

ASSEVERAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL SOVRAPPREZZO

sul valore nominale delle quote richiesto dall'amministratore unico di rimini congressi srl in sede di conferimento del pacchetto azionario detenuto in IEG spa pari al 7,23% nonchè del pacchetto azionario detenuto in SDPC spa pari al 4,51%, a liberazione del capitale sociale riservato alla Provincia di Rimini.

dott. Marco Castellani

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
2. OGGETTO, DOCUMENTAZIONE E FINALITA' DELL'INCARICO	2
2.1 Oggetto e finalità dell'incarico	2
2.2 Descrizione dell'Operazione	3
3. LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI CONFERITE	5
3.1 Le azioni di IEG spa	5
3.2 Le azioni di SDPC spa.....	7
4. CONCLUSIONI	8
5. ATTO DI ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA	9



1. PREMESSA

Dopo aver partecipato alla procedura ad evidenza pubblica indetta dalla Provincia di Rimini, con determina n. 220 del 23/03/2017 sono stato incaricato di asseverare la congruità della congruità del sovrapprezzo sul valore nominale delle quote richiesto dall'amministratore unico di Rimini Congressi srl in sede di conferimento del pacchetto azionario detenuto in Italian Exhibition Group spa (IEG) pari al 7,23% nonché del pacchetto azionario detenuto in Società del palazzo dei congressi spa (SDPC) pari al 4,51%, a liberazione del capitale sociale riservato alla Provincia di Rimini.

2. OGGETTO, DOCUMENTAZIONE E FINALITA' DELL'INCARICO

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto dell'incarico è quindi l'asseverazione della congruità dei valori alla base di una duplice operazione di conferimento a favore della società Rimini Congressi srl il cui capitale sociale ad oggi ha la seguente conformazione:

	CS Rimini Congressi srl pre-conferimento		
	79.407.728,00 €		
CCIAA di Rimini	29.860.461,00 €	37,60%	
Rimini Holding Spa	30.512.358,00 €	38,43%	
Provincia di Rimini	19.034.609,00 €	23,97%	
			100,000%

La documentazione che è stata messa a disposizione del sottoscritto è la seguente:

- Relazione illustrativa dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl, *dott. Marino Gabellini*, sulla proposta di aumento di capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura con esclusione del diritto di opzione e ulteriore proposta di aumento del capitale sociale mediante nuovi conferimenti in natura da parte dei soci, con parziale esclusione del diritto di opzione, ex art. 2481-bis Codice Civile (07/04/2017).
- Perizia ex art. 2465, comma 1 Codice Civile per la valutazione delle partecipazioni e altri diritti conferiti dalla provincia di Rimini dalla Camera di Commercio di Rimini e dalla società Rimini Holding spa nella società Rimini Congressi srl del dott. Stefano Santucci (07/04/2017).
- IV supplemento all'accordo per la realizzazione del nuovo centro congressi di Rimini (07/04/2017).
- Relazione illustrativa al prospetto contenente i dati sintetici comparati dei bilanci (conto economico e stato patrimoniale) e della relativa situazione finanziaria, di Rimini Congressi srl, alla data del 31/12 dei seguenti anni: definitivo 2015, preconsuntivo 2016, previsionale 2017,2018 e 2019, predisposto al fine di valutare gli impatti economici e finanziari delle operazioni di conferimento, da parte del socio Provincia di Rimini, dell'intera partecipazione detenuta in I.E.G. spa, nonché di conferimento, da parte dei soci RH, Provincia di Rimini e CCIAA della Romagna, delle intere partecipazioni rispettivamente detenute in S.d.P.C. spa. (07/04/2017).
- BP Rimini Congressi (Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario, 2017-2019).

2.2 Descrizione dell'Operazione

L'operazione di conferimento proposta è strutturata in due fasi da espletarsi nella medesima riunione assembleare.

Nella prima fase si prospetta un aumento di capitale sociale da € 79.407.728,00 ad € 87.511.918,00 riservato alla Provincia di Rimini mediante il conferimento di:

Beni oggetto del conferimento	Valutazione	Metodo di valutazione
7,23 % dell'intero capitale sociale di IEG S.p.A. conferito dalla Provincia di Rimini	€ 8.065.485,00	Prezzi fatti in transazioni precedenti opportunamente rettificati per considerare gli elementi intervenuti successivamente alla determinazione del prezzo di cui sopra
Dividendo straordinario da vendita aree Via della Fiera conferito dalla Provincia di Rimini	€ 1.358.816,00	Valore del credito determinato in base al prodotto fra il dividendo straordinario per azione ed il numero di azioni detenute dalla Provincia di Rimini al momento dell'originaria delibera di erogazione
Dividendo aggiuntivo 2016 conferito dalla Provincia di Rimini	€ 892.066,00	Valore del credito determinato in base al prodotto fra il dividendo aggiuntivo per azione ed il numero di azioni detenute dalla Provincia di Rimini secondo gli accordi di erogazione del dividendo
totale	€ 10.316.367,00	

Nella seconda fase si prevede un aumento di capitale sociale da € 87.511.918,00 a € 92.226.559,00 (con sovrapprezzo di € 1.286.942,009) con parziale esclusione del diritto di opzione mediante conferimento da parte di ciascuno dei tre soci Rimini Holding, Provincia di Rimini e Camera di Commercio della Romagna delle azioni da loro rispettivamente e direttamente detenute nella Società del Palazzo dei Congressi spa (SPDC). In particolare per la Provincia di Rimini si tratta di n. 3.686.800 azioni ordinarie di categoria A, rappresentative del 4,51%, valutate € 2.926.649,00.

A fronte delle due tranches il capitale sociale di Rimini Congressi srl sarà attribuito ai soci:

- Rimini Holding: 35,577%
- Provincia di Rimini: 31,919%
- Camera di Commercio della Romagna: 32,504%

Dalla relazione dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl si evincono le seguenti motivazioni di questa duplice operazione di conferimento:

1) Successivo aumento di capitale sociale della società Palazzo dei Congressi spa riservato unicamente a Rimini Congressi srl, di 10,2 milioni di euro:

- 4.216.340,37 euro mediante utilizzo del credito vantato nei confronti della stessa società del palazzo dei congressi ceduto da IEG a titolo del pagamento del dividendo aggiuntivo 2016;
- 2.250.881,87 euro mediante utilizzo del corrispondente aumento di capitale sociale di Rimini Congressi srl sottoscritto e deliberato dal socio Provincia di Rimini;
- 3.731.805,00 euro mediante utilizzo delle corrispondenti risorse provenienti dall'introito del dividendo straordinario che verrà deliberato dall'assemblea dei soci di IEG nel corso del 2017;
- 972,76 euro mediante utilizzo di disponibilità liquide della società.

L'aumento di capitale sociale è finalizzato:

- 
- estinzione del prestito infragruppo fra IEG e SPDC dell'importo residuo di 1.6 milioni di euro;
 - assicurare alla SDPC le ulteriori risorse liquide (4.4 milioni di euro) per far fronte al pagamento del saldo di quanto dovuto al costruttore del palacongressi.

2) Riduzione, da parte dei soci pubblici locali di Rimini Congressi srl, del numero di partecipazioni de loro detenute direttamente.

3) Attuazione in maniera più efficace e conveniente (in quanto unico progetto complessivo) della futura operazione di ulteriore privatizzazione.

Il conferimento da parte di Provincia di Rimini dell'intera sua quota di partecipazione in IEG porterà Rimini Congressi srl a raggiungere complessivamente una partecipazione del 65,069% dell'intero capitale di IEG, per cui potrà cedere fino a una percentuale del 15,068% senza perdere il controllo della società. Dalla futura cessione di tale pacchetto si potrebbe ottenere una somma complessiva non inferiore a 17 milioni, tale da:

- estinguere anticipatamente per non meno di 15 milioni di euro il debito nei confronti di Unicredit
- garantire la possibilità di destinare in favore di sdpc non meno di 2 milioni di euro per provvedere alla completa estinzione delle obbligazioni contratte con l'impresa costruttrice del nuovo palacongressi.

La prospettata operazione quindi fornirà a Rimini Congressi le risorse necessarie per attendere proficuamente sia al regolare ammortamento del mutuo contratto con Unicredit, sia a poter trasferire nella disponibilità della SdPC le risorse necessarie per provvedere all'estinzione dei debiti contratti per l'edificazione del PalaCongressi, tutto senza gravare ulteriormente sulle casse degli enti pubblici locali soci della società e senza che ricada su questi ultimi, come sarebbe invece successo nel caso in cui avessero mantenuto partecipazioni dirette in IEG, il rischio connesso ad esiti non soddisfacenti di frazionate operazioni di cessione dei loro rispettivi pacchetti azionari.

Dal punto di vista della Provincia di Rimini l'operazione oltre a rispettare l'obiettivo fissato dalla normativa sulle società pubbliche della razionalizzazione delle proprie partecipazioni è opportuno che sia valutata sotto il profilo della congruità dei valori posti alla base del conferimento con particolare riferimento, come da incarico, alle quote conferite:

- n. 2.230.165 azioni ordinarie di IEG
- n. 3.686.800 azioni ordinarie di SPDC



3. LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI CONFERITE

Ai fini della valutazione della congruità del valore economico attribuito al valore nominale delle quote conferite occorre fare riferimento alla perizia ex art. 2465, comma 1 del Codice Civile redatta dal dott. Stefano Santucci e presa a riferimento dall'Amministratore unico di Rimini Congressi srl dott. Marino Gabellini.

3.1 Le azioni di IEG spa.

Il perito valorizza le azioni di IEG spa € 3,870 analogamente a quanto avvenuto nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale sociale da parte di IEG spa a servizio del conferimento nella società medesima del ramo aziendale relativo all'attività fieristica della società Fiera di Vicenza spa. Si tratta di due soggetti totalmente estranei e senza precedenti interessenze e pertanto viene preso a riferimento come prezzo stabilito dal mercato che risponde alla definizione di *fair value* previsto dai principi internazionali. L'operazione si è svolta nel secondo semestre del 2016 per cui in lasso temporale tale da ritenere il valore attribuito come ancora attendibile ad oggi. (Delibera del Consiglio della Provincia di Rimini n. 25 del 21/10/2016 e Delibera del Consiglio della Provincia di Vicenza n. 34 del 24/10/2016).

Il perito ha rettificato in aumento il valore di € 3,870 portandolo ad € 4,07005 per tenere conto del risultato per azione in corso di formazione per il 2017 risultante dal rapporto tra il risultato previsionale di IEG per il 2017 pari ad € 6.188.000,00 ed il numero di azioni di cui si compone il capitale di IEG spa (n. 30.894.167). la maggiorazione è pertanto pari ad € 0,2005.

Moltiplicando il valore unitario di € 4,07005 (arrotondato € 4,07) per il numero delle azioni conferite si arriva ad un valore di € 9.077.886,63 che il perito arrotonda ad € 9.000.000,00. Le azioni conferite tuttavia sono prive dei seguenti diritti:

- a) percezione del dividendo straordinario deliberato nel 2014 per € 1.358.815,87 (diritto di credito conferiti separatamente);
- b) percezione del dividendo aggiuntivo 2016 di € 892.066,00 (diritto di credito conferiti separatamente);
- c) percezione dividendo ordinario 2014 di € 245.239,09;
- d) percezione dividendo ordinario 2015 di € 356.917,20;
- e) percezione dei dividendi in corso di maturazione per l'esercizio 2016 (presumibilmente di € 397.415,41) e dividendo straordinario 2017 ammontante secondo la delibera del CDA di IEG del 21/02/2017 ad € 537.099,50.

Il perito riduce il valore economico complessivo delle azioni conferite limitatamente all'importo dei dividendi in corso di maturazione di cui alla precedente lettera e) per un valore delle azioni conferite al netto dei dividendi in corso di maturazione di € 8.065.485,09.

Il sottoscritto ritiene congruo il valore già asseverato dal perito. Al fine di valutare la congruità del sovrapprezzo occorre verificare anche il calcolo effettuato che porta all'aumento del capitale sociale della prima tranche con particolare riferimento al valore attribuito alla conferitaria da parte dell'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl.

Al riguardo per il calcolo del valore economico della conferitaria è stato assunto, in via prudenziale e per le caratteristiche di Rimini Congressi srl, il metodo patrimoniale semplice determinato con il valore del patrimonio netto della società al 31/12/2016 così come risultante dal bilancio preconsuntivo approvato dall'assemblea dei soci in data 23/12/2016 rettificato con il maggior valore attribuito alle due partecipazioni di controllo detenute da Rimini Congressi srl:

- 17.852.961 azioni per una quota del 57,843% in IEG
- 57.187.174 azioni per una quota del 69,889% in SDPC

La rettifica del valore di carico della partecipazione di controllo in IEG è avvenuta prendendo in considerazione il prezzo unitario di riferimento indicato dal perito (€ 4,07 circa) incrementandolo del 25% come premio di maggioranza che l'Amministratore Unico indica come premio generalmente riconosciuto dalla dottrina e dalla prassi più qualificata. In effetti si cita in maniera conforme "Valutazione delle aziende" A. Damodaran, "La Valutazione delle Aziende" L. Guatri e "La valutazione delle aziende" G. Zanda, M. Lacchini, T. Onesti.

La rettifica positiva del valore quella partecipazione in IEG di Rimini Congressi srl è pertanto calcolata in € 17.090.005,00.

La rettifica del valore di carico della partecipazione di controllo in SDPC è avvenuta prendendo a riferimento il patrimonio netto di SDPC al 31/12/2016 come determinato dal progetto di bilancio al 31/12/2016 approvato con atto del 31/03/2017 dell'Amministratore Unico pari ad € 64.954.617,00. Ne discende che il valore economico unitario per azione si attesta in € 0,793818285 determinando un valore economico della quota che Rimini Congressi srl detiene in SDPC di € 45.396.224,00 inferiore al valore di carico di € 50.003.195,00. Alle medesime conclusioni giunge il perito nella parte in cui attesta il valore delle azioni di SDPC.

La rettifica negativa del valore quella partecipazione in IEG di Rimini Congressi srl è pertanto calcolata in € 4.606.971,00.

Il valore complessivo attribuito alla conferitaria è pertanto 101.083.423,00. Il sottoscritto ritiene congruo tale valore.

Calcolo del primo aumento di capitale sociale

Il conferimento ha ad oggetto le azioni che Provincia di Rimini detiene in IEG S.p.A. pari al 7,23% dell'intero capitale sociale, il credito per il Dividendo Straordinario e il Dividendo Aggiuntivo vantati verso IEG S.p.A., di valori rispettivamente pari a € 8.065.485, € 1.358.816 ed € 892.066 per un totale di € 10.316.367 secondo le stime del perito incaricato.

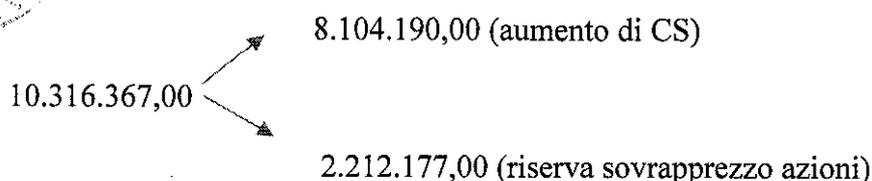
	Conferimento	Rimini Congressi S.r.l.	Totale
Valore economico	10.316.367,00	101.083.423,00	111.399.790,00
%	9,26 %	90,74 %	100%
Capitale sociale		79.407.728,00	87.511.918,00

valore economico conferitaria : CS conferitaria = valore economico conferito + conferitaria : X

$$101.083.423,00 : 79.407.728,00 = 111.399.790,00 : X$$

$$X = 79.407.728,00 * 111.399.790,00 / 101.083.423,00 = 87.511.918,00 \text{ (CS conferitaria post-conferimento)}$$

$$87.511.918,00 - 79.407.728,00 = 8.104.190,00 \text{ (aumento di CS al servizio del conferimento)}$$



La differenza tra l'aumento del capitale sociale di Rimini Congressi srl e il valore conferito nella prima fase determina un sovrapprezzo di € 2.212.117,00. Il sottoscritto ritiene congrua l'entità di tale sovrapprezzo.

3.2 Le azioni di SDPC spa.

La seconda fase dell'operazione implica per la provincia di Rimini, il conferimento di n. 3.686.800 azioni ordinarie di SPDC (pari al 4,51% del capitale sociale) in Rimini Congressi srl. Per la valutazione di queste azioni viene sempre preso come riferimento il valore unitario di € 0,793818285 come determinato in precedenza. Il pacchetto delle azioni è pertanto valorizzato in € 2.926.649. In generale il conferimento ha ad oggetto le azioni che i tre soci detengono in SDPC, pari al 0,23% per la Camera di Commercio della Romagna. Il perito ha attribuito un valore alle partecipazioni pari rispettivamente a € 2.926.649 per la Provincia di Rimini e per Rimini Holding ed a € 148.285 per un totale di € 6.001.583,00.

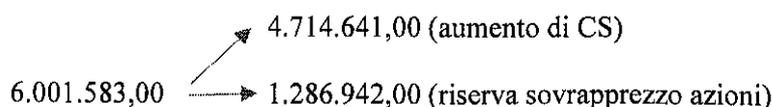
	Conferimento	Rimini Congressi S.r.l.	Totale
Valore economico	6.001.583,00	101.083.423,00	107.085.006,00
%	5,61 %	94,39 %	100 %
Capitale sociale		79.407.728,00	84.122.369,00

valore economico conferitaria : CS conferitaria = valore economico conferimento + conferitaria : X

$$101.083.423,00 : 79.407.728,00 = 107.085.006,00 : X$$

$$X = 79.407.728,00 * 107.085.006,00 / 101.083.423,00 = 84.122.369,00 \text{ (CS conferitaria post-conferimento)}$$

$$84.122.369,00 - 79.407.728,00 = 4.714.641,00 \text{ (aumento di CS al servizio del conferimento)}$$



Il sottoscritto ritiene congruo il valore attribuito alle azioni detenute dalla Provincia in SDPC e del conseguente sovrapprezzo di € 1.2826.942.

4. CONCLUSIONI

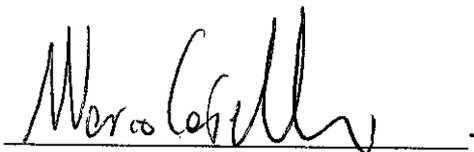
In merito alla richiesta della Provincia di Rimini di asseverare la congruità del sovrapprezzo sul valore nominale delle quote richiesto dall'amministratore unico di rimini congressi srl in sede di conferimento del pacchetto azionario detenuto in IEG spa pari al 7,23% nonchè del pacchetto azionario detenuto in società del palazzo dei congressi spa pari al 4,51%, a liberazione del capitale sociale riservato alla provincia di Rimini il sottoscritto ritiene congruo:

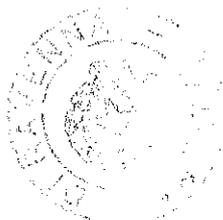
- il valore economico attribuito al pacchetto azionario detenuto dalla Provincia di Rimini in IEG ed in SPDC per le operazioni di conferimento sopra descritte come determinato nella perizia di stima ex art. 2465, comma 1 del Codice Civile;
- il valore del sovrapprezzo determinato dalla differenza tra il valore economico conferito (comprensivo di diritti di credito) e l'aumento di capitale sociale calcolato prendendo a riferimento il valore economico della conferitaria come determinato dall'Amministratore Unico di Rimini Congressi srl.

Ravenna (RA), 03/05/2017

Il Perito

Dott. Marco Castellani





CRON. 3214

5. ATTO DI ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA

L'anno 2017, il giorno 03 del mese di maggio nella Cancelleria del Tribunale di Ravenna, avanti il Cancelliere sottoscritto Il Funzionario di Cancelleria Tommasini Tamara è personalmente comparso il Dott. Marco Castellani, nato a _____ il _____ 1976 residente in _____, C.F.: _____, con studio in Ravenna (RA) in Via Faentina n. 30, identificato con C.I. n. AV 9876045 rilasciata dal Sindaco di Ravenna in data 10/11/2015, cui venne conferito incarico dalla Provincia di Rimini che, presentandomi l'unica relazione di stima che firma in mia presenza, chiede per la validità giuridica del contenuto che le sia deferito il giuramento di rito.

Ammonito ai sensi di legge, il suddetto esperto presta il giuramento di rito e ripete la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver altro scopo che quello di far conoscere la verità". Il che si fa constare nel presente verbale che, previa lettura, viene meco sottoscritto.

Il Comparente

Marco Castellani

Il Cancelliere

Il Funzionario di Cancelleria Tommasini Tamara

Tamara Tommasini

