



## **PRELIOS S.P.A.**

**Sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25  
Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153**

---

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

### **Documento Informativo relativo a operazione di maggiore rilevanza con parte correlata**

*(redatto ai sensi del “Regolamento operazioni con parti correlate” adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e come successivamente modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010 nonché della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società)*

**Contratto di finanziamento da 160 milioni di euro  
da parte di Pirelli & C. S.p.A. a favore di Prelios S.p.A.**

**30 dicembre 2011**

# INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>1. AVVERTENZE</b>	<b>3</b>
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.	3
<b>2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b>	<b>3</b>
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.	3
2.2 Parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, natura della correlazione e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.	5
2.3 Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione per la Società.	6
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.	6
2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione. Indici di rilevanza applicabili.	6
2.6 Impatto sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questo controllate.	7
2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari detenuti da componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti coinvolti nell'Operazione.	7
2.8 Organi o amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'operazione.	8
2.9 Indicazione se la rilevanza dell'Operazione derivi dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Regolamento OPC, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata.	8
<b>ALLEGATO (A )- PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE</b>	<b>9</b>

## **PREMESSA**

In data 3 novembre 2010, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. (di seguito la “**Società**” o “**PRELIOS**”) ha approvato la Procedura per le operazioni con parti correlate (di seguito la “**Procedura OPC**”) redatta ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 2391-bis del codice civile e del “Regolamento operazioni con parti correlate” (di seguito il “**Regolamento OPC**”) adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 (come modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010), tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla medesima Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.

La Procedura OPC è stata approvata previo parere favorevole del “Comitato per le operazioni con parti correlate” (di seguito il “**Comitato OPC**”).

In proposito si segnala che il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 21 aprile 2011, ha confermato di attribuire al Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* (composto esclusivamente da Amministratori Indipendenti) le competenze del Comitato OPC – nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari e dalla Procedura OPC adottata dalla Società – con riferimento alle operazioni con parti correlate della Società, o di sue controllate, con la sola eccezione delle tematiche inerenti la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategica affidate al Comitato per la Remunerazione (anch’esso composto esclusivamente da Amministratori Indipendenti).

Il presente Documento Informativo è stato predisposto da PRELIOS ai sensi dell’art. 5 del Regolamento OPC nonché dell’art. 12.10 della Procedura OPC, in relazione al contratto di finanziamento sottoscritto tra PRELIOS e Pirelli & C. S.p.A. in data 28 dicembre 2011, con il quale quest’ultima ha concesso alla Società un nuovo finanziamento per complessivi Euro 160 milioni (di seguito l’ “**Operazione**”), come di seguito meglio precisato.

Il Documento Informativo è stato inviato alla Consob ed è a disposizione dei richiedenti presso la sede legale della Società in Milano, Viale P. e A. Pirelli n. 25 e presso la Borsa Italiana S.p.A. nonché disponibile sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com) sezione *corporate governance*.

## **1. AVVERTENZE**

### **1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall’Operazione.**

Nell’operazione non si ravvisano particolari rischi di conflitto di interessi, anche in considerazione del fatto che il Contratto di finanziamento con Pirelli & C. S.p.A. prevede termini e condizioni *standard* in linea con le condizioni di mercato come *infra* meglio specificato.

Si segnala, infine, che sono stati adottati da PRELIOS i presidi e le misure previsti dalle procedure interne adottate in materia e volte a ridurre il potenziale conflitto di interesse.

## **2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL’OPERAZIONE**

### **2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell’Operazione.**

Preliminarmente si segnala che PRELIOS, in data 31 luglio 2009, ha sottoscritto con un *pool* di banche (di seguito “**Club Deal**”) <sup>1</sup> un contratto di finanziamento per una linea di credito di Euro 320 milioni (di seguito il “**Finanziamento Club Deal**”) con scadenza al 31 luglio 2012.

---

<sup>1</sup> *Intesa SanPaolo, Unicredit, Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Milano, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare dell’Emilia Romagna, Banca Carige - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare.*

Inoltre, a seguito del processo di separazione delle attività immobiliari facenti capo a PRELIOS da quelle svolte da Pirelli & C. S.p.A. (di seguito “**P&C**”) perfezionatosi in data 25 ottobre 2010 (di seguito la “**Separazione**”), è stato sottoscritto, in data 18 ottobre 2010, tra la Società e P&C - nell’ambito di alcuni impegni assunti direttamente da P&C stessa nei confronti del Club Deal - un nuovo contratto di finanziamento di Euro 150 milioni (di seguito il “**Finanziamento P&C**”).

Al fine dell’ottenimento dell’autorizzazione del Club Deal alla Separazione, P&C si era impegnata con il medesimo a mantenere in essere il Finanziamento P&C fino a luglio 2012/febbraio 2013 impegnandosi altresì, su espressa richiesta del Club Deal, a prorogare il suo impegno finanziario sino a luglio 2015 o luglio 2017, in caso di mancato raggiungimento di determinati obiettivi economico-finanziari e/o mancato rispetto di alcuni *covenant* finanziari da parte della Società.

In considerazione della recente negativa evoluzione dei mercati finanziari e al fine di garantire alla Società un ordinato svolgimento delle proprie attività, assicurando con continuità il connesso supporto finanziario, nel settembre 2011 sono state anticipatamente avviate con il Club Deal le negoziazioni per il rifinanziamento della Società fino a dicembre 2014 e, parallelamente, con P&C analoghe negoziazioni per il rinnovo del Finanziamento P&C.

All’esito delle negoziazioni, si è pervenuti, quindi, all’accordo su termini e condizioni di un nuovo finanziamento in modalità *amortizing* con il Club Deal (di seguito il “**Nuovo Finanziamento Club Deal**”) per un importo complessivo di Euro 359 milioni, grazie all’incremento della propria quota nel Club Deal per Euro 25 milioni da parte di un primario istituto bancario e alla disponibilità da parte di alcune banche finanziatrici del Club Deal a incrementare ulteriormente il loro apporto per Euro 14 milioni, a condizione che anche P&C ampliasse il proprio finanziamento a favore di PRELIOS per ulteriori Euro 10 milioni e, quindi, per un ammontare complessivo di Euro 160 milioni (di seguito l’”**Operazione**” o il “**Nuovo Finanziamento P&C**”).

Entrambi i citati contratti di finanziamento, sottoscritti in data 28 dicembre 2011, sono stati definiti sulla base delle nuove linee guida di *Trend* 2012-2014 approvate in data 11 novembre 2011 dal Consiglio di Amministrazione della Società che, alla luce del significativo deterioramento dello scenario macroeconomico e sulla base dei risultati conseguiti al 30 settembre del corrente esercizio, ha rivisto sia i principali *target* 2011 che quelli per gli anni successivi, in precedenza comunicati al mercato, rilevando che erano venuti meno i presupposti per poterli confermare.

I nuovi obiettivi comunicati al mercato avrebbero determinato in ogni caso le condizioni per l’insorgenza dell’obbligo a suo tempo assunto da P&C nei confronti del Club Deal per dare corso al rinnovo del Finanziamento P&C fino a luglio 2017.

\*

Premesso quanto sopra, il Nuovo Finanziamento P&C ha, quindi, per oggetto la concessione a PRELIOS di un nuovo finanziamento di Euro 160 milioni, avente scadenza al 31 luglio 2017 e rimborso integrale in unica soluzione alla medesima scadenza.

Di seguito, si riassumono le principali caratteristiche:

a) Condizioni economiche

- (i) *up front fee* pari a 250 bps della somma finanziata;
- (ii) margine, rispetto all’*euribor*, pari a 700 bps, superiore di 50 bps rispetto a quello applicato dal Nuovo Finanziamento Club Deal, in considerazione delle diverse modalità di rimborso e della maggiore durata del Nuovo Finanziamento P&C rispetto al Nuovo Finanziamento Club Deal, come precisato alla sezione 2.4 che segue.

E’, altresì, previsto per il Nuovo Finanziamento P&C (così come per il Nuovo Finanziamento Club Deal) un meccanismo di *cash sweep* in forza del quale, a decorrere dal 30 giugno 2012, con cadenza

semestrale la cassa disponibile di PRELIOS verrà utilizzata secondo un predeterminato ordine di pagamenti, (nell'ordine: imposte e tasse, costo del personale, obblighi di patrimonializzazione nei veicoli partecipati, interessi del Nuovo Finanziamento Club Deal, interessi del Nuovo Finanziamento P&C, rate di ammortamento del Nuovo Finanziamento Club Deal e costi operativi).

b) Covenant finanziari

PRELIOS si è impegnata a mantenere un importo massimo di Posizione Finanziaria Netta e un livello minimo di Patrimonio Netto.

c) Rimborso anticipato obbligatorio

Previsto, oltre che nell'ipotesi di violazione dei citati *covenant* finanziari, anche nel caso in cui PRELIOS cessi di avere, in via diretta o indiretta, il controllo effettivo di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

Sono poi previste clausole usuali per operazioni aventi analoghe caratteristiche, in linea con quanto già disciplinato negli attuali Finanziamento P&C e Finanziamento Club Deal.

Si segnala, infine, che gli accordi raggiunti da P&C con le banche finanziatrici del Club Deal prevedono che P&C non possa azionare, fino alla data dell'integrale rimborso del Nuovo Finanziamento Club Deal, clausole di rimborso anticipato ove ciò non sia fatto dalle banche stesse.

## **2.2 Parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, natura della correlazione e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.**

L'Operazione si configura come operazione tra parti correlate in quanto Pirelli & C. S.p.A. (già controllante di Prelios) è stata valutata come "parte correlata" della Società, in considerazione dell'influenza notevole (ai sensi del Regolamento OPC) che il Presidente e Amministratore Delegato della Pirelli & C. S.p.A. (Dott. Marco Tronchetti Provera, Presidente anche di Prelios S.p.A.) è in grado di esercitare sulla medesima Pirelli & C. S.p.A., per il tramite di Camfin S.p.A..

In particolare, si evidenzia che Camfin S.p.A. - ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs 24 febbraio 1998 nr. 58 (Testo Unico della Finanza) - è società soggetta al controllo di fatto solitario del Dott. Marco Tronchetti Provera, per il tramite della società Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., a sua volta controllata di diritto dalla società Marco Tronchetti Provera & C. S.a.p.a..

Al riguardo, si segnala che alla data del Documento Informativo il capitale sociale di PRELIOS è pari a 420.585.888,50 euro suddiviso in 841.171.777 azioni ordinarie del valore nominale di 0,5 euro ciascuna, di cui il 14,814% è posseduto (direttamente o indirettamente) dal Dott. Marco Tronchetti Provera (la pressochè totalità delle azioni è detenuta indirettamente per il tramite di Camfin S.p.A. o della sua controllata Cam Partecipazioni S.p.A.).

Si segnala che nel corso della riunione consiliare che ha approvato l'Operazione, il Presidente Dott. Marco Tronchetti Provera ha dato informativa agli altri componenti il Consiglio di Amministrazione ed al Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2391 del codice civile, della natura della correlazione e della portata degli interessi nell'Operazione nonché del fatto che il medesimo ricopre attualmente la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato di Pirelli & C. S.p.A..

Infine, pur non rientrando tra le informazioni di cui è richiesta la pubblicazione nel presente Documento Informativo, per opportuna completezza, si segnala che anche altri due amministratori della Società hanno comunicato, ai sensi dell'art. 2391 c.c., di essere portatori di un interesse potenziale nell'Operazione in relazione, rispettivamente, al ruolo di amministratore non esecutivo investito di particolari cariche e al ruolo dirigenziale di rilievo in società azioniste di PRELIOS. Si rinvia, in proposito, alla sezione 2.7 che segue.

### **2.3 Motivazioni economiche e convenienza dell'Operazione per la Società.**

Il Consiglio di Amministrazione di PRELIOS, in data 11 novembre 2011, ha esaminato l'interesse della Società al rinnovo del Finanziamento P&C in considerazione del contributo fornito alla copertura del fabbisogno finanziario necessario per assicurare il supporto alla Società nell'ambito dell'attuazione delle linee guida di *Trend* 2012-2014 comunicate al mercato.

L'Operazione è stata approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione previo motivato unanime parere favorevole del Comitato OPC, interamente composto da Amministratori Indipendenti non correlati all'Operazione.

### **2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.**

Il Comitato OPC e il Consiglio di Amministrazione - tenuto conto delle motivazioni economiche e della convenienza dell'Operazione per la Società - hanno esaminato, in diverse riunioni e sulla base di specifiche informative rese dalla Società, le relative condizioni, valutando altresì la sussistenza della correttezza sostanziale di termini e modalità dell'Operazione, giudicandoli equivalenti a quelli di mercato. Nello specifico si segnala che tale congruità è garantita dall'allineamento delle condizioni dell'Operazione a quelle del Nuovo Finanziamento Club Deal, concesso da primarie banche nazionali.

In particolare, sono state giudicate congrue le condizioni economiche che, come in precedenza evidenziato, prevedono un margine del Nuovo Finanziamento P&C (700 bps) superiore di 50 bps rispetto a quello praticato dal Nuovo Finanziamento Club Deal (650 bps), in considerazione del fatto che il Nuovo Finanziamento P&C:

- prevede l'integrale rimborso a scadenza e non partecipa, quindi, ad un piano di ammortamento analogamente a quanto previsto per il Nuovo Finanziamento Club Deal;
- ha maggior durata rispetto al Finanziamento Club Deal (fino al 2017 rispetto al 2014), fatta salva la possibilità per P&C di recedere dal contratto con effetto successivo alla data dell'integrale rimborso del Nuovo Finanziamento Club Deal.

Si segnala che il Comitato OPC non ha ritenuto necessario avvalersi della facoltà concessa dall'art. 12.5 della Procedura OPC di nominare uno o più esperti indipendenti per la valutazione delle condizioni economiche ritenendo sufficiente, per valutare la convenienza e correttezza sostanziale delle medesime condizioni, rilevare che le stesse sono allineate a quelle praticate dal Club Deal.

### **2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione. Indici di rilevanza applicabili.**

Il Regolamento OPC e la Procedura OPC stabiliscono che siano operazioni di maggiore rilevanza quei finanziamenti in cui l'Indice di rilevanza del controvalore risulti superiore alla soglia del 5%.

A tal proposito, si rammenta che l'Indice di rilevanza del controvalore è il rapporto tra il controvalore dell'operazione (per tale intendendosi, nelle operazioni di finanziamento, l'importo massimo erogabile, pari nel caso specifico a Euro 160.000.000,00) e (i) il patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (consolidato, se redatto) dalla Società ovvero, se maggiore, (ii) la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato

aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2011).

Per quanto sopra, l'Operazione è da considerarsi di "Maggiore Rilevanza" in quanto il citato rapporto è superiore alla soglia del 5%, in entrambe le ipotesi sub (i) e (ii), considerati:

- il patrimonio netto consolidato complessivo di Euro 464.361.000,00, come risultante dal Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2011;
- la capitalizzazione di Borsa di PRELIOS al 30 settembre 2011, pari a circa Euro 175 milioni.

Si segnala che per l'Operazione non trovano applicazione gli artt. 70 e 71 del Regolamento Emittenti riferiti a operazioni di fusioni, scissioni, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Quanto agli effetti, dal punto di vista economico-finanziario, l'Operazione comporta fino alla scadenza del 31 luglio 2017: (i) da un lato, l'iscrizione in bilancio di un debito finanziario verso terzi (Pirelli & C. S.p.A.) per complessivi Euro 160 milioni e (ii) dall'altro lato, a partire dall'esercizio 2012, il riconoscimento a Pirelli & C. S.p.A. di interessi pari a Euro 11,2 milioni annui (considerando unicamente il margine sull'*euribor* pari a 700 bps), ai quali dovranno aggiungersi gli interessi derivanti dall'applicazione del tasso *euribor* di riferimento.

Inoltre, in relazione al riconoscimento dell'*up front fee* di 250 bps sulla somma finanziata, verrà pagato a Pirelli & C. S.p.A. un ammontare *una tantum* di Euro 4 milioni.

## **2.6 Impatto sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questo controllate.**

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi degli Amministratori di PRELIOS o di amministratori di società dalla stessa controllate.

## **2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari detenuti da componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti coinvolti nell'Operazione.**

Fatto salvo quanto precisato nella sezione 2.2 che precede, nell'Operazione non sono coinvolti, quali parti correlate, componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, Direttori Generali, dirigenti con responsabilità strategiche di PRELIOS.

Come anticipato alla sezione 2.2, pur non rientrando tra le informazioni di cui è richiesta la pubblicazione nel presente Documento Informativo, per opportuna completezza, si segnala che nel corso della riunione consiliare che ha approvato l'Operazione, i Consiglieri Dott. Davide Malacalza e Dott. Amedeo Nodari (parti correlate alla Società non coinvolte nell'Operazione) hanno comunicato, ai sensi dell'art. 2391 c.c., di essere portatori di un interesse potenziale.

In particolare, in relazione al Nuovo Finanziamento P&C, il Dott. Davide Malacalza ha comunicato il proprio ruolo di amministratore non esecutivo con la carica di Vice Presidente in Camfin S.p.A. mentre, in relazione al Nuovo Finanziamento Club Deal, il Dott. Amedeo Nodari ha comunicato la propria posizione di Responsabile Servizio Partecipazioni Istituzionali di Intesa Sanpaolo.

## **2.8 Organi o amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'operazione.**

Le trattative sono state condotte dai competenti uffici della Società, sotto la direzione dell'Amministratore Delegato *Finance*.

Come precisato anche alla sezione 2.3, l'Operazione è stata approvata, in data 11 novembre 2011, all'unanimità da tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione di PRELIOS, previo motivato unanime parere favorevole del Comitato OPC interamente composto da Amministratori Indipendenti non correlati all'Operazione.

Al Consiglio di Amministrazione e al Comitato OPC sono state fornite con congruo anticipo adeguate informazioni circa l'Operazione nonché tempestivo aggiornamento sull'evoluzione delle negoziazioni, ivi compreso l'esito finale delle stesse fornito con l'informativa del 27 dicembre 2011.

Il Comitato OPC è stato immediatamente coinvolto nella fase istruttoria e nella fase delle trattative, attraverso la ricezione di un costante flusso informativo completo e tempestivo, ed è stato messo in condizione di richiedere ogni opportuna informazione e formulare osservazioni ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative.

In particolare, in data 11 ottobre, 21 ottobre e 10 novembre 2011, la Società ha inviato al Comitato OPC note informative di aggiornamento sullo stato delle trattative e sulle principali condizioni del negoziando Nuovo Finanziamento P&C.

Il Comitato OPC ha, quindi, esaminato l'Operazione, ricevendo aggiornamenti diretti dalle competenti funzioni aziendali - nelle riunioni del 24 ottobre e dell'11 novembre 2011 - e rilasciando, a conclusione della fase istruttoria e in esito alla citata evoluzione finale delle negoziazioni, il proprio motivato unanime parere favorevole di natura vincolante, ai sensi della Procedura OPC, ritenendo sussistere l'interesse di PRELIOS al compimento dell'Operazione nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il parere del Comitato OPC viene allegato al presente Documento Informativo.

## **2.9 Indicazione se la rilevanza dell'Operazione derivi dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Regolamento OPC, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata.**

Fattispecie non applicabile.

\* \* \*

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Prelios S.p.A. Dott. Riccardo Taranto attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998) – che l'informativa contabile contenuta nel presente Documento Informativo corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili della Società.*

\* \* \*

**ALLEGATO (A) – PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.**



COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI PRELIOS S.P.A.

***PARERE DEL COMITATO PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE  
AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI PRELIOS S.P.A***

**Oggetto: Operazione con parte correlata di Maggiore Rilevanza - Finanziamento Pirelli & C. S.p.A. - Prelios S.p.A.**

In data 11 novembre 2011, si è riunito il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Prelios S.p.A. (di seguito “Prelios” o la “Società”) con la partecipazione (anche per audioconferenza) di tutti i componenti (amministratori indipendenti non correlati all’operazione) Dario Trevisan (Presidente), Marina Brogi, Giovanni Fiori e Valter Lazzari e alla presenza dei Sindaci Effettivi Enrico Laghi (Presidente), Lelio Fornabaio e Roberto Bracchetti.

Il Comitato si è riunito per esaminare il rinnovo del contratto di finanziamento in essere con Pirelli & C. S.p.A. (di seguito “Pirelli”), in scadenza a luglio 2012, che prevede altresì un incremento dell’esposizione finanziaria per un importo massimo di 10 milioni di euro rispetto all’attuale linea di credito.

Le modalità relative a tale nuova erogazione saranno attuate mediante incremento a 160 milioni di euro del contratto di finanziamento bilaterale, oggi pari a 150 milioni di euro.

Preliminarmente, il Comitato ha rilevato - quanto alla natura della correlazione - che Pirelli (già controllante di Prelios) è stata valutata - ivi comprese le sue controllate - come “parte correlata” della Società, in considerazione dell’influenza notevole che il Presidente di Pirelli & C. S.p.A. (Marco Tronchetti Provera, Presidente anche di Prelios S.p.A.) è in grado di esercitare sulla medesima per il tramite di Camfin S.p.A., in relazione alla partecipazione detenuta e al ruolo ivi ricoperto.

Alla luce della capitalizzazione della Società rilevata al 30 settembre 2011, poiché l’importo complessivo oggetto del finanziamento supera l’indice di rilevanza del “controvalore” (nel caso specifico, l’importo massimo erogabile) stabilito dal Regolamento Consob e dalla relativa procedura adottata dalla Società, il Comitato ha qualificato l’operazione di “maggiore rilevanza”.

Al Comitato è stato ricordato che l'originaria concessione dell'attuale linea di credito per 150 milioni di euro in favore della Società risale al novembre 2009, quando si procedette alla sostituzione della linea di credito allora esistente e utilizzata, in allora, per circa 500 milioni di euro e in scadenza a maggio dell'anno successivo (2010).

Ciò rispondeva, in particolare, alle esigenze della Società rispetto a uno specifico impegno assunto nei confronti delle proprie banche finanziatrici del cd. Club Deal<sup>2</sup>. In tale contesto, va evidenziato che Pirelli, per dare corso all'operazione di separazione da Prelios e al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni da parte delle banche finanziatrici del cd. Club Deal, assumeva l'impegno (nei confronti delle banche del Club Deal) di mantenere fino al luglio 2012 – febbraio 2013 la linea di credito di 150 milioni di euro concessa alla Società (di seguito "Linea di Credito"). Tale impegno avrebbe potuto estendersi fino al luglio 2017 subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, consistenti nel mancato rispetto di alcuni *covenant* finanziari e/o nel mancato raggiungimento di determinati obiettivi economico-finanziari.

Nel settembre 2011 la Società ha dato avvio a trattative con le banche finanziatrici del cd. Club Deal, per il rinnovo del finanziamento prima della scadenza del vigente contratto, in modo da consentire un ordinato svolgimento delle proprie attività e assicurare con continuità il connesso fabbisogno finanziario, anche in vista della definizione delle nuove linee guida di *Trend* 2012-2014.

In tale contesto, visto lo stretto collegamento esistente tra il Club Deal e la Linea di Credito, la Società ha contattato Pirelli per negoziare il rinnovo anche della Linea di Credito; tanto più che, alla luce dei dati economico-finanziari già pubblicati nonché dell'andamento macroeconomico generale e del settore immobiliare in particolare, non era da escludere la concreta possibilità che si determinassero condizioni tali da far sorgere l'obbligo per Pirelli & C. S.p.A. di "rinnovare" fino al 2017 la citata Linea di Credito, in relazione al citato impegno dalla stessa direttamente assunto con il Club Deal.

Il Comitato è stato immediatamente coinvolto nella fase istruttoria e nella fase delle trattative, attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo, ed è stato messo in condizione di richiedere ogni opportuna informazione e formulare osservazioni ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative.

---

<sup>2</sup> Nel luglio 2009, nell'ambito del previsto rafforzamento patrimoniale, Prelios (già Pirelli RE) raggiungeva un accordo (c.d. "Club Deal") con un pool di primarie banche per l'erogazione di una linea di credito per un importo complessivo di 320 milioni di euro.

Durante le trattative Prelios ha confermato in 520 milioni di euro (importo sino ad oggi coperto per: (i) 320 milioni di euro dal finanziamento del cd. Club Deal; (ii) 150 milioni di euro dalla Linea di Credito e (iii) 50 milioni di euro da tre linee di credito bilaterali in essere con tre primarie banche nazionali ed internazionali) il fabbisogno finanziario complessivo necessario per assicurare il supporto finanziario per il triennio 2012-2013-2014 (anche nell'ambito della definizione delle linee guida di *Trend* 2012-2014).

Il Comitato è stato, quindi, informato del fatto che le banche del Club Deal avevano già manifestato la disponibilità a definire l'accordo per il rinnovo (prima del 31 dicembre 2011) del finanziamento di 320 milioni di euro, ai quali si sarebbero aggiunti ulteriori 25 milioni di euro erogati da parte di un primario istituto bancario, che avrebbe incrementato la sua quota nel Club Deal, mentre con le altre banche finanziatrici che avevano in essere linee bilaterali non è stato possibile raggiungere un accordo per il loro rinnovo. In ragione di ciò, alcune banche del Club Deal "più esposte" avevano manifestato, a tutela del loro credito, la disponibilità ad "incrementare" complessivamente il loro finanziamento nel Club Deal, da un minimo di 10 ad un massimo di circa 14 milioni di euro, a condizione che anche Pirelli fosse intervenuta con un ulteriore finanziamento a favore di Prelios.

Gli uffici della Società hanno, perciò, rappresentato al Comitato l'esigenza e volontà del *management* di chiedere un ulteriore finanziamento aggiuntivo a Pirelli fino a un massimo di 10 milioni di euro ai medesimi termini e condizioni stabiliti per il rinnovo della Linea di Credito (di seguito "Contratto di Finanziamento").

Ciò posto, il Comitato:

- tenuto conto delle informazioni fornite nel tempo dagli uffici della Società, in particolare, nelle riunioni del Comitato del 24 ottobre 2011 e dell'11 novembre 2011 e anche nei successivi aggiornamenti all'esito finale delle negoziazioni;
- considerato il fabbisogno finanziario necessario per assicurare il supporto alla Società nell'ambito della definizione ed attuazione delle linee guida di *Trend* 2012-2014;
- preso atto della volontà del *management* di dare corso a un ulteriore finanziamento da parte di Pirelli in favore di Prelios per un importo massimo di 10 milioni di euro;
- tenuto conto, quanto alle condizioni economiche del rinnovando Contratto di Finanziamento, che sono previsti (i) una *up front fee* pari a 250 bps della somma finanziata e un (ii) margine, rispetto all'*euribor*, non superiore a 700 bps, con un margine del Contratto di Finanziamento non superiore a 50 bps rispetto a quello praticato dalle banche del cd. Club

Deal, in ragione del fatto che (i) il finanziamento Pirelli è a scadenza e non partecipa al piano di ammortamento del cd. Club Deal e che (ii) la durata del finanziamento Pirelli è prevista fino al 2017, fatta salva la possibilità per la stessa di recedere dal contratto con effetto successivo alla data dell'integrale rimborso del finanziamento cd. Club Deal;

- tenuto infine conto, quanto agli altri termini e condizioni, che è previsto che gli stessi siano allineati a quelli praticati dalla banche del cd. Club Deal;

sulla base di quanto sopra rilevato, il Comitato all'unanimità:

- (a) ritiene sussistente l'interesse di Prelios al complessivo finanziamento di 160 milioni di euro, per le motivazioni in precedenza esposte;
- (b) valuta sussistente la convenienza e la correttezza sostanziale di termini e condizioni dell'operazione, che risultano conformi alle prassi di mercato e la cui congruità è garantita dall'allineamento a quelli del cd. Club Deal;
- (c) esprime parere favorevole (i) al rinnovo della Linea di Credito da 150 milioni di euro con Pirelli (ii) all'ulteriore finanziamento per massimi euro 10 milioni, rimettendo ai soggetti incaricati delle trattative la loro definizione nel mantenimento dell'equilibrio contrattuale sulla base delle seguenti condizioni:
  - importo del nuovo finanziamento pari a 160 milioni di euro con scadenza al 31 luglio 2017;
  - condizioni economiche:
    - *up-front fee* non superiore a 250 bps dell'importo finanziato;
    - margine del finanziamento non superiore a 700 bps rispetto all'*euribor* e comunque di non oltre 50 bps superiore a quello praticato dalla banche del cd. Club Deal.

Si dà atto che il Comitato ha ritenuto non necessario avvalersi della facoltà concessa dall'art. 12.5 della Procedura OPC di nominare uno o più esperti indipendenti per la valutazione delle condizioni economiche, ritenendo sufficiente per valutare la convenienza e correttezza sostanziale delle medesime condizioni rilevare che le stesse siano allineate a quelle praticate dalle banche del cd. Club Deal.

Per il Comitato OPC

Il Presidente

Avv. Dario Trevisan