

**Offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria
sulle azioni ordinarie di Prelios S.p.A.**

promossa da Lavaredo S.p.A.

* * *

Comunicazione ai sensi dell'art. 102, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato ("TUF") e dell'art. 37 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato ("Regolamento Emittenti"), avente ad oggetto l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle azioni ordinarie di Prelios S.p.A.

* * *

Milano, 28 dicembre 2017 — Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102, comma 1, del TUF, nonché dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, a seguito dell'esecuzione delle operazioni contemplate nel Contratto di Compravendita (come di seguito definito) sottoscritto in data 26 luglio 2017, come successivamente modificato e integrato in data 2 agosto 2017 e 28 dicembre 2017, Lavaredo S.p.A. (l'"**Offerente**") comunica che in data odierna si sono verificati i presupposti di legge per la promozione da parte dell'Offerente di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF (l'"**Offerta**") sulle azioni ordinarie di Prelios S.p.A. (l'"**Emittente**" o "**Prelios**"), società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario (il "**Mercato Telematico Azionario**" o "**MTA**") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**").

Di seguito sono indicati i presupposti giuridici, i termini e gli elementi essenziali dell'Offerta.

Nei modi e nei tempi previsti dalla normativa applicabile, l'Offerente provvederà a trasmettere alla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa ("**CONSOB**") il documento di offerta (il "**Documento di Offerta**") destinato alla pubblicazione, cui si rinvia per una compiuta descrizione e valutazione dell'Offerta.

1. I soggetti partecipanti all'operazione

1.1 L'Offerente e i suoi controllanti

L'Offerente è Lavaredo S.p.A., società per azioni di diritto italiano con socio unico, con sede legale in Milano, Foro Buonaparte n. 70, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 10030210966, con capitale sociale, alla data della presente Comunicazione, deliberato in misura pari Euro 50.031,00 e sottoscritto e versato in misura pari a Euro 50.001,00, suddiviso in n. 50.000 azioni ordinarie, prive di valore nominale. L'Offerente è stato costituito in data 11 settembre 2017.

Di seguito si fornisce una descrizione della catena partecipativa dell'Offerente.

Il capitale sociale dell'Offerente è interamente detenuto da Lavaredo Lux Holdings S.à r.l., società a responsabilità limitata esistente ai sensi del diritto lussemburghese, con sede legale in 5, rue Guillaume Kroll, L-1882 Lussemburgo, iscritta presso il Registro delle Imprese del Lussemburgo al

n. B-211954, con capitale sociale pari ad Euro 12.000,00, suddiviso in n. 12.000 azioni ordinarie con valore nominale di Euro 1,00 ciascuna ("**LuxCo**").

Il capitale sociale di LuxCo è interamente detenuto da Beaumont Summit Finance Designated Activity Company, una società esistente ai sensi del diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublino 2, Irlanda, iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese al n. 574073, con capitale sociale pari ad Euro 100.000,00, suddiviso in n. 100.000 azioni ordinarie con valore nominale di Euro 1,00 ciascuna ("**Beaumont**").

Il capitale sociale di Beaumont è interamente detenuto da CCT Corporate Nominees Limited in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni di beneficenza registrate (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla "*declaration of trust*" del 27 febbraio 2017. Le organizzazioni di beneficenza sono indipendenti rispetto agli investitori di Beaumont e non svolgono alcun ruolo nella gestione e amministrazione di quest'ultimo, mentre CCT Corporate Nominees Limited, in qualità di *trustee*, in forza della menzionata "*declaration of trust*" ha espresso il proprio consenso a non essere in alcun modo coinvolto nelle attività di amministrazione ordinaria di Beaumont o delle sue controllate.

Ai fini dello svolgimento della propria attività, Beaumont riceve le risorse finanziarie a ciò necessarie da Burlington Loan Management Designated Activity, società esistente ai sensi del diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublino 2, Irlanda, iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese al n. 470093, con capitale sociale pari ad USD 1.000.000,00, suddiviso in 1.000.000 azioni ordinarie con valore nominale di USD 1.00 ciascuna ("**Burlington**").

Il capitale sociale di Burlington è interamente detenuto da Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni di beneficenza registrate (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla "*declaration of trust*" del 15 febbraio 2017. Come nel caso di Beaumont, le organizzazioni di beneficenza sono indipendenti rispetto agli investitori di Burlington e non svolgono alcun ruolo nella gestione e amministrazione di quest'ultimo, mentre Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, in qualità di *trustee*, in forza della menzionata "*declaration of trust*" ha espresso il proprio consenso a non essere in alcun modo coinvolto nelle attività di amministrazione ordinaria di Burlington o delle sue controllate.

Burlington, in forza dell'accordo di gestione stipulato in data 24 novembre 2010, come successivamente modificato e integrato (il "**Burlington Management Agreement**"), nonché Beaumont, in forza dell'accordo di gestione stipulato in data 17 maggio 2016, come successivamente modificato e integrato (il "**Beaumont Management Agreement**"), hanno delegato il ruolo di gestore al medesimo soggetto, ossia Davidson Kempner Capital Management LP, *limited partnership* costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA) in data 1 gennaio 2014 e con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA ("**DKCM**"), di cui Thomas L. Kempner, Jr riveste il ruolo di *Executive Managing Member*. DKCM è un *investment adviser* registrato alla *US Securities and Exchange Commission* ("**SEC**") (numero di registrazione 801-72222) e, alla data della presente Comunicazione, ha un ammontare di masse gestite (AuM) pari a circa 30 miliardi di dollari statunitensi.

In qualità di *investment adviser* registrato presso la SEC, DKCM ha la facoltà di identificare una persona fisica con generali poteri di supervisione in relazione alle proprie attività di investimento e tale persona è stata identificata in Thomas L. Kempner, Jr. Ai sensi della legge dello Stato del Delaware e dell'accordo costitutivo (*limited partnership agreement*) di DKCM, DKCM è tenuta,

inoltre, ad avere un *general partner* che ha la responsabilità generale per l'amministrazione e l'operatività di DKCM. Il *general partner* di DKCM è DKCM GP LLC, una *limited liability company* costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA ("**DKCM GP**").

Ai sensi dell'accordo costitutivo (*limited liability company agreement*) di DKCM GP, DKCM GP è controllata dal medesimo Thomas L. Kempner, Jr, in qualità di *Executive Managing Member* di DKCM GP, nonché di titolare della maggioranza del capitale di DKCM GP.

Fermo restando quanto sopra, DKCM è il soggetto cui è demandata l'effettiva gestione di Beaumont e di Burlington, ovvero dei veicoli societari attraverso i quali, in forza dei rapporti sopra descritti, vengono realizzati gli investimenti in *asset real estate* in Europa da parte dei fondi di investimento gestiti da DKCM. Inoltre, con specifico riferimento all'Acquisizione della Partecipazione Iniziale e alla promozione dell'Offerta, DKCM ha piena autorità per ogni decisione di investimento relativa all'Offerente con poteri, tra l'altro, di esercitare, o di astenersi dall'esercitare, qualsiasi diritto di voto o diritti analoghi relativi alla partecipazione indiretta nel medesimo. Pertanto, DKCM (e non DKCM GP) è il soggetto cui è demandata la gestione in maniera discrezionale di Burlington e Beaumont.

In particolare, nel contesto della comune gestione di Burlington e Beaumont da parte di DKCM, Beaumont è il veicolo posto al vertice della catena societaria per la realizzazione dei suddetti investimenti e Burlington è il veicolo che dota Beaumont delle risorse economiche necessarie ricorrendo, a sua volta, all'emissione delle *profit participating notes* per massimi USD 9.990.000.000,00 non garantite con scadenza 1 novembre 2060 (le "**Burlington Profit Participating Notes**") e sottoscritte dai fondi di investimento gestiti da DKCM.

Con riferimento specifico all'acquisizione della Partecipazione Iniziale ai sensi del Contratto di Compravendita, nonché della promozione dell'Offerta, i fondi di investimento Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Fund III L.P., Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International III L.P. e Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Master Fund III L.P. (collettivamente, i "**Fondi DK**") hanno sottoscritto delle Burlington Profit Participating Notes al fine di dotare Burlington delle risorse finanziarie a ciò necessarie.

Per completezza, si precisa che tali Fondi DK sono operati e gestiti da Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities GP III L.C., società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA (il "**General Partner dei Fondi DK**").

Ai sensi dell'accordo di gestione stipulato in data 31 dicembre 2014 (l' "**Investment Manager Agreement**"), il *General Partner* dei Fondi DK ha delegato la sua autorità di gestione e investimento dei Fondi DK a DK Long-Term Management L.P. società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA (l' "**Investment Manager**").

Ai sensi dell'accordo di gestione stipulato in data 31 dicembre 2014 (il "**Subadvisory Agreement**" e insieme all' *Investment Manager Agreement*, al *Burlington Management Agreement* e al *Beaumont Management Agreement*, collettivamente, gli "**Accordi di Gestione**") l' *Investment Manager* ha a sua volta, delegato sempre a DKCM la gestione e le decisioni di investimento relative ai Fondi DK.

Per effetto della complessa catena partecipativa sopra descritta, alla data della presente Comunicazione, Thomas L. Kempner, Jr controlla, ai fini dell'articolo 93 del TUF, DKCM GP che a sua volta controlla DKCM in qualità di *general partner* dello stesso, senza peraltro influenzarne l'operato e la gestione. DKCM controlla a sua volta ai sensi dell'articolo 93 del TUF Beaumont e rimane il soggetto che, nella sua qualità di gestore di Burlington, di Beaumont nonché dei Fondi DK, ha piena autorità per ogni decisione di investimento relativa all'Offerente con poteri, tra l'altro, di esercitare, o di astenersi dall'esercitare, qualsiasi diritto di voto o diritti analoghi relativi alla partecipazione indiretta nel medesimo.

Si precisa, infine, che sono da considerarsi come persone che agiscono di concerto con l'Offerente (le "**Persone che Agiscono di Concerto**") ai sensi dell'articolo 101-bis, comma 4-bis, lett. b), del TUF, Thomas L. Kempner, Jr, DKCM GP, DKCM, Burlington, Beaumont e LuxCo, in quanto società controllanti, direttamente o indirettamente (a seconda dei casi), l'Offerente.

1.2 L'Emittente

L'Emittente è Prelios S.p.A., società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, via Piero e Alberto Pirelli, n. 27, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 02473170153, capitale sociale pari ad Euro 55.686.524,26, interamente versato, suddiviso in complessive n. 1.364.087.011 azioni ordinarie, prive del valore nominale.

Le azioni ordinarie dell'Emittente sono quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Alla data odierna, l'Emittente detiene n. 1.788 azioni proprie dell'Emittente, pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla data della presente Comunicazione (le "**Azioni Proprie**").

2. Presupposti giuridici e motivazioni dell'Offerta

2.1 Presupposti giuridici dell'Offerta

L'Offerta consiste in un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF.

L'obbligo di promuovere l'Offerta consegue al perfezionamento, in data odierna (la "**Data di Esecuzione**"), dell'acquisto da parte dell'Offerente di complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% circa del capitale sociale di Prelios alla data odierna (la "**Partecipazione Iniziale**") ad un prezzo pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria Prelios (l' "**Acquisizione**").

In particolare, si precisa, in sintesi, quanto segue:

- (i) in data 26 luglio 2017, Burlington, da una parte, e Pirelli & C. S.p.A. ("**Pirelli**"), Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa**"), UniCredit S.p.A. ("**UniCredit**") e Fenice S.r.l. ("**Fenice**") e, congiuntamente con, Pirelli, Intesa e UniCredit, collettivamente, i "**Venditori**", dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto di compravendita, come successivamente modificato e integrato in data 2 agosto 2017 e in data 28 dicembre 2017, (il "**Contratto di Compravendita**"), ai sensi del quale, Burlington si è impegnata ad acquistare (per sé o per persona da nominare) e Pirelli, Intesa Sanpaolo, UniCredit e Fenice, si sono obbligati a vendere, complessive n. 611.910.548 azioni dell'Emittente costituenti Partecipazione Iniziale, di cui:

- (a) n. 148.127.621 azioni ordinarie di Prelios, quotate sul Mercato Telematico Azionario, pari, alla data della presente Comunicazione, al 10,859% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Pirelli;
 - (b) 135.042.239 azioni ordinarie di Prelios, quotate sul Mercato Telematico Azionario, pari, alla data della presente Comunicazione, al 9,900% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di UniCredit;
 - (c) n. 117.752.487 azioni ordinarie di Prelios, quotate sul Mercato Telematico Azionario, pari, alla data della presente Comunicazione, all'8,632% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Intesa; e
 - (d) n. 210.988.201 azioni speciali di categoria B di Prelios, prive del diritto di voto, non quotate e automaticamente convertibili in caso di trasferimento a terzi in azioni ordinarie di Prelios quotate sul Mercato Telematico Azionario secondo un rapporto di conversione di 1:1, pari, alla data della presente Comunicazione, al 15,467% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Fenice.
- (ii) in data 12 settembre 2017, in conformità a quanto previsto dal Contratto di Compravendita, Burlington ha designato l'Offerente quale acquirente della Partecipazione Iniziale a un prezzo pari ad Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios;
- (iii) ai sensi del Contratto di Compravendita, il perfezionamento dell'Acquisizione della Partecipazione Iniziale era, tra l'altro, sospensivamente condizionato all'avveramento (ovvero alla rinuncia) delle seguenti condizioni sospensive:
- (a) l'ottenimento dell'autorizzazione da parte di Banca d'Italia per l'acquisto del controllo indiretto di Prelio SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. da parte dell'Offerente;
 - (b) la circostanza che, prima della Data di Esecuzione, Prelios, Prelios SGR S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Prelios Integra S.p.A. e Prelios Valuations & e-Services S.p.A. non realizzassero, approvassero o assumessero impegni a realizzare talune operazioni rilevanti e, in particolare:
 - trasferimenti a terzi delle partecipazioni nelle suddette società o delle rispettive aziende;
 - fusioni o scissioni con società diverse da quelle del Gruppo Prelios;
 - emissioni a favore di terzi di azioni, obbligazioni convertibili o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di acquistare o sottoscrivere titoli nelle menzionate società;
 - operazioni di acquisto di azioni proprie o distribuzione di dividendi straordinari dell'Emittente;
 - modifiche statutarie relative a capitale sociale, strumenti finanziari partecipativi, *corporate governance* o i diritti degli azionisti, fatta eccezione per quelle richieste dalla legge e per le riduzioni di capitale;
- (iv) a seguito del verificarsi delle suddette condizioni sospensive, e, in particolare, dell'ottenimento, in data 22 dicembre 2017, dell'autorizzazione della Banca d'Italia per l'acquisto del controllo indiretto di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. da parte dell'Offerente, alla Data di Esecuzione, in esecuzione del Contratto di

Compravendita, l'Offerente è divenuto titolare della Partecipazione Iniziale a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria Prelios, mediante il completamento delle seguenti attività:

- (a) l'Offerente ha acquistato tutte le n. 148.127.621 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Pirelli, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 17.182.804,04;
 - (b) l'Offerente ha acquistato tutte le n. 135.042.239 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di UniCredit, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 15.664.899,72;
 - (c) l'Offerente ha acquistato tutte le n. 117.752.487 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Intesa, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 13.659.288,49; e
 - (d) l'Offerente ha acquistato tutte le n. 210.988.201 azioni speciali di categoria B di Prelios di proprietà di Fenice, che, contestualmente a detto trasferimento, si sono automaticamente convertite, ai sensi delle disposizioni di cui allo statuto sociale di Prelios, in n. 210.988.201 azioni ordinarie di Prelios, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 24.474.631,32;
- (v) inoltre, sempre alla Data di Esecuzione, il signor Fabrizio Palenzona è stato nominato per cooptazione, ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile, quale membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente.

In considerazione di quanto sopra, ad esito delle operazioni sopra descritte, l'Offerente è venuto a detenere alla Data di Esecuzione complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie dell'Emittente, pari al 44,859% circa del capitale sociale dell'Emittente; pertanto, alla Data di Esecuzione si sono verificati i presupposti giuridici per il sorgere in capo all'Offerente dell'obbligo di promuovere l'Offerta.

2.2 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri

L'obiettivo dell'Offerta è acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, conseguire la revoca dalla quotazione sul MTA delle azioni ordinarie dell'Emittente (il "**Delisting**").

Qualora di *Delisting* non fosse raggiunto al termine dell'Offerta, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di procedere con la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata (la "**Fusione**"), fermo restando che, alla Data della presente Comunicazione, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

A seguito del perfezionamento dell'Acquisizione e dell'Offerta, l'Offerente si propone di assicurare la stabilità dell'assetto azionario e la continuità manageriale necessarie all'Emittente per poter cogliere eventuali future opportunità di sviluppo e crescita in Italia e all'estero con focus sul settore italiano dell'*asset management* in ambito immobiliare, del *credit servicing* e dei servizi integrati *real*

estate (property management, brokerage & agency, valuation), nonché un indirizzo strategico volto alla valorizzazione del business nel medio-lungo periodo.

3. Elementi essenziali dell'Offerta

3.1 Categorie e quantitativo delle azioni oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto, complessivamente considerate, massime n. 752.176.463 azioni ordinarie di Prelios, ivi incluse le Azioni Proprie detenute dall'Emittente (collettivamente, le "**Azioni**"), prive del valore nominale e rappresentative del 55,141% circa del capitale sociale dell'Emittente alla data della presente Comunicazione, corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente in circolazione alla data odierna, dedotte le n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% circa del capitale sociale di Prelios alla data odierna e corrispondenti alla Partecipazione Iniziale acquisita dall'Offerente alla Data di Esecuzione.

Essendo l'Offerta un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF, essa non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva. L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni.

Si precisa che il numero di Azioni oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il termine del Periodo di Adesione, nonché, qualora ne ricorrano i presupposti applicabili di cui all'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, durante la Riapertura dei Termini dell'Offerta, l'Offerente e/o le Persone che Agiscono di Concerto acquistassero azioni dell'Emittente al di fuori dell'Offerta nel rispetto della normativa applicabile.

Le Azioni portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, reali, obbligatori e personali.

Soggetti titolari di partecipazioni rilevanti nell'Emittente

In base alle comunicazioni ai sensi dell'articolo 120 del TUF, così come pubblicate sul sito *internet* della CONSOB alla data della presente Comunicazione, non risultano altri soggetti diversi dall'Offerente che detengono una partecipazione rilevante del capitale sociale dell'Emittente.

3.2 Corrispettivo unitario e controvalore massimo dell'Offerta

L'Offerente riconoscerà un corrispettivo di Euro 0,116 per ogni Azione portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo**").

Considerata la natura obbligatoria dell'Offerta e tenuto conto della struttura dell'operazione da cui sorge l'obbligo di promuovere l'Offerta, il Corrispettivo è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'articolo 106, comma 2, del TUF, ai sensi del quale l'Offerta deve essere promossa ad un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente per l'acquisto di azioni dell'Emittente nei dodici mesi anteriori alla data della presente Comunicazione. Il Corrispettivo, infatti, coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto della Partecipazione Iniziale ai sensi del Contratto di Compravendita.

Il Corrispettivo si intende al netto dei bolli, in quanto dovuti, e dei compensi, provvigioni e spese, che rimarranno a carico esclusivo dell'Offerente. L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, è a carico degli aderenti all'Offerta.

Il prezzo ufficiale per azione ordinaria dell'Emittente, rilevato alla chiusura del 25 luglio 2017 (ultimo giorno di borsa aperta prima della diffusione al mercato del comunicato stampa a sensi dell'articolo

17 MAR contenente l'annuncio della sottoscrizione del Contratto di Compravendita, la “**Data di Riferimento**”) era pari a Euro 0,1039 (rispetto a tale valore, il Corrispettivo incorpora, pertanto, un premio pari all'11,646% circa).

Il Corrispettivo dell'Offerta si confronta come segue con le medie aritmetiche, ponderate per i volumi giornalieri, dei prezzi ufficiali delle Azioni dell'Emittente sul Mercato Telematico Azionario registrate in ciascuno dei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento e, quindi, per il periodo dal 26 luglio 2016 al 25 luglio 2017.

Periodo	Prezzo medio per azione (in Euro)	Differenza tra il Corrispettivo e il prezzo medio per azione (in Euro)	Differenza tra il Corrispettivo e il prezzo medio per azione (calcolata come % del prezzo medio per azione)
26 luglio – 31 luglio 2016	0,0795	0,0365	+45,886%
Agosto 2016	0,0789	0,0371	+47,045%
Settembre 2016	0,0819	0,0341	+41,588%
Ottobre 2016	0,0866	0,0294	+33,912%
Novembre 2016	0,0798	0,0362	+45,403%
Dicembre 2016	0,0851	0,0309	+36,252%
Gennaio 2017	0,1033	0,0127	+12,317%
Febbraio 2017	0,0973	0,0187	+19,253%
Marzo 2017	0,0962	0,0198	+20,534%
Aprile 2017	0,0956	0,0204	+21,377%
Maggio 2017	0,1028	0,0132	+12,866%
Giugno 2017	0,1096	0,0064	+5,825%
1 luglio – 25 luglio 2017	0,1090	0,0070	+6,464%
Ultimi 12 mesi	0,0974	0,0186	+19,060%

Fonte: Bloomberg

In caso di totale adesione all'Offerta, il controvalore massimo complessivo dell'Offerta calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto dell'Offerta (ivi incluse tutte le Azioni Proprie detenute dall'Emittente), è pari a Euro 87.252.469,71 (l'“**Esborso Massimo**”).

L'Offerente intende far fronte alla copertura finanziaria dell'Esborso Massimo facendo ricorso esclusivamente a mezzi propri. Più in particolare, le risorse necessarie per far fronte anche all'Esborso Massimo saranno reperite dall'Offerente per massimi Euro 87.252.469,71, facendo ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte dei propri soci, diretti e indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo.

L'Offerente dichiara ai sensi dell'articolo 37-*bis* del Regolamento Emittenti di essersi messo in condizione di poter far fronte pienamente ad ogni impegno di pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

3.3 Durata dell'Offerta

Il periodo di adesione dell'Offerta (il “**Periodo di Adesione**”) sarà concordato con Borsa Italiana nel rispetto dei termini previsti dall'articolo 40 del Regolamento Emittenti e avrà una durata compresa

tra un minimo di quindici e un massimo di venticinque giorni di borsa aperta, salvo proroga o eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta (come di seguito definita).

Trattandosi di offerta promossa da chi già detiene una partecipazione nell'Emittente superiore alla soglia del 30% prevista dall'articolo 106, comma 1, del TUF, all'Offerta si applicherà l'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti. Pertanto, a chiusura del Periodo di Adesione e, precisamente, entro il giorno di borsa aperta successivo alla Data di Pagamento (come infra definita), il Periodo di Adesione potrebbe essere riaperto per cinque giorni di borsa aperta ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lettera b), del Regolamento Emittenti (la "**Riapertura dei Termini dell'Offerta**").

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta avverrà entro il quinto giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del (i) Periodo di Adesione, come eventualmente prorogato e (ii) dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta (ciascuna, una "**Data di Pagamento**").

3.4 Revoca delle Azioni dalla quotazione

3.4.1 Eventuale scarsità di flottante

Nel caso in cui, al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni di Prelios, anche tenuto conto dell'eventuale permanenza nel capitale sociale dell'Emittente di azionisti con partecipazioni rilevanti ai sensi della normativa applicabile, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione ai sensi dell'articolo 2.5.1 del regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana (il "**Regolamento di Borsa**").

Qualora tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle azioni ordinarie di Prelios, non sussistendo al riguardo alcun obbligo derivante dalla normativa applicabile.

In caso di revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa, i titolari di tali Azioni che non abbiano aderito all'Offerta (salvo quanto indicato nei successivi Paragrafi 3.4.2 e 3.4.3) saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento.

3.4.2 Obbligo di Acquisto delle Azioni ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto (congiuntamente considerate ai sensi dell'articolo 109 del TUF) venissero a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, l'intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente.

In tale circostanza, l'obbligo di acquistare le restanti Azioni dagli azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (l' "**Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF**"), gravante solidalmente sull'Offerente e sulle Persone che Agiscono di Concerto, sarà adempiuto dall'Offerente ad un corrispettivo per ogni Azione pari al Corrispettivo

dell'Offerta. L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF nel rispetto della normativa applicabile.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF, a norma dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF. Pertanto, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF, i titolari delle Azioni che non abbiano aderito all'Offerta e che non abbiano richiesto all'Offerente di acquistare le loro Azioni in virtù dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF (fermo quanto indicato nel successivo Paragrafo 3.4.3), saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento.

3.4.3 Obbligo di acquisto delle Azioni ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF ed esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF

Nel caso in cui, all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) e/o in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto (congiuntamente considerate ai sensi dell'articolo 109 del TUF) venissero a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora la propria volontà di avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti Azioni in circolazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 111 del TUF (il "**Diritto di Acquisto**").

Il Diritto di Acquisto sarà esercitato dall'Offerente non appena possibile dopo la conclusione dell'Offerta o della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex art. 108, comma 2, del TUF (a seconda dei casi). L'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, all'obbligo di acquisto di cui all'art. 108, comma 1, TUF nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta ("**Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF**"), dando pertanto corso ad un'unica procedura (la "**Procedura Congiunta**").

Ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, comma 3, del TUF, come richiamate dall'articolo 111 del TUF, il Diritto di Acquisto sarà esercitato dall'Offerente riconoscendo un corrispettivo per ogni Azione pari al Corrispettivo dell'Offerta. L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel rispetto della normativa applicabile.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti del Diritto di Acquisto delle Azioni e dell'Obbligo di Acquisto delle Azioni ex art. 108, comma 1, del TUF, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, Borsa Italiana disporrà la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

3.5 Mercato sul quale è promossa l'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia, in quanto le azioni ordinarie dell'Emittente sono quotate esclusivamente sul MTA ed è rivolta, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti titolari di Azioni.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America (ovvero rivolta ad *U.S. Persons*, come definite ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933 e successive modificazioni),

in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (collettivamente gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet*), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Il Documento di Offerta non potrà essere interpretato quale offerta di strumenti finanziari rivolta ad *U.S. Persons*, come definite ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933 e successive modificazioni, o a soggetti residenti negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in Paesi diversi dall'Italia potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. È esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta conformarsi a tali norme e, pertanto, prima di aderire all'Offerta, verificarne l'esistenza l'applicabilità, rivolgendosi ai propri consulenti.

4. Partecipazioni detenute dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto

Alla data odierna, l'Offerente detiene direttamente la Partecipazione Iniziale, corrispondente a n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentanti, alla medesima data, il 44,859% del capitale sociale dell'Emittente.

Si precisa che, alla data della presente Comunicazione, le Persone che Agiscono di Concerto non detengono direttamente alcuna azione di Prelios.

Né l'Offerente, né le Persone che Agiscono di Concerto detengono strumenti finanziari che conferiscono una posizione lunga nell'Emittente.

5. Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta

La promozione dell'Offerta non è soggetta all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

Per completezza, si segnala che, come già indicato al Paragrafo 2.1, l'acquisizione in via indiretta da parte dell'Offerente di partecipazioni di controllo nel capitale di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A., conseguente al perfezionamento dell'Acquisizione della Partecipazione Iniziale e alla conseguente promozione dell'Offerta, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia, ai fini di quanto previsto dagli articoli 15 del TUF e 19 e 110 del decreto legislativo 1 settembre 1992, n. 385, come successivamente modificato ed integrato, con provvedimento autorizzativo del 22 dicembre 2017.

6. Pubblicazione dei comunicati e dei documenti relativi all'Offerta

Il Documento di Offerta, i comunicati e tutti i documenti relativi all'Offerta saranno disponibili, tra l'altro, sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.prelios.com e sul sito *internet* del *global information agent* all'indirizzo www.georgeson.it.

7 Global Information Agent

Georgeson S.r.l., con sede legale in Roma, via Emilia, n. 88, è stato nominato dall'Offerente quale *global information agent* (il "**Global Information Agent**") al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti gli azionisti dell'Emittente.

A tal fine, è stato predisposto dal Global Information Agent il Numero Verde 800.189.911. Tale numero di telefono sarà attivo per tutta la durata del Periodo di Adesione (nonché, ove applicabile, per tutta la durata dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), nei giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (*Central European Time*).