al 31 dicembre 2018 ammonti ad Euro 1.029,9 milioni, pari alla media aritmetica delle valutazioni ottenute applicando le due ipotesi di sviluppo del metodo: la determinazione dell'avviamento mediante utilizzo della Raccolta Globale e del Margine Finanziario ed Assicurativo

Metodo patrimoniale complesso con correzione reddituale

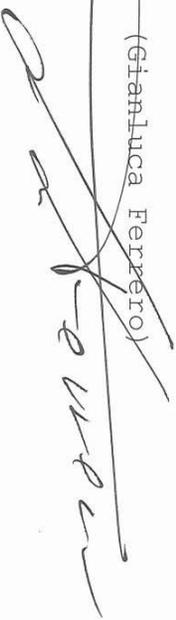
	Raccolta Globale	Marg. Finanziario Assicurativo
Patrimonio netto rettificato di Gruppo	830.942	830.942
Avviamento	426.064	470.181
Patrimonio complesso	1.257.006	1.301.123
Correzione reddituale	(243.232)	(255.140)
Valutazione del Gruppo	1.013.774	1.045.983
Valutazione del Gruppo (media RG e MF)	1.029.878	

9) Conclusioni

Sulla base degli elementi e delle valutazioni sopra svolte, il sottoscritto ritiene che, con riferimento alla data del 31 dicembre 2018, possa essere stabilito per Banca Sella Holding un valore unitario arrotondato di Euro 4,80 per ciascuna delle numero 214.622.624 azioni da nominali Euro 0,5 cadauna oggetto di valutazione.

Torino, 19 giugno 2019

(Gianluca Ferrero)



Allegati :

- n. 1 Prospetto calcolo plusvalenza su immobili;
- n. 2 Prospetto conteggio della Raccolta Globale;
- n. 3 Prospetto conteggio del Margine Finanziario Assicurativo;
- n. 3.1 Applicazione IFRS 9 su titoli FVTPL e FVOCI;
- n. 4 Conteggio dei multipli;
- n. 5 Conteggio del reddito normalizzato.



ALLEGATO 1

IMMOBILI DI PROPRIETA' GRUPPO SELLA

dati in euro

Al 31/12/2018

Proprietà	Costo Storico IAS	Totale fondo amm. al 31.12.2018	Valore residuo di bilancio IAS	Valut. Comm. di perizia	Plus/minus IAS	% di proprietà della capogruppo	Plusvalenze di competenza della capogruppo
Sella Leasing	5.310.775	326.125	4.984.650	5.650.000	665.350	89,3%	594.406,6
Banca Patrimoni Sella	24.684.619	2.160.571	22.524.047	26.385.000	3.860.953	72,3%	2.792.269,6
Banca Sella	40.782.734	16.033.243	24.749.491	29.304.443	4.554.952	79,1%	3.602.648,1
Banca Sella Holding	63.748.402	28.998.173	34.750.228	41.817.712	7.067.484	100,0%	7.067.483,6
Sella Personal Credit	6.473.781	1.607.367	4.866.414	5.200.000	333.586	89,3%	298.016,9
ILMS	138.321.495	24.021.875	114.299.621	127.960.485	13.660.864	100,0%	13.660.864,4
Selir	1.475.522	195.700	1.279.822	1.448.087	168.265	99,9%	168.099,8
Totale complessivo	280.797.328	73.343.055	207.454.274	237.765.727	30.311.453		28.183.788,9

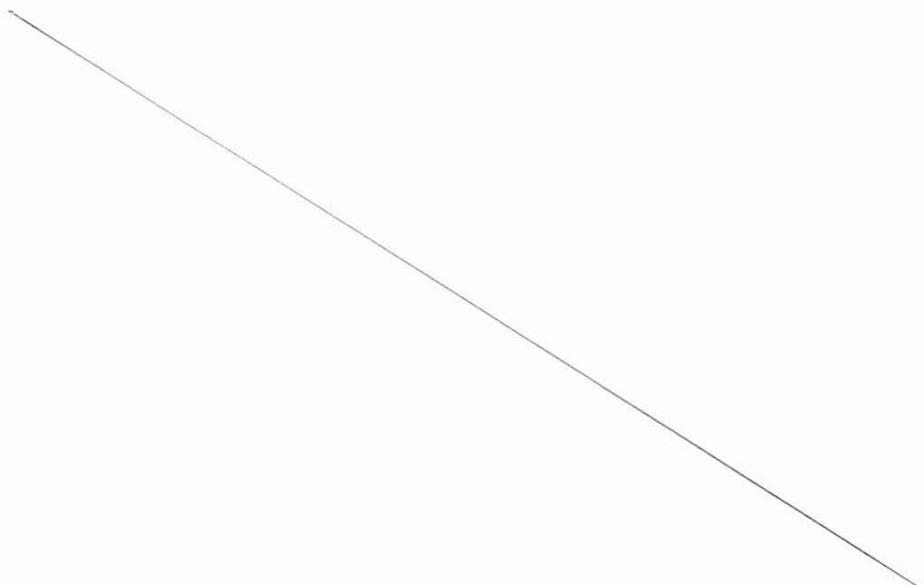


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



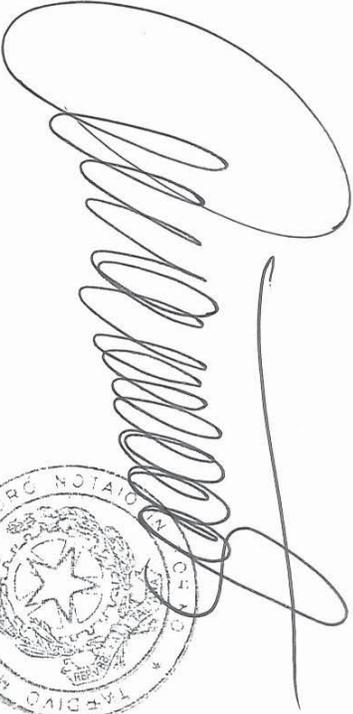
1



ALLEGATO 2

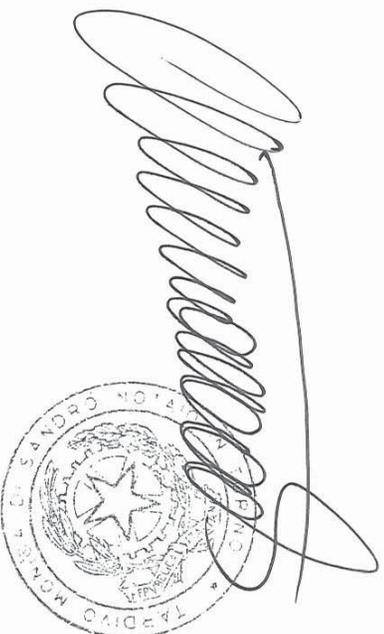
dati in euro

raccolta globale	Ott.18	Nov.18	Dic.18
BANCA PATRIMONI SELLA & C. S.P.A.			
CONSO - Elisioni	-2.055.348.120	-2.016.792.532	-1.957.180.801
Base (Cons/BdG)	12.197.812.803	12.189.867.507	11.985.307.973
Total BANCA PATRIMONI SELLA & C.	10.142.464.683	10.173.074.975	10.028.127.172
BANCA SELLA S.P.A.			
CONSO - Elisioni	-337.511.784	-323.085.401	-342.548.203
Base (Cons/BdG)	25.636.415.211	25.419.698.387	25.509.496.733
Total BANCA SELLA S.P.A.	25.298.903.427	25.096.612.986	25.166.948.529
SELLA SGR S.P.A.			
CONSO - Elisioni	-1.400.527.000	-1.477.675.000	-1.522.280.000
Base (Cons/BdG)	1.844.111.000	1.927.249.000	1.975.447.000
Total SELLA SGR S.P.A.	443.584.000	449.574.000	453.167.000
TOTAL	35.960.154.751	35.794.808.606	35.716.915.785
TOTALE	35.884.952.110	35.719.261.961	35.648.242.702
Raccolta di pertinenza di terzi			
BANCA PATRIMONI SELLA & C.	2.807.358.973	2.815.831.675	2.775.711.199
BANCA SELLA S.P.A.	5.289.241.740	5.246.948.877	5.261.653.979
Sella SGR S.G.R.	18.552.167	18.802.689	18.952.960
Totale raccolta di pertinenza di terzi	8.115.152.880	8.081.583.241	8.056.318.088
TOTALE di Gruppo	27.769.799.230	27.637.678.720	27.591.924.614
Media ott 18 - dic 18	27.666.467.521		




Margine finanziario 2018 (dati in € migliaia)**BSH****Risultato netto della gestione finanziaria e assicurativa 2018****505.158****Quota di pertinenza di terzi****-93.496****Margine finanziario di pertinenza del Gruppo****411.662****Utile / perdita lordi cessione FVTPL&FVOCI****4.428****Margine finanziario post Titoli FVTPL&FVOCI****416.090**

	Equity	2018	Retifica
Banca Sella	79,09%	329.047	(68.794)
Banca Patrimoni Sella	72,32%	62.594	(17.326)
Sella SGR	95,82%	7.952	(333)
Sella Personal Credit	89,34%	42.446	(4.526)
Sella Leasing	89,34%	22.986	(2.451)
Sella Fiduciaria	75,62%	937	(228)
Sella Synergy India	100,00%	125	0
Sella Broker	97,90%	(3)	0
Family SIM	100,00%	1.128	(0)
Mars 2600	100,00%	62	0
Selir	99,90%	(51)	0
Axerve	87,74%	(838)	103
Fabrick	87,83%	(400)	49
Vipera Plc	100,00%	187	0
Vipera Srl	87,83%	(10)	1
Vipera Services	87,83%	(0)	0
Vipera GMBH in liq.	87,83%	(21)	3
Vipera Iberica	87,83%	(11)	1
Vipera MENA	87,83%	6	(1)
Codd & Date Srl	70,92%	(14)	4
Codd & Date Suisse	70,92%	(1)	0
Kubique	87,83%	(12)	1



Handwritten signature and circular notary seal of TARDIVO MORINIS, Notaio in Milano.



Handwritten signature.

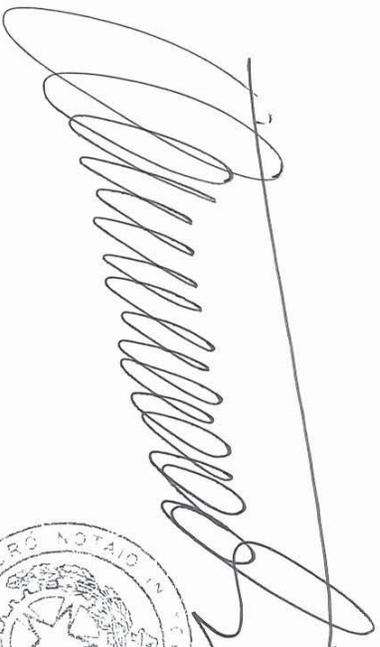
ALLEGATO 3.1

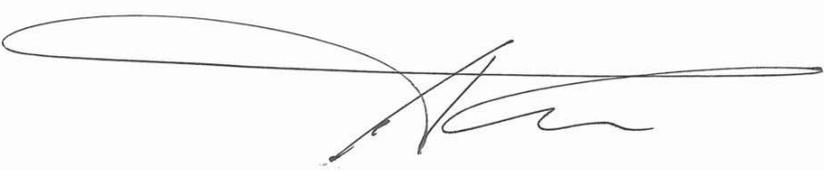
Rettifica Titoli FVTPL FVOCI da quote terzi (dati in € migliaia)

Impatto su Margine finanziario	%	Y2018	Rettifica margine finanziario	Rettifica utile netto per BSH
Banca Sella Holding	100,0%	(2.356)	2.356	1.577
Banca Sella	79,1%	(2.495)	1.973	1.321
Banca Patrimoni Sella	72,3%	(195)	141	94
Sella SGR	95,8%	47	(45)	(30)
Finanziaria 2010	100,0%	(3)	3	2
Totale rettifica			4.428	2.964

Aliquota 33,07%

Aliquota pex 6,95%





ALLEGATO 4

Data	Acquirente	Target	Avv / Raccolta Globale	Sconto	Avv / Raccolta Globale scontato	Avv. / Margine Finanziario	Sconto	Avv. / Margine Finanziario scontato
<u>Operazioni su quote di partecipazione di maggioranza</u>								
2012	BPER	CR BRA	0,9%	30,0%	0,7%	0,6x	30,0%	0,4x
2012	CR Asti	Biverbanca	3,9%	30,0%	2,7%	1,8x	30,0%	1,3x
2016	BPER	CR Saluzzo	0,5%	30,0%	0,3%	1,0x	30,0%	0,7x
<u>Operazioni quote di partecipazione di minoranza di società quotate in borsa</u>								
2016		Finecobank	3,8%	15,0%	3,3%	3,9x	15,0%	3,3x
<u>Operazioni GBS / su quote di partecipazione di minoranza</u>								
2013	Sparkasse	Ramo BSE	1,9%		1,9%	1,2x		1,2x
2015	Operazione GBS		0,4%		0,4%	0,4x		0,4x
2016	BP Bari	Aumento di capitale	1,7%	10,9%	1,5%	0,7x	10,9%	0,7x
					Media	1,54%	1,13x	

The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and loops around. To the left of the signature is a circular stamp. The stamp contains a star in the center and the text 'BANCA DI SAN DONATO' around the perimeter. There are also some smaller, less legible markings within the stamp.

Banca Sella Holding Consolidato**Riepilogo impatto eventi straordinari***dati in € migliaia***Impatti rilevabili direttamente dalle voci di****Bilancio/Nota integrativa:**

- Voce 270 Rettifiche dell'avviamento	-224	-252	-1.262	
- Voce 280 Utili (Perdite) da cessione investimenti	27.968	18	32	

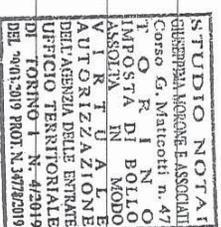
Rettifica Titoli AFS / FVTPL FVOCI

Impatto a conto economico delle attività finanziarie AFS e valutate a FVTPL e FVOCI	36.606	26.322	-2.964	
---	--------	--------	--------	--

Totale impatti straordinari

	64.351	26.088	-4.193	
--	---------------	---------------	---------------	--

Calcolo utile normalizzato	2016	2017	2018	2019B
Utile d'esercizio	79.563	52.205	24.073	22.126
Impatto eventi straordinari, di cui				
di cui Titoli AFS / FVTPL FVOCI	-64.351	-26.088	4.193	
di cui Altro	-36.606	-26.322	2.964	
	-27.745	234	1.230	
Utile normalizzato e deflazionato	15.827	26.639	28.266	21.692
Utile Normalizzato e deflazionato medio 16-19	23.106			



Repertorio n. 25'230 _____

Verbale di asseverazione. _____

REPUBBLICA ITALIANA _____

L'anno duemiladiciannove il giorno diciannove del mese di giugno

_____ (19/06/2019) _____

in Torino, nel mio studio in corso Giacomo Matteotti n. 47, alle

ore *Undici e quaranta minuti* _____

circa. _____

Avanti me, Monica TARDIVO, _____

notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e

Pineroio, con residenza in Torino, è personalmente comparso il

signor _____

FERRERO Gianluca, nato a Torino il 7 dicembre 1963,

domiciliato a Torino, via Vespucci n. 15, codice fiscale FRR GLC

63T07 L219H, _____

di cittadinanza italiana, _____

della identità personale del quale io notaio sono certo. _____

Detto comparente, ai sensi e per gli effetti di legge, previa seria

ammonizione sull'importanza morale e giuridica dell'atto e

sull'obbligo di dichiarare la verità, assevera con giuramento

l'avanti stesa relazione di stima da esso sottoscritta,

pronunciando la formula _____

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni

commessemi al solo scopo di far conoscere la verità." _____

E richiesto io notaio ho redatto il presente verbale che ho letto al

comparente che lo approva e meco in conferma lo sottoscrive alle
ore undici e cinquanta minuti
circa. _____

Consta il presente atto di un foglio scritto da persone di mia
fiducia, per una pagina intera e quanto alla seconda sin qui. _____

[Handwritten signature]
Andreas Ferraro

[Handwritten signature]
