



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

**Sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27  
Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153**

---

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

**Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'art 72, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, sulle proposte di deliberazione relative al punto unico all'ordine del giorno, di parte Straordinaria, dell'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti convocata per il giorno 16 ottobre 2015.**

**(Approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 4 settembre 2015)**

**Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'articolo 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e dell'articolo 72, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.**

\* \* \* \* \*

**Delega al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, ad aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, per l'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile. Conseguente modifica dell'articolo 5 dello statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti. Conferimento di poteri.**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. (di seguito "Prelios" o la "Società") Vi propone di approvare l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, della facoltà di aumentare – a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, entro e non oltre il termine massimo di 1 (uno) anno dalla data della deliberazione – il capitale sociale per l'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto e quindi ai titolari di azioni ordinarie e ai titolari di azioni di categoria B, ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile (di seguito la "Delega").

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 2443 del codice civile, lo statuto – anche mediante modificazione dello stesso – può attribuire agli amministratori la facoltà di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale fino ad un ammontare determinato e per il periodo massimo di cinque anni dalla data di deliberazione della modificazione.

\* \*

## **1. LE MOTIVAZIONI DELLE PROPOSTE DI ATTRIBUZIONE DELLA DELEGA E DELLA CONSEGUENTE MODIFICA DELLO STATUTO SOCIALE.**

La Delega è finalizzata a dotare la Società di uno strumento rapido e flessibile che consenta di poter eseguire l'aumento del capitale sociale di Prelios previsto nell'ambito dell'annunciata operazione straordinaria<sup>1</sup> a carattere strategico (di seguito l'"Operazione", come verrà in seguito meglio descritta), funzionale – in un più ampio quadro di rafforzamento patrimoniale e finanziario complessivo, finalizzato a conseguire una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale di lungo periodo – al perseguimento del modello di *business* della *pure management company*, previsto - da ultimo - nel Piano Industriale 2015-2017 approvato dalla Società (di cui *infra*).

---

<sup>1</sup> Vedasi Comunicato Stampa del 6 agosto 2015.

Come già più volte comunicato al mercato, è previsto infatti che il Gruppo Prelios si focalizzi sull'attività di *business* relativa ai servizi immobiliari e finanziari connessi al settore *real estate* (di seguito la “**Piattaforma Servizi**” o i “**Servizi**”) e nel consolidamento del proprio posizionamento sul mercato, secondo due direttrici principali: (i) gestione attiva nell'*asset & fund management* e nel settore dei *non performing loans*; (ii) sviluppo del *business* dei Servizi immobiliari, quale polo europeo specializzato nel settore di riferimento.

Attualmente, Prelios è una *holding company* mista (operativa e di partecipazioni) che detiene partecipazioni di controllo in società della Piattaforma Servizi nonché partecipazioni (prevalentemente di minoranza) in una pluralità di società e fondi immobiliari attraverso le quali sono stati effettuati a suo tempo gli investimenti immobiliari, queste ultime in via di riduzione progressiva nel tempo mediante successive operazioni di disinvestimento.

Fin dal 2013 (e, peraltro, in coerenza con un modello di *business* già individuato in precedenza e reso noto anche al mercato), il *management* della Società ha più volte confermato la strategia di focalizzazione sul *business* della Piattaforma Servizi, attività *core business* con un chiaro orientamento allo sviluppo, perseguendo nel contempo un ordinato e progressivo *run-off* della componente di *business* relativa agli investimenti e ai co-investimenti nelle varie iniziative immobiliari cui partecipa (di seguito gli “**Investimenti**”), attività giudicata *non-core*.

Anche a seguito della profonda crisi che ha colpito i mercati finanziari e il settore immobiliare negli ultimi anni, la natura mista del *business model* di Prelios si è, infatti, rivelata non più adeguata con il mutato contesto di riferimento ed ha condizionato lo sviluppo industriale della componente Servizi con conseguente impatto anche sugli *economics*, in virtù di limitazioni sia tecniche che di “percezione” da parte del mercato, nonché implicazioni negative sulle nuove opportunità di *business* proposte dalla Società in qualità di “gestore conto terzi”, riducendone l'*appeal* nei confronti della platea di nuovi investitori o *property owner*, principali *value driver* del settore Servizi. La natura del *business* degli Investimenti ha peraltro impedito, in passato, anche il concretizzarsi di possibili operazioni di integrazione industriale con altri *player* nel settore dei Servizi.

La richiamata Operazione è dunque funzionale al conseguimento di obiettivi di diversa natura e, in particolare:

- (a) strategico-industriale, con lo scopo di separare il *business* degli Investimenti da quello della Piattaforma Servizi, consentendo la focalizzazione dell'attività della Società nel settore dei Servizi, in coerenza con gli obiettivi indicati - da ultimo - nel Piano Industriale 2015-2017 della Società (di cui *infra*), conseguendo altresì la prospettiva di una maggiore efficienza e valorizzazione complessiva; e
- (b) patrimoniale-finanziario, finalizzato a realizzare un rafforzamento complessivo, una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale di lungo periodo, perseguendo altresì l'obiettivo di risanamento aziendale con modalità alternative e in via anticipata rispetto a quelle originariamente previste.

\*

## I.1. STRUTTURA, CARATTERISTICHE, MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE.

### Nota Introduttiva

Quale opportuna premessa si rammenta quanto segue.

In data 27 marzo 2013, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il piano economico e finanziario oggetto di attestazione, in data 28 marzo 2013, in merito alla sua fattibilità unitamente alla veridicità dei dati aziendali, da parte dell'esperto indipendente dott. Mario Civetta, ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lettera d), del regio decreto 16 marzo 1942 n. 267 (il "**Piano di Risanamento**").

In data 12 giugno 2014, il Consiglio di Amministrazione – anche alla luce degli scostamenti rilevati rispetto alle previsioni del Piano di Risanamento e al fine di consentire la prosecuzione del risanamento aziendale in coerenza e in continuità con il medesimo – ha approvato un nuovo piano industriale relativo agli esercizi 2014-2016 (il "**Piano Industriale 2014-2016**") che, tra l'altro, conferma (come reso noto al mercato):

- (a) il modello di focalizzazione della Società sulla componente di *business* relativa ai Servizi con l'obiettivo di riposizionare la Società come *pure management company*;
- (b) la prosecuzione di un intenso programma di dismissioni degli Investimenti, volto alla sostanziale uscita definitiva della Società da detto settore entro il 2018, da realizzarsi anche tramite un possibile progetto di valorizzazione complessiva delle partecipazioni detenute da Prelios al fine di accelerare il conseguimento dell'obiettivo.

In data 10 marzo 2015, il Consiglio di Amministrazione della Società ha inoltre approvato il *budget* 2015 e discusso ed aggiornato l'*outlook* di piano per il periodo 2016-2017 (l'"**Outlook 2016-2017**"), tenendo conto delle attività che Prelios stava svolgendo in relazione allo sviluppo del *business*, in coerenza con il modello di *pure management company* e con l'obiettivo di rilanciare Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari connessi.

Pertanto, al fine di accelerare il conseguimento dei richiamati obiettivi previsti dal Piano Industriale 2014-2016 e dall'Outlook 2016-2017 nonché il più efficace perseguimento di quelli indicati dal Piano di Risanamento, è stata avviata e definita – con alcuni dei principali azionisti della Società e, segnatamente, Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. e tutte le banche finanziatrici della Società (*i.e.* Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc.Coop.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop., con Banca IMI S.p.A. in qualità di Banca Agente, di seguito le "**Banche Finanziatrici**") – una operazione straordinaria (l'"**Operazione**"), a carattere strategico, funzionale - come già evidenziato - alla focalizzazione dell'attività della Società nel settore dei Servizi, in un più ampio quadro di rafforzamento delle condizioni di equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario, al fine di consolidare strutturalmente le condizioni di continuità aziendale in una prospettiva di lungo periodo.

In tale ambito è previsto - tra l'altro - il trasferimento del ramo d'azienda relativo agli Investimenti (il "**Ramo d'Azienda Investimenti**") in una società conferitaria inizialmente interamente detenuta da Prelios e successivamente deconsolidata a seguito dell'ingresso dei Partners (di cui *infra*) nella compagine sociale, residuando in Prelios una "*governance*" minoritaria con conseguente perdita del controllo.

Il Ramo d'Azienda Investimenti si configura come un complesso di beni (per lo più investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare), crediti, debiti, contratti, rapporti con i dipendenti,

funzionalmente e reciprocamente collegato in modo da costituire un complesso produttivo unitario.

In particolare, con il Ramo d'Azienda Investimenti è previsto anche il trasferimento di una porzione del Debito Senior (di cui *infra*) per un ammontare, comprensivo degli interessi maturati e non pagati, pari a complessivi Euro 174 milioni circa (il “**Debito Conferito**”), con subingresso della richiamata società conferitaria nelle corrispondenti obbligazioni e conseguente liberazione di Prelios, restando in capo a Prelios la porzione del citato Debito Senior non oggetto di conferimento e l'intero importo del Debito Supersenior (di cui *infra*) che, alla data di completamento dell'Aumento di Capitale Prelios (di cui *infra*), sarà pari a complessivi Euro 20 milioni circa e non sarà, quindi, incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti (il “**Debito Residuo Prelios**”)<sup>2</sup>.

Il totale attivo netto del Ramo d'Azienda Investimenti risulta pari a circa Euro 226 milioni, che - al netto del Debito Conferito e considerato l'Apporto in Danaro (di cui *infra*) - determina un patrimonio netto pari a circa Euro 76 milioni con riferimento alla situazione (e ai valori contabili consolidati) al 30 giugno 2015 stimata e condivisa con i Partners (di cui *infra*).

In relazione a quanto sopra, in data 6 agosto 2015<sup>3</sup>, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato - oltre all'Operazione ed in stretta correlazione con la stessa, come impostata e sviluppata nel corso delle attività di analisi e negoziazione con tutte le controparti coinvolte - un nuovo piano industriale relativo agli esercizi 2015-2017 (il “**Piano Industriale 2015-2017**” o il “**Nuovo Piano**”) che identifica le direttrici di sviluppo finalizzate, nel loro complesso, al completamento della ristrutturazione del Gruppo (verso il modello della *pure management company*) ed al rilancio di Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari. Il Nuovo Piano è stato elaborato sul presupposto di avveramento e finalizzazione dell'Operazione e dell'Aumento di Capitale Prelios (di cui *infra*).

Dal punto di vista gestionale e subordinatamente al completamento dell'Operazione, in coerenza con la strategia di riposizionamento in puro gestore ed in linea di continuità con gli obiettivi già comunicati al mercato con il Piano Industriale 2014-2016, Prelios si propone i seguenti *target*:

- RICAVI della Piattaforma Servizi:
  - 2015: tra 75 e 80 milioni di Euro
  - 2016: tra 100 e 105 milioni di Euro
  - 2017: tra 120 e 125 milioni di Euro
  
- EBIT della Piattaforma Servizi<sup>4</sup>:
  - 2015: tra 6 e 8 milioni di Euro
  - 2016: tra 10 e 12 milioni di Euro
  - 2017: tra 18 e 20 milioni di Euro

A fronte di 12 milioni di Euro di costi centrali consuntivati nel 2014 e alla luce anche della ridefinizione del perimetro delle attività del Gruppo, la Società si propone altresì l'obiettivo di perseguire una riduzione dei costi fino al 50% entro il 2017.

Dal punto di vista strategico, con il Nuovo Piano (in linea con quanto preliminarmente definito nell'*Outlook* 2016-2017), il Gruppo si muoverà principalmente sulle seguenti fondamentali direttrici, funzionali e coerenti con l'obiettivo di completare il risanamento della gestione e tali da consentire di continuare a operare in una situazione di continuità aziendale:

<sup>2</sup> Non farà parte del Ramo d'Azienda Investimenti il credito pari ad Euro 10 milioni, oltre ai relativi interessi, vantato da Intesa Sanpaolo nei confronti di Prelios, e denominato “earn in”, al pagamento del quale la stessa resterà obbligata.

<sup>3</sup> Vedasi Comunicato Stampa del 6 agosto 2015.

<sup>4</sup> Al lordo delle spese generali e amministrative (G&A).

- crescita del *business* di Prelios SGR S.p.A., sia attraverso l'acquisizione di nuovi *asset*, con i quali alimentare nuovi prodotti da collocare ad investitori (nazionali e non) e/o fondi già esistenti, sia attraverso l'acquisizione diretta di prodotti da altre società di gestione del risparmio o l'integrazione con alcune di esse, aventi (i) una gamma di prodotti complementari, (ii) un assetto azionario complementare e (iii) rapporti con importanti investitori;
- consolidamento della strategia *open market* di Prelios Credit Servicing S.p.A. per garantire una crescita sostenibile, sviluppo di operazioni straordinarie con *upfront* per finanziare la crescita e, sviluppo di un'attività di co-investimento *soft equity* in *partnership* con altri investitori su portafogli di piccole/medie dimensioni per cogliere importanti opportunità derivanti dal ciclo immobiliare;
- ampliamento della base clienti non *captive* della *Business Unit* Integrated Services, miglioramento della marginalità e consolidamento della *leadership* nazionale su una vasta gamma di servizi, con l'obiettivo di essere percepiti come unico *player* «*full service*» attivo sul mercato italiano;
- riposizionamento della piattaforma tedesca come operatore nazionale, concentrato su servizi a più alto valore aggiunto per investitori internazionali, e con responsabilità di direzione unificata di Germania e Polonia.

Il Gruppo ha, inoltre, avviato - allo stato - una serie di nuovi progetti strategici, solo in parte inclusi nel Piano Industriale 2015-2017, che potrebbero migliorare ulteriormente le *performance* dello stesso nel periodo di piano e i cui obiettivi principali sono:

- espansione su nuovi mercati del risparmio gestito («Prelios Europe»). Prelios, in linea con gli attuali *trend* del mercato e tenuto conto della normativa relativa alla gestione del risparmio (c.d. «AIFMD»), sta finalizzando l'acquisizione di una partecipazione di controllo nel capitale di una società di *asset management* autorizzata dalla FCA (*Negentropy Capital Partners*) con l'obiettivo di attrarre primari investitori internazionali con strumenti alternativi ai fondi immobiliari;
- supporto al lancio di nuovi veicoli di investimento indiretto («Project SIIQ»). Sfruttando i recenti cambiamenti normativi e con l'obiettivo di attrarre nuovi capitali esteri su mercati regolamentati Italiani, Prelios sta supportando un processo relativo al lancio di una società per azioni sotto forma di SIIQ (Società di Investimento Immobiliare Quotata), che manterrà una completa autonomia gestionale;
- espansione verso nuovi settori innovativi con contenuto attiguo all'immobiliare. Prelios sta perseguendo la diversificazione in settori innovativi con contenuto immobiliare ed in particolare (i) nel settore dell'efficienza energetica, attraverso l'investimento in una società specializzata («Officinae Verdi»), e (ii) nella creazione di una *partnership* strategica per la costituzione di una società focalizzata sulla valorizzazione del patrimonio culturale in Italia, anche dal punto di vista immobiliare («Magnet Culture»);
- trasformazione della missione della piattaforma tedesca da società operativa locale eredità di passati co-investimenti a secondo «*hub*» del Gruppo Prelios (oltre all'Italia), con responsabilità di sviluppo del *business* nell'Europa Centrale e Settentrionale.

Si segnala, inoltre, che in data 7 agosto 2015, il dott. Mario Civetta con riferimento al Piano Industriale 2015-2017 ha provveduto a sottoscrivere ed asseverare – ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – l'attestazione inerente la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Nuovo Piano, sia con riferimento alla componente Investimenti da conferirsi in un separato veicolo societario e deconsolidato da Prelios che a quella dei Servizi relativa alla stessa Prelios dopo tale separazione (la «**Nuova Attestazione**»). La Nuova Attestazione

conferma la coerenza degli effetti dell'implementazione dell'Operazione con il modello di *business* di Prelios quale *pure management company*, come più volte comunicato al mercato, permettendo di anticipare rispetto ai tempi originariamente prefissati dalla Società l'obiettivo di risanamento dell'esposizione debitoria e di riequilibrio economico-finanziario e, quindi, di risanamento aziendale di Prelios. La Nuova Attestazione ulteriormente asseverata nella medesima versione – avendo solo sintetizzato alcune parti per evitare l'indicazione puntuale di taluni dettagli numerici e di talune informazioni sensibili utilizzati per l'attività di attestazione, ma riservati nell'attuale contesto competitivo e pertanto non resi pubblici, confermando pienamente premesse, contenuti e conclusioni – è resa pubblica presso il Registro delle Imprese di Milano e sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

Parte essenziale dell'Operazione è, come nel prosieguo evidenziato, l'accordo di rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società (il “**Nuovo Accordo di Rimodulazione**”, di cui *infra*).

In proposito, si ricorda che Prelios ha in essere un contratto di finanziamento con le Banche Finanziatrici (il “**Contratto di Finanziamento**”)<sup>5</sup>, in esecuzione del Piano di Risanamento, il cui indebitamento finanziario esistente in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici - alla data del 30 giugno 2015 - risulta essere pari a complessivi Euro 253.190.800,10, di cui Euro 238.595.015,35 in linea capitale ed Euro 14.595.784,75 per interessi, che si compone di:

- (i) un finanziamento *senior* per un valore complessivo, inclusi gli interessi, pari a Euro 204.583.557,76, (il “**Debito Senior**”);
- (ii) un finanziamento *supersenior* per un valore complessivo, inclusi gli interessi, pari a Euro 48.607.242,34, (il “**Debito Supersenior**”);

di seguito il Debito Senior e il Debito Supersenior sono insieme definiti il “**Debito Complessivo**”.

### **L'Accordo Quadro**

A seguito di prolungate e approfondite negoziazioni, Prelios ha sostanzialmente definito con i rappresentanti di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. (i “**Partners**”) il testo dell'accordo quadro, da finalizzare, volto a disciplinare i termini e le condizioni dell'Operazione (l’**Accordo Quadro**”).

Il testo dell'Accordo Quadro prevede, tra le altre cose, che l'Operazione sia subordinata al verificarsi di alcune condizioni sospensive, tra le quali anche la definizione di un Nuovo Accordo di Rimodulazione del Debito Complessivo con le Banche Finanziatrici sulla base di un *term sheet* sostanzialmente condiviso con le competenti strutture delle Banche Finanziatrici salva la formale approvazione da parte degli organi deliberanti competenti delle medesime.

A seguito del completamento dell'*iter* approvativo da parte di tutte le Banche Finanziatrici, è previsto che l'Accordo Quadro venga sottoscritto a cavallo della fine del mese di settembre.

L'Operazione, come comunicato al mercato in data 6 agosto 2015, prevede in linea di massima la struttura di seguito sintetizzata nelle sue componenti e articolazioni fondamentali.

---

<sup>5</sup> Finanziamento a medio-lungo termine per originari complessivi Euro 359.000.000 concesso ai sensi del contratto sottoscritto in data 28 dicembre 2011, come modificato dall'accordo di rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società sottoscritto in data 7 maggio 2013 e, da ultimo, dall'atto modificativo del medesimo accordo di rimodulazione sottoscritto in data 4 marzo 2015 di cui sono attualmente parti la Società e UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. e Banca Carige S.p.A., con Banca IMI S.p.A. in qualità di Banca Agente (le “**Banche Finanziatrici**”).

A. Il trasferimento in una società interamente partecipata da Prelios del Ramo d'Azienda Investimenti da realizzarsi, in particolare, mediante:

- (i) costituzione da parte di Prelios di una società per azioni con sede legale in Italia (“CoI” o “**Centauro**”) e, in sostanziale contestualità, successivo conferimento in natura nella medesima del Ramo d'Azienda Investimenti (il “**Conferimento in Natura**”), a fronte del quale saranno emesse in favore della conferente Prelios azioni con diritto di voto (singolo) di due diverse categorie e, segnatamente, azioni di categoria “A” (le “**Azioni A**”) e azioni di categoria “B” (le “**Azioni B**”); queste ultime si convertiranno automaticamente in azioni prive del diritto di voto a seguito della sottoscrizione e liberazione da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A e UniCredit S.p.A. dell’Aumento di Capitale Riservato CoI (di cui *infra*);
- (ii) successivo apporto in danaro in CoI, da parte di Prelios, (l’“**Apporto in Danaro**”), di un ammontare pari ad Euro 20 milioni, a fronte dell’emissione da parte di CoI di strumenti finanziari partecipativi (“**SFP**”), aventi diritti patrimoniali e di circolazione analoghi a quelli spettanti alle azioni ordinarie, con conseguente imputazione dell’Apporto in Danaro a riserva di patrimonio netto di CoI;
- (iii) successivo ingresso nel capitale sociale di CoI da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A e UniCredit S.p.A., mediante sottoscrizione e integrale liberazione di un aumento di capitale in denaro di CoI ad essi riservato, per un importo pari a complessivi Euro 12 milioni, (l’“**Aumento di Capitale Riservato CoI**”), da sottoscrivere in parti uguali con emissione (a) in favore di Pirelli & C. S.p.A di azioni di categoria “C” (le “**Azioni C**”), (b) in favore di UniCredit S.p.A. di azioni di categoria “D” (le “**Azioni D**”) e (c) in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. di azioni di categoria “E” (le “**Azioni E**”), tutte aventi sostanzialmente le medesime caratteristiche (compresa l’attribuzione al rispettivo titolare di tre voti per ciascuna azione) fatta salva l’attribuzione di diritti di *governance* congiunti ai titolari delle Azioni D e E rispetto al titolare delle Azioni C per la designazione dei componenti il collegio sindacale di CoI, con la conseguente valutazione contabile di CoI con il metodo del patrimonio netto coerentemente con la perdita del controllo da parte di Prelios.

Si precisa che la valutazione del Ramo d'Azienda Investimenti, ai fini della determinazione del capitale sociale di CoI e del sovrapprezzo, è da riferirsi alla situazione patrimoniale del richiamato Ramo d'Azienda Investimenti quale risultante alla data del 30 giugno 2015, in conformità ai principi generalmente riconosciuti per la valutazione dei beni oggetto del conferimento. E', peraltro, previsto l'aggiornamento di tale valutazione per tener conto di eventuali modifiche del perimetro e/o della consistenza del Ramo d'Azienda Investimenti intervenute successivamente al 30 giugno 2015 e prima della data di esecuzione dell'Operazione (la “**Data di Esecuzione dell'Operazione**”), anche in conseguenza degli effetti derivanti dall'eventuale applicazione di vincoli al trasferimento e clausole di cambio di controllo.

In proposito, la Società ha nominato, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile, il Prof. Mario Massari quale esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'Operazione (l’“**Esperto Indipendente**”), per la determinazione del valore del Ramo d'Azienda Investimenti, con il conseguente rilascio di apposita perizia per la “*Valutazione ex art. 2343-ter del Codice Civile del ramo d'azienda costituito dagli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios*” ed eventuale aggiornamento, nell'ambito della prevista operazione di conferimento a Centauro.



B. Nell'ambito dell'Operazione, è previsto, altresì, un aumento di capitale sociale a pagamento di Prelios, per un importo pari a Euro 66.500.000,00 (incluso il sovrapprezzo), da offrirsi in opzione ai soci, ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del codice civile (l'“**Aumento di Capitale Prelios**”), nel cui contesto:

- (i) è prevista la sottoscrizione da parte di UniCredit S.p.A. e Intesa SanPaolo S.p.A., a fronte dell'esercizio dei rispettivi diritti di opzione, per un ammontare pari, rispettivamente, a Euro 6.583.377,00 e Euro 3.077.593,00 – e, così, per complessivi Euro 9.660.970,00 – e relativa liberazione mediante compensazione di un pari ammontare dei rispettivi diritti di credito derivanti dal Contratto di Finanziamento, il tutto come sarà previsto nel Nuovo Accordo di Rimodulazione (di cui *infra*);
- (ii) qualora, all'esito dell'offerta in opzione, dell'asta sull'inoptato e dell'esercizio dei diritti d'opzione, l'Aumento di Capitale Prelios non risultasse integralmente sottoscritto, è previsto un meccanismo di garanzie per la sottoscrizione dell'inoptato da parte delle Banche Finanziatrici, come di seguito precisato;
- (iii) è, inoltre, prevista una puntuale disciplina della destinazione dei proventi derivanti dalla sottoscrizione per cassa dell'Aumento di Capitale Prelios, come di seguito precisato.

C. Nell'ambito dell'Operazione, come già sopra anticipato, è altresì prevista la rimodulazione del Debito Complessivo ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione (di cui *infra*) che disciplinerà i termini e le condizioni della rimodulazione del Debito Conferito e del Debito Residuo Prelios e gli impegni delle Banche Finanziatrici relativamente alla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale di Prelios, il tutto come meglio descritto in seguito.

Si ricorda e precisa che, ai sensi del combinato disposto dell'Accordo Quadro e del Nuovo Accordo di Rimodulazione (di cui *infra*), nel contesto dell'Operazione è previsto che:

- una porzione del debito di Prelios (per un ammontare complessivo nominale di Euro 174 milioni circa, il Debito Conferito) venga ricompreso nel Ramo d'Azienda Investimenti e, quindi, conferito a CoI nell'ambito del Conferimento in Natura, con subingresso di CoI, ai sensi dell'art. 2558 del codice civile, nelle corrispondenti obbligazioni di cui al Contratto di Finanziamento e liberazione di Prelios dalle stesse, restando CoI l'unica parte obbligata a tal riguardo, e che:
- parte del residuo debito di Prelios venga in via alternativa (i) compensata da alcune delle Banche Finanziatrici con il credito da sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Prelios ovvero (ii) rimborsata da parte di Prelios mediante utilizzo dei proventi rinvenienti dall'Aumento di Capitale Prelios, di talché,
- ad esito dell'Operazione, il debito residuo in capo a Prelios (il Debito Residuo Prelios) sarà pari a complessivi Euro 20 milioni circa (in luogo degli Euro 253 milioni circa attualmente esistenti). Non farà parte del Ramo di Azienda Investimenti il credito pari ad Euro 10 milioni oltre ai relativi interessi vantato da Intesa SanPaolo S.p.A. nei confronti di Prelios e denominato “*earn-in*”, al pagamento del quale la Società resterà obbligata.

### **L'Aumento del capitale sociale riservato di CoI e principi di *governance***

Come in precedenza anticipato, è previsto che Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A e UniCredit S.p.A. provvedano a sottoscrivere e liberare integralmente, ciascuno per quanto di propria competenza e restando espressamente escluso il vincolo di solidarietà, l'Aumento di

Capitale Riservato CoI, mediante versamento dell'importo complessivo di Euro 12 milioni, corrispondente ad un importo di Euro 4 milioni ciascuno.

A seguito dell'esecuzione del Conferimento in Natura e dell'integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato CoI è previsto che i diritti di voto in CoI risultino suddivisi come segue:

- un numero di voti pari al 75% del capitale votante spetterebbero a Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A e UniCredit S.p.A. (ciascuno titolare del 25% dei diritti di voto);
- il restante 25% dei diritti di voto spetterebbe a Prelios, restando inteso che la *governance* di CoI sarebbe improntata (a livello parasociale e a livello statutario) a regole di ampia condivisione e democraticità delle decisioni, in modo che le deliberazioni nei competenti organi societari possano essere adottate solo con il voto favorevole di almeno 3 dei 4 soci di Centauro (ovvero i loro rappresentanti designati nel consiglio di amministrazione<sup>6</sup>), di volta in volta in accordo fra loro (*shifting majorities*) (eccezione fatta per le operazioni straordinarie ed alcune operazioni/decisioni più rilevanti, che richiederebbero il consenso unanime di tutti i soci di CoI)<sup>7</sup>.

Il meccanismo di voto sopra illustrato e la perdita del controllo, da parte di Prelios, su CoI *post* completamento dell'Operazione, si giustifica e trova il suo fondamento nella strutturazione complessiva e articolata dell'intera Operazione, che prevede per il veicolo societario beneficiario del Conferimento in Natura (Centauro) la liquidazione del patrimonio allo stesso trasferito con soddisfacimento delle ragioni di credito delle Banche Finanziatrici relative al Debito Conferito.

Fermo restando quanto precede, al fine di salvaguardare l'investimento effettuato da Prelios in Centauro e la necessità della stessa Prelios di valorizzare la partecipazione detenuta in caso di dismissione della stessa, è inoltre previsto che, decorso il periodo di intrasferibilità delle Azioni per un periodo di 5 anni dalla Data di Esecuzione dell'Operazione, (i) tutte le Azioni B si convertiranno in Azioni A, sulla base di un predeterminato rapporto di conversione e (ii) tutti gli SFP e tutte le Azioni C, D e E si convertiranno in Azioni A nel rapporto di 1 a 1. In particolare, con riferimento a entrambe le fattispecie *sub* (i) e (ii) di cui sopra, la conversione avverrà come segue: (a) automaticamente in caso di cessione, da parte di Prelios, in favore di uno o più soggetti diversi dai soci di CoI e da società affiliate alla stessa Prelios, di una partecipazione pari ad almeno il 50% più un'azione del capitale sociale di CoI, a condizione che il corrispettivo della cessione sia costituito esclusivamente da denaro e che esso non sia inferiore ad una determinata soglia; e/o (b) in via facoltativa, su semplice richiesta scritta di Prelios, in caso di cessione, da parte dei soci di CoI, di un numero di Azioni C e/o Azioni D e/o Azioni E tale da comportare la perdita della maggioranza dei diritti di voto in CoI da parte dei soci di CoI, fatti salvi, in ogni caso, i trasferimenti in favore di società affiliate.

---

<sup>6</sup> Il Consiglio di Amministrazione di Centauro sarà composto da n. 4 membri, di cui: (i) 1 membro nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni A (i.e. Prelios), (ii) 1 membro nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni C (i.e. Pirelli), (iii) 1 membro nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni D (i.e. UniCredit) e (iv) 1 membro nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni E (i.e. Intesa).

<sup>7</sup> A seguito del Conferimento in Natura e della integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Riservato CoI, il capitale sociale di Centauro risulterebbe suddiviso come segue: (i) Prelios sarà titolare di n. 333.333 Azioni A; (ii) Prelios sarà titolare di n. 666.666 Azioni B, prive del diritto di voto; (iii) Pirelli & C. S.p.A. sarà titolare di n. 111.111 Azioni C; (iv) UniCredit S.p.A. sarà titolare di n. 111.111 Azioni D; e (v) Intesa Sanpaolo S.p.A. sarà titolare di n. 111.111 Azioni E. Si ricorda che le azioni di categoria C, D ed E avranno voto triplo. Si evidenzia, inoltre, che Prelios sarà anche titolare di un numero di SFP, rappresentativi dell'intera posta di patrimonio netto di CoI costituita a fronte dell'Apporto in Danaro.

Pertanto, ad esito del Conferimento in Natura, dell'Apporto in Danaro e dell'Aumento di Capitale Riservato CoI, Prelios deterrà una partecipazione di minoranza delle azioni con diritti di voto in CoI, con la maggioranza dei diritti patrimoniali tramite la titolarità di Azioni A, di Azioni B e di SFP, conseguentemente valutando CoI ai fini contabili con il metodo del patrimonio netto in coerenza con la perdita del controllo da parte di Prelios.

Nell'ambito dell'Operazione, sono inoltre previste pattuizioni - disciplinate nell'Accordo Quadro - inerenti i trasferimenti delle partecipazioni detenute in Centauro.

In particolare, si segnalano le seguenti pattuizioni che riguardano anche Prelios quale socio di CoI:

- un periodo di *lock-up* di 5 (cinque) anni dalla Data di Esecuzione dell'Operazione, prima del quale i soci di CoI non potranno trasferire le Azioni A, le Azioni B, le Azioni C, le Azioni D, le Azioni E, gli SFP e i diritti, strumenti finanziari e titoli che diano diritto ad acquistare, e/o sottoscrivere le stesse e/o i diritti relativi alle stesse (complessivamente, le "**Partecipazioni CoI**"), ferma restando la disciplina dei trasferimenti consentiti;
- al termine di tale periodo di *lock-up*, il trasferimento delle Partecipazioni CoI potrà avvenire nel rispetto della disciplina del diritto di prelazione, che potrà essere esercitato dai soci di CoI mediante una specifica procedura;
- sono, inoltre, previste specifiche pattuizioni che disciplinano diritti e obblighi di co-vendita e di trascinarsi, in caso di trasferimento delle Partecipazioni CoI da parte dei soci di CoI.

### **L'indebitamento finanziario esistente e Nuovo Accordo di Rimodulazione**

Come in precedenza descritto, l'attuale Debito Complessivo esistente in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici è pari, alla data del 30 giugno 2015, a complessivi Euro 253.190.800,10, di cui Euro 238.595.015,35 in linea capitale ed Euro 14.595.784,75 per interessi. In particolare,

- la porzione del Debito Complessivo qualificato quale Debito Supersenior è pari ad un valore complessivo, inclusi gli interessi, di Euro 48.607.242,34;
- la porzione del Debito Complessivo qualificato quale Debito Senior è pari ad un valore complessivo, inclusi gli interessi, di Euro 204.583.557,76.

Nel contesto complessivo dell'Operazione, elemento essenziale è dunque il Nuovo Accordo di Rimodulazione del Debito Complessivo, con riferimento al quale è - allo stato - previsto che le Banche Finanziatrici prestino il loro assenso:

- (a) al perfezionamento del Conferimento in Natura a favore della società beneficiaria CoI con trasferimento in capo alla stessa di parte del Debito Complessivo esistente in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici (il citato Debito Conferito);
- (b) alla liberazione di Prelios dalle obbligazioni relative al Debito Conferito, restando CoI l'unica parte obbligata al riguardo;
- (c) alla conseguente rimodulazione di termini e condizioni del Debito Conferito e del Debito Residuo Prelios.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, al Debito Conferito è - allo stato - previsto che vengano apportate le seguenti principali condizioni, in termini di modifiche rispetto al Contratto di Finanziamento:

- (i) scadenza: 5 anni (giugno 2020), con rimborso integrale in un'unica soluzione a tale data;

- (ii) interessi ad un tasso pari a 300 *b.p.s.* per anno, aventi periodi di interessi successivi di sei mesi, da corrispondersi alle Banche Finanziatrici in via posticipata ed in unica soluzione alla data di scadenza di cui sopra (i.e. permanenza del trattamento PIK attualmente in essere per il Debito Senior);
- (iii) rimborsi anticipati obbligatori, in conformità ad un predeterminato meccanismo correlato alla generazione di cassa derivante dall'attività di dismissione del Ramo d'Azienda Investimenti <sup>8</sup>.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, al Debito Residuo Prelios è - allo stato - previsto che vengano apportate le seguenti principali condizioni, in termini di modifiche rispetto al Contratto di Finanziamento:

- (i) scadenza: 7 anni (giugno 2022);
- (ii) rimborso: preammortamento per i primi 3 anni ed ammortamento annuale con decorrenza dal quarto anno con rate costanti di ammontare pari al 12,5% del Debito Residuo Prelios in essere alla data di conclusione dell'Aumento di Capitale Prelios, oltre a pagamento *bullet* a scadenza per un importo pari al residuo 50%;
- (iii) interessi pari a 300 *b.p.s.* per anno, *cash* da pagarsi su base semestrale.

E', infine, previsto che il Nuovo Accordo di Rimodulazione contenga ulteriori previsioni e modifiche rispetto all'attuale disciplina del Contratto di Finanziamento, al fine di riflettere il diverso contesto e scenario conseguente all'Operazione <sup>9</sup>.

\*

## **1.2. DICHIARAZIONI, GARANZIE E INDENNIZZI**

Fermo restando quanto sopra indicato in relazione al trasferimento del Debito Conferito in capo a Col e dell'integrale e definitiva liberazione di Prelios da ogni responsabilità gravante sulla medesima rispetto al Debito Conferito stesso, l'Accordo Quadro prevede meccanismi volti a far sì

---

<sup>8</sup> In sintesi, è previsto che: (i) il 100% dei proventi netti rinvenienti dalle attività di dismissione del Ramo d'Azienda Investimenti (i "Proventi Netti") dovrà essere accreditato su un conto corrente bancario acceso da Centauro presso ISP e costituito in pegno in favore delle Banche Finanziatrici a garanzia del Debito Conferito (il "Conto Rimborsi"); (ii) le somme di volta in volta a credito del Conto Rimborsi dovranno essere utilizzate in conformità ad un predeterminato meccanismo che ne disciplini (a) per una parte, il rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito (l'"Ammontare da Rimborsarsi") e (b) per la parte residua, la destinazione alle necessità operative di Centauro (l'"Ammontare Disponibile") liberamente utilizzabile purché in linea con il piano e il *business plan* di volta in volta aggiornato di Centauro, in ogni caso nel rispetto delle previsioni del Contratto di Finanziamento e del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

<sup>9</sup> Si segnala, in particolare: (A) con riferimento al Debito Conferito, (i) previsione per cui non costituiranno ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio né potranno determinare un evento rilevante il perfezionamento dell'Operazione nonché il compimento degli atti a tal fine necessari oltre a qualsivoglia mutamento della compagine sociale di Centauro strumentale o conseguente all'attuazione dell'Operazione e/o all'Accordo Quadro; (ii) rimborso anticipato obbligatorio nell'ipotesi in cui il capitale sociale di Centauro cessi di essere interamente detenuto da Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e da Prelios; (iii) mantenimento di impegni informativi sull'attuazione del piano industriale di Centauro e di adeguati *business monitoring tools*; (iv) divieto di ulteriore indebitamento finanziario senza preventivo consenso delle Banche Finanziatrici, esclusi i finanziamenti soci interamente subordinati al Debito Conferito; (v) divieto di effettuare acquisizioni ed operazioni straordinarie senza il preventivo consenso delle Banche Finanziatrici e (A) con riferimento al Debito Residuo Prelios, (i) rimborso anticipato obbligatorio integrale nell'ipotesi di *delisting* di Prelios; (ii) previsione per cui non costituiranno ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio né potranno determinare un evento rilevante il perfezionamento dell'Operazione nonché il compimento degli atti a tal fine necessari oltre a qualsivoglia mutamento della compagine sociale di Prelios strumentale o conseguente a quanto previsto nel Nuovo Accordo di Rimodulazione e/o all'attuazione dell'Operazione ovvero conseguente all'acquisizione di azioni di Prelios da parte di soggetti terzi di comprovata solidità e aventi un adeguato *standing creditizio*.

che il valore di CoI, così come risultante alla Data di Esecuzione dell'Operazione non sia ridotto per effetto di:

- (i) passività, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali, che derivino da fatti, omissioni o atti accaduti o compiuti entro la Data di Esecuzione dell'Operazione, al netto delle passività, degli appostamenti dei fondi rischi e delle altre poste rettificative iscritte nella situazione patrimoniale del Ramo d'Azienda Investimenti e/o negli ultimi bilanci approvati dalle Partecipate (come tali definite nell'Accordo di Rimodulazione) che sono ricomprese/i nel Ramo d'Azienda Investimenti (le **"Passività Pregresse e Sopravvenute"**), senza duplicazioni di indennizzi <sup>10</sup>;
- (ii) passività, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali e potenziali, che derivino dalla violazione ovvero applicazione di previsioni contenute in qualsiasi statuto, regolamento e/o accordo (ivi inclusi, senza limitazione, accordi parasociali, accordi di investimento e contratti di finanziamento) applicabile a Prelios, CoI e/o alle Partecipate, o dalla violazione di disposizioni di legge o altri provvedimenti alle stesse applicabili (le **"Passività Relative al Conferimento"**), nell'ambito del trasferimento in CoI delle partecipazioni, quote di fondi nonché di tutti gli altri beni e rapporti giuridici compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti.

Le Passività Pregresse e Sopravvenute e le Passività Relative al Conferimento saranno indennizzabili fino ad un importo massimo di Euro 25.000.000,00 e nel limite temporale di 36 mesi dalla Data di Esecuzione dell'Operazione. E' inoltre prevista una specifica garanzia relativa al fatto che non nasceranno, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali, a carico di CoI o ad alcuna delle Partecipate derivanti da una specifica controversia individuata e attualmente pendente, per la quale è previsto un importo massimo indennizzabile di Euro 7.000.000,00, fatta salva la possibilità di incrementare tale importo ove l'indennizzo dovuto risultasse di ammontare superiore e vi fosse capienza con riguardo al predetto limite di Euro 25.000.000,00, limite massimo comunque non superabile, (insieme alle Passività Pregresse e Sopravvenute e alle Passività Relative al Conferimento, le **"Passività Rilevanti"**).

Gli indennizzi dovuti per le Passività Rilevanti – ferme restando specifiche pattuizioni in tema di *"de minimis"* e *"franchigia"* riferiti all'ammontare degli indennizzi stessi – dovranno essere effettuati da Prelios in favore di CoI dopo il termine di 42 mesi dalla Data di Esecuzione dell'Operazione, o anticipatamente rispetto a detto termine nel caso in cui (i) si siano verificate Passività Rilevanti che abbiano determinato un esborso in capo a CoI e (ii) alla data prevista ai sensi delle disposizioni applicabili, la cassa a disposizione di CoI – che, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, (x) non debba essere destinata al rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito e (y) risulti eccedente rispetto alle soglie minime di cassa di tempo in tempo previste dal Nuovo Accordo di Rimodulazione – non sia sufficiente per consentire a CoI stessa di indennizzare le suddette Passività Rilevanti.

\*

### **1.3. CONDIZIONI SOSPENSIVE**

La Data di Esecuzione dell'Operazione e tutti gli accordi ed obblighi previsti sono subordinati al verificarsi di alcune condizioni sospensive, tra cui si segnalano in particolare:

---

<sup>10</sup> Sono escluse/i quelle/i che soddisfino entrambi i seguenti requisiti: (a) siano iscritte/i nella situazione patrimoniale del Ramo d'Azienda Investimenti e (b) per le/i quali il Business Plan CoI preveda non possa essere realizzato alcun provento.

- (i) l'ottenimento del *waiver* o del consenso scritto delle relative controparti contrattuali, con riguardo almeno alle partecipazioni considerate rilevanti nell'ambito dell'Operazione, in presenza di clausole di cambio di controllo o altri vincoli al trasferimento previste dagli accordi in essere;
- (ii) il rilascio, da parte dell'Esperto Indipendente della valutazione - ai sensi dell'articolo 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile e relativo eventuale aggiornamento - dalla quale risulti che il valore del Ramo d'Azienda Investimenti oggetto del Conferimento in Natura non sia inferiore ad un valore soglia predefinito;
- (iii) l'approvazione della delibera da parte dell'assemblea straordinaria di Prelios per l'attribuzione di una delega al Consiglio di Amministrazione per l'attuazione dell'Aumento di Capitale Prelios;
- (iv) l'ottenimento di un provvedimento della Consob che confermi l'insussistenza di obblighi di offerta pubblica di acquisto in relazione all'Operazione;
- (v) il rilascio della Nuova Attestazione con riferimento a tutte le componenti dell'Operazione;
- (vi) l'avvenuta sottoscrizione del Nuovo Accordo di Rimodulazione nonché l'avveramento o la rinuncia di tutte le condizioni sospensive ivi previste.

Con riferimento al Nuovo Accordo di Rimodulazione, si segnala che l'assenso delle Banche Finanziatrici al perfezionamento del Conferimento sarebbe subordinato ad una serie di condizioni sospensive tra le quali: la stipula della documentazione connessa all'Accordo di Rimodulazione; la sottoscrizione dell'Accordo Quadro e di tutta la connessa documentazione nonché al verificarsi delle condizioni sospensive cui è subordinata l'efficacia delle relative previsioni (diverse da quelle riferentisi alla efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione); l'intervenuta delibera da parte dell'assemblea straordinaria di Prelios dell'Aumento di Capitale Prelios circa l'attribuzione di delega al Consiglio di Amministrazione per l'attuazione dell'Aumento di Capitale Prelios; la consegna di apposita evidenza dell'effettiva composizione del Ramo d'Azienda Investimenti; l'attuazione di rimborsi in relazione al Debito Senior in misura tale da far sì che l'indebitamento finanziario esistente sia pari, in linea capitale, alla data di sottoscrizione del Nuovo Accordo di Rimodulazione, a complessivi Euro 226.883.533,91; la consegna del Nuovo Piano, della perizia ai sensi dell'articolo 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile relativa al Ramo di Azienda Investimenti oggetto del Conferimento in Natura nonché dell'accordo con Intesa Sanpaolo S.p.A. in merito ai termini e condizioni applicabili al credito vantato da quest'ultima nei confronti di Prelios (c.d. "*earn in*") per complessivi Euro 10 milioni; il rilascio da parte di Prelios in favore di Centauro di idonee dichiarazioni e garanzie in relazione al Ramo di Azienda Investimenti oggetto del Conferimento in Natura; l'individuazione di criteri di determinazione del prezzo relativo all'Aumento di Capitale Prelios in linea con la migliore prassi di mercato per operazioni analoghe; il rilascio della Nuova Attestazione e la pubblicazione del Nuovo Piano nel Registro delle Imprese; l'evidenza della mancata insorgenza in capo a qualsivoglia parte dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica d'acquisto su azioni Prelios in connessione all'esecuzione dell'Operazione e rilascio dei consensi/autorizzazioni da parte di autorità eventualmente necessarie ai fini dell'esecuzione dell'Operazione; l'ottenimento del *waiver* o del consenso scritto, con riguardo almeno alle partecipazioni considerate rilevanti nell'ambito dell'Operazione, in caso di clausole di cambio di controllo o altri vincoli al trasferimento previste dagli accordi in essere per le società rientranti nel perimetro del Conferimento in Natura; l'assenza di eventi pregiudizievoli in relazione alle condizioni finanziarie di Prelios o delle sue controllate tali da pregiudicare l'attuabilità dell'Operazione e/o del Nuovo Piano.

Fermo restando quanto precede, la liberazione di Prelios ai sensi dell'articolo 2560 del Codice Civile dalle obbligazioni di cui al Debito Conferito sarà condizionata al verificarsi di ulteriori condizioni sospensive tra cui l'intervenuto perfezionamento del Conferimento in Natura, l'avvenuta integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato CoI e l'ordinato completamento dell'Aumento di Capitale Prelios.

\*

#### **1.4. L'AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE DI PRELIOS**

Come già indicato, l'Operazione è funzionale a consentire la concreta e più efficace realizzazione del progetto strategico della Società di concentrare la propria attività sul *business* dei Servizi. In tale contesto, l'aumento di capitale proposto è funzionale a dotare Prelios delle risorse necessarie, per un verso a ridurre ulteriormente il debito residuo che le rimarrà a valle del trasferimento in CoI del Debito Conferito e, dall'altro ad acquisire le risorse previste dal Nuovo Piano per dare sostanziale impulso allo sviluppo delle attività di Servizi. Più precisamente è previsto che le risorse rivenienti dall'aumento di capitale sociale a pagamento di Prelios – oggetto della Delega – per un importo pari a massimi Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi di legge, siano destinate per un importo complessivo di Euro 48 milioni per la riduzione dell'indebitamento finanziario e, per l'ulteriore importo di Euro 12 milioni, a disposizione della Società per le esigenze connesse al proprio fabbisogno finanziario, oltre all'importo di Euro 6,5 milioni per le finalità di cui al successivo punto (iv).

Nel dettaglio, i proventi rivenienti in capo a Prelios dalla sottoscrizione da parte del mercato dell'Aumento di Capitale Prelios saranno destinati:

- (i) in primo luogo e per un importo pari a massimi Euro 9.660.970,00 per rimborsare una corrispondente porzione del Debito Complessivo non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti;
- (ii) in secondo luogo e per un importo pari a massimi Euro 12.000.000,00 per supportare il proprio fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell'attività nel settore Servizi, andando a ridurre per un ammontare corrispondente la Garanzia Inoptato BIMi e UC (di cui *infra*);
- (iii) in terzo luogo, per l'eccedenza rispetto all'importo di cui ai precedenti punti (i) e (ii) e fino a massimi Euro 38.339.030,00 per rimborsare una corrispondente porzione del Debito Complessivo non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti, andando a ridurre per un ammontare corrispondente la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici (di cui *infra*);
- (iv) infine, per l'eccedenza rispetto agli importi di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii) per il pagamento del prezzo dovuto a Intesa Sanpaolo S.p.A. a fronte della cessione, da parte della stessa ed in favore della Società, di tutte le azioni attualmente detenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR S.p.A., pari a Euro 6.500.000,00 (il "**Prezzo Azioni SGR**")<sup>11</sup>, andando a ridurre per un ammontare corrispondente la Garanzia Inoptato ISP (di cui *infra*);

---

<sup>11</sup> Nell'ambito dell'Operazione, seppur non strettamente correlate alla stessa, è infatti previsto anche il riacquisto da parte di Prelios nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. della partecipazione da questa detenuta in Prelios SGR S.p.A. (pari al 10% del capitale sociale), verso il pagamento di Euro 6,5 milioni, ammontare determinato sulla base di apposito parere di congruità rilasciato dal Prof.

il tutto come previsto nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Al riguardo, è previsto che Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sottoscrivano l'Aumento di Capitale Prelios, a fronte dell'esercizio dei rispettivi diritti di opzione, e liberandolo mediante compensazione con i rispettivi diritti di credito vantati nei confronti della Società e derivanti dal Contratto di Finanziamento.

Qualora, all'esito dell'offerta in opzione, dell'asta sull'inoptato e dell'esercizio dei diritti d'opzione, l'Aumento di Capitale Prelios non risultasse integralmente sottoscritto, verrebbe garantita l'integrale sottoscrizione dell'inoptato come segue:

- 1) in primo luogo e per un importo pari a massimi Euro 12.000.000,00, da Banca IMI S.p.A. e UniCredit S.p.A. e dalle stesse liberato in denaro, (la "**Garanzia Inoptato BIMI e UC**");
- 2) in secondo luogo – nell'ipotesi in cui la Garanzia Inoptato BIMI e UC non fosse sufficiente a consentire l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Prelios – e per un importo pari a massimi Euro 38.339.030,40, dalle Banche Finanziatrici e dalle stesse liberato mediante compensazione con i rispettivi diritti di credito vantati nei confronti della Società e derivanti dal Contratto di Finanziamento, (la "**Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici**");
- 3) in terzo luogo – nell'ipotesi in cui la Garanzia Inoptato BIMI e UC e la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici non fossero sufficienti a consentire l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Prelios – e per un importo pari a massimi Euro 6.500.000,00, da Intesa Sanpaolo S.p.A. e dalla stessa liberato mediante compensazione con il proprio credito nei confronti di Prelios per il pagamento del Prezzo Azioni SGR, come *infra* definito (la "**Garanzia Inoptato ISP**").

La Garanzia Inoptato BIMI e UC e/o la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici potranno essere precedute, ove ritenuto necessario od opportuno da parte dei relativi garanti, dalla previa definizione con Prelios di documentazione contrattuale relativa alla costituzione di un consorzio di collocamento e garanzia in linea con la prassi di mercato per operazioni di analoga natura e previsione di connesse commissioni a favore dei garanti medesimi.

In relazione a quanto sopra, si segnala che in data 11 agosto 2015 Banca Agente ha inviato lettera ufficiale alla Società, comunicando formalmente che tutte le Banche Finanziatrici hanno confermato un primo passaggio favorevole a livello di comitati crediti o strutture/organismi tecnici, con conseguente prevista prossima presentazione dell'Operazione per l'approvazione definitiva (per quanto di competenza) da parte dei competenti organi deliberanti finali; alla data della suddetta lettera, due banche avevano, peraltro, comunicato di aver già perfezionato i rispettivi *iter* deliberativi, non necessitando, quindi, di ulteriori passaggi. Sulla base delle date comunicate dalle Banche Finanziatrici stesse, è previsto che il perfezionamento di tutti gli *iter* deliberativi avvenga entro la fine del mese di settembre.

\*



## 1.5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto in precedenza esposto, l'Operazione avrebbe, in sintesi, il pregio di perseguire:

- dal punto di vista del rationale strategico-industriale:
  - la separazione da Prelios delle attività *non core* relative agli Investimenti, consentendo di accelerare il processo di attuazione del *business model* verso la "*pure management company*" in coerenza con l'orientamento strategico di fondo già più volte dichiarato sul mercato;
  - un *business model* chiaro con focalizzazione sulla pura attività di *service provider* e ottimizzazione dell'allocazione delle risorse finanziarie;
  - una migliore percezione del mercato sulla Società, con conseguente possibile partecipazione al processo di consolidamento in corso nel settore;
  - una minore esposizione alle necessità ed ai rischi relativi al *run-off* degli Investimenti;
- dal punto di vista del rationale patrimoniale-finanziario:
  - l'ottimizzazione della struttura gestionale con riduzione dei costi di struttura per effetto dell'Operazione;
  - il conseguimento per Prelios di una sensibile riduzione della posizione finanziaria netta, sostanzialmente nulla post Operazione;
  - un rafforzamento patrimoniale e finanziario, che può meglio supportare la sostenibilità e lo sviluppo del *business* dei Servizi;
  - il conseguimento di un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale di lungo periodo.

Nel ribadire, quindi, che la delineata Operazione è coerente con le linee guida strategiche già dichiarate al mercato e volta a creare le condizioni per un miglior accesso al mercato dei capitali grazie alla maggior semplicità e comparabilità della Società con operatori analoghi di settore, l'esecuzione e il perfezionamento dell'Operazione sono funzionali a perseguire – come detto – il modello di *business* della *pure management company*, prevista dal Piano Industriale 2015-2017 approvato dalla Società, prevedendosi che il Gruppo Prelios si focalizzi sull'attività di *business* relativa ai servizi immobiliari e finanziari connessi nel settore *real estate*, in un più ampio quadro di rafforzamento patrimoniale e finanziario complessivo verso la prospettiva di una strutturale e stabile condizione di continuità aziendale.

In tal modo verrebbe consentito il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale di tutto il Gruppo Prelios, in linea con gli obiettivi previsti dal Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 6 agosto 2015.

Per quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione ha considerato che l'Operazione e la sua valenza strategica, tra le diverse alternative valutate, potesse essere la più funzionale – anche attraverso il coinvolgimento dei principali azionisti e di tutte le Banche Finanziatrici (ivi incluse quelle meno esposte) che hanno condiviso nel complesso l'Operazione – a completare il processo di *turnaround* in anticipo rispetto ai tempi originariamente previsti nonché alla migliore valorizzazione del Gruppo a beneficio di tutti gli *stakeholder* e nel rispetto dei rispettivi diritti, in coerenza con il modello di *business* perseguito.

Nel contempo, attraverso le adeguate risorse finanziarie e patrimoniali di cui CoI verrebbe dotata, si consentirebbe di poter valorizzare nel tempo anche la componente di *business* relativa agli Investimenti.

Si segnala infine che, come comunicato al mercato in data 6 agosto 2015, l'Operazione è stata qualificata, da subito in via prudenziale, ai sensi della normativa vigente in materia di operazioni con parti correlate e della Procedura (la "**Procedura OPC**") che la Società ha adottato in materia, quale "Operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza":

- a) in considerazione del possibile interesse da parte di Pirelli & C. S.p.A. (unitamente a Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) a valutare un proprio coinvolgimento, successivamente confermato;
- b) avuto anche riguardo alla natura, al rilievo strategico, all'entità o agli impegni che l'Operazione avrebbe potuto comportare, tali da poter avere un'incidenza notevole sull'attività della Società e del Gruppo.

La Società ha, pertanto, adottato tutte le misure previste dalla Procedura OPC per le operazioni con parti correlate adottata in materia.

La Società metterà a disposizione del pubblico con le modalità e nei termini di legge, una volta perfezionate e formalizzate le relative intese contrattuali relative all'Operazione, il Documento Informativo relativo ad operazioni di maggior rilevanza con parti correlate da redigersi ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento operazioni con parti correlate" (il c.d. 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. Il Documento Informativo potrà eventualmente recepire possibili affinamenti e/o modifiche/integrazioni rispetto a quanto contenuto - in particolare - nel capitolo 1 della presente Relazione, in esito al perfezionamento ed alla formalizzazione della documentazione contrattuale relativa all'Accordo Quadro ed al Nuovo Accordo di Rimodulazione del Debito.

In conclusione, l'attribuzione della Delega al Consiglio di Amministrazione, e la conseguente proposta di modifica dell'art. 5 dello Statuto Sociale, si inserisce nella complessiva Operazione rappresentandone uno dei presupposti fondamentali e condizione essenziale. Resta, peraltro, inteso - e, in tal senso, viene espressamente richiamato - che il buon esito dell'Assemblea e conseguentemente della proposta Delega resta subordinato e condizionato al positivo completamento dei rispettivi *iter* deliberativi di tutti i soggetti interessati e, quindi, al perfezionamento ed alla formalizzazione delle relative intese contrattuali, come in precedenza evidenziato.

Qualora quanto proposto venisse da Voi approvato, il Consiglio di Amministrazione potrà avvalersi della Delega una o più volte, mediante distinte deliberazioni, ciascuna delle quali sarà soggetta alle prescrizioni formali e pubblicitarie di cui all'articolo 2443, terzo comma, del codice civile, ai sensi del quale il verbale recante la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di aumentare il capitale deve essere redatto da un notaio e iscritto presso il Registro delle Imprese a norma dell'articolo 2436 del codice civile.

\* \*

## **2. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI EMISSIONE E RAPPORTO DI ASSEGNAZIONE DELLE AZIONI.**

Al fine di esercitare la Delega che si propone di attribuire, il Consiglio di Amministrazione dovrà determinare i termini, le modalità e le condizioni dell'aumento di capitale (incluso l'eventuale sovrapprezzo), ivi compresi il numero delle azioni ordinarie da emettere e correlativamente la misura dell'aumento di capitale, fermo restando, come detto, il limite di importo massimo non superiore ad Euro 66.500.000,00, nonché il prezzo di emissione delle nuove azioni (e la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo), che sarà determinato sulla base dei criteri che il Consiglio di Amministrazione riterrà più opportuni ed adeguati.

Nel determinare il prezzo di emissione delle nuove azioni il Consiglio di Amministrazione dovrà tenere conto, tra l'altro, della prassi di mercato per operazioni simili applicando uno sconto sul TERP in linea con tale prassi.

Il rapporto di assegnazione in opzione consegnerà automaticamente al numero di azioni che saranno emesse.

\* \*

## **3. ESPOSIZIONE A CONFRONTO DEGLI ARTICOLI DELLO STATUTO DI CUI SI PROPONE LA MODIFICA.**

Il raffronto comparativo del testo attuale degli articoli dello Statuto di cui si propone la modifica con il testo che si sottopone alla Vostra approvazione è contenuto nella proposta deliberativa che segue.

\* \*

## **4. VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN ORDINE ALL'EVENTUALE RICORRENZA DEL DIRITTO DI RECESSO.**

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene che le modifiche statutarie sopra descritte rientrino in alcuna fattispecie di recesso ai sensi dello Statuto sociale e della normativa, di legge e regolamentare, vigente.

\* \*

## **5. PROPOSTA DELIBERATIVA.**

Sulla base di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra approvazione le seguenti proposte di delibera:

“L'Assemblea Straordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A.:

- esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione;
- preso atto dell'attestazione da parte del Collegio Sindacale, con riferimento all'articolo 2438 del codice civile, che il capitale risulta interamente versato e sottoscritto,

DELIBERA

- 1) di attribuire, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, facoltà da esercitarsi entro e non oltre il termine massimo di 1 (uno) anno dalla data della deliberazione, il capitale sociale per l'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile;
- 2) di modificare conseguentemente l'articolo 5 dello Statuto sociale, aggiungendo un ulteriore comma del seguente tenore:

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<b><u>CAPITALE SOCIALE E AZIONI</u></b>	<b><u>CAPITALE SOCIALE E AZIONI</u></b>
<p><b><u>Articolo 5</u></b></p> <p><b>5.1</b> Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a Euro 49.225.067,95 (quarantanovemilioniduecentoventicinquemilasessantasette virgola novantacinque) 426.441.257,20 (quattrocentoventiseimilioni quattrocentoquarantunomiladuecentocinquantasette virgola venti) suddiviso in n. 506.953.179 (cinquecentoseimilioni novecentocinquantatremilacentosettantanove) azioni ordinarie e in n. 210.988.201 (duecentodiecimilioni novecentottantottomiladuecentouno) azioni di categoria B.</p> <p><b>5.2</b> Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione redatta da un revisore legale o da una società di revisione legale.</p>	<p><b><u>Articolo 5</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>INVARIATO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>INVARIATO</b></p> <p><b>5.3</b> Con deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, è stata attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, entro e non oltre il termine massimo di 1 (uno) anno dalla data della deliberazione, il capitale sociale fino all'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (sessantaseimilionicinquecentomila, ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore</p>

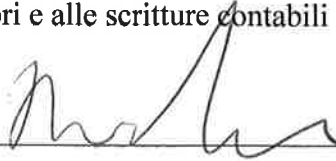
	<p>nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile.</p> <p>Per le deliberazioni adottate in esecuzione della delega conferita, il Consiglio di Amministrazione dovrà attenersi ai criteri che seguono.</p> <p>Il prezzo di emissione, incluso anche l'eventuale sovrapprezzo, delle nuove azioni ordinarie da emettersi – in una o più volte – sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione tenuto conto, tra l'altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi.</p>
--	---

- 3) di conferire al Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto sopra previsto e della vigente normativa, ogni più ampio potere per stabilire tutti i termini, le modalità e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il potere di definire il numero delle azioni ordinarie da emettere e correlativamente la misura dell'aumento di capitale, nonché il prezzo di sottoscrizione delle azioni, ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo (e dunque la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo); il tutto sempre nel rispetto di quanto sopra individuato al punto 1) e tenendo conto, tra l'altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi;
- 4) di conferire altresì al Consiglio di Amministrazione – e per esso al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro – ogni potere occorrente per adempiere ad ogni formalità necessaria affinché le adottate deliberazioni siano iscritte nel Registro delle Imprese, accettando ed introducendo nelle medesime le modificazioni, aggiunte o soppressioni, formali e non sostanziali, eventualmente richieste dalle Autorità competenti e, in genere, per compiere tutto quanto occorra per la completa esecuzione e pubblicità delle deliberazioni stesse, ivi comprese a titolo meramente indicativo e non esaustivo le attestazioni prescritte dall'articolo 2444 del codice civile, nonché il deposito nel Registro delle Imprese del testo aggiornato dello Statuto sociale, ai sensi dell'articolo 2436 del codice civile, modificando la cifra del capitale sottoscritto e del numero delle azioni, nonché sopprimendo la relativa clausola transitoria come sopra aggiunta, una volta integralmente eseguito l'aumento di capitale o decorso il suo termine finale di sottoscrizione.”.

\*.\*.\*.\*

**DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO  
ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI**

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Prelios S.p.A., dott. Marco Andreasi, dichiara - ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 - che l'informativa contabile contenuta nella presente Relazione degli Amministratori corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili della Società.



\_\_\_\_\_  
Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari  
(dott. Marco Andreasi)

\*.\*.\*.\*

Viene riportato in allegato *sub* "A" il testo integrale dello Statuto Sociale che evidenzia le modifiche introdotte all'articolo 5 (capitale sociale e azioni) dello Statuto Sociale conseguenti alle proposte di deliberazione.

\*.\*.\*.\*

**STATUTO**  
**DENOMINAZIONE – SEDE – DURATA – OGGETTO**

**Articolo 1**

**1.1** La società si denomina “**Prelios S.p.A.**”.

**Articolo 2**

**2.1** La società ha sede in Milano.

**2.2** Essa può istituire altrove, in Italia e all'estero, e sopprimerle, sedi secondarie, agenzie, filiali, rappresentanze.

**Articolo 3**

**3.1** La durata della società è fissata fino al 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacento).

**3.2** La proroga del termine non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso alla relativa deliberazione.

**Articolo 4**

**4.1** La società ha per oggetto:

- la promozione e la partecipazione ad operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- il coordinamento e la gestione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare;
- l'assunzione di partecipazioni in altre società od enti sia in Italia che all'estero;
- il finanziamento, il coordinamento tecnico e finanziario delle società od enti cui partecipa.

**4.2** In particolare rientrano nell'oggetto sociale: l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione di immobili di tutte le tipologie e di aree; la progettazione, la costruzione, la demolizione, la manutenzione di edifici ed opere edili in genere; la progettazione e la realizzazione di lavori di bonifica e di opere di urbanizzazione; l'esecuzione di appalti per le suddette attività, la prestazione di servizi nel settore immobiliare.

**4.3** La società potrà inoltre compiere tutte le operazioni commerciali, industriali, mobiliari ed immobiliari necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale (compreso il rilascio di garanzie personali o reali anche nell'interesse di terzi e l'assunzione di mutui e finanziamenti anche ipotecari) con tassativa esclusione dell'attività finanziaria nei confronti del pubblico e di ogni altra attività riservata secondo la disciplina vigente.

**CAPITALE SOCIALE E AZIONI**

**Articolo 5**

**5.1** Il capitale sociale sottoscritto e versato è pari a Euro 49.225.067,95 (quarantanovemilioni duecentoventicinquemilase ssantasette virgola novantacinque) suddiviso in n. 506.953.179 (cinquecentoseimilioni novecentocinquantatremil acentosettantanove) azioni ordinarie e in n. 210.988.201 (duecentodiecimilioni novecentottantottomiladue centouno) azioni di categoria B.

**5.2** Nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione redatta da un revisore legale o da una società di revisione legale.

**5.3** Con deliberazione assunta dall'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, è stata

**attribuita al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, entro e non oltre il termine massimo di 1 (uno) anno dalla data della deliberazione, il capitale sociale fino all'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (sessantaseimilionicinquecentomila, ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile.**

**Per le deliberazioni adottate in esecuzione della delega conferita, il Consiglio di Amministrazione dovrà attenersi ai criteri che seguono.**

**Il prezzo di emissione, incluso anche l'eventuale sovrapprezzo, delle nuove azioni ordinarie da emettersi – in una o più volte – sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione tenuto conto, tra l'altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi.**

### **Articolo 6**

**6.1** Le azioni sono nominative e indivisibili. Le azioni sono prive di valore nominale e sono emesse in regime di dematerializzazione.

**6.2** Le azioni ordinarie godono di tutti i diritti espressamente riconosciuti alle stesse dalla legge e dal presente statuto. Le Azioni di Categoria B hanno le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie ma non attribuiscono ai loro titolari alcun diritto di voto. Tali Azioni di Categoria B si convertono in azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni Azione di Categoria B, in caso di trasferimento di cui al successivo art. 6-bis o di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della società.

**6.3** La società può aumentare il capitale sociale anche mediante conferimenti diversi dal denaro e può emettere categorie di azioni fornite di particolari diritti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa pro-tempore vigente.

**6.4** L'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

### **Articolo 6-bis**

**6-bis.1** Le azioni ordinarie e le Azioni di Categoria B sono liberamente trasferibili, salvo quanto previsto al presente articolo 6-bis.

**6-bis.2** In caso di trasferimento delle Azioni di Categoria B a favore di soggetti che non siano già direttamente titolari di Azioni di Categoria B, il trasferimento comporterà la conversione automatica di tali Azioni di Categoria B oggetto del trasferimento in azioni ordinarie della società come previsto dal paragrafo 6.2 che precede. A tale conversione, invece, non si farà luogo in caso di trasferimento a favore di soggetti direttamente o indirettamente controllati da soggetti già titolari di Azioni di Categoria B.

**6-bis.3** Per trasferimento si intende ogni atto su base volontaria o coattiva, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, *inter vivos o mortis causa*, sotto qualsiasi forma realizzato e/o qualunque fatto dal quale consegua, direttamente o indirettamente, il trasferimento, la costituzione e/o la cessione del diritto di proprietà delle azioni ordinarie e/o le Azioni di Categoria B, ivi compresi eventuali strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B, i diritti di opzione e/o diritti di acquisto e/o di sottoscrizione di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B e di strumenti convertibili in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B eventualmente spettanti ai titolari delle stesse.

**6-bis.4** A seguito della conversione delle Azioni di Categoria B in azioni ordinarie, il consiglio di



amministrazione è delegato a procedere ad ogni formalità conseguente, ivi incluso l'aggiornamento dello statuto sociale ed il conseguente deposito presso il Registro delle Imprese.

## **ASSEMBLEA**

### **Articolo 7**

**7.1** La convocazione dell'assemblea, che può avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in assemblea sono regolati dalla legge e dallo statuto.

**7.2** Le assemblee ordinarie e straordinarie della Società si tengono in un'unica convocazione. Le relative deliberazioni sono prese con le maggioranze previste dalla legge.

**7.3** Coloro ai quali spetta il diritto di voto possono farsi rappresentare mediante delega rilasciata secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

La delega può essere notificata alla Società anche in via elettronica mediante il ricorso alternativo ad una delle seguenti modalità:

- a) apposita sezione del sito internet della Società, indicata dalla Società nell'avviso di convocazione;
- b) posta elettronica certificata all'indirizzo indicato dalla Società nell'avviso di convocazione. L'avviso di convocazione può anche circoscrivere ad una delle predette modalità quella in concreto utilizzabile in occasione della singola assemblea cui l'avviso stesso si riferisce.

La Società designa, per ciascuna assemblea, uno o più soggetti ai quali i titolari del diritto di voto in assemblea possono conferire una delega con istruzioni di voto su tutte o alcune delle proposte all'ordine del giorno. La delega non ha effetto con riguardo alle proposte per le quali non sono state conferite istruzioni di voto. I soggetti designati, le modalità e i termini per il conferimento delle deleghe sono riportati nell'avviso di convocazione dell'assemblea.

**7.4** L'assemblea ordinaria deve essere convocata alle condizioni di legge nel termine massimo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

**7.5** Gli amministratori, nei casi e con le modalità previste dalla legge, devono convocare senza ritardo l'assemblea, quando ne è fatta domanda da tanti soci che rappresentano almeno il ventesimo del capitale sociale.

**7.6** I soci che richiedono la convocazione predispongono una relazione sulle proposte concernenti le materie da trattare. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni.

**7.7** I soci che, anche congiuntamente, rappresentano almeno un quarantesimo del capitale sociale, nei casi, con le modalità e nei termini di legge, possono chiedere l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno.

**7.8** Delle integrazioni dell'ordine del giorno ovvero della presentazione di ulteriori proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno, presentate ai sensi del comma 7 dell'articolo 7 del presente statuto è data notizia, nei termini di legge, nelle stesse forme prescritte per la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

**7.9** I soci che richiedono l'integrazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 7 trasmettono al Consiglio di Amministrazione, entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione, una relazione che riporti la motivazione delle proposte di deliberazione sulle nuove materie di cui essi propongono la trattazione ovvero la motivazione relativa alle ulteriori proposte di

deliberazione presentate su materie già all'ordine del giorno. Il Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla pubblicazione della notizia di integrazione dell'ordine del giorno o della presentazione di nuove proposte di delibera e con le modalità previste dalla legge, mette a disposizione del pubblico la relazione predisposta dai soci, accompagnata dalle proprie eventuali valutazioni

### **Articolo 8**

**8.1** La legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è disciplinata dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**8.2** La legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata dall'intermediario autorizzato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto.

**8.3** La comunicazione prevista al comma 2 dell'articolo 8 del presente statuto è effettuata dall'intermediario sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea. Le registrazioni in accredito e in addebito compiute sui conti successivamente a tale termine non rilevano ai fini della legittimazione all'esercizio del diritto di voto nell'assemblea.

**8.4** La comunicazione prevista al comma 2 dell'articolo 8 del presente statuto deve pervenire alla Società entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'assemblea ovvero entro il diverso termine stabilito dalla disciplina regolamentare applicabile. Resta ferma la legittimazione all'intervento e al voto qualora la comunicazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 del presente statuto sia pervenuta alla Società oltre i termini indicati nel presente comma, purché entro l'inizio dei lavori assembleari.

### **Articolo 9**

**9.1** La regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dalla legge.

**9.2** Lo svolgimento delle riunioni assembleari, oltre che dalla legge e dallo statuto, è disciplinato dal Regolamento Assembleare, approvato con delibera dell'assemblea ordinaria della società.

### **Articolo 10**

**10.1** L'assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, da un Vice Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età.

**10.2** In caso di assenza dei soggetti sopra indicati, la presidenza spetterà ad altra persona scelta dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea.

**10.3** Il Presidente dell'assemblea è assistito da un Segretario nominato dall'assemblea con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea, che può essere scelto anche al di fuori degli azionisti; l'assistenza del Segretario non è necessaria quando per la redazione del verbale dell'assemblea sia designato un notaio.

**10.4** Il Presidente dell'assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e del presente statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente – tra l'altro – verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione. Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

## **Articolo 11**

**11.1** Le deliberazioni dell'assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente dell'assemblea e dal Segretario dell'assemblea o dal notaio.

**11.2** Il verbale dell'assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente dell'assemblea.

**11.3** Le copie e gli estratti che non siano fatti in forma notarile saranno certificati conformi dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

## **AMMINISTRAZIONE**

## **Articolo 12**

**12.1** La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

**12.2** L'assemblea determina il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, numero che rimane fermo fino a diversa deliberazione.

**12.3** La nomina del Consiglio di Amministrazione avviene sulla base di liste presentate dai soci, ai sensi dei successivi commi, nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo.

**12.4** Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento, almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

**12.5** Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

**12.6** Hanno diritto di presentare le liste soltanto i soci che, da soli o insieme ad altri soci, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2 per cento del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine previsto per la pubblicazione delle stesse da parte della Società.

**12.7** Unitamente a ciascuna lista devono depositarsi le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per le rispettive cariche. Con le dichiarazioni, deve essere depositato per ciascun candidato un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società e del possesso dei requisiti di indipendenza previsti, per gli amministratori di società quotate, ai sensi di legge ovvero dal codice di comportamento fatto proprio dalla Società. Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiore a tre, almeno un terzo (arrotondato per eccesso all'unità superiore qualora non risulti un numero intero) di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

**12.8** Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

**12.9** Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

**12.10** Alla elezione del Consiglio di Amministrazione si procede come di seguito precisato:

a) dalla lista che ha ottenuto la maggioranza dei voti espressi dagli aventi diritto sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;

b) i restanti amministratori sono tratti dalle altre liste, a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse sono divisi successivamente per numeri interi progressivi da uno fino al numero degli amministratori ancora da eleggere.

I quozienti così ottenuti sono assegnati progressivamente ai candidati di ciascuna di tali liste, secondo l'ordine dalle stesse rispettivamente previsto.

I quozienti così attribuiti ai candidati delle varie liste vengono disposti in unica graduatoria decrescente. Risultano eletti coloro che hanno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulta eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori. Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulta eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti. In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procede a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

**12.11** La nomina del Consiglio di Amministrazione deve avvenire in conformità alla disciplina dell'equilibrio tra generi pro-tempore vigente. Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato appartenente al genere più rappresentato eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato.

**12.12** Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori indipendenti previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato non indipendente eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal candidato indipendente non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori indipendenti, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

**12.13** Per la nomina degli amministratori, per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto, l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

**12.14** Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, si provvede ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

**12.15** La perdita dei requisiti di indipendenza in capo ad un amministratore non costituisce causa di decadenza dalla carica qualora permanga in seno al Consiglio di Amministrazione il numero minimo di componenti – previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare – in possesso dei

requisiti di indipendenza.

**12.16** Qualora per rinuncia o per qualsiasi altra causa venga a cessare più della metà degli amministratori, l'intero Consiglio di Amministrazione si intende decaduto con effetto dal momento della sua ricostituzione.

**12.17** Fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

### **Articolo 13**

**13.1** Il Consiglio di Amministrazione nomina un Presidente, ove l'assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice-Presidenti.

**13.2** Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza è assunta, nell'ordine, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, da un Vice-Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice-Presidenti o Amministratori Delegati la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età.

**13.3** Il Consiglio di Amministrazione nomina un Segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

### **Articolo 14**

**14.1** Il Consiglio di Amministrazione è convocato su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della società od in quell'altro luogo che sarà fissato dalla lettera d'invito, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto dei consiglieri in carica.

**14.2** Il Consiglio di Amministrazione può essere, altresì, convocato dal Collegio Sindacale, ovvero da ciascun sindaco effettivo, previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

**14.3** Il Presidente comunica preventivamente gli argomenti oggetto di trattazione nel corso della riunione consiliare e provvede affinché adeguate informazioni sulle materie da esaminare vengano fornite a tutti i consiglieri, tenuto conto delle circostanze del caso.

**14.4** Le convocazioni si fanno con lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica inviati almeno cinque giorni prima (o, in caso di urgenza, almeno sei ore prima) di quello dell'adunanza, a ciascun amministratore e sindaco effettivo.

**14.5** Il Consiglio di Amministrazione può, tuttavia, validamente deliberare, anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i sindaci effettivi in carica.

**14.6** La partecipazione alle riunioni consiliari – e del Comitato esecutivo, ove nominato – possono avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

**14.7** La riunione del Consiglio di Amministrazione – o del Comitato esecutivo, ove nominato – si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente ed il Segretario.

### **Articolo 15**

**15.1** Le riunioni del Consiglio di Amministrazione possono aver luogo anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia o nei paesi dell'Unione Europea.

### **Articolo 16**

**16.1** Le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi. A parità di voti prevarrà il partito a cui accede il Presidente.

## **Articolo 17**

**17.1** Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione.

**17.2** Le relative copie ed estratti che non siano fatti in forma notarile sono certificati conformi dal Presidente.

## **Articolo 18**

**18.1** Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'assemblea.

**18.2** Nei limiti di legge, alla competenza del Consiglio di Amministrazione sono attribuite le determinazioni di fusione o di scissione, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, l'adeguamento dello statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede della Società all'interno del territorio nazionale, nonché l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie.

**18.3** In caso di urgenza, le operazioni con parti correlate di maggiore o minore rilevanza, come definite dalla procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione della Società, che non siano di competenza dell'assemblea e che non debbano essere da questa autorizzate, possono essere concluse anche in deroga ai rispettivi iter autorizzativi previsti nella procedura, purché alle condizioni in essa previste.

**18.4** 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.

**18.5** La comunicazione viene effettuata tempestivamente e comunque con periodicità almeno trimestrale, in occasione delle riunioni ovvero per iscritto.

## **Articolo 19**

**19.1** Per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di Amministrazione è autorizzato a delegare quei poteri che crederà di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crederà di stabilire.

**19.2** Esso può altresì delegare le proprie attribuzioni ad un Comitato Esecutivo composto da alcuni dei suoi membri, la cui retribuzione sarà stabilita dall'assemblea.

**19.3** Esso può inoltre nominare uno o più Comitati con funzioni consultive e propositive, anche al fine di adeguare la struttura di corporate governance alle raccomandazioni di tempo in tempo emanate dalle competenti autorità.

**19.4** Il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere del Collegio Sindacale. Salvo revoca per giusta causa sentito il parere del Collegio Sindacale, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari scade insieme al Consiglio di Amministrazione che lo ha nominato.

**19.5** Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari deve essere esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo e possedere i requisiti di onorabilità stabiliti per gli amministratori. La perdita dei requisiti comporta decadenza dalla carica, che deve essere dichiarata

dal Consiglio di Amministrazione entro trenta giorni dalla conoscenza del difetto.

**19.6** Infine il Consiglio di Amministrazione può anche nominare Direttori Generali, Vice-Direttori Generali, Direttori, Vice-Direttori e procuratori per singoli atti, o categorie di atti, determinando poteri ed attribuzioni. La nomina dei Direttori, dei Vice-Direttori e dei procuratori per singoli atti, o categorie di atti, può anche essere dal Consiglio di Amministrazione deferita agli Amministratori Delegati e ai Direttori Generali.

#### **Articolo 20**

**20.1** La rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta disgiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, se nominati, ai Vice Presidenti e agli Amministratori Delegati, nei limiti dei poteri loro attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

**20.2** Ciascuno dei predetti avrà comunque ampia facoltà di promuovere azioni e ricorsi in sede giudiziaria ed in qualunque grado di giurisdizione, anche nei giudizi di revocazione e di cassazione, di presentare esposti e querele in sede penale, di costituirsi parte civile per la società in giudizi penali, di promuovere azioni e ricorsi avanti a tutte le giurisdizioni amministrative, di intervenire e resistere nei casi di azioni e ricorsi che interessino la società conferendo all'uopo i necessari mandati e procure alle liti.

**20.3** Il Consiglio di Amministrazione e, nei limiti dei poteri loro conferiti dal Consiglio di Amministrazione medesimo, il Presidente nonché, se nominati, i Vice Presidenti e gli Amministratori Delegati, sono autorizzati a conferire la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio a Direttori ed in generale a dipendenti ed eventualmente a terzi.

#### **Articolo 21**

**21.1** Ai membri del Consiglio di Amministrazione spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio, un compenso annuale stabilito dall'assemblea.

**21.2** La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

### **COLLEGIO SINDACALE**

#### **Articolo 22**

**22.1** Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da **tre** sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

**22.2** L'assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente.

**22.3** La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al comma 18 dell'articolo 22 del presente statuto, avviene – nel rispetto della normativa, di legge e/o regolamentare – sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

**22.4** Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere.

**22.5** Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno l'1,5 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla

presentazione delle liste dei candidati sindaci nei termini previsti dalla normativa, di legge e/o regolamentare.

**22.6** Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

**22.7** Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, salvo proroga nei casi previsti dalla normativa di legge e/o regolamentare.

Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

Fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla normativa, di legge e/o regolamentare, le liste devono essere corredate da un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

- accettano la propria candidatura, e
- attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità o di incompatibilità nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile e dallo statuto per la carica.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

**22.8** Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

**22.9** Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

**22.10** Le liste si articoleranno in due sezioni: una per i candidati alla carica di sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Nel rispetto di quanto previsto dalla normativa pro-tempore vigente in materia di equilibrio tra i generi, le liste che, considerate entrambe le sezioni, presentano un numero di candidati pari o superiore a tre, devono includere candidati di genere diverso tanto nella sezione della lista relativa ai sindaci effettivi, quanto in quella relativa ai sindaci supplenti.

**22.11** Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

**22.12** Alla elezione dei membri del Collegio Sindacale si procede come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due membri effettivi e due supplenti;

b) dalla lista che ha ottenuto in assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti gli aventi diritto al voto presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

**22.13** La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di minoranza.



**22.14** Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri, considerati separatamente i sindaci effettivi e i sindaci supplenti, il numero minimo di sindaci appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente, il candidato appartenente al genere più rappresentato ed eletto, indicato con il numero progressivo più alto di ciascuna sezione nella lista che ha riportato il numero maggiore di voti sarà sostituito dal candidato appartenente al genere meno rappresentato e non eletto, tratto dalla medesima sezione della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione.

**22.15** In caso di morte, rinuncia o decadenza di un sindaco, subentra il primo supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nel caso in cui il subentro non consenta di ricostruire un Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, subentra il secondo supplente tratto dalla stessa lista. Qualora, successivamente, si renda necessario sostituire un ulteriore sindaco tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti, subentra in ogni caso l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista. Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal sindaco appartenente alla medesima lista del presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa, fermo restando, in ogni caso, il possesso dei requisiti di legge e/o di statuto per ricoprire la carica e il rispetto dell'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

**22.16** Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma precedente ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio Sindacale si procede come segue: qualora si debba provvedere alla sostituzione di sindaci eletti nella lista di maggioranza, la nomina avviene con votazione a maggioranza relativa senza vincolo di lista, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora, invece, occorra sostituire i sindaci eletti nella lista di minoranza, l'assemblea li sostituisce con voto a maggioranza relativa, scegliendoli ove possibile fra i candidati indicati nella lista di cui faceva parte il sindaco da sostituire e comunque nel rispetto del principio della necessaria rappresentanza delle minoranze, cui il presente statuto assicura facoltà di partecipare alla nomina del Collegio Sindacale, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Si intende rispettato il principio di necessaria rappresentanza delle minoranze in caso di nomina di sindaci a suo tempo candidati nella lista di minoranza o in altre liste diverse dalla lista che in sede di nomina del Collegio Sindacale aveva ottenuto il maggior numero di voti.

**22.17** Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

**22.18** Per la nomina dei sindaci per qualsiasi ragione non nominati ai sensi del procedimento qui previsto l'assemblea delibera con le maggioranze di legge, fermo restando in ogni caso il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente.

**22.19** I sindaci uscenti sono rieleggibili.

**22.20** La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può avvenire – qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità – mediante mezzi di telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

## **BILANCIO – RIPARTO UTILI**

### **Articolo 23**

**23.1** L'esercizio sociale si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

#### **Articolo 24**

**24.1** Gli utili di esercizio, previo l'accantonamento del 5% (cinqueper cento) di essi da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale, sono, salva diversa determinazione dell'assemblea sul loro utilizzo, ripartiti fra i soci in proporzione delle azioni da essi possedute.

**24.2** I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divennero esigibili vanno prescritti a favore della società.

**24.3** La società, ove ricorrano le condizioni di legge, può distribuire acconti sui dividendi.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 25**

**25.1** Il domicilio dei soci, per quanto concerne i loro rapporti con la società, si intende, a tutti gli effetti di legge, quello risultante dal libro dei soci.

#### **Articolo 26**

**26.1** Per quanto non è previsto dal presente statuto, si fa riferimento alle disposizioni di legge.