

# AVVISO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE DEL PROSPETTO INFORMATIVO RELATIVO ALL'OFFERTA IN OPZIONE AGLI AZIONISTI E ALL'AMMISSIONE A QUOTAZIONE SUL MERCATO TELEMATICO AZIONARIO ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A. DI AZIONI ORDINARIE PRELIOS S.P.A..

Il Prospetto Informativo è stato depositato presso la CONSOB in data 18 luglio 2013, a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione alla pubblicazione con provvedimento n. 0060064/13 dell'11 luglio 2013 (il "Prospetto Informativo"). L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie ad esso relativi.

I termini utilizzati nel presente avviso con lettera maiuscola, ove non espressamente definiti, sono utilizzati con il medesimo significato ad essi attribuito nel Prospetto Informativo.

## DENOMINAZIONE DELL'EMITTENTE

Prelios S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, R.E.A. di Milano n. 589396, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 02473170153, capitale sociale di Euro 4.881.622,50, interamente sottoscritto e versato ("Prelios", l'"Emittente" o la "Società").

## FATTORI DI RISCHIO

L'offerta in Opzione descritta nel Prospetto Informativo presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari quotati. Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare le informazioni contenute nel Prospetto Informativo e, in particolare, nell'"Avvertenza", nella "Premessa" e nella Sezione Prima, Capitolo 4, contenente una indicazione dei principali "Fattori di Rischio" relativi alla Società ed alle società del Gruppo Prelios, al settore di attività in cui esse operano, nonché agli strumenti finanziari offerti.

Nel Prospetto Informativo sono riportati i fattori di rischio di seguito elencati.

### 4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E DEL GRUPPO

- 4.1.1 Rischi connessi all'insufficienza di capitale circolante del Gruppo per le attuali esigenze e alle incertezze sulla continuità aziendale.
- 4.1.2 Rischi connessi all'indebitamento finanziario.
- 4.1.3 Rischi relativi al mancato rispetto di *covenant* finanziari e di impegni, dichiarazioni o garanzie.
- 4.1.4 Rischi connessi all'oscillazione dei tassi di interesse.
- 4.1.5 Rischi connessi al negativo andamento dei risultati di Prelios.
- 4.1.6 Rischi connessi alla mancata attuazione del Piano di Risanamento, del Piano Strategico, alle previsioni e stime degli utili.
- 4.1.7 Rischi connessi ai problemi di liquidità della Società.
- 4.1.8 Rischi legati al contenzioso di Prelios e sue controllate. Sanzioni e provvedimenti amministrativi. Attività ispettiva della Banca d'Italia.
- 4.1.9 Rischi connessi all'esistenza di clausole di cambio di controllo.
- 4.1.10 Rischi connessi a svalutazioni del patrimonio immobiliare del Gruppo e a un eventuale risultato sfavorevole dell'*impairment test* sulle immobilizzazioni immateriali e/o sui portafogli NPL.
- 4.1.11 Rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del patrimonio immobiliare.
- 4.1.12 Rischi connessi a rapporti con parti correlate.
- 4.1.13 Rischi legati alla concentrazione dei conduttori.
- 4.1.14 Rischi legati al contenzioso di iniziative partecipate e *joint venture*.
- 4.1.15 Rischi connessi alla partecipazione a iniziative di investimento con quote di minoranza qualificata.
- 4.1.16 Rischi connessi alla struttura di *corporate governance* dei veicoli di investimento.
- 4.1.17 Rischi relativi alla presenza di *covenant* finanziari nei contratti di finanziamento stipulati dai fondi immobiliari e dai veicoli di investimento.

### 4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE IN CUI OPERA L'EMITTENTE

- 4.2.1 Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare.
- 4.2.2 Rischi connessi a possibili scostamenti dei dati finanziari consolidati *pro-forma* forniti nel Prospetto Informativo dai reali risultati del Gruppo.
- 4.2.3 Rischi connessi ai procedimenti di gara indetti dalle Pubbliche Amministrazioni.
- 4.2.4 Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia.
- 4.2.5 Rischi connessi all'evoluzione della normativa.
- 4.2.6 Rischio di credito.
- 4.2.7 Rischi connessi alle risorse umane.
- 4.2.8 Rischio relativo alla realizzazione opere in appalto.

### 4.3 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'OFFERTA IN OPZIONE E AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ

- 4.3.1 Rischi connessi alla massima diluizione del capitale dell'Emittente.
- 4.3.2 Rischi connessi all'emissione di Azioni di Categoria B e all'emissione del Convertendo.
- 4.3.3 Rischi connessi alla volatilità del corso delle azioni dell'Emittente.
- 4.3.4 Rischi connessi ai mercati nei quali non è consentita l'offerta in assenza delle autorizzazioni delle Autorità competenti.
- 4.3.5 Rischi connessi ai problemi di liquidità sui mercati e specifici delle azioni della Società.
- 4.3.6 Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse.

## DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

L'offerta in Opzione consiste in un aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile, mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie (le "Azioni"), ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,5953, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53 (l'"Aumento di Capitale in Opzione"), come deliberato dall'Assemblea Straordinaria dell'Emittente in data 8 maggio 2013 (come da relativo verbale disponibile sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com) e iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano il 14 maggio 2013). Le Azioni saranno offerte in opzione a tutti gli azionisti della Società nel rapporto di n. 23 Azioni per ogni n. 10 azioni ordinarie possedute e potranno sottoscrivere in denaro ovvero, eventualmente, anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società. Le Azioni avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione. Le Azioni saranno immesse nel Sistema Monte Titoli per gli strumenti finanziari in regime di dematerializzazione. Ai Diritti di Opzione per la sottoscrizione delle Azioni è stato attribuito il codice ISIN n. IT0004930852. Le Azioni avranno il medesimo codice ISIN attribuito alle azioni ordinarie della Società attualmente in circolazione (ISIN n. IT0004923022).

## DATI RILEVANTI DELL'OFFERTA IN OPZIONE

Dati rilevanti	
Numero delle Azioni offerte in opzione	193.195.887
Prezzo di Offerta per ciascuna Azione	Euro 0,5953
Rapporto di opzione	n. 23 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie possedute
Controvalore totale dell'Aumento di Capitale in Opzione	Euro 115.009.511,53
Numero totale di azioni componenti il capitale sociale di Prelios <i>ante</i> emissione delle Azioni	84.000.000

Numero totale di azioni componenti il capitale sociale di Prelios <i>post</i> emissione delle Azioni <sup>(1)</sup>	277.195.887
Capitale sociale di Prelios <i>ante</i> emissione delle Azioni	Euro 4.881.622,50
Capitale sociale di Prelios <i>post</i> emissione delle Azioni <sup>(1)</sup>	Euro 119.891.134,03
Percentuale di diluizione massima del capitale sociale di Prelios <i>post</i> emissione delle Azioni <sup>(1)</sup>	69,70%

<sup>(1)</sup> Tali dati indicano la diluizione massima per un azionista che non dovesse sottoscrivere l'Aumento di Capitale in Opzione e sono calcolati assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione.

## CALENDARIO INDICATIVO DELL'OFFERTA IN OPZIONE

I Diritti di Opzione che danno diritto alla sottoscrizione delle Azioni dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, nel Periodo di Offerta intercorrente tra il 22 luglio 2013 e l'8 agosto 2013 compresi (il "Periodo di Offerta").

L'adesione all'Offerta avverrà mediante sottoscrizione di appositi moduli predisposti dagli Intermediari Autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

Potranno esercitare il Diritto di Opzione gli azionisti dell'Emittente le cui azioni siano depositate presso un Intermediario Autorizzato ed immesse nel sistema di gestione accentrata di Monte Titoli in regime di dematerializzazione.

Ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che l'Intermediario Autorizzato avrà comunicato allo stesso per assicurare il rispetto del termine finale di cui sopra. Gli Intermediari Autorizzati che ricevono le richieste di sottoscrizione sono tenuti a dare le relative istruzioni a Monte Titoli entro le ore 15:30 dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta.

I Diritti di Opzione, validi per la sottoscrizione delle Azioni, saranno negoziabili in Borsa dal 22 luglio 2013 al 1° agosto 2013 compresi.

Entro il mese successivo alla conclusione del Periodo di Offerta, i Diritti di Opzione non esercitati durante il Periodo di Offerta saranno offerti in Borsa dalla Società, ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile, per almeno cinque sedute di mercato aperto.

La seguente tabella riassume il calendario previsto per l'Offerta in Opzione:

Inizio del Periodo di Offerta	22 luglio 2013
Inizio del periodo di negoziazione dei Diritti di Opzione	22 luglio 2013
Ultimo giorno di negoziazione dei Diritti di Opzione	1° agosto 2013
Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo per la sottoscrizione delle Azioni	8 agosto 2013
Comunicazione dei risultati dell'Offerta al termine del Periodo di Offerta	Entro cinque giorni dal termine del Periodo di Offerta

## IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA IN OPZIONE

L'Offerta è divenuta irrevocabile a seguito di deposito presso il Registro delle Imprese di Milano del corrispondente avviso, ai sensi dell'articolo 2441, comma 2, del Codice Civile, avvenuto in data 18 luglio 2013.

## MODALITÀ E TERMINI PER IL PAGAMENTO E LA CONSEGNA DELLE AZIONI

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse, presso l'Intermediario Autorizzato tramite il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione. Nessun onere o spesa accessoria è previsto dall'Emittente a carico del sottoscrittore.

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

Le Azioni rivenienti dai diritti di opzione eventualmente non esercitati durante il Periodo di Offerta, sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa, saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno di esercizio dei diritti di opzione e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

## INDICAZIONE DEI RESPONSABILI DEL COLLOCAMENTO DELL'OFFERTA IN OPZIONE E DEI COLLOCATORI

Trattandosi di un'offerta in opzione, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile, non esiste un responsabile del collocamento.

## IMPEGNI DI SOTTOSCRIZIONE E GARANZIA

Si ricorda che l'Aumento di Capitale in Opzione si inserisce nella più ampia Operazione posta in essere dalla Società e finalizzata al rafforzamento patrimoniale della stessa e alla rimodulazione dell'indebitamento finanziario esistente, che prevede anche un aumento di capitale riservato per un importo pari a circa Euro 70 milioni (mediante emissione di azioni di categoria B senza diritto di voto e non destinate alla quotazione), oltre all'emissione di obbligazioni a conversione obbligatoria (c.d. "obbligazioni convertende"). Nell'ambito dell'Operazione, impegni di sottoscrizione e impegni di garanzia con riferimento all'Aumento di Capitale in Opzione sono stati assunti:

- da alcuni dei soci della Società (Camfin S.p.A., Assicurazioni Generali S.p.A., Mediobanca-Banca di Credito Finanziario S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.), già aderenti al precedente patto parasociale su azioni Prelios, risolti in data 8 maggio 2013, che si sono impegnati a sottoscrivere, per cassa, una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione pari a circa Euro 25 milioni, tramite esercizio dei propri Diritti di Opzione;
- dai Finanziatori della Società che si sono impegnati a garantire – secondo proporzioni ed importi tra i medesimi definiti – la sottoscrizione della parte eventualmente inoperta dell'Aumento di Capitale in Opzione per un importo massimo pari a circa Euro 90 milioni, di cui Euro 5 milioni per cassa e fino a Euro 85 milioni per conversione *pro-quota* tra tutti i Finanziatori dei rispettivi crediti vantati verso la Società.

## DESTINATARI E MERCATI DELL'OFFERTA IN OPZIONE

L'Offerta è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti gli azionisti dell'Emittente. L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, sulla base del Prospetto Informativo. Il Prospetto Informativo non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Altri Paesi nei quali l'Offerta non sia consentita in assenza di specifica autorizzazione, in conformità alle disposizioni di legge applicabili ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni. Pertanto, l'Offerta non è né sarà promossa né comunicata, né direttamente né indirettamente, negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale l'Offerta non sia consentita in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle leggi applicabili ovvero in deroga alle medesime (gli "Altri Paesi"). Non saranno accettate eventuali adesioni provenienti direttamente o indirettamente da Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia nonché dagli Altri Paesi in cui tali adesioni siano in violazione di norme locali.

Le Azioni e i Diritti di Opzione non sono stati e non saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* del 1933 e sue successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore in Canada, Giappone o Australia o negli Altri Paesi, e non potranno conseguentemente essere offerti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

## LUOGHI OVE È DISPONIBILE IL PROSPETTO INFORMATIVO

Il Prospetto Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede di Prelios, in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, in orari di ufficio e durante i giorni lavorativi, nonché sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com).

Milano, 19 luglio 2013

## PRELIOS S.p.A.

Sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27

Capitale Sociale € 4.881.622,50 interamente versato

Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153

Codice Fiscale e Partita IVA n. 02473170153

[prelios.com](http://prelios.com)

