



PRELIOS S.P.A.

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

Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153

www.prelios.com

PROCEDURA SUI FLUSSI INFORMATIVI VERSO CONSIGLIERI E SINDACI

*** * ***

Approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 10 novembre 2016

A. PREMESSA

La completezza e continuità di informazioni a disposizione degli Amministratori rappresenta condizione essenziale per il corretto esercizio delle competenze e delle responsabilità di direzione, indirizzo e controllo dell'attività di Prelios S.p.A. ("Prelios" o "la Società") e del relativo Gruppo, anche avuto riguardo alle previsioni di cui all'art. 2381 c.c..

Analoga adeguata informativa è dovuta anche al Collegio Sindacale. Infatti, a norma dell'art. 150, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (di seguito "Testo Unico della Finanza") *"gli amministratori riferiscono tempestivamente, secondo le modalità stabilite dallo statuto e con periodicità almeno trimestrale, al Collegio Sindacale sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare, riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento"*¹.

La presente procedura (la "**Procedura**") definisce, in attuazione di quanto sopra richiamato, i soggetti e le operazioni coinvolti nel flusso informativo nonché le fasi e la tempistica che caratterizzano tale flusso. In particolare, essa ha lo scopo di regolare il predetto flusso informativo, così da:

- (a) garantire una migliore e più strutturata trasparenza informativa della gestione dell'impresa;
- (b) assicurare le condizioni per un'efficace ed effettiva azione di indirizzo e controllo sull'attività della Società e sull'esercizio dell'impresa da parte del Consiglio di Amministrazione;
- (c) fornire al Collegio Sindacale ulteriori strumenti conoscitivi necessari per un efficiente espletamento del proprio ruolo di vigilanza.

La Procedura rappresenta, dunque, un ulteriore strumento che consente a ciascun Amministratore di condividere la gestione stessa in maniera più consapevole e informata e a ciascun Sindaco di svolgere al meglio i compiti di controllo attribuiti.

¹ Tale disposizione è stata recepita nello Statuto di PRELIOS; gli artt. 18.3 e 18.4, dello Statuto, stabiliscono che "Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati, anche a cura degli organi delegati, sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare, gli organi delegati riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, ove esistente. La comunicazione viene effettuata tempestivamente e comunque con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni ovvero per iscritto".

Attraverso di essa si attivano, infatti, in ottemperanza alle previsioni di legge e di Statuto, i flussi informativi verso Amministratori e Sindaci e, in particolare, quelli tra Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche (oltre che il Direttore Generale) e Consiglio di Amministrazione previsti e raccomandati anche dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. (a cui Prelios ha integralmente aderito) volti, da un lato, a sancire la “centralità” dell’organo di gestione della Società nel suo *plenum* e, dall’altro lato, a rinforzare le funzioni di vigilanza e controllo interno.

* * *

B. MODALITÀ E TERMINI DELL’INFORMATIVA

Il flusso informativo verso Consiglieri e Sindaci è assicurato, preferibilmente, mediante la messa a disposizione di documentazione scritta e, in particolare:

- relazioni, note illustrative, *memoranda*, presentazioni, *report* redatti da uffici o consulenti della Società, ivi inclusi quelli predisposti in vista o in occasione delle riunioni consiliari;
- altra documentazione, pubblica e non, nella disponibilità della Società;
- documentazione contabile societaria di periodo destinata alla pubblicazione;
- apposito *report* trimestrale integrativo delle informazioni fornite *aliunde*, redatto sulla scorta di apposito schema (la “Relazione Flussi Informativi”).

La suddetta documentazione è resa disponibile ai Consiglieri e Sindaci con frequenza e tempestività sufficiente ad assicurare il rispetto degli obblighi informativi di legge e Statuto - di regola almeno trimestrale - e secondo cadenze coerenti con la programmazione delle singole riunioni consiliari.

Le informazioni rese con le modalità di cui sopra sono integrate (e all’occorrenza sostituite, ove ragioni di riservatezza depongano in tal senso) dall’illustrazione fornita oralmente dal Presidente, dagli Amministratori Esecutivi, dal Direttore Generale o da esponenti del *management* del Gruppo in occasione delle riunioni consiliari, ovvero di specifici incontri informali aperti alla partecipazione di Consiglieri e Sindaci, organizzati per l’approfondimento di tematiche di interesse in riferimento alla gestione dell’impresa.

La trasmissione dei documenti e di qualsiasi altro materiale a Consiglieri e Sindaci è coordinata – su indicazione del e/o condivisione con il Presidente – dal Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, d’intesa con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, per quanto di competenza.

In ogni caso, Consiglieri e Sindaci sono destinatari delle informazioni pubblicate da Prelios in forza

della disciplina in materia di informativa societaria (quali comunicati stampa e documenti informativi) e sollecitazione all'investimento (prospetti comunque denominati).

* * *

C. CONTENUTI DELL'INFORMATIVA

Oltre agli argomenti riservati all'esame e/o all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi di legge e Statuto, il flusso informativo verso Consiglieri e Sindaci contiene informazioni riguardo a:

- a) il generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione;
- b) l'attività svolta, con specifica evidenza delle operazioni di maggior rilievo strategico, economico, finanziario e patrimoniale;
- c) le operazioni con parti correlate;
- d) le operazioni atipiche o inusuali e su ogni altra attività od operazione si ritenga opportuno comunicare;
- e) l'attività di direzione e coordinamento.

Le informazioni fornite si riferiscono all'attività svolta e alle operazioni effettuate nell'intervallo di tempo successivo a quello oggetto della precedente informativa.

* *

a) ANDAMENTO ED EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

L'informativa sul generale andamento della gestione ha ad oggetto l'attività d'impresa di Gruppo, con particolare riguardo all'*alternative asset management* ed ai *real estate services* ed ivi compresa l'attività svolta e le informazioni relative alle partecipazioni detenute in società di investimento immobiliare e ai fondi comuni di investimento immobiliare partecipati con quote di minoranza.

Tale informativa è considerata, oltre che in termini di consuntivazione del risultato e raffronto con le previsioni industriali e di *budget*, anche in una prospettiva strategica di pianificazione e indirizzo.

L'andamento e l'evoluzione della gestione sono, di norma, esaminati dal Consiglio di Amministrazione della Società in occasione delle riunioni consiliari chiamate ad approvare le relazioni finanziarie di cui all'art. 154-ter del TUF (relazione finanziaria annuale, relazione finanziaria semestrale e, ove predisposti su base volontaria, resoconti intermedi di gestione).

Di regola, i risultati conseguiti vengono raffrontati con:

- i dati storici (opportunamente ricostruiti *pro-forma*, per consentirne un confronto in termini omogenei);
- gli obiettivi di *budget*, indicando le cause degli eventuali scostamenti, anche al fine di valutarne gli impatti rispetto agli obiettivi strategici o previsionali e/o ai dati di *forecast* relativi a periodi successivi;
- l'andamento generale del settore e dei *peers*, a fini di *benchmarking*.

* *

b) ATTIVITÀ SVOLTA. OPERAZIONI DI MAGGIOR RILIEVO STRATEGICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E PATRIMONIALE.

b.1) Attività svolta.

Le informazioni riguardano (i) le attività esecutive e gli sviluppi delle operazioni già deliberate dal Consiglio di Amministrazione e le attività svolte dagli Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche nonché dal Direttore Generale nell'esercizio delle deleghe loro attribuite, (ii) le attività dei Comitati esistenti e dell'Organismo di Vigilanza, (iii) le attività e operazioni attuate per il tramite di società partecipate ovvero dai fondi comuni di investimento immobiliare partecipati dalla Società, di cui si ritenga opportuno dare informativa.

b.2) Operazioni di maggior rilievo strategico, economico, finanziario e patrimoniale.

Le informazioni hanno ad oggetto le operazioni di maggior rilievo strategico, economico, finanziario e patrimoniale, evidenziandone in particolare le finalità, la coerenza con il piano di gestione e con il piano triennale, le modalità esecutive (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) e gli sviluppi, nonché gli eventuali condizionamenti e implicazioni che comportano per l'attività del Gruppo Prelios.

Fermi restando le competenze e i poteri riservati al Consiglio di Amministrazione di Prelios dalla legge e dallo statuto nonché l'assetto delle deleghe e poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione stesso agli Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche nonché al Direttore Generale, ai fini della presente Procedura, sono considerate operazioni di maggior rilievo strategico, economico, finanziario e patrimoniale le seguenti operazioni effettuate dalla Società o da società controllate da società, anche estere, controllate e/o soggette all'esercizio di attività di direzione e coordinamento da parte di Prelios:

- 1) compimento di atti e/o prestazione di servizi e/o esecuzione di lavori e/o somministrazioni nel settore di attività della società per importi complessivi dei servizi e/o dei lavori e/o delle

somministrazioni da fornire, suddiviso per la durata prevista, superiore ad euro 1.000.000 per anno ovvero per importi superiori a euro 2.100.000 se riferiti alla complessiva durata pluriennale prevista;

- 2) acquisto e vendita di strumenti finanziari, di partecipazioni, anche di controllo, in società, consorzi, quote di proprietà pro-indiviso, di aziende e rami di azienda, di beni immobili, di contratti, di debiti e/o crediti in genere, anche *non performing*, per un valore per singola operazione superiore a euro 1.000.000;
- 3) richiesta e ottenimento, da banche, da società, enti finanziari, soci della Società e società controllate, di mutui, finanziamenti, linee di credito sotto qualsiasi forma, per importo superiore a euro 1.000.000 per singola operazione;
- 4) concessione, in concorso anche con altri soci, di finanziamenti, anche infruttiferi e postergati, versamenti anche a fondo perduto a favore di società nelle quali Prelios abbia partecipazioni per un valore superiori a euro 1.000.000;
- 5) operazioni di aumento del capitale sociale delle società nelle quali la Società abbia partecipazioni, esercitando il relativo diritto di opzione anche per l'eventuale inoptato di altri soci, per un valore superiore a euro 1.000.000 per singola operazione;
- 6) rilascio di garanzie reali e/o di garanzie personali, anche da parte di banche e/o assicurazioni per conto della Società: (i) ove nell'interesse della Società e di società nelle quali la Società detenga una partecipazione pari o superiore al 50%, a fronte di obbligazioni di valore superiore a euro 1.000.000 per singola operazione; (ii) ove nell'interesse di società nelle quale la Società detenga una partecipazione inferiore al 50% o di terzi, a fronte di obbligazioni di valore superiore a euro 500.000 per singola operazione;
- 7) assunzione di qualsivoglia altro impegno di spesa non previsto dai punti che precedono per un importo superiore a euro 1.000.000, su base annua e per singola operazione;
- 8) le operazioni di acquisizione o cessione di partecipazioni di controllo e di collegamento o comunque operazioni che comportino l'ingresso in (oppure l'uscita da) mercati geografici e/o settori di *business*;
- 9) le operazioni di acquisizione o cessione di cespiti e di altre attività che hanno rilevanza strategica;
- 10) le operazioni di fusione o scissione, cui partecipano società controllate.

Le informazioni hanno a oggetto anche le operazioni che, seppur singolarmente inferiori alle soglie

quantitative in precedenza indicate, risultino tra di loro collegate nell'ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, superino le soglie di rilevanza.

* *

c) OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le informazioni circa le operazioni con parti correlate evidenziano, in generale, l'interesse sottostante e illustrano le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi e di approvazione seguiti.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione ha adottato, in ottemperanza ai dettami della normativa *pro tempore* vigente, una procedura *ad hoc* in materia di operazioni con parti correlate (la "Procedura OPC")² che, in particolare e tra l'altro, (i) definisce i soggetti "parti correlate" alla Società; (ii) assicura il rispetto dei principi di *fairness* sostanziale e procedurale delle operazioni di maggiore e/o minore rilevanza effettuate, direttamente o da parte di società controllate, con parti correlate a Prelios, (iii) regola i casi di esenzione dalla Procedura OPC fatti propri dalla Società in conformità a quanto disposto dalla normativa regolamentare.

c.1) Le operazioni con parti correlate diverse dalle infragruppo

Le informazioni relative ad operazioni con parti correlate diverse dalle infragruppo:

- ove di maggiore rilevanza ("OPC di Maggiore Rilevanza"), come definite tali e regolamentate dalla Procedura OPC, forniscono una adeguata illustrazione in ordine all'operazione stessa nonché sulla natura della correlazione, sulle modalità esecutive dell'operazione e le relative condizioni economiche, sul procedimento valutativo seguito e gli eventuali rischi per la sua realizzazione. Restano fermi gli obblighi di informazione al pubblico previsti dalla normativa;
- ove di minore rilevanza ("OPC di Minore Rilevanza"), come definite tali e regolamentate dalla Procedura OPC, forniscono la descrizione dell'operazione, l'indicazione della controparte, le principali condizioni anche economiche dell'OPC di Minore Rilevanza e le motivazioni in ordine all'interesse della Società, o della controllata, al compimento dell'OPC di Minore Rilevanza e della convenienza delle condizioni. Restano fermi gli obblighi di informazione al pubblico previsti dalla normativa.

² Procedura adottata, in data 3 novembre 2010 (e come successivamente aggiornata), ai sensi e per gli effetti del "Regolamento operazioni con parti correlate" emanato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato dalla delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010, tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.

Quanto sopra, si intende applicabile anche alle “delibere quadro”³ e alle “operazioni in caso di urgenza”⁴, come definite e disciplinate dalla Procedura OPC.

Le informazioni relative a quelle operazioni con parti correlate che, ai sensi della Procedura OPC, sono escluse dall’applicazione dei presidi previsti dalla medesima (ivi incluse le operazioni ordinarie concluse a condizioni di mercato o *standard*⁵) sono di regola incluse nella trimestrale “Relazione Flussi Informativi”, con le precisazioni di seguito evidenziate, così come le informazioni relative alle operazioni nei confronti di specifici soggetti non qualificati parti correlate nei confronti dei quali siano stati eventualmente adottati specifici presidi.

c.2) Le operazioni infragruppo

Le informazioni circa le operazioni infragruppo illustrano - ove necessario/opportuno - l’interesse sottostante e la logica nel contesto del gruppo, nonché le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi seguiti. Specifica evidenza è data alle operazioni di valore superiore a Euro 1.000.000 e, anche se di valore inferiore, a quelle concluse non a condizioni *standard*⁶. Deve essere, altresì, data evidenza delle operazioni che, seppur singolarmente inferiori alla soglia quantitativa indicata, risultino collegate nell’ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, la superino.

Ai fini della presente procedura sono operazioni infragruppo⁷ quelle effettuate da:

- (i) da Prelios con società controllate ovvero quelle compiute tra società controllate da Prelios;
- (ii) da Prelios, o da sue controllate, con società collegate a Prelios.

c.3) le operazioni di importo esiguo

Le informazioni circa le operazioni di importo inferiore a euro 150.000 (qualificate di “importo esiguo”) illustrano l’interesse sottostante e le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i

³ Ai sensi e secondo le modalità previste dalla Procedura OPC, la Società può adottare “delibere quadro” relative a una serie di operazioni omogenee con determinate categorie di Parti Correlate.

⁴ Ai sensi e secondo le modalità previste dalla Procedura OPC, in caso di urgenza, laddove un’operazione non sia di competenza dell’assemblea e non debba essere da questa autorizzata, fermi restando gli obblighi in materia di “Informazioni al pubblico sulle operazioni con parti correlate” di cui all’articolo 5 del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, l’operazione può essere conclusa anche in deroga.

⁵ Sono condizioni equivalenti a quelle di mercato o standard le condizioni analoghe a quelle usualmente praticate nei confronti di parti non correlate per operazioni di corrispondente natura, entità o rischio, o derivanti da tariffe pubbliche e/o regolamentate ovvero da prezzi imposti. Si presume altresì siano condizioni di mercato quelle applicate all’esito di una procedura di acquisto/vendita competitiva se realizzata nel rispetto delle procedure aziendali all’uopo previste, coerenti con i principi di controllo interno, e se adeguatamente documentata e tracciata.

⁶Vds. Nota 5.

⁷ Ai fini della presente procedura rilevano gli atti di disposizione, anche a titolo gratuito, di beni mobili e immobili nonché di diritti disponibili a contenuto economico, le operazioni aventi ad oggetto la prestazione di opere e di servizi, la concessione o l’ottenimento di finanziamenti e garanzie, gli accordi di collaborazione per l’esercizio e lo sviluppo dell’attività sociale.

termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi seguiti.

c.4) le operazioni ordinarie concluse a condizioni di mercato o standard

Le informazioni illustrano le operazioni che rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e nell'attività finanziaria ad essa connessa e tutte le altre attività di gestione non classificabili come di Investimento o di Attività Finanziaria, come tali definite dalla Procedura OPC purché concluse a condizioni equivalenti a quelle di mercato o *standard*⁸.

* *

d) OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI E ALTRE OPERAZIONI

Le informazioni sulle operazioni atipiche o inusuali, anche effettuate dalle società controllate, e su ogni altra attività od operazione su cui si reputa opportuno dare informazione evidenziano l'interesse sottostante e illustrano le modalità esecutive delle operazioni (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economiche della loro realizzazione) con particolare riguardo ai procedimenti valutativi seguiti.

Ai fini della presente procedura, sono operazioni atipiche o inusuali quelle nelle quali l'oggetto o la natura dell'operazione non rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e nell'attività finanziaria ad essa connessa e tutte le altre attività di gestione non classificabili come di Investimento o di Attività Finanziaria (come tali definite dalla Procedura OPC) nonché quelle che presentino particolari elementi di criticità dovuti alle loro caratteristiche e ai rischi inerenti, alla natura della controparte, o al tempo del loro compimento⁹.

* *

e) ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Le informazioni sugli atti di esercizio dell'attività di direzione e coordinamento ne illustrano:

- le finalità strategiche, con particolare riferimento all'interesse imprenditoriale che le giustifica e al risultato perseguito;
- le modalità esecutive (ivi inclusi i termini e le condizioni anche economici della loro realizzazione), con specifico riguardo ai procedimenti valutativi seguiti;

⁸Vds. Nota 5.

⁹Ad esempio, operazioni compiute nell'imminenza della chiusura o in apertura dell'esercizio.

- gli eventuali condizionamenti e implicazioni sull'esercizio dell'impresa sociale, anche con riferimento al budget e al piano industriale.

Sulle operazioni influenzate vengono fornite successive informazioni di aggiornamento, al fine di valutare il risultato complessivo dell'attività di direzione e coordinamento.

* * *

PROCEDURA PER LA RACCOLTA DELLE INFORMAZIONI

Al fine di consentire un efficiente ed efficace flusso informativo, le informazioni devono pervenire agli Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche nonché al Direttore Generale, anche per il tramite delle competenti funzioni all'uopo incaricate, secondo la procedura di seguito indicata.

1. Informazioni sull'attività svolta, sulle operazioni di maggior rilievo strategico, economico, finanziario e patrimoniale, sulle operazioni infragruppo e sulle operazioni atipiche o inusuali, sull'attività di direzione e coordinamento.

I Primi Riporti¹⁰, tramite la direzione amministrativa, comunicano con cadenza almeno trimestrale agli Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche nonché al Direttore Generale l'attività svolta nel periodo dalla struttura di competenza, con particolare evidenza delle operazioni di maggior rilievo strategico, economico, finanziario e patrimoniale, delle operazioni infragruppo di valore superiore a Euro 1.000.000 o comunque concluse non a condizioni *standard*, delle operazioni atipiche o inusuali, delle attività esecutive e degli sviluppi delle operazioni già deliberate dal Consiglio di Amministrazione, nonché delle principali attività svolte nell'ambito delle deleghe attribuite agli Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche nonché al Direttore Generale, ivi compresi i più importanti progetti avviati e le più significative iniziative assunte.

Devono essere comunicate anche le operazioni che, seppur singolarmente inferiori alle soglie quantitative in precedenza indicate o a quelle che determinano la competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, risultino tra di loro collegate nell'ambito di una medesima struttura strategica o esecutiva e dunque, complessivamente considerate, superino le soglie di rilevanza¹¹.

Le informazioni sulle attività dei Comitati esistenti e dell'Organismo di Vigilanza sono fornite dai rispettivi Presidenti anche per il tramite delle competenti funzioni aziendali all'uopo incaricate.

2. Informazioni sulle operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo

¹⁰ I responsabili di Business Unit/Funzioni Centrali/Attività Operative che riportano direttamente ad un Amministratore Delegato.

¹¹ In tal caso le operazioni rilevano anche qualora effettuate in un arco temporale superiore al trimestre oggetto della comunicazione.

Fatto salvo quanto previsto dalla Procedura OPC, la direzione amministrativa monitora, d'intesa con *Corporate Affairs and Company Secretary* e sulla base delle informazioni note, le operazioni che interessano le parti correlate a Prelios nonché altri soggetti nei cui confronti siano stati eventualmente adottati specifici presidi e ne dà informativa, con cadenza almeno trimestrale, agli Amministratori esecutivi e/o investiti di particolari cariche nonché al Direttore Generale.

Nel fornire dette informazioni deve essere data evidenza anche delle operazioni che risultino tra di loro collegate nell'ambito di un medesimo rapporto.

I Primi Riporti comunicano alla direzione amministrativa le operazioni non appena eseguite o comunque secondo la tempistica idonea garantire l'osservanza dei flussi informativi periodici, in ottemperanza a quanto disciplinato dalla Procedura OPC.

Gli obblighi informativi disciplinati con la presente Procedura devono essere, comunque, osservati anche nel caso in cui le operazioni siano state oggetto di preventiva valutazione e approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nonché eseguite in conformità ed in attuazione di quanto previsto dalla procedura OPC.

* * *