

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA TOTALITARIA

ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58,
come successivamente modificato e integrato
avente ad oggetto azioni ordinarie di

EMITTENTE

Prelios S.p.A.



OFFERENTE

Lavaredo S.p.A.

Quantitativo di azioni oggetto dell'offerta

massime n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios S.p.A.

Corrispettivo unitario offerto

Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria di Prelios S.p.A.

Durata del periodo di adesione all'offerta, concordata con Borsa Italiana S.p.A.

dalle ore 8:30 (ora italiana) del 5 febbraio 2018 alle ore 17:30 (ora italiana) del 2 marzo 2018,
estremi inclusi, salvo proroghe

Data di pagamento del corrispettivo

9 marzo 2018, salvo proroghe

Consulenti finanziari dell'Offerente



Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni



Global Information Agent

Georgeson



L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera CONSOB n. 20282 in data 29 gennaio 2018, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.

1 febbraio 2018

INDICE

| | |
|---|-----------|
| ELENCO DELLE PRINCIPALI DEFINIZIONI..... | 5 |
| PREMESSE | 15 |
| A. AVVERTENZE..... | 26 |
| A.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL’OFFERTA | 26 |
| A.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL FINANZIAMENTO DELL’ACQUISIZIONE E DELL’OFFERTA | 26 |
| A.2.1 Finanziamento dell’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva | 26 |
| A.2.2 Modalità di finanziamento dell’Offerta..... | 28 |
| A.3 PARTI CORRELATE..... | 30 |
| A.4 MOTIVAZIONI DELL’OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE RELATIVAMENTE ALL’EMITTENTE..... | 30 |
| A.5 OPERAZIONI AD ESITO DELL’OFFERTA | 31 |
| A.5.1 Fusione | 31 |
| A.5.1.I Fusione in assenza di revoca delle azioni dell’Emittente dalla quotazione | 32 |
| A.5.1.II Fusione dopo la revoca delle azioni dell’Emittente dalla quotazione..... | 33 |
| A.5.2 Operazioni straordinarie ulteriori o alternative alla Fusione..... | 33 |
| A.6 COMUNICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELL’OFFERTA | 34 |
| A.7 RIAPERTURA DEI TERMINI DELL’OFFERTA | 34 |
| A.8 DICHIARAZIONE DELL’OFFERENTE IN MERITO ALL’EVENTUALE RIPRISTINO DEL FLOTTANTE E ALL’OBBLIGO DI ACQUISTO AI SENSI DELL’ARTICOLO 108, COMMA 2, DEL TUF..... | 34 |
| A.9 DICHIARAZIONE DELL’OFFERENTE IN MERITO ALL’ADEMPIMENTO DELL’OBBLIGO DI ACQUISTO AI SENSI DELL’ARTICOLO 108, COMMA 1, DEL TUF E AL CONTESTUALE ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO AI SENSI DELL’ARTICOLO 111 DEL TUF | 35 |
| A.10 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSI..... | 36 |
| A.11 POSSIBILI SCENARI ALTERNATIVI PER I DETENTORI DELLE AZIONI | 37 |
| A.11.1 Adesione all’Offerta, anche durante l’eventuale Riapertura dei Termini dell’Offerta | 37 |
| A.11.2 Mancata adesione all’Offerta, anche durante l’eventuale Riapertura dei Termini dell’Offerta | 38 |
| A.12 PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI..... | 41 |
| A.13 COMUNICATO DELL’EMITTENTE | 41 |
| B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL’OPERAZIONE..... | 43 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| B.1 | INFORMAZIONI RELATIVE ALL’OFFERENTE | 43 |
| B.1.1 | Denominazione, forma giuridica e sede sociale | 43 |
| B.1.2 | Costituzione e durata | 43 |
| B.1.3 | Legislazione di riferimento e foro competente..... | 43 |
| B.1.4 | Capitale sociale..... | 43 |
| B.1.5 | Compagine sociale | 43 |
| B.1.6 | Organi di amministrazione e controllo | 51 |
| B.1.7 | Soggetto incaricato della revisione legale dei conti | 53 |
| B.1.8 | Descrizione del gruppo che fa capo all’Offerente | 54 |
| B.1.9 | Attività dell’Offerente | 54 |
| B.1.10 | Principi contabili | 56 |
| B.1.11 | Informazioni contabili | 56 |
| B.1.12 | Andamento recente..... | 64 |
| B.1.13 | Persone che Agiscono di Concerto | 64 |
| B.2 | SOGGETTO EMITTENTE STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA | 64 |
| B.2.1 | Denominazione, forma giuridica e sede sociale | 65 |
| B.2.2 | Capitale sociale..... | 65 |
| B.2.3 | Soci rilevanti | 65 |
| B.2.4 | Organi di amministrazione e controllo | 66 |
| B.2.5 | Attività dell’Emittente..... | 69 |
| B.2.6 | Andamento recente e prospettive | 71 |
| B.3 | INTERMEDIARI..... | 100 |
| B.4 | GLOBAL INFORMATION AGENT | 101 |
| C. | CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA..... | 102 |
| C.1 | CATEGORIE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL’OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ..... | 102 |
| C.2 | AUTORIZZAZIONI..... | 102 |
| D. | STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL’OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA..... | 103 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| D.1 | NUMERO E CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI POSSEDUTI DALL’OFFERENTE E DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO, CON LA SPECIFICAZIONE DEL TITOLO DI POSSESSO E DEL DIRITTO DI VOTO | 103 |
| D.2 | CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO, OVVERO ULTERIORI IMPEGNI SUI MEDESIMI STRUMENTI..... | 103 |
| E. | CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE | 104 |
| E.1 | INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE..... | 104 |
| E.2 | CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL’OFFERTA | 105 |
| E.3 | CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON ALCUNI INDICATORI RELATIVI ALL’EMITTENTE | 105 |
| E.4 | MEDIA MENSILE DEI PREZZI UFFICIALI PONDERATI PER I VOLUMI GIORNALIERI REGISTRATI DALLE AZIONI ORDINARIE PRELIOS NEI DODICI MESI PRECEDENTI LA DATA DELL’ANNUNCIO DELL’ACQUISIZIONE | 106 |
| E.5 | INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE AZIONI DELL’EMITTENTE IN OCCASIONE DI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL’ULTIMO ESERCIZIO E NELL’ESERCIZIO IN CORSO | 107 |
| E.6 | INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL’OFFERENTE E DEI SOGGETTI CHE CON LO STESSO AGISCONO DI CONCERTO, OPERAZIONI DI ACQUISTO E DI VENDITA SULLE AZIONI, CON INDICAZIONE DEL NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI ACQUISTATI E VENDUTI..... | 108 |
| F. | MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL’OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI | 109 |
| F.1 | MODALITÀ E TERMINI STABILITI PER L’ADESIONE..... | 109 |
| F.1.1 | Periodo di Adesione..... | 109 |
| F.1.2 | Modalità e termini di adesione | 110 |
| F.1.3 | Condizioni di Efficacia..... | 111 |
| G. | MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE..... | 115 |
| G.1 | MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO RELATIVE ALL’OPERAZIONE..... | 115 |
| G.1.1 | Modalità di finanziamento dell’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva..... | 115 |
| G.1.2 | Modalità di finanziamento dell’Offerta..... | 118 |
| G.1.3 | Garanzia di Esatto Adempimento..... | 120 |
| G.2 | MOTIVAZIONI DELL’OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE | 121 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| G.2.1 | Motivazioni dell’Offerta..... | 121 |
| G.2.2 | Programmi relativi alla gestione delle attività..... | 121 |
| G.2.3 | Investimenti e future fonti di finanziamento | 122 |
| G.2.4 | Operazioni ad esito dell’Offerta | 122 |
| G.2.4.I | Fusione..... | 122 |
| G.2.5 | Modifiche previste nella composizione degli organi sociali | 124 |
| G.2.6 | Modifiche dello statuto sociale..... | 124 |
| G.3 | RICOSTITUZIONE DEL FLOTTANTE..... | 125 |
| H. | EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L’OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISONO DI CONCERTO CON ESSO E L’EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE | 127 |
| H.1 | DESCRIZIONE DEGLI ACCORDI E OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI CHE SIANO STATI DELIBERATI E/O ESEGUITI, NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA DATA DEL DOCUMENTO DI OFFERTA, CHE POSSANO AVERE O ABBIANO AVUTO EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL’ATTIVITÀ DELL’OFFERENTE E/O DELL’EMITTENTE | 127 |
| H.2 | ACCORDI CONCERNENTI L’ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO OVVERO IL TRASFERIMENTO DELLE AZIONI E/O DI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DELL’EMITTENTE..... | 127 |
| I. | COMPENSI AGLI INTERMEDIARI | 128 |
| L. | IPOTESI DI RIPARTO | 129 |
| M. | APPENDICI..... | 130 |
| N. | DOCUMENTI CHE L’OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE | 211 |
| N.1 | DOCUMENTI RELATIVI ALL’OFFERENTE | 211 |
| N.2 | DOCUMENTI RELATIVI ALL’EMITTENTE..... | 211 |
| | DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ..... | 212 |

ELENCO DELLE PRINCIPALI DEFINIZIONI

Si riporta qui di seguito un elenco dei principali termini utilizzati all'interno del Documento di Offerta. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale, e viceversa.

| | |
|--|---|
| Aderenti | Gli azionisti di Prelios che abbiano conferito le Azioni in adesione all'Offerta ai sensi del Documento di Offerta. |
| Altri Paesi | Gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone, l'Australia, nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità. |
| Azione o Azioni | Ciascuna delle (ovvero, al plurale, secondo il contesto, tutte le, o parte delle) n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios, prive del valore nominale, quotate sul Mercato Telematico Azionario, rappresentanti, complessivamente considerate, il 44,358% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta. |
| Azioni Proprie | Le n. 1.788 Azioni proprie dell'Emittente, pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta. |
| Banca Garante dell'Esatto Adempimento | UBI Banca S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, n. 8, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo e iscritta nell'Albo tenuto da Banca d'Italia ai sensi del D. Lgs. 385/1993 con il n. 5678. |
| Beaumont | Beaumont Summit Finance Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2 (Irlanda), iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 574073. |
| Borsa Italiana | Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6. |
| Burlington | Burlington Loan Management Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlanda, iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 470093. |

| | |
|--|---|
| Burlington Profit Participating Notes | Le <i>profit participating notes</i> non garantite con scadenza 1 novembre 2060, sottoscritte e detenute da alcuni fondi di investimento (ivi inclusi i Fondi DK) gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM in qualità di gestore di Burlington, mediante la liberazione delle quali Burlington si è dotata di risorse economiche finanziarie per lo svolgimento della sua attività. In particolare, ai fini dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della promozione dell'Offerta, Burlington ha raccolto le relative risorse economiche finanziarie necessarie in virtù della liberazione di <i>profit participating notes</i> da parte dei Fondi DK per un importo complessivo di Euro 158.459.003 oltre i costi dell'operazione. |
| Codice Civile | Il codice civile italiano, approvato con Regio Decreto n. 262 del 16 marzo 1942, come successivamente modificato e integrato. |
| Codice di Autodisciplina | Il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la <i>Corporate Governance</i> e promosso da Borsa Italiana, ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria, vigente alla Data del Documento di Offerta. |
| Comunicato dell'Emittente | Il comunicato dell'Emittente redatto ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 30 gennaio 2018 e allegato al Documento di Offerta quale Appendice M.2, che contiene, altresì, il Parere degli Amministratori Indipendenti. |
| Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta | Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta, che sarà pubblicato, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente prima della Data di Pagamento. |
| Comunicato sui Risultati Definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta | Il comunicato relativo ai risultati definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta, ove applicabile, che sarà pubblicato, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente prima della Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta. |
| CONSOB | La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G. B. Martini 3. |
| Comunicazione dell'Offerente | La comunicazione dell'Offerente prevista dagli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, diffusa in data 28 dicembre 2017 e allegata al Documento di Offerta quale Appendice M.1. |
| Corrispettivo | L'importo di Euro 0,116 per Azione oggetto dell'Offerta che sarà pagato dall'Offerente agli Aderenti per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta e acquistata dall'Offerente. |

| | |
|--|---|
| Data del Documento di Offerta | La Data di Pubblicazione. |
| Data di Esecuzione | Il 28 dicembre 2017, data in cui: (i) in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita è stata perfezionata l'operazione di acquisizione della Prima Partecipazione da parte dell'Offerente a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione di Prelios, e (ii) la Comunicazione dell'Offerente è stata trasmessa a CONSOB, a Prelios e comunicata al mercato. |
| Data di Pagamento | La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà sulle Azioni a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, quindi, il giorno 9 marzo 2018 (fatte salve le eventuali proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile). |
| Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta | La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo relativamente alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante il periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta, contestualmente al trasferimento del diritto di proprietà su dette Azioni a favore dell'Offerente, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta e, quindi, il giorno 23 marzo 2018 (fatte salve le eventuali proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile). |
| Data di Pubblicazione | La data di pubblicazione del Documento di Offerta, ossia il 1 febbraio 2018. |
| Data di Riferimento | Indica il giorno 25 luglio 2017, ultimo Giorno di Borsa Aperta precedente la data di sottoscrizione del Primo Contratto di Compravendita. |
| Delisting | La revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario. |
| Diritto di Acquisto | Il diritto dell'Offerente di acquistare le residue Azioni, ai sensi dell'articolo 111, comma 1, del TUF, nel caso in cui l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere – per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa vigente durante il Periodo di Adesione e/o durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta nonché durante la, e/o a seguito della, esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF – una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente. |

| | |
|-----------------------------|--|
| DKCM | Davidson Kempner Capital Management LP, società a responsabilità limitata (<i>limited partnership</i>) costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware (USA) presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904 (USA) e sede principale in 520 Madison Avenue, 30mo Piano, New York, 10022 (USA), iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (U.S. <i>Securities and Exchange Commission</i>). |
| DKCM GP | DKCM GP LLC, una <i>limited liability company</i> costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA. |
| Documento di Offerta | Il presente documento relativo all'Offerta. |
| Emittente o Prelios | Prelios S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, via Piero e Alberto Pirelli, n. 27, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 02473170153, capitale sociale pari alla Data del Documento di Offerta ad Euro 55.686.524,26, interamente versato, suddiviso in complessive n. 1.364.087.011 azioni ordinarie, prive del valore nominale, quotate sul Mercato Telematico Azionario. |
| Esborso Massimo | Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, pari a Euro 70.189.718,36, calcolato sulla base del Corrispettivo, assumendo che tutte le Azioni siano portate in adesione all'Offerta. |
| Fenice | Fenice S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, via Piero e Alberto Pirelli, n. 25, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 08259860966. |
| Fondi DK | Congiuntamente, il Fondo <i>Partnership</i> , il Fondo <i>Offshore</i> e il Fondo <i>Master</i> . |
| Fondo Master | Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International Master Fund III LP, fondo di investimento costituito nella forma di <i>exempted limited partnership</i> ai sensi della, e soggetto alla, legge delle Isole Cayman, con sede legale presso gli uffici della Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Isole Cayman. |
| Fondo Offshore | Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International III LP, fondo di investimento costituito nella forma di <i>exempted limited partnership</i> ai sensi della, e soggetto alla, legge delle Isole Cayman, con sede legale presso gli uffici della Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Isole Cayman. |

| | |
|---|--|
| Fondo Partnership | Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Fund III LP, fondo di investimento costituito nella forma di <i>limited partnership</i> ai sensi della, e soggetto alla, legge dello Stato del Delaware, USA, con sede legale presso gli uffici della Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA, e sede amministrativa a New York, 520 Madison Avenue, 30mo piano, New York, Stato di New York 10022, USA. |
| Fusione | L'eventuale fusione per incorporazione di Prelios nell'Offerente, società non quotata, finalizzata al <i>Delisting</i> . |
| Garanzia di Esatto Adempimento | La garanzia di esatto adempimento, ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti, consistente in una lettera rilasciata dalla Banca Garante dell'Esatto Adempimento, ai sensi della quale quest'ultima si è impegnata irrevocabilmente, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento nell'ambito dell'Offerta, a corrispondere, in una o più volte, per il caso di inadempimento dell'Offerente all'obbligo di pagamento del Corrispettivo, una somma in denaro non eccedente l'Esborso Massimo. |
| General Partner dei Fondi DK | Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities GP III LLC, società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legislazione dello Stato Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA. |
| Giorno di Borsa Aperta | Ciascun giorno di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana. |
| Global Information Agent | Georgeson S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Emilia n. 88, in qualità di soggetto incaricato di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti gli azionisti dell'Emittente. |
| Gruppo Prelios | L'Emittente e le società da quest'ultima direttamente e/o indirettamente controllate. |
| Intermediari Depositari | Gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli (quali banche, SIM, società di investimento, agenti di cambio) presso i quali sono depositate di volta in volta le Azioni. |
| Intermediari Incaricati | Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui alla Sezione B, Paragrafo B.3 del Documento di Offerta. |
| Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni | UBI Banca S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, n. 8, iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo al n. 03053920165 e iscritta nell'Albo tenuto da Banca d'Italia ai sensi del D. Lgs. 385/1993 con il n. 5678. |

| | |
|--|---|
| Intesa | Intesa Sanpaolo S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 158, iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 947156. |
| Investment Manager | DK Long-Term Management LP, società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legislazione dello Stato Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA. |
| LuxCo | Lavaredo Lux Holdings S.à r.l., società di diritto lussemburghese, con sede legale in 5 rue Guillaume Kroll, L-1882 Lussemburgo, iscritta al Registro delle Imprese del Lussemburgo al n. B 211954. |
| Mercato Telematico Azionario o MTA | Il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana. |
| Monte Titoli | Monte Titoli S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, Piazza Affari n. 6. |
| Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF | L'obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, qualora l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere – per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione e/o durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta nonché durante la, e/o a seguito della, esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF – una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente stesso. |
| Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF | L'obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni, da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF qualora l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere – per effetto delle adesioni all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) e/o di acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione e/o durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta – una partecipazione complessiva superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, ma inferiore al 95% del capitale sociale medesimo. |

| | |
|---|--|
| Offerente o Lavaredo | Lavaredo S.p.A., società per azioni di diritto italiano con socio unico, con sede legale in Milano, Foro Buonaparte n. 70, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 10030210966, con capitale sociale deliberato pari a Euro 50.031,00, sottoscritto e versato pari a Euro 50.002,00 alla Data del Documento di Offerta. |
| Offerta | L'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente ad oggetto le Azioni, promossa dall'Offerente, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, come descritta nel Documento di Offerta. |
| Parere degli Amministratori Indipendenti | Il parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, approvato in data 30 gennaio 2018, redatto a cura degli amministratori indipendenti dell'Emittente che non siano parti correlate dell'Offerente ai sensi dell'articolo 39-bis del Regolamento Emittenti, allegato, unitamente al parere dell'esperto indipendente Prof. Giorgio Pellati, al Comunicato dell'Emittente riportato in Appendice M.2 al Documento di Offerta. |
| Partecipazione Iniziale Complessiva | Le complessive n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios, complessivamente detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta, rappresentative del 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, costituite da: (i) le n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta e corrispondenti alla Prima Partecipazione, e (ii) le n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 10,783% del capitale sociale dell'Emittente e corrispondenti alla Seconda Partecipazione. |
| Persone che Agiscono di Concerto | Collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'articolo 101-bis, comma 4-bis, lett. b), del TUF, e cioè Thomas L. Kempner, Jr., DKCM GP, DKCM, Burlington, Beaumont e LuxCo. |
| Periodo di Adesione | Il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, corrispondente a venti Giorni di Borsa Aperta, che avrà inizio alle ore 8:30 (ora italiana) del giorno 5 febbraio 2018 e avrà termine alle ore 17:30 (ora italiana) del giorno 2 marzo 2018, estremi inclusi, salvo proroghe in conformità alla normativa applicabile. |
| Pirelli | Pirelli & C. S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 00860340157. |

| | |
|--|--|
| Prima Partecipazione | Le complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% del capitale sociale dell'Emittente che l'Offerente ha acquistato dai Venditori, alla Data di Esecuzione, in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita. |
| Primo Contratto di Compravendita | Il contratto di compravendita sottoscritto in data 26 luglio 2017, come successivamente modificato in data 2 agosto 2017 e 28 dicembre 2017, tra Burlington, da un lato, e Pirelli, UniCredit, Intesa e Fenice, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Prima Partecipazione, di cui è stata data notizia al mercato tramite comunicati stampa diffusi in data 26 luglio 2017, 3 agosto 2017 e 28 dicembre 2017. |
| Procedura Congiunta | La procedura congiunta per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, concordata con CONSOB e Borsa Italiana ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> , comma 1, del Regolamento Emittenti. |
| Regolamento di Borsa | Il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, vigente alla Data del Documento di Offerta. |
| Regolamento Emittenti | Il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato. |
| Regolamento Parti Correlate | Il regolamento concernente la disciplina delle operazioni con parti correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato. |
| Riapertura dei Termini dell'Offerta | L'eventuale riapertura del Periodo di Adesione per cinque Giorni di Borsa Aperta (e precisamente per le sedute del 12 marzo 2018, 13 marzo 2018, 14 marzo 2018, 15 marzo 2018, e del 16 marzo 2018), cui si darà corso al verificarsi dei presupposti previsti dall'articolo 40- <i>bis</i> del Regolamento Emittenti. |
| Scheda di Adesione | La scheda di adesione che gli Aderenti dovranno sottoscrivere e consegnare ad un Intermediario Incaricato, debitamente compilata in ogni sua parte, con contestuale deposito delle Azioni presso detto Intermediario Incaricato. |
| Seconda Data di Esecuzione | Il 26 gennaio 2018, data in cui, in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita, è stata perfezionata l'operazione di acquisizione della Seconda Partecipazione da parte dell'Offerente a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios. |

| | |
|---|---|
| Seconda Partecipazione | Le complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 10,783% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, che l'Offerente ha acquistato dagli Ulteriori Azionisti, alla Seconda Data di Esecuzione, in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita. |
| Secondo Contratto di Compravendita | Il contratto di compravendita sottoscritto in data 24 gennaio 2018, tra l'Offerente, da un lato, e gli Ulteriori Azionisti, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Seconda Partecipazione, di cui è stata data notizia al mercato tramite comunicato stampa diffuso in data 24 gennaio 2018. |
| TUB | Il decreto legislativo 1 settembre 1992, n. 385, come successivamente modificato ed integrato. |
| Testo Unico della Finanza o TUF | Il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato. |
| Ulteriori Azionisti | Collettivamente, Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Negentropy Capital Partners LLP, Energia di Famiglia S.r.l. e i signori Fulvio Conti e Alexis de Dietrich. |
| UniCredit | UniCredit S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 117152. |

[QUESTA PAGINA È STATA LASCIATA VOLUTAMENTE BIANCA]

PREMESSE

Le seguenti Premesse descrivono sinteticamente la struttura dell'operazione oggetto del presente documento di offerta (il "**Documento di Offerta**").

Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell'operazione, si raccomanda un'attenta lettura dell'intero Documento di Offerta e, in particolare, della successiva sezione A "Avvertenze".

I dati e le informazioni relativi all'Emittente contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati ed informazioni pubblicamente disponibili alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta sul sito *internet* dell'Emittente (www.prelios.com).

1 Oggetto dell'Offerta

L'operazione descritta nel Documento di Offerta consiste in un'offerta di acquisto obbligatoria totalitaria (l'"**Offerta**"), promossa da Lavaredo S.p.A. (l'"**Offerente**") – ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e 106, comma 1, del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (il "**Testo Unico della Finanza**" o "**TUF**"), nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel regolamento, concernente la disciplina degli emittenti, adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "**Regolamento Emittenti**") – sulle complessive massime n. 605.083.779 azioni ordinarie (collettivamente, le "**Azioni**"), rappresentative del 44,358% del capitale sociale, di Prelios S.p.A. ("**Prelios**" o l'"**Emittente**"), società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario (il "**Mercato Telematico Azionario**" o "**MTA**") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**").

L'Offerta è stata annunciata nei comunicati diffusi ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (EU) n. 596/2014 (la "**MAR**") e dell'articolo 102 del TUF, rispettivamente, in data 26 luglio 2017, 3 agosto 2017 e 28 dicembre 2017. In particolare, con tali comunicati sono stati, tra l'altro, resi noti: (i) la sottoscrizione, in data 26 luglio 2017, del Primo Contratto di Compravendita e, in data 2 agosto 2017, la successiva modificazione di alcuni termini ivi previsti, e (ii) il successivo perfezionamento, in data 28 dicembre 2017, dell'acquisto della Prima Partecipazione da parte dell'Offerente in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita, unitamente al conseguente obbligo di promuovere l'Offerta sorto in capo all'Offerente. Con riferimento al Primo Contratto di Compravendita e all'acquisizione della Prima Partecipazione si rinvia al successivo Paragrafo 2 delle presenti Premesse al Documento di Offerta.

L'obiettivo dell'Offerta, alla luce delle motivazioni e dei programmi futuri relativi all'Emittente, come meglio specificato alla Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento di Offerta, è acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, conseguire la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario (il "**Delisting**").

2 Presupposti giuridici dell'Offerta

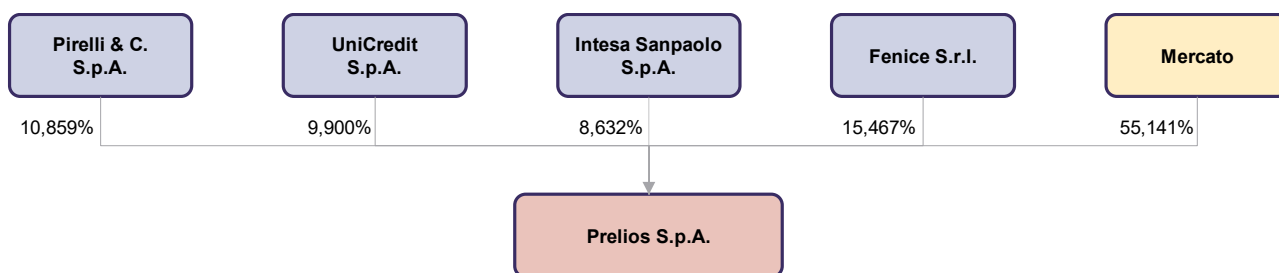
L'obbligo di procedere all'Offerta consegue al perfezionamento, in data 28 dicembre 2017 (la "**Data di Esecuzione**"), dell'operazione di acquisizione da parte dell'Offerente di complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% circa del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta (la "**Prima Partecipazione**"), a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116

per ciascuna azione ordinaria di Prelios costituente la Prima Partecipazione. Si riportano qui di seguito, in sintesi, le principali fasi dell'operazione di acquisizione.

In data 26 luglio 2017, Burlington Loan Management Designated Activity Company (“**Burlington**”), da una parte, e Pirelli & C. S.p.A. (“**Pirelli**”), Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**Intesa**”), UniCredit S.p.A. (“**UniCredit**”) e Fenice S.r.l. (“**Fenice**” e, congiuntamente con, Pirelli, Intesa e UniCredit, collettivamente, i “**Venditori**”), dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto di compravendita (il “**Primo Contratto di Compravendita**”), ai sensi del quale Burlington si è impegnata ad acquistare (per sé o per persona da nominare) e Pirelli, Intesa, UniCredit e Fenice si sono obbligati a vendere, complessive n. 611.910.548 azioni dell'Emittente costituenti la Prima Partecipazione, di cui:

- (a) n. 148.127.621 azioni ordinarie di Prelios, quotate sul Mercato Telematico Azionario, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 10,859% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Pirelli;
- (b) 135.042.239 azioni ordinarie di Prelios, quotate sul Mercato Telematico Azionario, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 9,900% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di UniCredit;
- (c) n. 117.752.487 azioni ordinarie di Prelios, quotate sul Mercato Telematico Azionario, pari, alla Data del Documento di Offerta, all'8,632% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Intesa;
- (d) n. 210.988.201 azioni speciali di categoria B di Prelios, prive del diritto di voto, non quotate e automaticamente convertibili in caso di trasferimento a terzi in azioni ordinarie di Prelios quotate sul Mercato Telematico Azionario secondo un rapporto di conversione di 1:1, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 15,467% dell'intero capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Fenice.

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica della struttura azionaria di Prelios precedentemente alla Data di Esecuzione.



(*) Inclusivo di n. 1.788 Azioni Proprie.

Nota: percentuali dell'azionariato calcolate con riferimento a n. 1.153.098.810 azioni ordinarie di Prelios e n. 210.988.201 azioni speciali di categoria B di Prelios.

Ai sensi del Primo Contratto di Compravendita, il prezzo per l'acquisizione della Prima Partecipazione veniva convenuto in misura pari ad Euro 0,105 per azione ordinaria di Prelios, e, pertanto, per un prezzo complessivo pari a Euro 64.250.607,56.

Il Primo Contratto di Compravendita prevedeva altresì che, qualora, prima della Data di Esecuzione, fossero presentate da terzi offerte alternative per l'acquisto della Prima Partecipazione (nella forma di offerte vincolanti ovvero di promozione di un'offerta pubblica di acquisto totalitaria sulle azioni ordinarie dell'Emittente) ad un prezzo superiore a quello originariamente convenuto tra le parti nel Primo Contratto di Compravendita in

misura pari ad Euro 0,105 per azione di Prelios, Burlington avrebbe avuto il diritto ad incrementare il prezzo pattuito per l'acquisizione della Prima Partecipazione e, in difetto, i Venditori avrebbero avuto il diritto di recedere dal Primo Contratto di Compravendita a fronte del pagamento di determinati importi ivi pattuiti.

Successivamente, in data 28 luglio 2017, CEFC Group ha reso noto al mercato, mediante comunicato stampa, di aver presentato, attraverso una società per azioni dallo stesso interamente controllata, un'offerta vincolante ai Venditori per l'acquisto della medesima Prima Partecipazione ad un prezzo per azione ordinaria di Prelios pari ad Euro 0,116.

Alla luce di quanto sopra, in data 2 agosto 2017, Burlington, Pirelli, Intesa, UniCredit e Fenice hanno sottoscritto un accordo modificativo e integrativo del Primo Contratto di Compravendita, in virtù del quale, tra le altre cose: (i) il prezzo convenuto per l'acquisizione della Prima Partecipazione è stato incrementato del 10,476% e, pertanto, è stato definitivamente stabilito in misura pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 70.981.623,57, e (ii) sono state abrogate le previsioni relative alla procedura di modifica del corrispettivo originariamente convenute ai sensi del Primo Contratto di Compravendita come descritto nel precedente capoverso.

In data 11 settembre 2017, Burlington ha indirettamente costituito, per il tramite di Beaumont Summit Finance Designated Activity Company e Lavaredo Lux Holdings S.à r.l., l'Offerente e, in conformità a quanto previsto dal Primo Contratto di Compravendita, ha designato l'Offerente quale soggetto acquirente della Prima Partecipazione a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione di Prelios. Per la descrizione della catena partecipativa dell'Offerente si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.5, del Documento di Offerta.

Si segnala che, ai sensi del Primo Contratto di Compravendita, il perfezionamento dell'acquisizione della Prima Partecipazione era, tra l'altro, sospensivamente condizionato all'avveramento (ovvero alla rinuncia) delle seguenti condizioni sospensive:

- (a) l'ottenimento dell'autorizzazione da parte di Banca d'Italia per l'acquisto in via indiretta del controllo nel capitale di Prelios SGR S.p.A. ("**Prelios SGR**") e Prelios Credit Servicing S.p.A. ("**PRECS**") da parte dell'Offerente;
- (b) la circostanza che, prima della Data di Esecuzione, Prelios, Prelios SGR S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Prelios Integra S.p.A. e Prelios Valuations & e-Services S.p.A. non realizzassero, approvassero o assumessero impegni a realizzare talune operazioni rilevanti e, in particolare:
 - trasferimenti a terzi delle partecipazioni nelle suddette società o delle rispettive aziende;
 - fusioni o scissioni con società diverse da quelle del Gruppo Prelios;
 - emissioni a favore di terzi di azioni, obbligazioni convertibili o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di acquistare o sottoscrivere titoli nelle menzionate società;
 - operazioni di acquisto di azioni proprie o distribuzione di dividendi straordinari dell'Emittente;

- modifiche statutarie relative a capitale sociale, strumenti finanziari partecipativi, *corporate governance* o diritti degli azionisti, fatta eccezione per quelle richieste dalla legge e per le riduzioni di capitale.

A seguito del verificarsi delle suddette condizioni sospensive, ivi incluso, in particolare, l'ottenimento, in data 22 dicembre 2017, dell'autorizzazione della Banca d'Italia per l'acquisto in via indiretta del controllo nel capitale di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. da parte dell'Offerente (per maggiori informazioni, si veda la Sezione C, Paragrafo C.2, del Documento di Offerta), le parti hanno convenuto, mediante accordo integrativo del Primo Contratto di Compravendita sottoscritto in data 28 dicembre 2017, di addvenire al perfezionamento dell'acquisizione della Prima Partecipazione, in conformità al Primo Contratto di Compravendita, in data 28 dicembre 2017, la Data di Esecuzione, mediante il completamento delle seguenti attività:

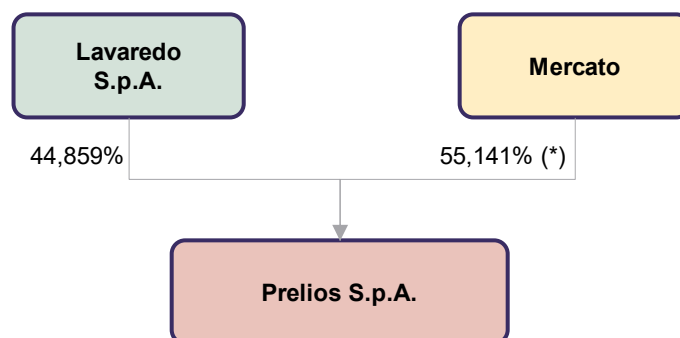
- (i) acquisto di tutte le n. 148.127.621 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Pirelli, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 17.182.804,04;
- (ii) acquisto di tutte le n. 117.752.487 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Intesa, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 13.659.288,49;
- (iii) acquisto di tutte le n. 135.042.239 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di UniCredit, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 15.664.899,72; e
- (iv) acquisto di tutte le n. 210.988.201 azioni speciali di categoria B di Prelios di proprietà di Fenice, che, contestualmente a detto trasferimento, si sono automaticamente convertite, ai sensi delle disposizioni di cui allo statuto sociale di Prelios, in n. 210.988.201 azioni ordinarie di Prelios, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 24.474.631,32.

Si segnala, inoltre, che alla Data Di Esecuzione, il Sig. Fabrizio Palenzona è stato nominato per cooptazione, ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile, quale membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente, in sostituzione del Sig. Giovanni Gilli, già amministratore non esecutivo, che aveva rassegnato le proprie dimissioni in data 9 giugno 2017. Inoltre, nel corso della medesima seduta consiliare del 28 dicembre 2017, alla luce della modifica dell'assetto partecipativo dell'Emittente conseguente all'acquisto della Prima Partecipazione da parte dell'Offerente, gli amministratori dell'Emittente Sig.ri Giorgio Luca Bruno, Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Cesare Ferrero, Valeria Leone, Davide Mereghetti e Giovanni Jody Vender, hanno rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal giorno antecedente l'ultima tra la Data di Pagamento ovvero, ove applicabile, la Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta.

Alla Data di Esecuzione si sono quindi verificati i presupposti giuridici per la promozione dell'Offerta, poiché l'Offerente, ad esito delle operazioni sopra descritte, è venuto a detenere complessive n. 611.910.548 azioni

ordinarie dell’Emittente, pari al 44,859% circa del capitale sociale di Prelios alla Data del Documento di Offerta, costituenti la Prima Partecipazione.

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica della struttura azionaria di Prelios successivamente alla Data di Esecuzione.



(*) Inclusivo di n. 1.788 Azioni Proprie.

Nota: percentuali dell’azionariato calcolate sulla base di n. 1.364.087.011 azioni ordinarie di Prelios.

Si segnala inoltre che, alla Data del Documento di Offerta, l’Emittente possiede n. 1.788 Azioni Proprie, pari allo 0,000131% del capitale sociale del medesimo.

Alla luce di quanto precede, alla Data di Esecuzione, l’Offerente ha comunicato a CONSOB e al mercato il verificarsi dei presupposti giuridici per la promozione dell’Offerta, attraverso un comunicato diffuso ai sensi dell’articolo 102, comma 1, del TUF e dell’articolo 37, comma 1, del Regolamento Emittenti (la “**Comunicazione dell’Offerente**”). Inoltre, in data 16 gennaio 2018, l’Offerente ha depositato presso la CONSOB il Documento di Offerta ai sensi dell’articolo 102, comma 3, del TUF e ne ha dato comunicazione al mercato mediante apposito comunicato stampa.

3 Ulteriori accordi rilevanti

Si precisa che, in data 24 gennaio 2018, l’Offerente, da un lato, e Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Negentropy Capital Partners LLP, Energia di Famiglia S.r.l. e i signori Fulvio Conti e Alexis de Dietrich, dall’altro lato (collettivamente, gli “**Ulteriori Azionisti**”) hanno sottoscritto un contratto di compravendita (il “**Secondo Contratto di Compravendita**”) avente ad oggetto l’acquisto da parte dell’Offerente di complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 10,783% del capitale sociale dell’Emittente (la “**Seconda Partecipazione**”), a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria dell’Emittente.

Precisamente, ai sensi del Secondo Contratto di Compravendita, l’Offerente si è impegnato ad acquistare, e i rispettivi Ulteriori Azionisti si sono impegnati a vendere, n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios costituenti la Seconda Partecipazione, di cui:

- (i) n. 23.863.500 azioni ordinarie di Prelios, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 1,750% del capitale sociale dell’Emittente, di proprietà del signor Alexis de Dietrich;
- (ii) n. 37.326.734 azioni ordinarie di Prelios, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 2,736% del capitale sociale dell’Emittente, di proprietà di Feidos S.p.A.;

- (iii) n. 23.863.635 azioni ordinarie di Prelios, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 1,750% del capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Fondazione Renato Corti;
- (iv) n. 4.772.727 azioni ordinarie di Prelios, pari, alla Data del Documento di Offerta, allo 0,350% del capitale sociale dell'Emittente, di proprietà del signor Fulvio Conti;
- (v) n. 38.173.500 azioni ordinarie di Prelios, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 2,798% del capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Negentropy Capital Partners LLP;
- (vi) n. 19.090.800 azioni ordinarie di Prelios, pari, alla Data del Documento di Offerta, al 1,399% del capitale sociale dell'Emittente, di proprietà di Energia di Famiglia S.r.l.

Ai sensi del Secondo Contratto di Compravendita, l'acquisto della Seconda Partecipazione è stato perfezionato in data 26 gennaio 2018 (la "**Seconda Data di Esecuzione**") mediante il completamento delle seguenti attività:

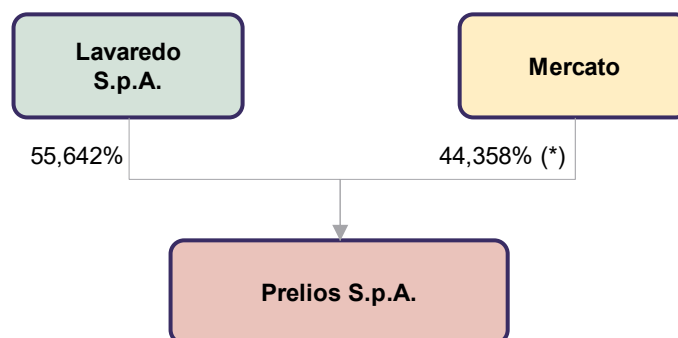
- (i) acquisto di tutte le n. 23.863.500 azioni ordinarie di Prelios di proprietà del signor Alexis de Dietrich, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 2.768.166;
- (ii) acquisto di tutte le n. 37.326.734 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Feidos S.p.A., a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 4.329.901,14;
- (iii) acquisto di tutte le n. 23.863.635 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Fondazione Renato Corti, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 2.768.181,66;
- (iv) acquisto di tutte le n. 4.772.727 azioni ordinarie di Prelios di proprietà del signor Fulvio Conti, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 553.636,33;
- (v) acquisto di tutte le n. 38.173.500 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Negentropy Capital Partners LLP, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 4.428.126;
- (vi) acquisto di tutte le n. 19.090.800 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Energia di Famiglia S.r.l., a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 2.214.532,80.

Per ulteriori informazioni in relazione al Secondo Contratto di Compravendita, si rinvia alla Sezione H, Paragrafo H.2, del Documento di Offerta.

Alla luce di quanto precede, per effetto del perfezionamento alla Seconda Data di Esecuzione dell'acquisto della Seconda Partecipazione e tenuto conto, altresì, del perfezionamento dell'acquisto della Prima Partecipazione avvenuto alla Data di Esecuzione, l'Offerente è titolare, alla Data del Documento di Offerta, di

complessive n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative, complessivamente considerate del 55,642% del capitale sociale dell'Emittente (la “**Partecipazione Iniziale Complessiva**”).

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica della struttura azionaria di Prelios successivamente alla Seconda Data di Esecuzione.



(*) Inclusivo di n. 1.788 Azioni Proprie.

Nota: percentuali dell'azionariato calcolate sulla base di n. 1.364.087.011 azioni ordinarie di Prelios.

4 L'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios (le “**Azioni**”), prive del valore nominale e rappresentative del 44,358% circa del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente in circolazione alla Data del Documento di Offerta, dedotte: (i) le n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios costituenti la Partecipazione Iniziale Complessiva di titolarità dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta, nonché (ii) le n. 1.788 Azioni Proprie detenute dall'Emittente pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta.

L'Offerente pagherà agli Aderenti all'Offerta un corrispettivo pari ad Euro 0,116 per ogni Azione portata in adesione (il “**Corrispettivo**”).

Considerata la natura obbligatoria dell'Offerta e tenuto conto della struttura dell'operazione da cui sorge l'obbligo di promuovere l'Offerta, il Corrispettivo è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'articolo 106, comma 2, del TUF, ai sensi del quale l'Offerta deve essere promossa ad un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente per l'acquisto di azioni ordinarie dell'Emittente nei dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF. Pertanto, il Corrispettivo coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva ai sensi del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita.

Per ulteriori informazioni in merito al Corrispettivo si rinvia alla successiva Sezione E del Documento di Offerta.

In caso di totale adesione all'Offerta, il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 per Azione e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto dell'Offerta, è pari a Euro 70.189.718,36 (l'“**Esborso Massimo**”).

Essendo l'Offerta un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF, essa non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva. L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i detentori delle Azioni ed è promossa in Italia ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF.

5 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della Prima Partecipazione in esecuzione delle previsioni di cui al Primo Contratto di Compravendita.

L'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, a conseguire il *Delisting* di Prelios.

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

Con particolare riferimento ai programmi futuri, a seguito del perfezionamento dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e dell'Offerta, l'Offerente si propone di assicurare la stabilità dell'assetto azionario e la continuità manageriale necessarie all'Emittente per poter cogliere eventuali future opportunità di sviluppo e crescita in Italia e all'estero mantenendo e sviluppando l'attività di Prelios quale piattaforma indipendente nel settore italiano dell'*asset management* in ambito immobiliare, del *credit servicing* e dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency*, e (iii) *valuation*), nonché un indirizzo strategico volto alla valorizzazione del *business* nel medio-lungo periodo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione A, Paragrafo A.4, nonché alla Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta.

6 Tabella dei principali eventi relativi all'Offerta

Nella seguente tabella sono indicate, in forma sintetica e in ordine cronologico, le date rilevanti dell'Offerta per gli aderenti, a partire dalla data di sottoscrizione del Primo Contratto di Compravendita, ossia il 26 luglio 2017:

| DATA | AVVENIMENTO | MODALITÀ DI COMUNICAZIONE |
|-------------------|---|------------------------------|
| 26 luglio 2017 | Sottoscrizione del Primo Contratto di Compravendita | Comunicato stampa al mercato |
| 2 agosto 2017 | Sottoscrizione dell'accordo modificativo del Primo Contratto di Compravendita | Comunicato stampa al mercato |
| 11 settembre 2017 | Costituzione dell'Offerente | - |
| 22 dicembre 2017 | Autorizzazione di Banca d'Italia per l'acquisto in via indiretta del controllo nel capitale di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. da parte dell'Offerente | - |

| DATA | AVVENIMENTO | MODALITÀ DI COMUNICAZIONE |
|---|---|---|
| 28 dicembre 2017 | Sottoscrizione del secondo accordo modificativo del Primo Contratto di Compravendita | Comunicato stampa al mercato |
| | Perfezionamento dell'acquisto da parte dell'Offerente della Prima Partecipazione in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita, con conseguente sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta | Comunicato dell'Offerente ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti |
| | Comunicazione dell'Offerente | Regolamento Emittenti |
| 16 gennaio 2018 | Deposito in CONSOB del Documento di Offerta e dello schema di scheda di adesione dell'Offerta | Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti |
| 24 gennaio 2018 | Sottoscrizione del Secondo Contratto di Compravendita | Comunicato stampa al mercato |
| 26 gennaio 2018 | Perfezionamento dell'acquisto da parte dell'Offerente della Seconda Partecipazione in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita | Comunicato stampa al mercato |
| 29 gennaio 2018 | Approvazione del Documento di Offerta da parte di Consob | - |
| 30 gennaio 2018 | Approvazione da parte del consiglio di amministrazione dell'Emittente del Comunicato dell'Emittente | Comunicato dell'Emittente ai sensi degli artt. 103 del TUF e 39 del Regolamento Emittenti |
| | Approvazione da parte degli amministratori indipendenti dell'Emittente, che non siano parti correlate dell'Offerente, del Parere degli Amministratori Indipendenti | |
| 1 febbraio 2018 | Pubblicazione del Documento di Offerta e del Comunicato dell'Emittente (comprensivo del Parere degli Amministratori Indipendenti) | Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 38, comma 2, del Regolamento Emittenti |
| | | Diffusione del Documento di Offerta ai sensi degli artt. 36, comma 3, e 38, comma 2, del Regolamento Emittenti |
| 5 febbraio 2018 | Inizio del Periodo di Adesione | - |
| Almeno 5 Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione e, pertanto, il 26 febbraio 2018 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) | Eventuale comunicazione in merito al superamento delle soglie rilevanti preclusive ai fini della Riapertura dei Termini dell'Offerta | Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, lett. b), n. 1) del Regolamento Emittenti. |
| 2 marzo 2018 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) | Fine del Periodo di Adesione | - |
| Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione e comunque entro le 7:59 (ora italiana) del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione | Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta | Comunicato stampa al mercato |

| DATA | AVVENIMENTO | MODALITÀ DI COMUNICAZIONE |
|---|--|---|
| Prima della Data di Pagamento del Corrispettivo alle Azioni portate in adesione all'Offerta, ossia (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) entro l'8 marzo 2018 | Comunicazione (i) dei risultati definitivi dell'Offerta, (ii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per la Riapertura dei Termini dell'Offerta, o (iii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF ovvero della sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto | Pubblicazione del comunicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti |
| Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, ossia (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) il 9 marzo 2018 | Pagamento del Corrispettivo alle Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione | - |
| 12 marzo 2018 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) | Inizio dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta | - |
| 16 marzo 2018 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) | Termine dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta | - |
| Entro la sera dell'ultimo giorno del periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta e comunque entro le 7:59 (ora italiana) del primo Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta | Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta | Comunicato stampa al mercato |
| Prima della Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta | Comunicazione (i) dei risultati complessivi dell'Offerta all'esito dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, e (ii) dell'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF ovvero della sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e del Diritto di Acquisto | Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti |
| Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo al termine della Riapertura dei Termini dell'Offerta, ossia (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) il 23 marzo 2018 | Pagamento del Corrispettivo delle Azioni portate in adesione durante la Riapertura dei Termini dell'Offerta | - |
| A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge | In caso di sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, pubblicazione di un comunicato contenente le informazioni necessarie per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, nonché la relativa indicazione della tempistica della revoca delle Azioni dell'Emittente alla quotazione | Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> del Regolamento Emittenti |

| DATA | AVVENIMENTO | MODALITÀ DI COMUNICAZIONE |
|---|---|---|
| A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge | In caso di sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, e per il Diritto di Acquisto, pubblicazione di un comunicato contenente le informazioni necessarie per l'adempimento degli obblighi relativi al Diritto di Acquisto e, contestualmente, dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, dando corso alla Procedura Congiunta, nonché la relativa indicazione della tempistica della revoca delle Azioni dell'Emittente dalla quotazione | Comunicato dell'Offerente ai sensi dell'articolo 50- <i>quinquies</i> del Regolamento Emittenti |

Nota: tutti i comunicati di cui alla precedente tabella, ove non diversamente specificato, si intendono diffusi con le modalità di cui all'articolo 36, comma 3, del Regolamento Emittenti; i comunicati e gli avvisi relativi all'Offerta saranno pubblicati senza indugio sul sito dell'Emittente all'indirizzo www.prelios.com.

A. AVVERTENZE

A.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia ed è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione F del Documento di Offerta.

A.2 INFORMAZIONI RELATIVE AL FINANZIAMENTO DELL'ACQUISIZIONE E DELL'OFFERTA

A.2.1 Finanziamento dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva

L'obbligo di procedere all'Offerta consegue al perfezionamento, in data 28 dicembre 2017, dell'acquisizione da parte dell'Offerente di complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie dell'Emittente, costituenti la Prima Partecipazione, pari al 44,859% circa del capitale sociale di Prelios alla Data del Documento di Offerta, a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria di Prelios, ossia per un corrispettivo complessivo di Euro 70.981.623,57.

Successivamente, in data 26 gennaio 2018 l'Offerente ha acquistato ulteriori complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, costituenti la Seconda Partecipazione, pari al 10,783% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria di Prelios, ossia per un corrispettivo complessivo di Euro 17.062.543,94.

L'Offerente, costituito con capitale iniziale pari a Euro 50.000,00 interamente versati, ha reperito le risorse necessarie per procedere all'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, facendo ricorso a mezzi propri messi a disposizione da parte dei propri soci, diretti e/o indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo.

In particolare, con riferimento all'acquisizione della Prima Partecipazione, le relative risorse finanziarie necessarie sono state reperite come segue:

- (i) in data 18 dicembre 2017 l'assemblea straordinaria dei soci dell'Offerente ha deliberato un primo aumento di capitale sociale per complessivi Euro 28.549.103, di cui Euro 1,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 28.549.102 a titolo di sovrapprezzo, riservato in sottoscrizione al socio unico LuxCo (il "**Primo Aumento di Capitale**"); il Primo Aumento di Capitale è stato integralmente sottoscritto e liberato da LuxCo in data 22 dicembre 2017 e il relativo importo è stato utilizzato in misura pari a Euro 28.392.649,43 per pagare una porzione del corrispettivo per l'acquisto della Prima Partecipazione;
- (ii) in data 22 dicembre 2017, Burlington ha concesso all'Offerente un finanziamento a lungo termine per un importo, in linea capitale, pari a Euro 42.588.974,14 (il "**Primo Finanziamento Infragruppo**"). A tal riguardo, si precisa che il Primo Finanziamento Infragruppo è un finanziamento a lungo termine chirografario, retto dalla legge italiana, il cui ammontare in linea capitale, pari a nominali Euro 42.588.974,14 è stato integralmente erogato in data 22 dicembre 2017 ed è stato integralmente usato per pagare la restante porzione del corrispettivo per l'acquisto della Prima Partecipazione. Il Primo

Finanziamento Infragrupo dovrà essere rimborsato il 31 dicembre 2032 (salvo la facoltà di rimborso anticipato in capo all'Offerente) e prevede un interesse, da corrispondersi semestralmente, complessivamente pari all'EURIBOR a 6 mesi (il quale, qualora risulti negativo, sarà convenzionalmente considerato pari a zero) maggiorato di un tasso di interesse annuo del 2,3%, ferma restando la facoltà dell'Offerente di esercitare l'opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Primo Finanziamento Infragrupo.

Per completezza si precisa che:

- (a) LuxCo, costituita con capitale iniziale pari a Euro 12.000,00 interamente versati, ha reperito le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare il Primo Aumento di Capitale (pari a complessivi Euro 28.549.103) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale per un importo complessivo di Euro 28.604.524;
- (b) Beaumont ha reperito le risorse necessarie per provvedere al versamento in conto capitale di cui alla lettera (a) (pari a un importo complessivo Euro 28.604.524) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington; precisamente, in data 19 dicembre 2017, Burlington ha erogato a favore di Beaumont un importo complessivo di Euro 28.604.624 (la “**Prima Tranche del Profit Participating Loan**”) a valere sul finanziamento fruttifero concesso dalla medesima a Beaumont, sempre in data 19 dicembre 2017, per un importo massimo complessivo, in linea capitale, pari a Euro 80.000.000,00, con scadenza al 22 dicembre 2026 (salvo la facoltà di rimborso anticipato in capo a Beaumont) (il “**Profit Participating Loan**”). A tal riguardo si precisa che il Profit Participating Loan prevede un interesse variabile da corrispondersi da Beaumont a Burlington in funzione dei ricavi generati da Beaumont nella gestione dei propri investimenti;
- (c) a sua volta, Burlington ha reperito le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la Prima Tranche del Profit Participating Loan (pari a Euro 28.604.624) e all'Offerente il Primo Finanziamento Infragrupo (pari a Euro 42.588.974,14) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 71.193.598,14 (di cui Euro 70.981.623,57 destinati al pagamento del corrispettivo complessivo per l'acquisto della Prima Partecipazione).

Inoltre, con riferimento all'acquisizione della Seconda Partecipazione, le relative risorse finanziarie necessarie sono state reperite come segue:

- (i) in data 18 dicembre 2017, l'assemblea straordinaria dei soci dell'Offerente ha deliberato un secondo aumento di capitale scindibile per complessivi massimi Euro 34.900.988, di cui Euro 30,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 34.900.958 a titolo di sovrapprezzo, senza emissione di nuove azioni che sarà sottoscritto e liberato, anche in più *tranches*, dal socio unico LuxCo (il “**Secondo Aumento di Capitale**”). In particolare, ai fini dell'acquisizione della Seconda Partecipazione, in data 25 gennaio 2018 LuxCo ha sottoscritto e liberato una prima *tranche* del Secondo Aumento di Capitale per un importo complessivo di Euro 6.825.018, di cui Euro 1,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 6.825.017,00 a titolo di sovrapprezzo (la “**Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale**”). La Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale è stata integralmente utilizzata per pagare una porzione del corrispettivo per l'acquisto della Seconda Partecipazione;

- (ii) in data 12 gennaio 2018, Burlington ha concesso all’Offerente un secondo finanziamento a lungo termine per un importo massimo, in linea capitale, pari a Euro 60.000.000,00 (il “**Secondo Finanziamento Infragrupo**” e, congiuntamente al Primo Finanziamento Infragrupo, i “**Finanziamenti Infragrupo**”). In particolare, ai fini del pagamento della restante porzione del corrispettivo per l’acquisto della Seconda Partecipazione, in data 24 gennaio 2018 Burlington ha erogato all’Offerente una porzione del Secondo Finanziamento Infragrupo per un importo pari ad Euro 10.237.526 (la “**Prima Tranche del Secondo Finanziamento**”). A tal riguardo, si precisa che il Secondo Finanziamento Infragrupo ha i medesimi termini e condizioni di quelli previsti per il Primo Finanziamento Infragrupo, ivi inclusa, in particolare, la data di scadenza e la facoltà dell’Offerente di esercitare l’opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Secondo Finanziamento Infragrupo.

Per completezza si precisa che:

- (a) LuxCo ha reperito le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare la Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 6.825.018) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale per un importo complessivo di Euro 6.838.060;
- (b) Beaumont ha reperito le risorse necessarie per provvedere al versamento in conto capitale di cui alla lettera (a) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington ai sensi del Profit Participating Loan menzionato in precedenza; precisamente, in data 24 gennaio 2018, Burlington ha erogato a favore di Beaumont un importo complessivo di Euro 6.838.160 (la “**Seconda Tranche del Profit Participating Loan**”) a valere sul Profit Participating Loan menzionato in precedenza;
- (c) a sua volta, Burlington ha reperito le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la Seconda Tranche del Profit Participating Loan (pari a Euro 6.838.160) e all’Offerente la Prima Tranche del Secondo Finanziamento (pari a Euro 10.237.526) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 17.075.686 (di cui Euro 17.062.543,94 destinati al pagamento del corrispettivo complessivo per l’acquisto della Seconda Partecipazione).

Per maggiori informazioni relative ai principali termini e condizioni dei Finanziamenti Infragrupo, delle Burlington Profit Participating Notes e del Profit Participating Loan, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1.1, del Documento di Offerta.

A.2.2 Modalità di finanziamento dell’Offerta

A totale copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli obblighi di pagamento connessi all’Offerta – calcolato in ipotesi di totale adesione all’Offerta sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto della stessa e, pertanto, nei limiti dell’Esborso Massimo – l’Offerente farà ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte dei propri soci, diretti e indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragrupo.

In particolare:

- (i) LuxCo sottoscriverà e libererà, anche in più *tranche*, a seconda dei risultati dell'Offerta, una porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale pari a complessivi massimi Euro 28.075.887,34; e
- (ii) Burlington erogherà all'Offerente, a seconda dei risultati dell'Offerta, la porzione del Secondo Finanziamento Infragrupo non ancora erogata destinata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02. A tal riguardo, si ricorda che, come sopra indicato, il Secondo Finanziamento Infragrupo ha i medesimi termini e condizioni di quelli previsti per il Primo Finanziamento Infragrupo, ivi inclusa, in particolare, la data di scadenza e la facoltà dell'Offerente di esercitare l'opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Secondo Finanziamento Infragrupo.

Per completezza si precisa che:

- (a) LuxCo reperirà le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare una porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 28.075.887,34) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale;
- (b) Beaumont reperirà le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare la porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale di cui alla lettera (a) (pari a Euro 28.075.887,34) mediante ricorso alle risorse finanziarie che saranno messe a disposizione da Burlington a Beaumont nell'ambito della porzione ancora non erogata del Profit Participating Loan menzionato in precedenza;
- (c) a sua volta, Burlington reperirà le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la porzione del Profit Participating Loan necessaria ai fini della sottoscrizione e liberazione della parte residua del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 28.075.887,34) e all'Offerente la porzione non ancora erogata del Secondo Finanziamento Infragrupo destinata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta (pari ad Euro 42.113.831,02) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 70.189.718,36.

Per far fronte ai pagamenti relativi ai Finanziamenti Infragrupo (comprensivi di capitale e interessi) – ferma restando la propria facoltà di capitalizzare gli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza dei Finanziamenti Infragrupo – l'Offerente, alla luce dell'andamento prospettico dell'attività dell'Emittente, non esclude di poter ricorrere, a seconda del caso, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale distribuzione di dividendi e/o di riserve disponibili (ove esistenti) da parte dell'Emittente e/o, in caso di Fusione, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dallo svolgimento dell'attività dell'Emittente. Con riferimento, in particolare, all'eventuale utilizzo di flussi di cassa derivanti dalla distribuzione di dividendi (ove esistenti) dell'Emittente la relativa eventuale distribuzione dovrà comunque tenere in considerazione, il necessario rispetto dei requisiti di natura prudenziale applicabili a società del Gruppo Prelios (e, in particolare, a Prelios SGR e PRECS) e, per l'effetto, al Gruppo Prelios in generale, avendo riguardo in particolare alla sana e prudente gestione nonché alla solidità finanziaria delle stesse.

Con riferimento a quanto precede si segnala, altresì, che, in caso di mancata Fusione e qualora il rimborso dei Finanziamenti Infragrupo avvenisse principalmente mediante l'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dalla distribuzione di eventuali riserve disponibili dell'Emittente, il patrimonio dell'Emittente costituirebbe in tale circostanza la principale fonte di rimborso dei Finanziamenti Infragrupo. Si segnala, infine, che l'Offerente non esclude che i termini e condizioni dei Finanziamenti Infragrupo possano essere rinegoziati ad esito dell'Offerta e/o dell'eventuale Fusione al fine di ottimizzare la struttura finanziaria dell'Offerente e/o dell'entità risultante dalla Fusione.

Per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.6.IV e alla Sezione G, Paragrafi G.1.2 e G.2.4, del Documento di Offerta.

A.3 PARTI CORRELATE

Si segnala che, ai sensi di legge e in particolare del regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato (il “**Regolamento Parti Correlate**”), l'Offerente è parte correlata dell'Emittente, in quanto titolare di una partecipazione pari al 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta e, pertanto, superiore al 50% del capitale sociale medesimo.

Quanto ai soci rilevanti, diretti e indiretti, dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta, sono da considerarsi parti correlate dell'Emittente, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, in quanto detentori, per il tramite dell'Offerente, di una partecipazione di controllo nel capitale dell'Emittente, i Fondi DK, Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, CCT Corporate Nominees Limited, Burlington, Beaumont e LuxCo. In aggiunta, sono altresì da considerarsi parti correlate dell'Emittente, ai sensi del Regolamento Parti Correlate, i seguenti soggetti: (i) DKCM, il *General Partner* dei Fondi DK e l'*Investment Manager*, in quanto soggetti comunque facenti parte della catena di controllo dell'Emittente (per il tramite dell'Offerente) in qualità di gestori dei Fondi DK, nonché, quanto a DKCM, in qualità di gestore su base discrezionale anche di Burlington e Beaumont e, per l'effetto, soggetto che esercita indirettamente il controllo di diritto sull'Emittente ai sensi dell'articolo 93 TUF; e (ii) DKGM GP e Thomas L. Kempner, Jr., in qualità, rispettivamente, di *general partner* e soggetto controllante di DKCM.

I componenti degli organi di amministrazione e controllo, eventualmente costituiti, dell'Offerente e delle entità che, direttamente o indirettamente, controllano l'Offerente alla Data del Documento di Offerta, sono da considerarsi parti correlate dell'Emittente ai sensi del Regolamento Parti Correlate in quanto “dirigenti con responsabilità strategiche” dei soggetti che, direttamente o indirettamente, controllano l'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione B, Paragrafi B.1.6 e B.1.13, del Documento di Offerta.

A.4 MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE RELATIVAMENTE ALL'EMITTENTE

L'obbligo di promuovere l'Offerta è sorto a seguito dell'acquisto da parte dell'Offerente della Prima Partecipazione in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita e sarà adempiuto dall'Offerente.

L'obiettivo dell'Offerente è acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e realizzare il *Delisting* delle azioni dell'Emittente.

A seguito del perfezionamento dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e dell'Offerta, l'Offerente si propone di assicurare la stabilità dell'assetto azionario e la continuità manageriale necessarie all'Emittente per poter cogliere le future opportunità di sviluppo e crescita in Italia e all'estero, nonché un indirizzo strategico volto alla valorizzazione del *business* nel medio-lungo periodo, mantenendo la posizione di *leadership* in Italia nei settori dell'*asset management* e del *credit servicing* in ambito immobiliare.

L'Offerente ritiene che l'Emittente rappresenti un'opportunità di investimento molto interessante anche in considerazione dei seguenti fattori:

- (i) accesso al settore italiano dell'*asset management* e del *credit servicing* in ambito immobiliare attraverso uno degli operatori di maggior rilievo sul mercato italiano di riferimento;
- (ii) possibilità di beneficiare della potenziale crescita di un operatore di rilievo già affermato nel mercato del *servicing* di crediti *non-performing* al fine di sfruttare le attuali opportunità presenti nel mercato Italiano di riferimento; e
- (iii) massimizzare il valore aggiunto dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency*, e (iii) *valuation*).

Al riguardo, la strategia dell'Offerente consiste nel mantenere e sviluppare l'attività di Prelios quale piattaforma indipendente nei mercati dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency*, e (iii) *valuation*) e del *credit servicing*, supportando l'attuale *management*.

Nel più ampio quadro di crescita e sviluppo di Prelios, peraltro, l'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro – cogliendo le eventuali opportunità o esigenze che si dovessero manifestare – anche possibili operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business*, al fine di perseguire al meglio i predetti obiettivi, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.2, del Documento di Offerta.

A.5 OPERAZIONI AD ESITO DELL'OFFERTA

A.5.1 Fusione

L'Offerente, a seconda dell'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto), a seconda dei casi: (i) in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, qualora l'Emittente restasse quotato a esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il *Delisting* mediante la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, (la "**Fusione**"), ovvero (ii) qualora l'Emittente fosse delistato, valuterà a

propria discrezione la possibilità di realizzare eventualmente la Fusione anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, qualora ciò si rendesse necessario e/o opportuno ai fini del miglior conseguimento degli obiettivi dei programmi futuri descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta ovvero al fine di accorciare la catena di controllo.

A tal riguardo, tenuto anche conto dell'eventualità che la Fusione possa essere realizzata anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, si precisa che, nelle more del perfezionamento dell'eventuale Fusione, l'Offerente non esclude, alla luce dell'andamento prospettico dell'attività dell'Emittente, di poter ricorrere, a seconda del caso, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale distribuzione di dividendi e/o di riserve disponibili (ove esistenti) da parte dell'Emittente per far fronte ai pagamenti relativi ai Finanziamenti Infragrupo (comprensivi di capitale e interessi), ferma restando la propria facoltà di capitalizzare gli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza dei Finanziamenti Infragrupo, come meglio descritto nella Sezione G, Paragrafi G.1.1 e G.1.2, del presente Documento di Offerta. Si segnala, altresì, che l'Offerente non esclude che i termini e condizioni dei Finanziamenti Infragrupo possano essere rinegoziati ad esito dell'Offerta e/o dell'eventuale Fusione al fine di ottimizzare la struttura finanziaria dell'Offerente e/o dell'entità risultante dalla Fusione.

Con riferimento all'eventuale Fusione si precisa, inoltre, quanto di seguito riportato.

A.5.1.1 Fusione in assenza di revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) le azioni ordinarie dell'Emittente non venissero revocate dalla quotazione, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il *Delisting* mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Si precisa, altresì, che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-*bis* del Codice Civile. A questo proposito, si segnala che, in tale caso, i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento

superiore a quello dell'Emittente ante Fusione. Alla Data del Documento di Offerta, non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale Fusione. Si segnala, tuttavia, che, come indicato nella successiva Sezione G, Paragrafo G.1, alla Data del Documento di Offerta l'Offerente ha una posizione debitoria infragruppo pari ad Euro 52.826.500,14 e che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo ai fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02 (per i dati di sintesi relativi all'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.11, del Documento di Offerta).

A.5.1.II Fusione dopo la revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui all'esito della presente Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF) le azioni dell'Emittente venissero revocate dalla quotazione da parte di Borsa Italiana e si procedesse alla Fusione, agli azionisti dell'Emittente – che residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione compresa tra il 90% e il 95% del capitale sociale dell'Emittente – che non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

Si precisa, altresì, che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-bis del Codice Civile. A questo proposito, si segnala che, in tale caso, i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento superiore a quello dell'Emittente ante Fusione. Alla Data del Documento di Offerta, non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale fusione. Si segnala, tuttavia, che, come indicato nella successiva Sezione G, Paragrafo G.1, alla Data del Documento di Offerta l'Offerente ha una posizione debitoria infragruppo pari ad Euro 52.826.500,14 e che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo ai fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02 (per i dati di sintesi relativi all'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.11, del Documento di Offerta).

A.5.2 Operazioni straordinarie ulteriori o alternative alla Fusione

Come anticipato al precedente Paragrafo A.4, l'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro l'opportunità di realizzare – in aggiunta o in alternativa alle operazioni di Fusione descritte in precedenza ai Paragrafi A.5.1.I e A.5.1.II – eventuali ulteriori operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business* che si ritenessero opportune in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo di Prelios, sia in caso di revoca che di non revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni.

A.6 COMUNICAZIONI E AUTORIZZAZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELL'OFFERTA

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

Per completezza, si segnala che l'acquisizione in via indiretta da parte dell'Offerente del controllo nel capitale di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. conseguente all'acquisizione della Prima Partecipazione e alla conseguente promozione dell'Offerta, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia, ai fini di quanto previsto dagli articoli 15 del TUF e 19 e 110 del TUB, con provvedimento autorizzativo del 22 dicembre 2017.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione C, Paragrafo C.2, del Documento di Offerta.

A.7 RIAPERTURA DEI TERMINI DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lettera b), numero 1), del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta (e precisamente per le sedute 12 marzo 2018, 13 marzo 2018, 14 marzo 2018, 15 marzo 2018 e 16 marzo 2018), qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta di cui all'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti (il "**Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta**"), comunichi di aver raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente (la "**Riapertura dei Termini dell'Offerta**").

La Riapertura dei Termini dell'Offerta, tuttavia, non avverrà allorché, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti:

- (i) l'Offerente renda noto al mercato, almeno cinque Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione, di aver raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente; ovvero
- (ii) al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente venga a detenere una partecipazione tale da determinare il sorgere: (a) dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente), ovvero (b) del Diritto di Acquisto e dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF (ossia pari almeno al 95% del capitale sociale dell'Emittente); ovvero
- (iii) le Azioni siano soggette a una o più offerte concorrenti.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione F, Paragrafo F.1, del Documento di Offerta.

A.8 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'EVENTUALE RIPRISTINO DEL FLOTTANTE E ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 108, COMMA 2, DEL TUF

Nel caso in cui, a esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e degli acquisti eventualmente effettuati al di fuori dell'Offerta medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una

partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente dichiara, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, sin d'ora la propria intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente.

In tale circostanza, l'obbligo di acquistare le restanti Azioni dagli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF (l'“**Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2 del TUF**”), gravante solidalmente sull'Offerente e sulle Persone che Agiscono di Concerto, sarà adempiuto dall'Offerente ad un corrispettivo per Azione determinato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, comma 3, del TUF (vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta).

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ovvero, se applicabile, nel Comunicato sui Risultati Definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta). In tale sede, qualora i presupposti di legge si siano verificati, verranno fornite le indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali); (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente adempirà all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, e (iii) le modalità e la tempistica del *Delisting* delle azioni ordinarie dell'Emittente.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, a norma dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana vigente alla Data del Documento di Offerta (il “**Regolamento di Borsa**”), Borsa Italiana disporrà la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF salvo quanto indicato nel successivo Paragrafo A.9.

Pertanto, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, i titolari delle Azioni che decidano di non aderire all'Offerta e che non richiedano all'Offerente di acquistare le loro Azioni in virtù dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF (fermo quanto indicato nel successivo Paragrafo A.9), saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare il proprio investimento.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta.

A.9 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI ACQUISTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 108, COMMA 1, DEL TUF E AL CONTESTUALE ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 111 DEL TUF

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

avvalersi del diritto di acquistare la rimanenti Azioni ai sensi dell'articolo 111 del TUF (il “**Diritto di Acquisto**”).

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

Ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, comma 3, del TUF, come richiamate dall'articolo 111 del TUF, il Diritto di Acquisto sarà esercitato dall'Offerente riconoscendo un corrispettivo per ogni Azione pari al Corrispettivo dell'Offerta. L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ovvero, se applicabile, nel Comunicato sui Risultati Definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta), ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF. In tale sede, qualora i presupposti di legge si siano verificati, verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali), (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF e adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF, dando corso alla Procedura Congiunta, e (iii) le modalità e la tempistica del *Delisting* delle azioni ordinarie dell'Emittente.

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

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.3, del Documento di Offerta.

A.10 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSI

Con riferimento ai rapporti esistenti tra i soggetti coinvolti nell'Offerta si segnala, in particolare, quanto segue:

- (a) il Sig. Fabrizio Palenzona è stato nominato in data 28 dicembre 2017 consigliere dell'Emittente, per cooptazione, dal consiglio di amministrazione dell'Emittente su indicazione dell'Offerente;
- (b) UBI Banca S.p.A. ricopre nell'ambito dell'Offerta i seguenti ruoli, per i quali ha percepito e percepirà commissioni relativamente ai servizi prestati: (i) Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, (ii) Banca Garante dell'Esatto Adempimento e (iii) consulente finanziario dell'Offerente;
- (c) una o più società del Gruppo UBI Banca hanno erogato finanziamenti a favore di fondi di investimento gestiti da Prelios SGR S.p.A. alla Data del Documento di Offerta.

In aggiunta a quanto sopra, per quanto attiene al Gruppo Intesa, al Gruppo UniCredit e a Pirelli, si segnala altresì che:

- (i) il consiglio di amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Offerta comprende, tra l'altro, i Sig.ri Giorgio Luca Bruno, Anna Maria Artoni, Mirja Cartia D'Asero, Rosa Cipriotti, Valeria Leone, Davide Mereghetti, Arturo Sanguinetti e Giovanni Jody Vender, consiglieri eletti dalla lista presentata da Intesa, UniCredit e Pirelli; in data 28 dicembre 2017, i consiglieri, Sig.ri Giorgio Luca Bruno, Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Valeria Leone, Davide Mereghetti, Giovanni Jody Vender e Cesare Ferrero hanno rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal giorno antecedente l'ultima tra la Data di Pagamento ovvero, ove applicabile, la Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta;
- (ii) il collegio sindacale dell'Emittente comprende due sindaci effettivi e due sindaci supplenti, eletti dalla lista presentata da Intesa, UniCredit e Pirelli;
- (iii) una o più società del Gruppo Intesa hanno erogato finanziamenti e sono tra i finanziatori di Prelios e del suo gruppo di appartenenza;
- (iv) una o più società del Gruppo UniCredit hanno erogato finanziamenti e sono tra i finanziatori di Prelios e del suo gruppo di appartenenza; e
- (v) UniCredit e Intesa sono al contempo soci e creditori di Focus Investments S.p.A. (società partecipata al 25% dall'Emittente) e sue partecipazioni, e Pirelli è socio della medesima Focus Investment S.p.A..

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione B, Paragrafi B.2.4, B.2.5 e B.3 e alla Sezione G, Paragrafo G.1.3 del Documento di Offerta.

A.11 POSSIBILI SCENARI ALTERNATIVI PER I DETENTORI DELLE AZIONI

Ai fini di chiarezza, si illustrano di seguito i possibili scenari per gli attuali azionisti dell'Emittente in caso di adesione, o di mancata adesione, all'Offerta anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta.

A.11.1 Adesione all'Offerta, anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta

Le Azioni possono essere portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione.

In caso di adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, gli azionisti dell'Emittente riceveranno il Corrispettivo pari ad Euro 0,116 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Il Corrispettivo sarà pagato il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, dunque, il 9 marzo 2018 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).

Come altresì indicato alla Sezione F, Paragrafo F.1.1, del Documento di Offerta, si segnala che, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 1, lettera b), numero 1), del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta (e precisamente per le sedute del 12 marzo 2018, 13 marzo 2018, 14 marzo 2018, 15 marzo 2018 e 16 marzo 2018), qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi

dell'Offerta, comunichi di avere raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente (la “**Riapertura dei Termini dell'Offerta**”).

Anche in tal caso, l'Offerente verserà a ciascun Aderente all'Offerta durante la Riapertura dei Termini dell'Offerta, il Corrispettivo pari ad Euro 0,116 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta, che sarà pagato il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta e dunque il 23 marzo 2018 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).

La Riapertura dei Termini dell'Offerta, tuttavia, non avverrà allorché:

- (i) l'Offerente renda noto al mercato, entro cinque Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione, di aver raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente; ovvero
- (ii) al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente venga a detenere una partecipazione tale da determinare il sorgere: (a) dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente), ovvero (b) del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111, del TUF, e dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF (ossia pari almeno al 95% del capitale sociale dell'Emittente); ovvero
- (iii) le Azioni siano soggette a una o più offerte concorrenti.

A.11.2 Mancata adesione all'Offerta, anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta

In caso di mancata adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente riaperto a seguito della Riapertura dei Termini dell'Offerta, gli azionisti dell'Emittente si troverebbero di fronte a uno dei possibili scenari di seguito descritti:

A.11.2.1 Scarsità del flottante a seguito dell'Offerta

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

Qualora tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle azioni ordinarie di Prelios, non sussistendo al riguardo alcun obbligo derivante dalla normativa applicabile. In caso di revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento.

A.11.2.II Raggiungimento di una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Qualora, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto (considerate congiuntamente ai sensi dell'articolo 109 del TUF) venissero a detenere una partecipazione superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente, non volendo ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente, sarà soggetto all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF. In tal caso, dunque, gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta avranno diritto di far acquistare dall'Offerente le loro Azioni, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, al corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF. In tal caso, i titolari di Azioni non aderenti all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di far acquistare dall'Offerente le proprie Azioni in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF (salvo quanto indicato al successivo punto A.11.2.III), si troveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare il proprio investimento.

A.11.2.III Raggiungimento da parte dell'Offerente di una partecipazione superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente

Qualora, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) e/o in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente darà corso alla Procedura Congiunta per l'esercizio del Diritto di Acquisto e l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF. In tal caso, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno obbligati a trasferire all'Offerente la titolarità delle Azioni da essi detenute e, per l'effetto, per ogni Azione da essi detenuta riceveranno un corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, vale a dire un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

A.11.2.IV Operazioni ad esito dell'Offerta

Fusione

L'Offerta è finalizzata al *Delisting*, ossia alla revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione sul MTA, secondo i termini e le condizioni descritti nel Documento di Offerta. Pertanto, qualora il *Delisting* non fosse raggiunto al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il *Delisting* mediante la Fusione, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Qualora invece, all'esito della presente Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto), le azioni dell'Emittente fossero revocate dalla quotazione, l'Offerente valuterà, a propria discrezione, la possibilità di realizzare eventualmente la Fusione anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, la Fusione, qualora ciò si rendesse necessario e/o opportuno ai fini del miglior conseguimento degli obiettivi dei programmi futuri descritti nella Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta ovvero al fine di accorciare la catena di controllo.

A tal riguardo, tenuto anche conto dell'eventualità che la Fusione possa essere realizzata anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, si precisa che, nelle more del perfezionamento dell'eventuale Fusione, l'Offerente non esclude, alla luce dell'andamento prospettico dell'attività dell'Emittente, di poter ricorrere, a seconda del caso, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale distribuzione di dividendi e/o di riserve disponibili (ove esistenti) da parte dell'Emittente per far fronte ai pagamenti relativi ai Finanziamenti Infragruppo (comprensivi di capitale e interessi), ferma restando la propria facoltà di capitalizzare gli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza dei Finanziamenti Infragruppo, come meglio descritto nella Sezione G, Paragrafi G.1.1 e G.1.2, del presente Documento di Offerta. Si segnala, altresì, che l'Offerente non esclude che i termini e condizioni dei Finanziamenti Infragruppo possano essere rinegoziati ad esito dell'Offerta e/o dell'eventuale Fusione al fine di ottimizzare la struttura finanziaria dell'Offerente e/o dell'entità risultante dalla Fusione.

Con riferimento all'eventuale Fusione si precisa, inoltre, quanto di seguito riportato.

Fusione in assenza di revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), le azioni ordinarie dell'Emittente non venissero revocate dalla quotazione e, pertanto, il *Delisting* non fosse conseguito, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il *Delisting* mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione. Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di

approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso. Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Fusione dopo la revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui all'esito della presente Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF) le azioni dell'Emittente venissero revocate dalla quotazione da parte di Borsa Italiana e si procedesse alla Fusione, agli azionisti dell'Emittente – che residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione compresa tra il 90% e il 95% del capitale sociale dell'Emittente – che non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

Per ulteriori informazioni in merito alla Fusione, si rinvia al precedente Paragrafo A.5 e alla Sezione G, Paragrafo G.2.4, del Documento di Offerta.

A.12 PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

Ai sensi dell'articolo 39-*bis* del Regolamento Emittenti, gli amministratori indipendenti dell'Emittente che non siano parti correlate dell'Offerente devono redigere, prima dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e la congruità del Corrispettivo, anche con l'ausilio di un esperto indipendente a spese dell'Emittente (il “**Parere degli Amministratori Indipendenti**”). A tal fine, gli amministratori indipendenti hanno reso noto al consiglio di amministrazione dell'Emittente che si avvarranno dell'ausilio del Prof. Giorgio Pellati quale esperto indipendente per la redazione del Parere degli Amministratori Indipendenti.

Il Parere degli Amministratori Indipendenti è stato approvato in data 30 gennaio 2018 ed è allegato, unitamente al parere dell'esperto indipendente Prof. Giorgio Pellati, al Comunicato dell'Emittente (si veda il successivo Paragrafo A.13) riportato in Appendice M.2 al Documento di Offerta.

A.13 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

Il comunicato che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è tenuto a diffondere ai sensi del combinato disposto dell'articolo 103, comma 3, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti (il “**Comunicato dell'Emittente**”), contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 30 gennaio 2018 ed è

allegato al Documento di Offerta quale Appendice M.2 al Documento di Offerta, corredato del Parere degli Amministratori Indipendenti e dei relativi allegati.

A tal riguardo si segnala che, come reso noto al mercato da parte dell'Emittente in data 21 dicembre 2017, a seguito delle valutazioni effettuate dal consiglio di amministrazione e delle conseguenti attività di verifica e finalizzazione da parte dell'Emittente stesso, Prelios ha deciso di conferire a Mediobanca-Banca di Credito Finanziario S.p.A. l'incarico di consulente finanziario ed esperto indipendente a supporto delle attività e valutazioni che il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha effettuato sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, ai sensi del combinato disposto degli artt. 103, commi 3 e 3-*bis*, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.

Si segnala inoltre che, ai sensi degli articoli 103, comma 3-*bis*, del TUF e 39, del Regolamento Emittenti, i rappresentanti dei lavoratori hanno la facoltà di diffondere un autonomo parere in merito alle ripercussioni dell'Offerta sull'occupazione.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OFFERENTE

B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Offerente è Lavaredo S.p.A..

L'Offerente è una società per azioni costituita ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, Foro Buonaparte, n. 70, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e P. IVA n. 10030210966.

B.1.2 Costituzione e durata

L'Offerente è stato costituito in Italia, l'11 settembre 2017, con atto a rogito del Notaio Carlo Marchetti, Notaio in Milano (repertorio n. 14008, racc. n. 7400).

Ai sensi dello statuto sociale, la durata della società è fissata sino al 31 dicembre 2100.

B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente

L'Offerente è una società di diritto italiano e opera in base alla legislazione italiana.

La competenza a risolvere le controversie tra l'Offerente ed i suoi soci spetta alla giurisdizione del giudice del luogo ove ha sede l'Offerente, in conformità alle applicabili disposizioni di legge.

B.1.4 Capitale sociale

Ai sensi dell'articolo 6 dello statuto sociale dell'Offerente, alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è deliberato in misura pari Euro 50.031,00 e sottoscritto e versato in misura pari a Euro 50.002,00, suddiviso in n. 50.000 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale. Alla Data del Documento di Offerta, tale capitale sociale è rappresentato da una sola categoria di azioni.

Le azioni dell'Offerente non sono quotate in alcun mercato regolamentato.

B.1.5 Compagine sociale

Alla Data del Documento di Offerta:

- (i) il capitale sociale dell'Offerente è interamente detenuto da LuxCo, la cui denominazione sociale è "Lavaredo Lux Holdings S.à r.l.", società a responsabilità limitata esistente ai sensi del diritto lussemburghese, con sede legale in 5, rue Guillaume Kroll, L-1882 Lussemburgo, iscritta presso il Registro delle Imprese del Lussemburgo al n. B-211954, con capitale sociale pari ad Euro 12.000,00, suddiviso in n. 12.000 azioni ordinarie con valore nominale di Euro 1,00 ciascuna;
- (ii) il capitale sociale di LuxCo è interamente detenuto da Beaumont, la cui denominazione sociale è "Beaumont Summit Finance Designated Activity Company", una società esistente ai sensi del diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublino 2, Irlanda,

iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese al n. 574073, con capitale sociale pari ad Euro 100.000,00, suddiviso in n. 100.000 azioni ordinarie con valore nominare di Euro 1,00 ciascuna;

- (iii) il capitale sociale di Beaumont è interamente detenuto da CCT Corporate Nominees Limited in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni di beneficenza registrate (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla “*declaration of trust*” del 27 febbraio 2017. Con riferimento all'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e la promozione dell'Offerta, le risorse economiche finanziarie necessarie sono state messe a disposizione a Beaumont da parte di Burlington ai sensi del *profit participating loan* sottoscritto dalle medesime società in data 19 dicembre 2017 (il “**Profit Participating Loan**”);
- (iv) il capitale sociale di Burlington, la cui denominazione sociale è “Burlington Loan Management Designated Activity Company”, società esistente ai sensi del diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublino 2, Irlanda, iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese al n. 470093, con capitale sociale pari ad USD 1.000.000,00, suddiviso in n. 1.000.000 azioni ordinarie con valore nominale di USD 1,00 ciascuna, è interamente detenuto da Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni di beneficenza registrate (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla “*declaration of trust*” del 15 febbraio 2017;
- (v) Burlington, in forza dell'accordo di gestione stipulato in data 24 novembre 2010, come successivamente modificato e integrato (il “**Burlington Management Agreement**”), nonché Beaumont, in forza dell'accordo di gestione stipulato in data 17 maggio 2016, come successivamente modificato e integrato (il “**Beaumont Management Agreement**”), hanno delegato il ruolo di gestore al medesimo soggetto, ossia Davidson Kempner Capital Management LP, *limited partnership* costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA) in data 1 gennaio 2014, quale società risultante della fusione tra Davidson Kempner Capital Management LLC e Davidson Kempner International Advisors LLC e con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA (“**DKCM**”). DKCM è un *investment adviser* registrato alla *U.S. Securities and Exchange Commission* (“**SEC**”) (numero di registrazione 801-72222) e, alla Data del Documento di Offerta, ha un ammontare di masse gestite (AuM) pari a circa USD 30,1 miliardi. I soci (*limited partners*) di DKCM, ciascuno dei quali è coinvolto nella gestione di DKCM (ivi incluse le attività di investimento della medesima), sono i signori Thomas L. Kempner, Jr., Anthony A. Yoseloff, Eric P. Epstein, Avram Z. Friedman, Conor Bastable, Morgan P. Blackwell, Shulamit Leviant, Patrick W. Dennis, Gabriel T. Schwartz, Zach Altschuler, Jamie Michaelson e Josh Morris (i “**Soci DK**”), nessuno dei quali esercita singolarmente il controllo sulle decisioni di investimento relative a DKCM e alle sue collegate;
- (vi) in qualità di *investment adviser* registrato presso la SEC, DKCM ha la facoltà di indentificare una o più persone fisiche con generali poteri di supervisione in relazione alle proprie attività di investimento e tale ruolo è svolto congiuntamente da Thomas L. Kempner, Jr. e, dal 1 gennaio 2018, Anthony A. Yoseloff. Ai sensi della legge dello Stato del Delaware e dell'accordo costitutivo (*limited partnership agreement*) di DKCM, DKCM è tenuta, inoltre, ad avere un *general partner* che ha la responsabilità generale per l'amministrazione e l'operatività di DKCM. Il *general partner* di DKCM è DKCM GP LLC, una *limited liability company* costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware

(USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA (“**DKCM GP**”). Ai sensi dell’accordo costitutivo (*limited liability company agreement*) di DKCM GP, DKCM GP è controllata dal medesimo Thomas L. Kempner, Jr., in qualità di *Co-Executive Managing Member* di DKCM GP, nonché di titolare della maggioranza del capitale di DKCM GP. Per effetto di tale catena partecipativa, alla Data del Documento di Offerta, Thomas L. Kempner, Jr. controlla, ai fini dell’articolo 93 del TUF, DKCM GP che a sua volta controlla DKCM in qualità di *general partner* dello stesso, senza peraltro influenzarne l’operato e la gestione;

- (vii) fermo restando quanto precisato al precedente punto (vi), DKCM è il soggetto cui è demandata l’effettiva gestione di Beaumont e di Burlington, ovverosia dei veicoli societari attraverso i quali, come meglio precisato nei seguenti punti B.1.5.I e B.1.5.II del presente Paragrafo B.1.5 del Documento di Offerta, in forza dei rapporti sopra descritti, vengono realizzati gli investimenti in *asset real estate* in Europa da parte dei fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM. Inoltre, con specifico riferimento all’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e alla promozione dell’Offerta, DKCM ha piena autorità per ogni decisione di investimento nell’Offerente con poteri, tra l’altro, di esercitare, o di astenersi dall’esercitare, qualsiasi diritto di voto o diritti analoghi relativi alla partecipazione indiretta nel medesimo. Pertanto, DKCM (e non DKCM GP) è il soggetto cui è demandata la gestione in maniera discrezionale di Burlington e Beaumont. In particolare, nel contesto della comune gestione di Burlington e Beaumont da parte di DKCM, Beaumont è il veicolo posto al vertice della catena societaria per la realizzazione dei suddetti investimenti e Burlington è il veicolo che dota Beaumont delle risorse economiche necessarie ricorrendo, a sua volta, all’emissione delle *profit participating notes* per massimi USD 9.990.000.000,00 non garantite con scadenza 1 novembre 2060 (le “**Burlington Profit Participating Notes**”) e sottoscritte e detenute da alcuni fondi di investimento (ivi inclusi i Fondi DK) gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM. Con riferimento specifico all’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, nonché della promozione dell’Offerta, i fondi di investimento Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Fund III LP, Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International III LP e Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International Master Fund III LP hanno sottoscritto e liberato delle Burlington Profit Participating Notes al fine di dotare Burlington delle risorse finanziarie a ciò necessarie;
- (viii) Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Fund III LP (il “**Fondo Partnership**”) è un fondo di investimento costituito nella forma di *limited partnership* ai sensi della, e soggetto alla, legge dello Stato del Delaware, USA, con sede legale presso gli uffici della Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA. Il Fondo *Partnership* è un fondo di investimento partecipato da investitori residenti negli Stati Uniti d’America di varia natura quali investitori privati (*high net worth individuals*), banche, investitori istituzionali, fondi pensione, società di gestione del risparmio, *trust*, *estates*, istituzioni di beneficenza, società e altri soggetti;
- (ix) Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International III LP (il “**Fondo Offshore**”) è un fondo di investimento costituito nella forma di *exempted limited partnership* ai sensi della, e soggetto alla, legge delle Isole Cayman, con sede legale presso gli uffici della Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Isole Cayman. Il Fondo *Offshore* è un fondo di investimento partecipato da investitori non residenti negli

Stati Uniti d’America di varia natura quali investitori privati (*high net worth individuals*), banche, investitori istituzionali, fondi pensione, società di gestione del risparmio, *trust*, *estates*, istituzioni di beneficenza, società e altri soggetti;

- (x) il Fondo *Offshore* investe le proprie attività attraverso una struttura “*master-feeder*” in quote del fondo Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International Master Fund III LP (il “**Fondo Master**” e insieme al Fondo *Partnership* e al Fondo *Offshore*, i “**Fondi DK**”), fondo di investimento costituito nella forma di *exempted limited partnership* ai sensi della, e soggetto alla, legge delle Isole Cayman, con sede legale presso gli uffici della Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Isole Cayman, il cui unico investitore è pertanto il Fondo *Offshore*;
- (xi) i Fondi DK sono istituiti e gestiti da Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities GP III LLC, società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA (il “**General Partner dei Fondi DK**”);
- (xii) ai sensi dell’accordo di gestione stipulato in data 31 dicembre 2014 tra il Fondo *Partnership*, il Fondo *Offshore*, il Fondo *Master* e l’*Investment Manager* (come di seguito definito) (l’“**Investment Manager Agreement**”), il *General Partner* dei Fondi DK ha delegato la sua autorità di gestione e investimento dei Fondi DK a DK Long-Term Management LP, società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA (l’“**Investment Manager**”);
- (xiii) ai sensi dell’accordo di gestione stipulato in data 31 dicembre 2014 tra il Fondo *Partnership*, il Fondo *Offshore*, il Fondo *Master*, l’*Investment Manager* e DKCM (il “**Subadvisory Agreement**” e insieme all’*Investment Manager Agreement*, al *Burlington Management Agreement* e al *Beaumont Management Agreement*, collettivamente, gli “**Accordi di Gestione**”), l’*Investment Manager* ha, a sua volta, delegato sempre a DKCM la gestione e le decisioni di investimento relative ai Fondi DK.

Per effetto della complessa catena partecipativa sopra descritta, alla Data del Documento di Offerta, Thomas L. Kempner, Jr. controlla, ai fini dell’articolo 93 del TUF, DKCM GP che a sua volta controlla DKCM in qualità di *general partner* dello stesso, senza peraltro influenzarne l’operato e la gestione.

Fermo restando il ruolo di Thomas L. Kempner, Jr. sopra descritto, DKCM è il soggetto che controlla a sua volta, ai sensi dell’articolo 93 del TUF, Beaumont e che, nella sua qualità di gestore su base discrezionale di Burlington, di Beaumont nonché dei Fondi DK, ha piena autorità per ogni decisione di investimento nell’Offerente con poteri, tra l’altro, di esercitare, o di astenersi dall’esercitare, qualsiasi diritto di voto o diritti analoghi relativi alla partecipazione indiretta nel medesimo e, pertanto, esercita indirettamente il controllo sull’Offerente ai sensi dell’articolo 93 TUF. Per ulteriori informazioni in merito a DKCM si rinvia ai punti B.1.5(v) e B.1.5(vi) di questo Paragrafo B.1.5.

Si riporta qui di seguito una sintesi grafica della struttura societaria dell’Offerente alla Data del Documento di Offerta:

Con riferimento a Beaumont e Burlington si precisa, inoltre, quanto segue.

B.1.5.I Beaumont

Beaumont è stata costituita ai sensi del diritto irlandese in data 17 dicembre 2015 ed è una società che opera e si qualifica come tipologia di società rilevante ai fini della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997 (come modificato). A tale tipologia di società è consentito, tra le altre cose, l'acquisto di, o di interessenze economiche in, alcune attività (c.d. "*qualifying assets*") che soddisfano determinate caratteristiche ai sensi della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997 (come modificato) quali (i) attività di natura finanziaria (ivi inclusi partecipazioni azionarie, obbligazioni, derivati e altri strumenti di debito), (ii) *commodities*, o (iii) impianti e macchinari. Inoltre, Beaumont è soggetta e rispetta l'*Irish Companies Act* 2014.

Il capitale sociale di Beaumont è interamente detenuto da CCT Corporate Nominees Limited in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni di beneficenza registrate (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla "*declaration of trust*" del 27 febbraio 2017 (come di volta in volta modificata e integrata).

Le organizzazioni di beneficenza sono indipendenti rispetto agli investitori di Beaumont (ossia, alla Data del Documento di Offerta, Burlington) e non svolgono alcun ruolo nella gestione e amministrazione di quest'ultimo.

Beaumont è il veicolo attraverso il quale Burlington effettua i propri investimenti in Europa ed è al vertice della catena societaria dei principali investimenti effettuati da parte dei fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM in *asset real estate* in Europa. Beaumont riceve le risorse finanziarie per lo svolgimento della propria attività da Burlington mediante *profit participating loan* sottoscritti di volta in volta tra Burlington, quale finanziatore, e Beaumont, quale prenditore, per finanziare i singoli investimenti e, in particolare, con riferimento all'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e alla presente Offerta, le risorse finanziarie sono state reperite da Beaumont ai sensi del Profit Participating Loan messo a disposizione da Burlington. Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di finanziamento dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della presente Offerta, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1 del Documento di Offerta.

Con riferimento alla gestione di Beaumont si precisa che gli amministratori di Beaumont hanno facoltà di delegare l'amministrazione ordinaria della società e la gestione degli investimenti della stessa a soggetti esterni, fatta comunque salva la responsabilità degli amministratori per la gestione della società. Beaumont ha esercitato tale delega e DKCM è stato incaricato di fornire servizi di gestione ai sensi del sopra citato *Beaumont Management Agreement*; DKCM agisce quindi quale gestore di Beaumont, che gestisce su base discrezionale ai sensi di tale accordo (per ulteriori informazioni su DKCM, si rinvia ai precedenti punti B.1.5(v) e B.1.5(vi) del presente Paragrafo B.1.5 del Documento di Offerta).

A tal proposito, per completezza, si precisa che ai sensi del *Beaumont Management Agreement*, di cui è parte anche Burlington, DKCM ha la facoltà di richiedere a Burlington, per conto di Beaumont, di ricevere le risorse finanziarie per effettuare i singoli investimenti ai sensi dei *profit participating loan* di volta in volta in vigore tra Burlington, quale finanziatore, e Beaumont, quale prenditore. Come sopra anticipato, ogni decisione di investimento relativa a Burlington e Beaumont spetta a DKCM in forza degli Accordi di Gestione.

Per quanto concerne la supervisione da parte del socio di Beaumont (ossia CCT Corporate Nominees Limited, in qualità di *trustee*) quest'ultimo non è coinvolto nell'amministrazione ordinaria della società ed ha esclusivamente facoltà di impartire direttive sulle materie che non sono state riservate in via esclusiva alla competenza degli amministratori (che sono diritti inderogabili dei soci). In aggiunta, in forza, tra l'altro, della *declaration of trust* del 27 febbraio 2017 (come di volta in volta modificata e integrata), CCT Corporate Nominees Limited, in qualità di *trustee*, ha espresso il proprio consenso a non essere in alcun modo coinvolto nelle attività di amministrazione ordinaria di Beaumont o delle sue controllate.

I proventi eventualmente generati dalla gestione di Beaumont verranno in misura prevalente corrisposti a Burlington a titolo di rimborso degli importi in linea capitale ed interessi ai sensi dei *profit participating loan* di volta in volta in vigore tra Burlington, quale finanziatore, e Beaumont, quale prenditore, anziché, ad esempio, sotto forma di utili di gestione. Le sole beneficiarie del residuo attivo di Beaumont in esito all'estinzione dell'investimento o alla liquidazione di Beaumont sono le organizzazioni di beneficenza irlandesi che saranno individuate in esito a detta estinzione dell'investimento o alla liquidazione di Beaumont. Tuttavia, è previsto che tale residuo attivo distribuibile alle organizzazioni di beneficenza irlandesi sia pari al valore nominale dell'apporto, in quanto tutti i rendimenti generati dalla gestione di Beaumont (al netto delle spese e dei tributi) saranno distribuiti sotto forma di interessi e quota capitale dovuti a Burlington in relazione ai *profit participating loan* di volta in volta in vigore tra Burlington, quale finanziatore, e Beaumont, quale prenditore.

Coerentemente con il *Beaumont Management Agreement*, le risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington ai sensi dei *profit participating loan* di volta in volta in vigore tra Burlington, quale finanziatore, e Beaumont, quale prenditore, sono utilizzati per acquistare attività, o interessenze economiche in varie attività, che soddisfano determinate caratteristiche (c.d. "*qualifying assets*" ai sensi della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997, come modificato) quali (i) attività di natura finanziaria (ivi inclusi partecipazioni azionarie, obbligazioni, derivati, e altri strumenti di debito), (ii) *commodities*, o (iii) impianti e macchinari, tra cui rientra, altresì, l'acquisto indiretto delle azioni ordinarie dell'Emittente oggetto dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della presente Offerta.

B.1.5.II Burlington

Burlington è stata costituita ai sensi del diritto irlandese in data 24 aprile 2009 ed è una società che opera e si qualifica come tipologia di società rilevante ai fini della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997 (come modificato). A tale tipologia di società è consentito, tra le altre cose, l'acquisto di, o di interessenze economiche in, alcune attività (c.d. "*qualifying assets*") che soddisfano determinate caratteristiche ai sensi della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997 (come modificato), quali (i) attività di natura finanziaria (ivi inclusi partecipazioni azionarie, obbligazioni, derivati, e altri strumenti di debito), (ii) *commodities*, o (iii) impianti e macchinari. Inoltre, Burlington è soggetta e rispetta l'*Irish Companies Act* 2014 e il regolamento del *Global Exchange Market* (GEM) dell'*Irish Stock Exchange*.

Il capitale sociale di Burlington è interamente detenuto da Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni registrate di beneficenza (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla "*declaration of trust*" del 15 febbraio 2017 (come di volta in volta modificata e integrata).

Le organizzazioni di beneficenza sono indipendenti rispetto agli investitori di Burlington e non svolgono alcun ruolo nella gestione e amministrazione di quest'ultimo.

Per lo svolgimento della sua attività, Burlington si è dotata di risorse economiche e finanziarie, in particolare, attraverso il ricorso al mercato dei capitali mediante l'emissione delle *profit participating notes* per massimi USD 9.990.000.000,00 non garantite con scadenza 1 novembre 2060 (le “**Burlington Profit Participating Notes**”) sottoscritte e detenute da alcuni fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM, compresi i Fondi DK. In particolare, le risorse economiche finanziarie messe a disposizione da Burlington ai fini dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della presente Offerta sono reperite da Burlington mediante la liberazione di Burlington Profit Participating Notes detenute e sottoscritte dai Fondi DK per un importo massimo complessivo pari a Euro 158.459.210 oltre i costi dell'operazione. Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di finanziamento dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della presente Offerta, si rinvia alla Sezione G, Paragrafo G.1 del Documento di Offerta.

Le Burlington Profit Participating Notes sono state emesse ai sensi del diritto irlandese in data 24 novembre 2010, sono trasferibili in tutto o in parte, non sono garantite e sono ammesse alla quotazione ufficiale sul mercato gestito da Irish Stock Exchange plc e sono attualmente negoziate sul *Global Exchange Market (GEM)* dell'*Irish Stock Exchange*.

I proventi derivanti dalle Burlington Profit Participating Notes sono utilizzati per acquistare attività, o interessenze economiche in varie attività, che soddisfano determinate caratteristiche (c.d. “*qualifying assets*” ai sensi della Sezione 110 del *Irish Tax Consolidation Act* del 1997, come modificato) quali (i) attività di natura finanziaria (ivi inclusi partecipazioni azionarie, obbligazioni, derivati, e altri strumenti di debito), (ii) *commodities*, o (iii) impianti e macchinari, tra cui rientra, altresì, l'acquisto indiretto delle azioni ordinarie dell'Emittente oggetto dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della presente Offerta.

Come anticipato, le Burlington Profit Participating Notes scadranno in data 1 novembre 2060 salvo alcuni casi di rimborso anticipato da parte di Burlington e maturano interessi per un importo equivalente all'utile netto generato dalla gestione degli investimenti di Burlington meno (a) una porzione dei profitti pari a USD 500 per anno, (b) l'importo cumulativo degli interessi maturati o pagati rispetto alle *profit participating notes* relativi a tutti i precedenti periodi e (c) una porzione delle spese amministrative.

I titolari delle Burlington Profit Participating Notes, ossia, con particolare riferimento all'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e alla presente Offerta, i Fondi DK, hanno un potere limitato di influenzare la gestione di Burlington: i loro diritti sono analoghi a quelli conferiti a titolari di *notes* in strutture simili e non hanno alcun diritto di avere un ruolo attivo nell'adozione delle decisioni da parte di Burlington in materia di investimenti.

Inoltre, con riferimento alla gestione di Burlington si precisa che gli amministratori di Burlington hanno facoltà di delegare l'amministrazione ordinaria della società e la gestione degli investimenti della stessa a soggetti esterni, fatta comunque salva la responsabilità degli amministratori per la gestione della società. Burlington ha esercitato tale delega e DKCM è stato incaricato di fornire servizi di gestione ai sensi del sopra citato *Burlington Management Agreement*; DKCM agisce quindi quale gestore di Burlington, che gestisce su base discrezionale ai sensi di tale accordo (per ulteriori informazioni su DKCM si rinvia ai precedenti punti B.1.5(v) e B.1.5(vi) del presente Paragrafo).

Per quanto concerne la supervisione da parte del socio di Burlington (ossia Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, in qualità di *trustee*) quest'ultimo non è coinvolto nell'amministrazione ordinaria della società ed ha esclusivamente facoltà di impartire direttive sulle materie che non sono state riservate in via esclusiva alla competenza degli amministratori (che sono diritti inderogabili dei soci). In aggiunta, in forza, tra l'altro, della *declaration of trust* del 15 febbraio 2017 (come di volta in volta modificata e integrata), Walkers Corporate Services (Ireland) Limited, in qualità di *trustee*, ha espresso il proprio consenso a non essere in alcun modo coinvolto nelle attività di amministrazione ordinaria di Burlington o delle sue controllate.

I proventi eventualmente generati da Burlington verranno in misura prevalente corrisposti attraverso le Burlington Profit Participating Notes anziché, ad esempio, sotto forma di utili di gestione. Le sole beneficiarie del residuo attivo di Burlington in esito all'estinzione dell'investimento o alla liquidazione di Burlington sono le organizzazioni di beneficenza irlandesi che saranno individuate in esito a detta estinzione dell'investimento o alla liquidazione di Burlington. Tuttavia, è previsto che tale residuo attivo distribuibile alle organizzazioni di beneficenza irlandesi sia pari al valore nominale dell'apporto, in quanto tutti i rendimenti generati dalla gestione di Burlington (al netto delle spese e dei tributi) saranno distribuiti sotto forma di interessi e quota capitale dovuti agli investitori in relazione alle suddette Burlington Profit Participating Notes.

B.1.6 Organi di amministrazione e controllo

Organo amministrativo dell'Offerente

Ai sensi degli articoli 15 e 21 dello statuto sociale, l'Offerente può essere amministrato, alternativamente, da: (i) un consiglio di amministrazione composto da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a quindici, ovvero (ii) un amministratore unico, secondo quanto di volta in volta stabilito dalla deliberazione di nomina assunta dall'assemblea dei soci dell'Offerente.

Gli amministratori sono nominati dall'assemblea dei soci, possono essere anche non soci e rimangono in carica, secondo le determinazioni dell'assemblea, per un massimo di 3 (tre) esercizi, scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio sociale della loro carica e sono rieleggibili.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente è amministrato da un amministratore unico nella persona di Fabio Sangiovanni, il quale è stato nominato dall'assemblea dei soci dell'Offerente in data 22 dicembre 2017 e scadrà alla data dell'assemblea dei soci dell'Offerente convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2019.

L'amministratore unico è domiciliato per la carica presso l'indirizzo che risulta al Registro delle Imprese competente.

Per completezza di informazione si riporta qui di seguito anche la composizione, alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta, degli organi amministrativi, rispettivamente, di LuxCo, Beaumont e Burlington.

Amministratore Unico di LuxCo

| Carica | Nome e Cognome | Data di nomina | Data di cessazione |
|----------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Amministratore Unico | Herve Bernard Jean Schunke | 2 ottobre 2017 | A tempo indeterminato |

Consiglio di amministrazione di Beaumont

| Carica | Nome e Cognome | Data di nomina | Data di cessazione |
|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Amministratore | Christian Currivan | 31 dicembre 2009 | A tempo indeterminato |
| Amministratore | Roddy Stafford | 3 dicembre 2013 | A tempo indeterminato |
| Amministratore | Tomasz Domanski | 31 dicembre 2014 | A tempo indeterminato |
| Amministratore | Eric Sacks | 29 settembre 2016 | A tempo indeterminato |

Consiglio di amministrazione di Burlington

| Carica | Nome e Cognome | Data di nomina | Data di cessazione |
|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|
| Amministratore | Christian Currivan | 31 dicembre 2009 | A tempo indeterminato |
| Amministratore | Roddy Stafford | 3 dicembre 2013 | A tempo indeterminato |
| Amministratore | Tomasz Domanski | 31 dicembre 2014 | A tempo indeterminato |
| Amministratore | Eric Sacks | 29 settembre 2016 | A tempo indeterminato |

Con riferimento al consiglio di amministrazione di Beaumont e Burlington, per completezza si precisa che, ai sensi del diritto irlandese, la gestione di Beaumont e Burlington è di competenza dei rispettivi consigli di amministrazione, i quali sono di volta in volta nominati dai consigli di amministrazione uscenti, come previsto dai rispettivi statuti, per gestire e controllare le attività della società.

Gli amministratori hanno facoltà di delegare l'amministrazione ordinaria della società e la gestione degli investimenti della stessa a soggetti esterni, fatta comunque salva la responsabilità degli amministratori in relazione alla gestione della società. Sia Beaumont sia Burlington hanno esercitato tale delega e DKCM è stato incaricato di fornire servizi di gestione ai sensi dei sopra citati *Beaumont Management Agreement* e *Burlington Management Agreement*. Sebbene DKCM sia autorizzato ad agire in veste di gestore di Beaumont e Burlington, queste rimangono comunque sottoposte all'attività di supervisione generale da parte del proprio consiglio di amministrazione, che mantiene la responsabilità in relazione alla gestione della società.

Con riferimento a DKCM, si precisa che i Soci DK sono le uniche persone investite del potere di gestione delle attività di DKCM (ivi incluse le attività di investimento della medesima). Nessuno dei Soci DK esercita singolarmente il controllo sulle decisioni di investimento relative a DKCM e alle sue collegate, fermo restando che a Thomas L. Kempner, Jr. e a Anthony A. Yoseloff sono stati conferiti generali poteri di supervisione delle attività di investimento di DKCM.

Si segnala, infine, che, per quanto a conoscenza dell'Offerente, alla Data del Documento di Offerta nessuno dei membri del consiglio di amministrazione dell'Offerente, LuxCo, Burlington, Beaumont, e/o delle altre società facenti parte della catena di controllo dell'Offerente indicata al precedente Paragrafo B.1.5, nonché nessuno dei Soci DK ricopre cariche o riveste ruoli presso l'Emittente o altre società del gruppo facente capo

all'Emittente (il "Gruppo Prelios") ovvero è titolare di interessenze economiche nell'ambito dell'Emittente o del Gruppo Prelios.

Collegio sindacale dell'Offerente

L'articolo 22 dello statuto sociale dell'Offerente prevede che il collegio sindacale sia composto da 3 (tre) sindaci effettivi e da 2 (due) sindaci supplenti.

Il collegio sindacale dell'Offerente in carica alla Data del Documento di Offerta è stato nominato in data 11 settembre 2017 e scadrà alla data dell'assemblea dei soci dell'Offerente convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2019.

| Carica | Nome e Cognome | Data di nomina | Data di cessazione |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|
| Presidente del Collegio Sindacale | Alberto De Luca | 11 settembre 2017 | Fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 |
| Sindaco effettivo | Corrado Arnosti | 11 settembre 2017 | Fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 |
| Sindaco effettivo | Tommaso Costariol | 18 gennaio 2018 ⁽¹⁾ | Fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 |
| Sindaco supplente | Jessica Rosolen | 11 settembre 2017 | Fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 |
| Sindaco supplente | Mariagrazia De Luca | 11 settembre 2017 | Fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 |

⁽¹⁾ Sindaco effettivo nominato dall'assemblea dei soci dell'Offerente in data 18 gennaio 2018 in sostituzione della Dott.ssa Claudia Calcagni che ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di sindaco effettivo con effetto dalla medesima data.

I sindaci sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta al Registro delle Imprese competente.

In conformità alle previsioni, rispettivamente del diritto irlandese e del diritto lussemburghese, Burlington, Beaumont e LuxCo non hanno un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal collegio sindacale. Parimenti, DKCM, nel rispetto della normativa di riferimento, non ha un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal collegio sindacale.

Si segnala che alla Data del Documento di Offerta nessuno dei membri degli organi di controllo dell'Offerente, e/o, ove esistenti, delle altre società facenti parte della catena di controllo dell'Offerente indicata al precedente Paragrafo B.1.5, ricopre cariche o è titolare di interessenze economiche nell'ambito dell'Emittente o di società del Gruppo Prelios.

B.1.7 Soggetto incaricato della revisione legale dei conti

In data 18 gennaio 2018, è stato conferito alla società di revisione KPMG S.p.A., con sede legale in Via Vittor Pisani 25, 20124 – Milano, l'incarico di revisione contabile dei bilanci dell'Offerente per gli esercizi con chiusura al 31 dicembre 2017, 2018 e 2019.

B.1.8 Descrizione del gruppo che fa capo all’Offerente

Ad eccezione della Partecipazione Iniziale Complessiva pari, alla Data di del Documento di Offerta, al 55,642% circa del capitale sociale dell’Emittente alla medesima data, l’Offerente non detiene partecipazioni in alcuna società, né è titolare di beni o rapporti non inerenti l’Offerta.

LuxCo e l’Offerente sono società appositamente costituite per l’esecuzione dell’operazione menzionata nel Primo Contratto di Compravendita e nel Secondo Contratto di Compravendita. Per una descrizione della catena di controllo dell’Offerente, si rinvia al precedente Paragrafo B.1.5 del Documento di Offerta.

B.1.9 Attività dell’Offerente

L’Offerente è una *holding* di partecipazioni e, ai sensi dell’articolo 4 dello statuto sociale, l’Offerente “*ha per oggetto l’esercizio in forma imprenditoriale non nei confronti del pubblico delle attività di acquisto, detenzione, gestione e dismissione di azioni, quote e/o partecipazioni in altre società quotate o non quotate nonché il finanziamento ed il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario delle società o enti nei quali partecipa.*”

L’Offerente può inoltre “*esercitare qualunque attività connessa, strumentale, complementare o comunque utile per il conseguimento dell’oggetto sociale, ivi inclusa senza limitazione alcuna, la costituzione di garanzie reali e/o personali (anche in favore di terzi e/o per obbligazioni assunte da terzi), l’assunzione e la concessione di prestiti, in qualunque forma, o altre forme di finanziamento (ivi incluse garanzie corporate) in favore di società controllate dalla e/o collegate all’Offerente. Il tutto con tassativa esclusione dell’esercizio di qualunque attività riservata a particolari categorie di società dai Decreti Legislativi n. 385/1993 (art. 106) e n. 58/1998*”.

Per completezza, si riporta di seguito una descrizione delle attività condotte dai Fondi DK e da DKCM in qualità di gestore dei Fondi DK, di Burlington e di Beaumont.

I Fondi DK sono stati costituiti in data 7 ottobre 2014 e al termine del periodo di raccolta degli impegni di versamento dei Fondi DK, ovvero il 26 febbraio 2015, l’impegno di sottoscrizione complessivo da parte dei loro investitori era pari a circa USD 1,3 miliardi (pari a circa Euro 1,15 miliardi¹). A tale riguardo, si precisa che l’ammontare complessivo della raccolta dei Fondi DK è rappresentato da impegni di versamento da parte dei propri investitori e che l’effettivo versamento del denaro da parte degli investitori avverrà a seguito dei richiami (c.d. *cash call*) da parte dei Fondi DK (per informazioni sulla raccolta dei singoli Fondi DK, si veda il successivo Paragrafo B.1.11).

I Fondi DK investono primariamente in titoli in sofferenza ed altri strumenti finanziari caratterizzati da minore liquidità e/o maggiore durata. I Fondi DK possono investire nelle seguenti categorie di investimenti: investimenti *corporate*, *real estate*, prodotti strutturati e *asset-backed*, beni materiali, liquidazioni a lungo termine e investimenti in altre attività in sofferenza caratterizzate da maggiore liquidità.

Con riferimento a DKCM, si precisa che DKCM e, prima della fusione tra Davidson Kempner Capital Management LLC e Davidson Kempner International Advisors LLC a seguito della quale è stata costituita DKCM, questi ultimi, anche per il tramite delle proprie controllate, hanno prestato consulenza finanziaria e

¹ Tasso di cambio Euro/USD equivalente a 0,8836 (*ECB foreign exchange reference rate* del 26 febbraio 2015).

servizi di gestione degli investimenti a fondi di investimento per oltre 30 anni. Precisamente, DKCM e i suoi predecessori, anche per il tramite delle proprie controllate, hanno iniziato a gestire capitali per investitori nel 1987. DKCM (originariamente nella forma e sotto il nome dei propri predecessori) è iscritta all'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (U.S. *Securities and Exchange Commission*) dal 1990. Alla data del 1 novembre 2017, il patrimonio gestito da DKCM ammonta a circa USD 30,1 miliardi (pari a circa Euro 25,9 miliardi²).

In particolare, con riferimento ai Fondi DK, DKCM utilizza principalmente le seguenti strategie di investimento:

- Investimenti “Distressed”: DKCM investe in titoli e strumenti finanziari di emittenti che sono, o sono considerati come tali dal mercato, in condizioni di *stress* finanziario o sono sovraindebitati, stanno cercando di completare un processo stragiudiziale di ristrutturazione, sono coinvolti in procedure concorsuali o simili e/o in contenziosi rilevanti. Tali investimenti sono effettuati principalmente nel capitale primario di tali società.
- Investimenti “Risk Arbitrage”: DKCM investe in fusioni e acquisizioni in situazioni di rischio, in cui gli emittenti sono oggetto di proposte di cambiamenti nella struttura dell'azionariato e di controllo, quali offerte pubbliche di acquisto o di scambio, proposte di fusione, scorporo, liquidazione e ricapitalizzazione.
- Posizioni azionarie corte/lunghe (Long/Short Equities): DKCM implementa questa strategia investendo in portafogli di titoli azionari con posizioni lunghe o corte che possano essere valorizzate e negoziate con uno sconto o un premio rispetto al valore di mercato del sottostante.
- “Convertible Arbitrage”: DKCM investe in situazioni di “*convertible arbitrage*” tentando di guadagnare valore dall'opzione inserita in strumenti convertibili quando tali opzioni appaiono non correttamente prezzate rispetto ad opzioni *stand-alone* simili o ai livelli storici di volatilità.
- Credito a corto o lungo termine: DKCM investe in obbligazioni *corporate high-yield* e *investment-grade*, *credit default swaps* e altri strumenti di debito che DKCM ritiene siano sottostimati e con potenzialità di incremento di valore.

DKCM ha società controllate a Londra e Hong Kong. La società controllata inglese, Davidson Kempner European Partners LLP, è una società a responsabilità limitata (*limited liability partnership*) ai sensi del diritto inglese costituita il 20 maggio 2004 (“DKEP”). Sin dalla sua costituzione, DKEP è soggetta al U.K. *Financial Conduct Authority* (n. 401821) ed è autorizzata ai sensi dello stesso ad operare in qualità di società di gestione. DKEP rende a DKCM servizi di *sub-advisory* in materia di investimenti con riferimento ai fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM, inclusi i Fondi DK. Nel contesto dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e dell'Offerta, i dipendenti di DKEP forniscono ed hanno fornito analisi di investimento e servizi di *monitoring* a DKCM.

² Tasso di cambio Euro/USD equivalente a 0,8612 (*ECB foreign exchange reference rate* del 1 novembre 2017).

La società controllata avente sede ad Hong Kong, Davidson Kempner Asia Limited, una società a responsabilità limitata (*private company limited by shares*) soggetta alla legge di Hong Kong (“DKAL”), è stata costituita il 3 luglio 2008. DKAL è soggetta all’autorità di vigilanza *Hong Kong Securities and Futures Commission* dal 4 maggio 2010 (n. ARQ101) e dalla medesima data è stata autorizzata ad operare in qualità di società di gestione. DKAL rende servizi di *sub-advisory* in materia di investimenti a DKCM con riferimento ai fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM, inclusi i Fondi DK.

In particolare, DKEP e DKAL rendono servizi di *sub-advisory* in materia di investimenti a DKCM con specifico riferimento all’implementazione delle strategie di investimento sopra descritte. Sia DKEP sia DKAL sono soggette al controllo di DKCM, e nessuna delle due società ha alcuna discrezionalità o potere decisionale con riferimento agli investimenti e/o la gestione dei fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM, inclusi i Fondi DK.

B.1.10 Principi contabili

Il bilancio di esercizio dell’Offerente sarà redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS.

B.1.11 Informazioni contabili

Il primo esercizio dell’Offerente si è chiuso il 31 dicembre 2017, ma il bilancio dei primi mesi di attività non è ancora stato redatto e approvato, pertanto, alla Data del Documento di Offerta, non sono disponibili dati relativi al bilancio dell’Offerente. Parimenti, alla Data del Documento di Offerta, non è stato redatto e approvato il bilancio dei primi mesi di attività di LuxCo, il cui primo esercizio di LuxCo si è chiuso il 31 dicembre 2017, pertanto, alla Data del Documento di Offerta, non sono disponibili dati relativi al bilancio di LuxCo.

A fini meramente illustrativi, si riporta di seguito una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell’Offerente predisposta alla data del 29 gennaio 2018 (successiva al perfezionamento dell’acquisizione della Seconda Partecipazione), in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, non assoggettata ad alcuna verifica contabile e/o attività di revisione legale e predisposta esclusivamente ai fini dell’inserimento nel presente Documento di Offerta.

| ATTIVITÀ | <i>(In unità di Euro)</i> |
|---|---------------------------|
| Attività non correnti | |
| Altre finanziarie attività non correnti | 88.044.168 |
| Totale attività non correnti | 88.044.168 |
| Attività correnti | |
| Disponibilità liquide | 224.916 |
| Totale attività correnti | 224.916 |
| Totale Attività | 88.269.084 |
| PASSIVITÀ | <i>(In unità di Euro)</i> |
| Passività non Correnti | |
| Passività finanziarie - Primo Finanziamento Infragrappo | 42.588.974 |
| Passività finanziarie - Secondo Finanziamento Infragrappo | 10.237.526 |
| Totale Passività | 52.826.500 |
| Patrimonio Netto | |
| Capitale sociale | 50.002 ^(*) |
| Riserva sovrapprezzo azioni | 35.374.118 |
| Altre riserve | 18.464 |
| Totale Patrimonio Netto | 35.442.584 |
| Totale Patrimonio Netto e Passività | 88.269.084 |

^(*) Per completezza si precisa che alla data del 29 gennaio 2018 l'iscrizione dell'attestazione dell'esecuzione della prima *tranche* del Secondo Aumento di Capitale presso il Registro delle Imprese di Milano ai sensi dell'art. 2444 del codice civile era ancora pendente.

Non è stato incluso un conto economico dell'Offerente in quanto, a partire dalla data di costituzione, l'Offerente non ha svolto alcuna attività operativa rilevante tranne quelle relative all'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e alla promozione dell'Offerta. Si precisa, inoltre, che nella situazione patrimoniale dell'Offerente alla data del 29 gennaio 2018 non sono stati considerati gli interessi passivi maturati a tale data sul Primo Finanziamento Infragrappo erogato in data 22 dicembre 2017 e sulla Prima Tranche del Secondo Finanziamento Infragrappo erogata in data 24 gennaio 2018 ai fini dell'acquisizione, rispettivamente, della Prima Partecipazione e della Seconda Partecipazione, in quanto ritenuti non significativi per le finalità illustrative per le quali è stata redatta la situazione patrimoniale, tenuto conto del limitato intervallo temporale intercorrente tra la data di erogazione dei suddetti importi (ossia, rispettivamente, il 22 dicembre 2017 e il 24 gennaio 2018) e la data della situazione patrimoniale dell'Offerente sopra riportata (ossia, il 29 gennaio 2018). Per completezza si segnala che: (i) dal Primo Finanziamento Infragrappo, sulla base dei termini e delle condizioni degli stessi vigenti alla Data del Documento di Offerta, deriverà per l'Offerente un onere economico per interessi passivi pari a complessivi Euro 993.151,21 circa su base annuale, nonché (ii) in relazione alla Prima Tranche del Secondo Finanziamento Infragrappo, sulla base dei termini e delle condizioni degli stessi vigenti alla Data del Documento di Offerta, deriverà per l'Offerente un onere economico per interessi passivi pari a complessivi Euro 238.733,43 su base annuale. Per ulteriori informazioni in merito ai termini e condizioni di cui al Primo Finanziamento Infragrappo e al Secondo Finanziamento Infragrappo, si rinvia alla Sezione G.1, Paragrafo G.1.1, del Documento di Offerta).

Si precisa, inoltre, che in ragione delle modalità di finanziamento previste per l'Offerta (per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G.1, Paragrafi G.1.1 e G.1.2, del Documento di Offerta), l'Offerta comporterà, in caso di integrale adesione alla medesima da parte degli azionisti di Prelios, un incremento delle

immobilizzazioni finanziarie pari a Euro 70.189.718,36 e un corrispondente incremento della somma di patrimonio netto dell'Offerente pari a Euro 28.075.887,34 (in aggiunta agli Euro 18.464 già versati da LuxCo, alla Data del Documento di Offerta, a titolo di versamento in conto capitale) e debiti finanziari dello stesso pari a Euro 42.113.831,02. Da tale eventuale incremento dei debiti finanziari potrebbe derivare, inoltre, in assenza di una rinegoziazione dei termini e delle condizioni del Secondo Finanziamento Infragrappo, un ulteriore onere economico per interessi passivi in capo all'Offerente.

Si riporta di seguito una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell'Offerente *pro-forma* al 29 gennaio 2018, predisposta al fine di rappresentare i principali effetti dell'Offerta – in caso di integrale adesione alla stessa da parte degli azionisti di Prelios e, quindi, ipotizzando la sottoscrizione e liberazione di una porzione non ancora sottoscritta e liberata del Secondo Aumento di Capitale pari a massimi Euro 28.075.887,34 e l'utilizzo ai fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta della restante porzione non ancora erogata del Secondo Finanziamento Infragrappo – sulla situazione patrimoniale dell'Offerente, come se la stessa Offerta si fosse perfezionata in tale data.

| ATTIVITÀ | <i>(In unità di Euro)</i> |
|--|---------------------------|
| Attività non correnti | |
| Altre finanziare attività non correnti | 158.233.886 |
| Totale attività non correnti | 158.233.886 |
| Attività correnti | |
| Disponibilità liquide | 224.916 |
| Totale attività correnti | 224.916 |
| Totale Attività | 158.458.802 |

| PASSIVITÀ | <i>(In unità di Euro)</i> |
|---|---------------------------|
| Passività non Correnti | |
| Passività finanziarie - Primo Finanziamento Infragrappo | 42.588.974 |
| Passività finanziarie - Secondo Finanziamento Infragrappo | 52.351.357 |
| Totale Passività | 94.940.331 |
| Patrimonio Netto | |
| Capitale sociale | 50.031 |
| Riserva sovrapprezzo azioni | 63.449.976 |
| Altre riserve – Versamento in C/Capitale | 18.464 |
| Totale Patrimonio Netto | 63.518.471 |
| Totale Patrimonio Netto e Passività | 158.458.802 |

La situazione patrimoniale *pro-forma* di cui sopra non è stata assoggettata ad alcuna verifica contabile e/o attività di revisione legale ed è stata predisposta esclusivamente ai fini dell'inserimento nel presente Documento di Offerta.

Inoltre, per completezza, si riportano di seguito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico riclassificati e la posizione finanziaria netta di Burlington alla data del 31 dicembre 2016, redatti sulla base del bilancio al 31 dicembre 2016, assoggettato a revisione legale dei conti da parte di PricewaterhouseCoopers, la quale ha

rilasciato relazione di revisione senza rilievi o richiami. L'ultimo esercizio di Burlington si è chiuso il 31 dicembre 2017, tuttavia, alla Data del Documento di Offerta non è ancora disponibile una situazione economica e patrimoniale riferita a tale data.

Conto Economico di Burlington al 31 dicembre 2016

| CONTO ECONOMICO | 01.01.2016-31.12.2016 | 01.01.2015-31.12.2015 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | EUR³ | EUR⁴ |
| Ricavi da attività di investimento | | |
| Ricavi da attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> | 135.670.379 | 173.119.265 |
| Utili /(perdite) nette su attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> | 168.818.328 | (2.712.352) |
| Utili /(perdite) nette su strumenti derivati | 349.013.056 | 332.673.432 |
| Perdite nette su Profit Participation Notes | (634.383.195) | (419.652.513) |
| Utili /(perdite) su cambi | (24.828.176) | (31.446.996) |
| Ricavi netti da attività di investimento | (5.709.608) | 51.980.835 |
| Altri proventi e oneri | | |
| Proventi diversi | 15.323.309 | 688.096 |
| Oneri diversi | (5.960.704) | (51.710.610) |
| Utile netto ante imposte | 3.652.998 | 958.320 |
| Imposte | (3.652.659) | (957.982) |
| Utile netto | 339 | 338 |

Commento al conto economico di Burlington

I ricavi da attività d'investimento al 31 dicembre 2016 risultano negativi per 5,7 milioni di Euro rispetto ad un risultato positivo di 52,0 milioni di Euro del 2015.

Il risultato netto ante imposte al 31 dicembre 2016 è positivo per 3,7 milioni di Euro a fronte di un risultato positivo nel corso del 2015 di 1,0 milioni di Euro.

³ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD medio del 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

⁴ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD medio del 2015, pari a 1,110 (fonte: Banca d'Italia).

Stato Patrimoniale di Burlington al 31 dicembre 2016

| STATO PATRIMONIALE | 31 dicembre 2016 EUR ⁵ | 31 dicembre 2015 EUR ⁶ |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Attività | | |
| Disponibilità liquide | 130.746.727 | 303.696.953 |
| Crediti e altre attività correnti | 84.054.499 | 37.566.150 |
| Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> | 6.049.325.948 | 6.902.069.500 |
| Totale attività | 6.264.127.174 | 7.243.332.603 |
| Passività | | |
| Debiti e altre passività correnti | 255.817.583 | 395.655.053 |
| <i>Burlington Profit Participating Notes*</i> | 6.008.306.881 | 6.847.675.185 |
| Totale Passività | 6.264.124.465 | 7.243.330.238 |
| Patrimonio Netto | | |
| Capitale sociale | 3 | 3 |
| Utili portati a nuovo | 2.707 | 1 |
| Totale Patrimonio Netto | 2.709 | 4 |
| Totale Patrimonio Netto e Passività | 6.264.127.174 | 7.243.330.241 |

* Con riferimento alla voce "Burlington Profit Participating Notes" si rinvia al precedente Paragrafo B.1.5 del presente Documento di Offerta.

Commento allo stato patrimoniale di Burlington

Per lo svolgimento della sua attività, Burlington si è dotata di risorse economiche finanziarie, in particolare, attraverso il ricorso al mercato dei capitali mediante l'emissione delle *profit participating notes* (con riferimento alle Burlington Profit Participating Notes si rinvia al precedente Paragrafo B.1.5 del Documento di Offerta) che risultano iscritte tra le Passività dello Stato Patrimoniale per 6.008 milioni di Euro.

⁵ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

⁶ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD applicabile al 31 dicembre 2015, pari a 1,110 (fonte: Banca d'Italia).

Prospetto dei flussi finanziari di Burlington al 31 dicembre 2016

| RENDICONTO FINANZIARIO | 01.01.2016- 31.12.2016 EUR⁷ | 01.01.2015- 31.12.2015 EUR⁸ |
|---|---|---|
| Flusso netto su garanzie in contanti | 223.579.366 | (155.497.529) |
| Proventi finanziari | 147.214.697 | 180.408.570 |
| Flusso netto interessi bancari | (373.432) | (130.189) |
| Flusso netto da altre variazioni | 14.952.203 | (15.106.482) |
| Variazione altre spese | (12.690.121) | (32.072.892) |
| Ritenute alla fonte su dividendi e interessi | (3.529.682) | (957.870) |
| Flusso netto su crediti da ritenute alla fonte | (1.954.373) | (620.961) |
| Imposte | (113) | (113) |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A) | 367.198.545 | (23.977.465) |
| Investimenti in attività finanziarie | (6.977.473.712) | (6.359.145.919) |
| Disinvestimenti in attività finanziarie | 7.885.528.592 | 5.700.676.974 |
| Flusso netto generato da swap su tassi | 3.571 | 1.094.745 |
| Flusso netto generato da scadenza contratti forward | 220.925.621 | 450.754.997 |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B) | 1.128.984.073 | (206.619.204) |
| Proventi generati da utilizzo <i>profit participating notes</i> | 1.009.167.318 | 1.838.872.422 |
| Oneri derivanti da rimborso <i>profit participating notes</i> | (2.349.763.512) | (1.555.898.369) |
| Oneri derivanti da rimborso interessi <i>profit participating notes</i> | (80.845.206) | - |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C) | (1.421.441.400) | 282.974.053 |
| Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C) | 74.741.218 | 52.377.385 |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E) | 80.833.685 | 59.713.145 |
| Effetto differenze su tassi di cambio (F) | (24.828.176) | (31.446.996) |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E+F) | 130.746.727 | 80.643.533 |

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto al 31 dicembre 2016

| Importi in € ⁹ | Capitale sociale | Utili (perdite) portati a nuovo | Totale |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------|
| Patrimonio netto al 01.01.2015 | 3 | 2.024 | 2.027 |
| Utile (perdita) dell'esercizio 2015 | - | 338 | 338 |
| Patrimonio netto al 31.12.2015 | 3 | 2.362 | 2.365 |
| Utile (perdita) dell'esercizio 2016 | - | 339 | 339 |
| Patrimonio netto al 31.12.2016 | 3 | 2.707 | 2.709 |

⁷ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

⁸ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro applicabile al 31 dicembre 2015, pari a 1,110 (fonte: Banca d'Italia).

⁹ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 mentre al 31 dicembre 2015, pari a 1,110 (fonte: Banca d'Italia).

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 di Burlington risultava positiva per 6.129,7 milioni di Euro¹⁰.

Per completezza, si riportano altresì di seguito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico riclassificati e la posizione finanziaria netta di Beaumont alla data del 31 dicembre 2016, redatti sulla base del bilancio al 31 dicembre 2016 e riferiti al periodo 17 dicembre 2015 (data di incorporazione) – 31 dicembre 2016, assoggettato a revisione legale dei conti da parte di PricewaterhouseCoopers, la quale ha rilasciato una relazione di revisione senza rilievi o richiami. L'ultimo esercizio di Beaumont si è chiuso il 31 dicembre 2017, tuttavia, alla Data del Documento di Offerta non è ancora disponibile una situazione economica e patrimoniale riferita a tale data.

Conto Economico di Beaumont al 31 dicembre 2016

| CONTTO ECONOMICO | 17.12.2017-31.12.2016 |
|---|------------------------------|
| | EUR¹¹ |
| Ricavi da attività di investimento | |
| Utili /(perdite) nette su attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> | (8.738.246) |
| Movimentazioni nette su <i>profit participating loans</i> valutati al <i>fair value</i> | 13.189.087 |
| Ricavi netti da attività di investimento | 4.450.840 |
| Altri proventi e oneri | |
| Oneri diversi | (4.450.840) |
| Utile netto ante imposte | - |
| Imposte | - |
| Utile netto | - |

Commento al conto economico di Beaumont

I ricavi da attività d'investimento al 31 dicembre 2016 risultano positivi per 4,5 milioni di Euro.

¹⁰ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD medio del 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

¹¹ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD medio del 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

Stato Patrimoniale di Beaumont al 31 dicembre 2016

| STATO PATRIMONIALE | 31 dicembre 2016 EUR ¹² |
|---|---------------------------------------|
| Attività | |
| Disponibilità liquide | 557 |
| Crediti e altre attività correnti | - |
| Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> | 283.418.752 |
| Totale attività | 283.419.310 |
| Passività | |
| <i>profit participating loans</i> valutati al <i>fair value</i> | 280.402.777 |
| Debiti e altre passività correnti | 3.016.529 |
| Totale Passività | 283.419.306 |
| Patrimonio Netto | |
| Capitale sociale | 4 |
| Utili portati a nuovo | - |
| Totale Patrimonio Netto | 4 |
| Totale Patrimonio Netto e Passività | 283.419.310 |

Prospetto dei flussi finanziari di Beaumont al 31 dicembre 2016

| RENDICONTO FINANZIARIO | 17.12.2015-31.12.2016 EUR ¹³ |
|---|--|
| Altre spese | (1.434.311) |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A) | (1.434.311) |
| Disinvestimenti in attività finanziarie | 30.070.309 |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B) | 30.070.309 |
| Rimborso del capitale di <i>profit participating loans</i> | (28.635.444) |
| Ricavi derivanti da emissione di capitale sociale | 4 |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C) | (28.635.440) |
| Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C) | 557 |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E) | - |
| Effetto differenze su tassi di cambio (F) | - |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E+F) | 557 |

¹² Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

¹³ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto al 31 dicembre 2016

| Importi in € ¹⁴ | Capitale sociale | Utili (perdite) portati a nuovo | Totale |
|--|------------------|---------------------------------|----------|
| Patrimonio netto al 17.12.2015 (data di incorporazione) | - | - | - |
| Emissione di capitale sociale | 4 | - | 4 |
| Utile (perdita) dell'esercizio 2016 | - | - | - |
| Patrimonio netto al 31.12.2016 | 4 | - | 4 |

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 di Beaumont risultava positiva per 360,5¹⁵ milioni di Euro.

Infine, per completezza, la tabella che segue riporta l'ammontare complessivo dell'investimento dei singoli Fondi DK, direttamente e indirettamente, nell'Offerente a titolo di capitale o di finanziamenti soci ai fini dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e dell'Offerta (per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione G, Paragrafi G.1.1 e G.1.2, del Documento di Offerta).

| Fondi DK | Impegni di sottoscrizione (in unità di USD) | Ammontare dell'investimento indiretto nell'Offerente (in unità di Euro) |
|-------------------|--|--|
| Fondo Partnership | 399.650.000,00 | 48.567.684 |
| Fondo Master | 904.455.500,00 | 109.891.319 |
| Totale | 1.304.105.500,00 | 158.459.003 |

B.1.12 Andamento recente

Nel periodo intercorrente tra la costituzione dell'Offerente e la Data del Documento di Offerta, non si sono registrati fatti che assumono rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Offerente, fatte salve le attività connesse all'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva e alla promozione dell'Offerta.

B.1.13 Persone che Agiscono di Concerto

Alla Data del Documento di Offerta, sono da considerarsi come persone che agiscono di concerto con l'Offerente (le "Persone che Agiscono di Concerto") ai sensi dell'articolo 101-bis, comma 4-bis, lett. b), del TUF, Thomas L. Kempner, Jr., DKCM GP, DKCM, Burlington, Beaumont e LuxCo, in quanto soggetti controllanti, direttamente o indirettamente (a seconda dei casi), l'Offerente. Per ulteriori informazioni si rinvia ai precedenti sottoparagrafi del presente Paragrafo B.1 del Documento di Offerta.

B.2 SOGGETTO EMITTENTE STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

Le informazioni contenute nel presente Paragrafo B.2 sono tratte esclusivamente da dati resi pubblici dall'Emittente, nonché da altre informazioni pubblicamente disponibili e non sono state oggetto di verifica indipendente da parte dell'Offerente.

¹⁴ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

¹⁵ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio EUR/USD applicabile al 31 dicembre 2016, pari a 1,107 (fonte: Banca d'Italia).

I documenti relativi all'Emittente e alle sue società controllate sono pubblicati sul sito *internet* dell'Emittente www.prelios.com.

L'Offerente non garantisce l'inesistenza di ulteriori informazioni e dati relativi all'Emittente che, se conosciuti, potrebbero comportare un giudizio relativo all'Emittente e/o all'Offerta diverso da quello derivante dalle informazioni e dai dati di seguito esposti.

B.2.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Emittente è "Prelios S.p.A."

L'Emittente è una società per azioni costituita in data 13 ottobre 1961 ai sensi del diritto italiano, con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, n. 27, iscritta al registro delle Imprese di Milano al n. 02473170153.

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

Ai sensi dell'articolo 3 dello statuto sociale, la durata della società è fissata al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata ai sensi di legge e di statuto.

B.2.2 Capitale sociale

Alla Data del Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Emittente ammonta ad Euro 55.686.524,26, integralmente sottoscritto e versato, suddiviso in n. 1.364.087.011 azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale.

Le azioni ordinarie dell'Emittente sono quotate sul Mercato Telematico Azionario con il codice ISIN IT0004923022 e sono in regime di dematerializzazione ai sensi dell'articolo 83-*bis* del TUF.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non ha emesso azioni diverse da quelle ordinarie né obbligazioni convertibili in azioni, né sussiste alcun impegno per l'emissione di obbligazioni convertibili o alcune delega che attribuisca al consiglio di amministrazione dell'Emittente di deliberare l'emissione di obbligazioni convertibili in azioni Prelios.

Alla Data del Documento di Offerta, non sono stati deliberati aumenti di capitale né sono state attribuite deleghe all'organo amministrativo ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile.

Azioni proprie

Alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente detiene in portafoglio n. 1.788 Azioni Proprie su un totale di n. 1.364.087.011 azioni ordinarie.

B.2.3 Soci rilevanti

Alla Data del Documento di Offerta, tenuto conto della catena partecipativa dell'Offerente come descritta al Paragrafo B.1.5, DKCM è il soggetto che esercita indirettamente il controllo di diritto sull'Emittente ai sensi

dell'articolo 93 TUF. A tal riguardo, si precisa che le comunicazioni ai sensi dell'articolo 120 TUF relative all'acquisto della Prima Partecipazione e della Seconda Partecipazione da parte dall'Offerente, rispettivamente, alla Data di Esecuzione e alla Seconda Data di Esecuzione, sono state effettuate indicando Thomas L. Kempner, Jr. in qualità di controllante indiretto, per il tramite di DKCM GP, di DKCM.

Alla Data del Documento di Offerta, sulla base delle informazioni rese note ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del TUF, così come pubblicate sul sito *internet* della CONSOB, non risultano altri soggetti diversi dall'Offerente che detengono una partecipazione rilevante nel capitale sociale dell'Emittente.

B.2.4 Organi di amministrazione e controllo

Consiglio di Amministrazione dell'Emittente

Ai sensi dell'articolo 12 dello statuto sociale, il consiglio di amministrazione dell'Emittente è composto da un numero di consiglieri variabile da un minimo di 5 ad un massimo di 19 membri, nominati dall'assemblea degli azionisti, che ne determina di volta in volta il numero. La nomina del consiglio di amministrazione avviene sulla base di liste presentate dai soci, al fine di assicurare alla minoranza la possibilità di nominare almeno un consigliere, secondo le procedure specificate nello statuto sociale e dalla legge applicabile, ivi incluse le norme sul rispetto dall'equilibrio tra i generi.

I consiglieri durano in carica per il periodo stabilito dall'assemblea degli azionisti al momento della nomina e, in ogni caso, per non più di tre esercizi, e il loro mandato termina alla data dell'assemblea degli azionisti dell'Emittente convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. I consiglieri di amministrazione sono rieleggibili.

La tabella che segue indica la composizione del consiglio di amministrazione di Prelios in carica alla Data del Documento di Offerta.

| CARICA | NOME E COGNOME |
|-------------------------------|-----------------------|
| Presidente | Giorgio Luca Bruno |
| Vice Presidente | Cesare Ferrero |
| Amministratore ⁽¹⁾ | Anna Maria Artoni |
| Amministratore ⁽¹⁾ | Mirja Cartia d'Asero |
| Amministratore ⁽¹⁾ | Rosa Cipriotti |
| Amministratore | Valeria Leone |
| Amministratore | Davide Mereghetti |
| Amministratore ⁽²⁾ | Fabrizio Palenzona |
| Amministratore ⁽¹⁾ | Arturo Sanguinetti |
| Amministratore ⁽¹⁾ | Giovanni Jody Vender |

⁽¹⁾ Amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'articolo 3 del Codice di Autodisciplina.

⁽²⁾ Amministratore cooptato dal consiglio di amministrazione del 28 dicembre 2017 in sostituzione del Sig. Giovanni Gilli, già amministratore non esecutivo, che aveva rassegnato le proprie dimissioni in data 9 giugno 2017.

In data 28 dicembre 2017, nel contesto del perfezionamento dell'acquisizione della Prima Partecipazione, il Sig. Fabrizio Palenzona è stato nominato per cooptazione, ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile, quale membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente – in sostituzione del Sig. Giovanni Gilli, già amministratore non esecutivo, che aveva rassegnato le proprie dimissioni in data 9 giugno 2017 – e pertanto rimarrà in carica fino alla data della prossima assemblea dei soci dell'Emittente.

Nel corso della medesima seduta consiliare del 28 dicembre 2017, gli amministratori dell'Emittente nominati dall'assemblea degli azionisti in data 16 ottobre 2015, Sig.ri Giorgio Luca Bruno, Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Valeria Leone, Davide Mereghetti e Giovanni Jody Vender, nonché l'amministratore Sig. Cesare Ferrero, la cui nomina è stata confermata dall'assemblea degli azionisti in data 31 maggio 2017 in seguito alla cooptazione da parte del consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 13 aprile 2017, hanno rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal giorno antecedente l'ultima tra la Data di Pagamento ovvero, ove applicabile, la Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta. Pertanto, a decorrere da tale data, venendo meno la maggioranza di consiglieri, il consiglio d'amministrazione dell'Emittente si intenderà decaduto ai sensi dell'articolo 12, comma 16, dello statuto sociale dell'Emittente. Il consiglio d'amministrazione dell'Emittente sarà pertanto tenuto a convocare un'assemblea ordinaria degli azionisti per la nomina del consiglio di amministrazione.

Per completezza si ricorda che, in data 14 novembre 2017, l'Emittente ha reso noto al mercato la temporanea indisponibilità del consigliere Sig. Arturo Sanguinetti a partecipare ai lavori consiliari.

Gli amministratori sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta al Registro delle Imprese competente.

Per quanto a conoscenza dell'Offerente, alla Data del Documento di Offerta nessuno dei membri del consiglio di amministrazione dell'Emittente è titolare di azioni e/o altre interessenze economiche nell'Emittente e/o in società del Gruppo Prelios.

Comitati interni al consiglio di amministrazione dell'Emittente

Come previsto dall'articolo 19 dello statuto sociale, il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha inoltre istituito al proprio interno i seguenti comitati, anche allo scopo di modellare la forma di governo societario alle raccomandazioni di tempo in tempo emanate dalle competenti autorità.

- (i) *Comitato per la Remunerazione* – ha funzioni consultive, propositive e di supervisione ed è incaricato di garantire la definizione e l'applicazione all'interno dell'intero Gruppo Prelios di politiche di remunerazione volte, da un lato, ad attrarre, motivare e mantenere le risorse in possesso delle qualità professionali richieste per perseguire proficuamente gli obiettivi del Gruppo Prelios e, dall'altro lato, capaci di allineare gli interessi del *management* con quelli degli azionisti. In particolare, detto comitato:
- (a) assiste il consiglio di amministrazione nella definizione e valutazione della politica in materia di remunerazione di gruppo e formula proposte al riguardo con specifico riferimento agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche,
 - (b) assiste il consiglio di amministrazione nell'esame delle proposte all'assemblea sull'adozione di eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari, e
 - (c) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal consiglio di amministrazione verificando in particolare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance* stabiliti. Al comitato è infine attribuita la specifica competenza a esprimersi sulle operazioni con parti correlate relative a tematiche remunerative in conformità con la procedura adottata dall'Emittente. Alla Data del Documento di Offerta, fanno parte del Comitato per la Remunerazione i seguenti membri: Giovanni Jody Vender (Presidente), Mirja Cartia d'Asero e Davide Mereghetti.

- (ii) *Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance* – ha funzioni di natura istruttoria e consultiva ed è incaricato, tra le altre cose, di (a) assistere il consiglio di amministrazione nella definizione delle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo da assicurare il rispetto dei principi di sana e corretta gestione dell'impresa, (b) esprimere un parere sulle proposte relative alla nomina, alla revoca, al conferimento di attribuzioni e alla remunerazione del responsabile della funzione di *internal audit*, (c) esprimere, su richiesta dell'amministratore all'uopo incaricato, pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e (d) vigilare sull'osservanza e sul periodico aggiornamento delle regole di *corporate governance* e sul rispetto dei principi di comportamento eventualmente adottati dall'Emittente e dalle sue controllate. Al Comitato sono, infine, attribuite le competenze del comitato per le operazioni con parti correlate – nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari e dalla procedura per le operazioni con parti correlate adottata dall'Emittente – con riferimento alle operazioni con parti correlate, dell'Emittente o di sue controllate, con la sola eccezione delle questioni concernenti la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategica affidate al Comitato per la Remunerazione. Alla Data del Documento di Offerta, fanno parte del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* i seguenti membri: Anna Maria Artoni (Presidente), Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cirpriotti e Arturo Sanguinetti.

Collegio Sindacale dell'Emittente

L'articolo 22 dello statuto sociale dell'Emittente prevede che il collegio sindacale dell'Emittente sia composto da 3 (tre) sindaci effettivi e da 3 (tre) sindaci supplenti, nominati dall'assemblea sulla base di liste presentate dagli azionisti. I sindaci restano in carica per 3 (tre) esercizi, scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica, e sono rieleggibili.

Il collegio sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Offerta è stato nominato dall'assemblea dei soci in data 19 maggio 2016 e resterà in carica sino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio dell'Emittente al 31 dicembre 2018.

La tabella che segue indica la carica ricoperta, dei componenti il collegio sindacale dell'Emittente attualmente in carica alla Data del Documento di Offerta che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2018.

| CARICA | NOME E COGNOME |
|-------------------|-------------------------------|
| Presidente | Giorgio Loli |
| Sindaco effettivo | Michela Zeme |
| Sindaco effettivo | Marco de Ruvo |
| Sindaco supplente | Pietro Garibaldo Boiardi |
| Sindaco supplente | Antonio Salvi |
| Sindaco supplente | Francesca Adelina Alice Monti |

I membri del collegio sindacale sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta al Registro delle Imprese competente.

Alla Data del Documento di Offerta, nessuno dei membri del Collegio Sindacale dell'Emittente è titolare di azioni e/o altre interessenze economiche dell'Emittente e/o di società del Gruppo Prelios.

Soggetto incaricato della revisione legale dei conti

L'assemblea degli azionisti dell'Emittente in data 31 maggio 2017 ha conferito alla società di revisione KPMG S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti per il novennio 2017-2025.

B.2.5 Attività dell'Emittente

L'Emittente è a capo di un gruppo attivo, complessivamente considerato, in Italia, Germania e Polonia.

Il Gruppo Prelios è specializzato nei servizi al mercato *real estate* europeo, e particolarmente attivo nell'*alternative asset management* e nei servizi immobiliari specialistici.

Prelios dispone di una struttura qualificata di circa 400 professionisti con significative competenze professionali e un *track record* di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

Prelios ha come esclusivo oggetto sociale quello di promuovere e partecipare ad operazioni e investimenti nel settore immobiliare, coordinare e gestire operazioni e investimenti nel settore immobiliare, assumere partecipazioni in altre società o enti sia in Italia che all'estero nonché finanziare e fornire coordinamento tecnico e finanziario alle società o enti a cui partecipa.

In particolare, le attività di *alternative asset management* includono l'istituzione e la gestione di fondi immobiliari ed *asset management* nonché la gestione di crediti in sofferenza. Le attività di *real estate services* sono orientate invece alla fornitura di servizi integrati sul patrimonio, che includono *property* e *project management*, servizi di intermediazione immobiliare e valutazioni immobiliari.

Inoltre, con riferimento specifico alle attività svolte dal Gruppo Prelios all'estero, il Gruppo Prelios opera in Germania, attraverso divisioni altamente specializzate nel settore "commerciale", ed in Polonia, prevalentemente nella gestione e valorizzazione di aree in sviluppo.

Tra la fine del 2015 e i primi mesi del 2016, l'Emittente ha completato il riposizionamento del Gruppo Prelios quale "*pure management company*" – iniziato nel corso del 2013 – mediante l'operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari. Pertanto, ad oggi, il Gruppo Prelios è concentrato nel settore dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory*, *property*, *project* e *building management*, *HSE Health & Safety*, *Environment & Energy*, *due diligence*, *urban planning* e *engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency* e (iii) *valuation*) attraverso società operative indipendenti, e costituisce una primaria piattaforma di gestione e servizi immobiliari con un'offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi.

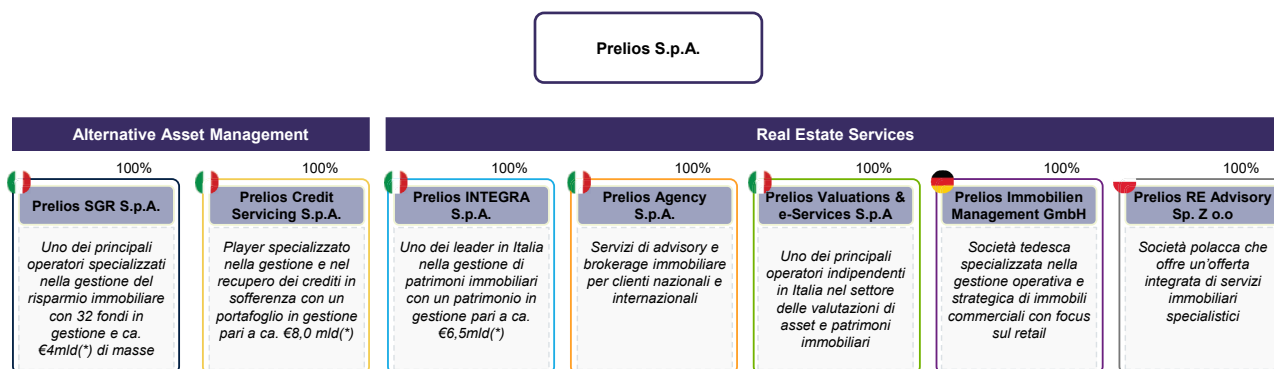
Con riferimento al riposizionamento del Gruppo Prelios sopra citato, per completezza si ricorda che detto riposizionamento è stato perfezionato mediante la nota operazione straordinaria denominata "Project Centauro", realizzata, come detto sopra, tra la fine del 2015 e i primi mesi del 2016, nel cui contesto il ramo di azienda relativo al *business* degli investimenti e co-investimenti immobiliari nelle varie iniziative in cui

aveva partecipato Prelios è stato interamente conferito in una società di nuova costituzione inizialmente interamente partecipata da Prelios e denominata Focus Investments S.p.A. (“**Focus Investments**”).

Nel contesto della medesima operazione straordinaria, la partecipazione detenuta dall’Emittente in Focus Investments è stata successivamente deconsolidata per effetto dell’ingresso di nuovi soci (ossia, Pirelli, Intesa e UniCredit) in Focus Investments avvenuto in data 12 gennaio 2016. A tal proposito si ricorda altresì che, a seguito dell’ingresso dei nuovi soci, ciascuno dei quali è titolare del 25% dei diritti di voto in Focus Investments, in capo a Prelios residua una partecipazione rappresentativa di circa il 25% dei diritti di voto e di circa il 75% del capitale sociale economico di Focus Investments, con un’esposizione all’interessenza economica dei risultati pari all’87,2% (in ragione anche degli strumenti finanziari partecipativi sottoscritti da Prelios sempre nel contesto della suddetta operazione straordinaria). Pertanto, anche in ragione delle previsioni contenute nello statuto sociale di Focus Investments, nonché degli accordi in essere tra Prelios e Pirelli, Intesa e UniCredit sottoscritti a fine 2015 nel contesto della suddetta operazione straordinaria e aventi ad oggetto le rispettive partecipazioni in Focus Investments, la partecipazione di Prelios in Focus Investments è qualificata come interessenza non di controllo e valutata con il metodo del patrimonio netto, in continuità di valori.

A tale ultimo riguardo, per completezza si precisa, altresì, che, in relazione all’operazione di acquisizione della Prima Partecipazione, il Primo Contratto di Compravendita non prevede, e, alla Data del Documento di Offerta, non sono in essere, ulteriori accordi, né sono intercorse o pendenti trattative, tra i Venditori e l’Offerente, che abbiano ad oggetto o possano assumere rilevanza in relazione alle partecipazioni di Prelios e/o dei Venditori in Focus Investments.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica delle principali società del Gruppo Prelios alla Data del Documento di Offerta.



(*) Dati aggiornati al 30 giugno 2017.

Nella tabella che segue sono elencate le società, direttamente o indirettamente, controllate dall’Emittente e incluse nell’area di consolidamento del Gruppo Prelios al 30 giugno 2017, con indicazione della denominazione e della sede legale.

| SOCIETÀ | SEDE | PERCENTUALE DI PARTECIPAZIONE |
|---|------------------|-------------------------------|
| BauBeCon Treuhand GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| CFT S.r.l. | Milano/Italia | 100,00% |
| Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) | Milano/Italia | 100,00% |
| Prelios Agency S.p.A. | Milano/Italia | 100,00% |
| Prelios Agency Deutschland GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios Asset Management Deutschland GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios Center Marketing GmbH (già Prelios Investments Deutschland GmbH) | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios Credit Servicing S.p.A. | Milano/Italia | 100,00% |
| Prelios Deutschland GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios Facility Management Deutschland GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios German Retail Property Fund SICAV-FIS SCS | Lussemburgo | 100,00% |
| Prelios Hausmeister Service Deutschland GmbH | Kiel/Germania | 100,00% |
| Prelios Immobilien Management GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios INTEGRA S.p.A. | Milano/Italia | 100,00% |
| Prelios Investment Advisory S.à.r.l. | Lussemburgo | 100,00% |
| Prelios Management Services Deutschland GmbH | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Prelios Polska Sp.z.o.o. | Varsavia/Polonia | 100,00% |
| Prelios RE Advisory Sp. Z o.o. | Varsavia/Polonia | 100,00% |
| Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. | Milano/Italia | 100,00% |
| Prelios Valuations & e-Services S.p.A. | Milano/Italia | 100,00% |
| Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH (in liquidazione) | Amburgo/Germania | 100,00% |
| Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG (in liquidazione) | Amburgo/Germania | 74,90% |
| Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. | Milano/Italia | 100,00% |
| SIB S.r.l. | Milano/Italia | 100,00% |
| Sustainable Energy S.r.l. | Milano/Italia | 100,00% |

B.2.6 Andamento recente e prospettive

Le informazioni di seguito riportate sono tratte dalle informazioni disponibili al pubblico alla Data del Documento di Offerta e contenute in particolare: (i) nella relazione finanziaria annuale consolidata del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016 (raffrontate con i dati relativi all’esercizio economico precedente) (la “**Relazione Finanziaria Annuale 2016**”); (ii) nella relazione finanziaria semestrale consolidata del Gruppo Prelios al 30 giugno 2017 (la “**Relazione Finanziaria Semestrale 2017**”) e (ii) nel resoconto intermedio di gestione consolidato del Gruppo Prelios al 30 settembre 2017 (il “**Resoconto Intermedio**”).

La Relazione Finanziaria Annuale 2016, predisposta in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, è stata approvata dal consiglio di amministrazione dell’Emittente in data 27 aprile 2017 ed è stata assoggettata a revisione contabile da parte della società di revisione Ernst & Young S.p.A., la quale, in data 28 aprile 2017, ha emesso la relazione ai sensi degli articoli 14 e 16 del D.lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010. A tal riguardo si ricorda che tale relazione riporta un richiamo di informativa sul paragrafo “6.1. Base per la preparazione – adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio” delle note esplicative della Relazione Finanziaria Annuale 2016 e su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione con

riferimento alle valutazioni degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale, tenuto conto, tra l'altro, degli effetti determinati dalla conclusione nei primi mesi del 2016 dell'operazione straordinaria di separazione della componente di *business* "Investimenti" da quella "Servizi", fermo restando che il giudizio della società di revisione non contiene rilevati con riferimento a tale aspetto.

La Relazione Finanziaria Semestrale 2017, predisposta in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, è stata approvata dal consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 27 luglio 2017 ed è stata assoggettata a revisione contabile limitata secondo i principi raccomandati da CONSOB con delibera 10867 del 31 luglio 1997 da parte della società di revisione KPMG S.p.A., la quale, in data 1 agosto 2017, ha emesso la relazione. A tal riguardo si ricorda che tale relazione riporta un richiamo di informativa sul paragrafo "6.2. Base per la preparazione – adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" delle note esplicative della Relazione Finanziaria Semestrale 2017 e su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione con riferimento alle valutazioni degli amministratori in merito alle potenziali incertezze nel raggiungimento delle previsioni del Budget 2017 e del piano 2017-2019 delle singole *business unit* e in merito al mantenimento di un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo Prelios.

Il Resoconto Intermedio, predisposto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, è stato approvato dal consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 14 novembre 2017.

La Relazione Finanziaria Annuale 2016, la Relazione Finanziaria Semestrale 2017 e il Resoconto Intermedio, incluse (ove presenti) le relative relazioni emesse dalla società di revisione e le relazioni sulla gestione dell'Emittente e del Gruppo Prelios, cui si rinvia per maggiori informazioni, sono disponibili sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.prelios.com (sezione "Investors/Bilanci e relazioni").

B.2.6.I Relazione Finanziaria Annuale 2016

Il bilancio consolidato 2016 vede i ricavi in crescita dell'8% rispetto al 2015 ed un risultato di periodo negativo per 29,8 milioni di Euro a fronte di un risultato negativo consuntivato per il 2015 di 44,5 milioni di Euro.

L'organico totale si è ridotto da 454 unità al 31 dicembre 2015 a 403 unità al 31 dicembre 2016 (di cui 327 in Italia), anche a seguito del conferimento del ramo d'azienda investimenti alla società Focus Investments S.p.A..

Le seguenti tabelle rappresentano lo stato patrimoniale consolidato, il conto economico consolidato e il conto economico complessivo consolidato, il rendiconto finanziario consolidato, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, la posizione finanziaria netta e i rapporti con parti correlate alla data del 31 dicembre 2016 (raffrontati con i dati relativi all'esercizio precedente).

Prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016

Stato patrimoniale consolidato

| STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | |
| ATTIVITÀ | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| ATTIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Immobilizzazioni materiali | 690 | 800 |
| Immobilizzazioni immateriali | 57.381 | 58.595 |
| Partecipazioni | 60.124 | 123.732 |
| Altre attività finanziarie | 13.824 | 25.151 |
| Attività per imposte differite | 7.028 | 7.461 |
| Altri crediti | 120 | 86.346 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>16</i> | <i>81.088</i> |
| TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI | 139.167 | 302.085 |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Rimanenze | - | 39.317 |
| Crediti commerciali | 40.229 | 41.956 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>14.854</i> | <i>16.538</i> |
| Altri crediti | 11.088 | 19.701 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>5.754</i> | <i>9.146</i> |
| Disponibilità liquide | 23.630 | 72.607 |
| Crediti tributari | 1.393 | 2.768 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI | 76.340 | 176.349 |
| TOTALE ATTIVITÀ DESTINATE AD ESSERE CEDUTE | - | 1.744 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>-</i> | <i>1.744</i> |
| TOTALE ATTIVITÀ | 215.507 | 480.178 |

| PATRIMONIO NETTO | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | | |
| Capitale sociale | 55.678 | 49.216 |
| Altre riserve | 44.603 | (8.980) |
| Utili/(Perdite) a nuovo | 20.463 | 67.477 |
| Risultato del periodo | (29.778) | (44.537) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 90.966 | 63.176 |
| PATRIMONIO NETTO DI TERZI | 15 | 2.871 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 90.981 | 66.047 |
| PASSIVITÀ | | |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 23.914 | 247.089 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>630</i> | <i>-</i> |
| Altri debiti | 521 | 5.527 |
| Fondo rischi e oneri futuri | 8.084 | 33.779 |
| Fondi per imposte differite | 2.362 | 2.527 |
| Fondi del personale | 11.419 | 11.103 |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI | 46.300 | 300.025 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 11.101 | 10.716 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>4.892</i> | <i>5.141</i> |
| Debiti commerciali | 42.693 | 54.902 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>1.605</i> | <i>2.568</i> |
| Altri debiti | 14.688 | 25.017 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>3.382</i> | <i>1.796</i> |
| Fondo rischi e oneri futuri | 9.172 | 15.409 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>-</i> | <i>150</i> |
| Debiti tributari | 572 | 8.062 |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI | 78.226 | 114.106 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 124.526 | 414.131 |
| TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO | 215.507 | 480.178 |

Commento allo stato patrimoniale consolidato

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2016 ammontano a 132,1 milioni di Euro a fronte di 289,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La riduzione è riconducibile per circa 197,8 milioni di Euro alle partecipazioni detenute direttamente od indirettamente da Focus Investments S.p.A. e dei relativi finanziamenti soci, a seguito della perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A. conseguente all'ingresso dei *partner* Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. nella compagine societaria in virtù dell'aumento di capitale pari a 12 milioni di Euro a loro riservato, perfezionatosi in data 12 gennaio 2016. Al 31 dicembre 2016 la partecipazione in Focus Investments S.p.A., valutata con il metodo del patrimonio netto, ha un valore di carico di 53,1 milioni di Euro.

Il Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2016 è negativo per 3,6 milioni di Euro, a fronte di un valore positivo di 22,7 milioni di Euro consuntivato al 31 dicembre 2015. La variazione è da ricondurre, tra l'altro, per 39,3 milioni di Euro alle rimanenze iscritte al 31 dicembre 2015 nei bilanci delle società controllate incluse nel Gruppo Focus, valutate al 31 dicembre 2016 con il metodo del patrimonio netto.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto, al 31 dicembre 2015, faceva riferimento ai sensi dell'IFRS 5 alle attività risultanti dalla stima delle residue distribuzioni di cassa attese dall'operazione di cessione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG. La posta è venuta meno a seguito del perfezionamento dell'operazione.

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 91,0 milioni di Euro a fronte di 63,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2015. La variazione è da ricondurre in buona parte all'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in opzione per un controvalore complessivo pari a 66,5 milioni di Euro, al netto del risultato di periodo.

Conto economico consolidato e Conto economico complessivo consolidato

| CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO | 01.01.2016 – | 01.01.2015 – |
|---|---------------------|---------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Ricavi per vendite e prestazioni | 76.761 | 70.908 |
| Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | - | (2.749) |
| Altri proventi | 3.053 | 14.000 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 79.814 | 82.159 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>18.411</i> | <i>23.292</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>791</i> | <i>5.066</i> |
| Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) | (186) | (1.791) |
| Costi del personale | (31.712) | (36.049) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (758) | (1.234) |
| Altri costi | (50.927) | (61.477) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | (83.583) | (100.551) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(5.496)</i> | <i>(5.416)</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>(7.437)</i> | <i>(6.017)</i> |
| RISULTATO OPERATIVO | (3.769) | (18.392) |
| Risultato di partecipazioni di cui: | (18.624) | (14.862) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(18.728)</i> | <i>(15.383)</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>-</i> | <i>255</i> |
| - quota di risultato di società collegate e joint venture | (18.534) | (10.915) |
| - dividendi | 76 | 404 |
| - utili su partecipazioni | 32 | 118 |
| - perdite su partecipazioni | (198) | (4.469) |
| Proventi finanziari | 1.409 | 10.175 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>1.092</i> | <i>5.044</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>-</i> | <i>279</i> |
| Oneri finanziari | (6.007) | (20.740) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(345)</i> | <i>(334)</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>-</i> | <i>(26)</i> |
| RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE | (26.991) | (43.819) |
| Imposte | (2.795) | (4.933) |
| RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO | (29.786) | (48.752) |
| di cui attribuibile a interessenze di minoranza | 8 | (104) |
| RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ/PASSIVITÀ CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE | - | 4.319 |
| RISULTATO DEL GRUPPO | (29.778) | (44.537) |
| RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro): | (0,02) | (0,06) |
| base | | |

Prospetto dell'utile/perdita del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016

| PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | 01.01.2016 – 31.12.2016 | | | di cui attribuibile a: | |
|---|----------------------------|-----------|-----------------|---------------------------|------------|
| | lordo | imposte | netto | Gruppo | Terzi |
| Risultato dell'esercizio | | | (29.786) | (29.778) | (8) |
| Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: | | | | | |
| Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri | (25) | - | (25) | (25) | - |
| Totale attività finanziarie disponibili per la vendita | (183) | 36 | (147) | (147) | - |
| - Adeguamento al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita | (377) | 83 | (294) | (294) | - |
| - (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto | 194 | (47) | 147 | 147 | - |
| Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e joint venture | (40) | - | (40) | (40) | - |
| - quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto | (40) | - | (40) | (40) | - |
| Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: | | | | | |
| Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti | (907) | 43 | (864) | (864) | - |
| Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto | (1.155) | 79 | (1.076) | (1.076) | - |
| Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio | | | (30.862) | (30.854) | (8) |

Prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2015

| PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | 01.01.2015 – 31.12.2015 | | | di cui attribuibile a: | |
|---|----------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|------------|
| | lordo | imposte | netto | Gruppo | Terzi |
| Risultato dell'esercizio | | | (44.433) | (44.537) | 104 |
| Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: | | | | | |
| Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri | 21 | - | 21 | 21 | - |
| Totale attività finanziarie disponibili per la vendita | 4.226 | (1.163) | 3.063 | 2.757 | 306 |
| - Adeguamento al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita | 1.204 | (332) | 872 | 785 | 87 |
| - (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto | 3.022 | (831) | 2.191 | 1.972 | 219 |
| Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e joint venture | (59) | - | (59) | (58) | (1) |
| - quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto | (59) | - | (59) | (58) | (1) |
| Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: | | | | | |
| Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti | 564 | (21) | 543 | 543 | - |
| Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto | 4.752 | (1.184) | 3.568 | 3.263 | 305 |
| Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio | | | (40.865) | (41.274) | 409 |

Commento al conto economico consolidato

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2016 ammontano a 76,8 milioni di Euro rispetto a 70,9 milioni di Euro del 2015. L'aumento dei ricavi riflette in particolare una migliore performance dei servizi immobiliari (*Real Estate Services*), evidenziando una crescita organica del gruppo. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione

e Servizi, italiana ed estera, sono pari a 76,4 milioni di Euro, di cui 36,2 milioni di Euro consuntivati dalle società di servizi *real estate* italiane (+5,0 milioni di Euro), 26,1 milioni di Euro dalle società di *alternative asset management* (-0,1 milioni di Euro) e, infine, 14,1 milioni di Euro dalle società estere (+1,5 milioni di Euro).

Il risultato della gestione (inclusivo dei costi di *holding G&A*) presenta un valore positivo di 4,1 milioni di Euro in miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del 2015, negativo per 0,8 milioni di Euro, grazie ai maggiori volumi d'affari, nonché al recupero di marginalità delle società operative (ROS pari al 14,3% in miglioramento di 3,9 punti percentuali rispetto al 2015) ed al processo di contenimento dei costi centrali. Il ROS di consolidato è conseguentemente ritornato di segno positivo ed è risultato pari nel 2016 al 5,3%. Al netto della componente di spese generali ed amministrative il risultato della piattaforma di *Alternative Asset Management* (*fund & asset management* e *credit servicing*) e dei *Real Estate Services* ad essa collegati di *property & project management, agency* e *valuations*, in Italia ed all'estero, è positivo per 11,0 milioni di Euro, in miglioramento rispetto al dato positivo per 7,4 milioni di Euro del 2015.

Il risultato netto di competenza del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016 è negativo per 29,8 milioni di Euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del 2015 di 44,5 milioni di Euro. Tale risultato è imputabile principalmente alla valutazione della partecipazione in Focus Investments S.p.A. che ha inciso negativamente per 17,8 milioni di Euro. Il miglioramento rispetto al 2015 è in larga parte attribuibile al buon andamento dell'attività operativa ordinaria, dalla minore incidenza delle svalutazioni immobiliari derivanti dal Gruppo Focus Investments, nonché dai significativi effetti derivanti dal processo di riduzione dei costi centrali che passano da circa -8,2 milioni di Euro nel 2015 a circa -6,9 milioni di Euro nel 2016.

Prospetto dei flussi finanziari del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016

| RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | 01.01.2016- 31.12.2016 | 01.01.2015- 31.12.2015 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Risultato del periodo al lordo delle imposte | (26.991) | (43.819) |
| Risultato di attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute | - | 4.319 |
| Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali | 758 | 1.234 |
| Perdita di valore dei crediti | 2.957 | 2.248 |
| Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali | 4 | (5) |
| Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi | 18.624 | 14.862 |
| Oneri finanziari | 6.007 | 20.740 |
| Proventi finanziari | (1.409) | (10.175) |
| Variazione rimanenze | - | 4.155 |
| Variazioni crediti/ debiti commerciali | (5.095) | (1.418) |
| Variazione altri crediti / debiti | (8.900) | 6.357 |
| Variazioni fondi del personale e altri fondi | (4.501) | (5.653) |
| Imposte | (1.451) | (4.931) |
| Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute | - | (4.319) |
| Altre variazioni | 307 | 34 |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A) | (19.690) | (16.371) |
| Investimenti in immobilizzazioni materiali | (147) | (171) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali | 15 | 2 |
| Investimenti in immobilizzazioni immateriali | (507) | (531) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali | - | 11 |
| Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate | 28 | 117 |
| Variazione partecipazioni in società collegate e joint venture | (19.790) | 7.903 |
| Cessione di partecipazioni in società collegate e joint venture ed altre movimentazioni | 4 | 371 |
| Dividendi ricevuti | 76 | 404 |
| Acquisizione di altre attività finanziarie | - | (9.933) |
| Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie | 8.080 | 309 |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B) | (12.241) | (1.518) |
| Variazione capitale sociale e altre riserve | 51.208 | - |
| Altre variazioni del patrimonio netto | (65) | 127 |
| Variazione dei crediti finanziari | 350 | 21.693 |
| Variazione debiti finanziari | (40.259) | (17.931) |
| Flusso generato dai proventi finanziari | 21 | 838 |
| Flusso assorbito dagli oneri finanziari | (1.131) | (2.223) |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C) | 10.124 | 2.504 |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad uscire dal perimetro | (27.170) | 10.800 |
| Flusso monetario da attività destinate ad uscire dal perimetro (D) | (27.170) | 10.800 |
| Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D) | (48.977) | (4.585) |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F) | 72.607 | 77.192 |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F) | 23.630 | 72.607 |
| <i>di cui:</i> | | |
| <i>disponibilità liquide</i> | <i>23.630</i> | <i>72.607</i> |
| <i>conti correnti bancari passivi</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2016

| PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | Capitale sociale | Riserva sovrapp. | Riserva di convers. | Riserva adeg. FV di AFS | Riserva utili/ perdite attuariali | Riserva imposte riferite a partite accr. / addeb. a PN | Altre riserve | Utili (perdite) a nuovo periodo | Utili (perdite) del periodo | PN di gruppo | PN di terzi | Totale |
|--|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|---|---|------------------|--|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Patrimonio Netto al 31.12.2015 | 49.216 | 0 | (5.527) | (308) | (2.938) | 105 | (312) | 67.477 | (44.537) | 63.176 | 2.871 | 66.047 |
| Totale altre componenti riservate a PN | - | - | (65) | (183) | (907) | 79 | - | - | - | (1.076) | - | (1.076) |
| Destinazione risultato 2015 | - | - | - | - | - | - | - | (44.537) | 44.537 | - | - | - |
| Aumento di capitale sociale | 6.462 | 60.027 | - | - | - | 1.383 | (5.599) | - | - | 62.273 | - | 62.273 |
| Altre movimentazioni | - | - | 428 | 89 | (20) | 14 | 12 | (2.477) | - | (1.954) | (2.848) | (4.802) |
| Utile (perdita) del periodo | - | - | - | - | - | - | - | - | (29.778) | (29.778) | (8) | (29.786) |
| Patrimonio netto al 31.12.2016 | 55.678 | 60.027 | (5.164) | (402) | (3.865) | 1.581 | (7.574) | 20.463 | (29.778) | 90.966 | 15 | 90.981 |

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato al 31 dicembre 2015

| PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | Capitale sociale | Riserva di convers. | Riserva adeg. FV di AFS | Riserva adeg. FV di AFS | Riserva utili/ perdite attuariali | Riserva imposte riferite a partite accr. / addeb. a PN | Altre riserve | Utili (perdite) a nuovo periodo | Utili (perdite) del periodo | PN di gruppo | PN di terzi | Totale |
|--|---------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|--|------------------|--|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Patrimonio Netto al 31.12.2014 | 426.432 | (5.609) | (3.995) | (3.239) | 3.467 | (6.569) | (61.149) | (244.534) | (61.149) | 104.804 | 2.488 | 107.292 |
| Totale altre componenti riservate a PN | - | 82 | 3.684 | 564 | (1.067) | - | - | - | - | 3.263 | 306 | 3.569 |
| Destinazione risultato 2014 | (377.216) | - | - | - | (2.256) | 5.570 | 312.753 | 61.149 | 61.149 | - | - | - |
| Altre movimentazioni | - | - | 3 | (263) | (39) | 767 | (742) | - | - | (274) | (25) | (299) |
| Utile (perdita) del periodo | - | - | - | - | - | - | - | (44.537) | (44.537) | (44.537) | 104 | (44.433) |
| Patrimonio netto al 31.12.2015 | 49.216 | (5.527) | (308) | (2.938) | 105 | (312) | 67.477 | (44.537) | (44.537) | 63.176 | 2.871 | 66.047 |

Commenti al prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 91,0 milioni di Euro a fronte di 63,2 milioni al 31 dicembre 2015. La variazione è da ricondurre in buona parte all'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in opzione per un controvalore complessivo pari a 66,5 milioni di Euro, al netto del risultato di periodo.

L'aumento di capitale in opzione risultava così sottoscritto: 6.461.456,31 Euro nominali più un sovrapprezzo complessivo di 60.026.929,12 Euro e così per complessivi 66.488.385,43 Euro comprensivi di sovrapprezzo. Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios, interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a Euro 55.686.524,26.

In data 19 maggio 2016 l'Assemblea degli Azionisti ha tra l'altro deliberato il rinvio a nuovo della perdita dell'esercizio 2015.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2016, al netto delle n. 1.788 Azioni Proprie in portafoglio, così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 55.678 migliaia di Euro.

A seguito della perdita registrata nel corso del 2016 pari a 29.778 migliaia di Euro, il patrimonio netto di Gruppo risulta positivo e pari a 90.966 migliaia di euro rispetto ad un valore parimenti positivo di 63.176 migliaia di Euro al 31 dicembre 2015, come evidenziato nella tabella.

Posizione finanziaria netta

| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Altri crediti | 4.892 | 289 |
| - di cui verso parti correlate | 4.892 | 234 |
| Crediti finanziari | 4.892 | 289 |
| - verso terzi | - | 55 |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | 4.892 | 234 |
| Disponibilità liquide | 23.630 | 72.607 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI- A | 28.522 | 72.896 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (11.101) | (10.716) |
| - di cui verso parti correlate | (4.892) | (5.141) |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | (4.892) | (5.141) |
| - altri debiti finanziari | (5.783) | (1.759) |
| - Debiti verso banche | (426) | (3.718) |
| - Debiti verso altri finanziatori | - | (98) |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI- B | (11.101) | (10.716) |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (23.914) | (247.089) |
| - di cui verso parti correlate | (630) | - |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | (630) | - |
| -altri debiti finanziari | (5.403) | (10.520) |
| - debiti verso banche | (17.881) | (236.569) |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI- C | (23.914) | (247.089) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C) | (6.493) | (184.909) |

(*) Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi"

Commenti alla posizione finanziaria netta

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2016 è passiva per 6,5 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti passivo di 184,9 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015. Il significativo miglioramento della Posizione Finanziaria Netta, come già comunicato al mercato, è attribuibile al perfezionamento della nota operazione straordinaria di conferimento e aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 che ha comportato, tra l'altro, il trasferimento di una consistente porzione del debito corporate alla Focus Investments S.p.A..

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2015, pari a 178,4 milioni di Euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- impatto positivo dell'operazione Centauro per complessivi 191,4 milioni di Euro, di cui (i) 134,1 milioni di Euro per effetto dell'operazione di spin-off della piattaforma *Investment*, e (ii) 60,0 milioni di euro dal completamento dell'aumento di capitale;
- flusso generato dall'attività caratteristica ancora a livelli segnaletici, ma tornato positivo dopo tre esercizi, in particolare i flussi di cassa generati dalla Piattaforma Servizi sono pari a 0,5 milioni di Euro.

Hanno invece inciso negativamente sulla posizione finanziaria netta principalmente i seguenti eventi:

- oneri di ristrutturazione per 6,0 milioni di Euro;
- sostenimento di oneri finanziari per un importo netto di 6,6 milioni di Euro (di cui 3,8 milioni di Euro senza impatto monetario);
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 3,6 milioni di Euro.

Relazioni con parti correlate

Di seguito si elencano i rapporti con parti correlate operate dal Gruppo Prelios nel corso dell'esercizio 2015 e nel corso dell'esercizio 2016.

| Operazioni con parti correlate (importi in migliaia di euro) | 01.01.2016- 31.12.2016 | | 01.01.2015 - 31.12.2015 | |
|---|------------------------|---------------|-------------------------|----------------|
| | Totale | Incidenza(%)* | Totale | Incidenza (%)* |
| Ricavi operativi | 18.411 | 23,1% | 23.292 | 28,3% |
| Costi operativi | (5.496) | 6,6% | (5.416) | 5,4% |
| Risultato da partecipazioni | (18.728) | 100,6% | (15.383) | 103,5% |
| Proventi finanziari | 1.092 | 77,5% | 5.044 | 49,6% |
| Oneri finanziari | (345) | 5,7% | (334) | 1,6% |

* L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio

| | 31.12.2016 | | | | 31.12.2015 | | | |
|---|------------|----------------|---------------|----------|------------|----------------|---------------|----------|
| | Totale | Incidenza (%)* | non- correnti | correnti | Totale | Incidenza (%)* | non- correnti | correnti |
| Crediti commerciali | 14.854 | 36,9% | - | 14.854 | 16.538 | 39,4% | - | 16.538 |
| Altri crediti di cui: | 5.770 | 51,5% | 16 | 5.754 | 90.234 | 85,1% | 81.088 | 9.146 |
| - finanziari | 4.908 | 98,6% | 16 | 4.892 | 81.322 | 99,9% | 81.088 | 234 |
| Attività destinate ad essere cedute | - | - | - | - | 1.744 | 100,0% | 1.744 | - |
| - finanziari | - | - | - | - | 1.744 | 100,0% | 1.744 | - |
| Debiti commerciali | (1.605) | -3,8% | - | (1.605) | (2.568) | -4,7% | - | (2.568) |
| Altri debiti | (3.382) | -22,2% | - | (3.382) | (1.796) | -5,9% | - | (1.796) |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori | (5.522) | -15,8% | (630) | (4.892) | (5.141) | -2,0% | - | (5.141) |
| Fondo rischi e oneri futuri | - | 0,0% | - | - | (150) | -0,3% | - | (150) |

* L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio

Le transazioni con società collegate e parti correlate sono state effettuate nel rispetto dei valori di mercato mediamente praticati per servizi simili e di pari livello qualitativo.

Con riferimento a Pirelli, Intesa, e UniCredit, si segnala che a seguito della operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 e della conseguente variazione nella composizione della compagine sociale e degli assetti proprietari, l'Emittente aveva reso noto che i competenti organi societari avrebbero valutato eventuali modifiche od integrazioni da apportare al perimetro delle parti considerate "correlate" all'Emittente stesso.

Al riguardo, il consiglio di amministrazione dell'Emittente, riunitosi in data 10 novembre 2016, previo unanime parere favorevole del Comitato per Operazioni con Parti Correlate composto unicamente da amministratori indipendenti, con riferimento all'attuale assetto partecipativo di Prelios, aveva approvato – tra

l'altro – di non qualificare più Pirelli parte correlata della Società e confermare l'insussistenza di un rapporto di correlazione con Intesa e UniCredit.

Peraltro, l'Emittente aveva ritenuto – in via volontaria – di adottare comunque una disciplina *ad hoc* per specifiche operazioni con Intesa, UniCredit e Pirelli che, in estrema sintesi, prevede che (i) le operazioni con tali soggetti siano opportunamente monitorate; (ii) in caso di operazioni di maggiore significatività, corrispondenti a quelle di maggiore rilevanza ai sensi della disciplina delle parti correlate, vengano applicati i medesimi presidi della procedura per le operazioni con parti correlate adottata dall'Emittente previsti per le operazioni qualificate di maggiore rilevanza; e (iii) in caso di operazioni che non integrino i richiamati presupposti, ma di controvalore superiore ad Euro 1 milione, il comitato per operazioni con parti correlate sia informato e possa richiedere eventuali delucidazioni e/o chiarimenti e, se del caso, fornire indicazioni su eventuali presidi che potrebbe essere opportuno/utile adottare, tenuto conto della natura e delle caratteristiche della specifica operazione o delle contingenti circostanze.

Per completezza si segnala che in seguito alla acquisizione della Prima Partecipazione e al conseguente venire meno del ruolo di soci di Intesa, UniCredit e Pirelli sono venuti meno i presupposti per l'applicazione della disciplina e dei presidi sopramenzionati che non sono pertanto più applicati da parte dell'Emittente.

Circa i rapporti intrattenuti nel corso dell'esercizio con società collegate, si allegano le tabelle riepilogative incluse nei documenti ufficiali pubblicati dall'Emittente.

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios al 31/12/2016

| | | |
|--|----------|--|
| Ricavi operativi | 18.411 | La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di alternative asset management e real estate services. |
| Costi operativi | (1.220) | La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura. In particolare sono relativi ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma – via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell’immobile, nonché ai costi addebitati dalla collegata Focus Investments S.p.A. per la gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d’Azienda Investimenti. |
| Risultato da partecipazioni | (18.728) | La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto. |
| Proventi finanziari | 1.092 | La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo. |
| Oneri finanziari | (345) | |
| Crediti commerciali correnti | 14.854 | La voce include i crediti di cui alla voce “Ricavi operativi”. |
| Altri crediti non correnti | 16 | |
| - di cui finanziari | 16 | La voce accoglie i finanziamenti erogati a società del Gruppo che, al 31 dicembre 2015, comprendevano le società di Investimenti conferite nella società Focus Investments S.p.A. successivamente deconsolidata. |
| Altri crediti correnti | 5.754 | La voce accoglie per 4.892 migliaia di euro il credito finanziario rilevato verso Focus Investment S.p.A. a fronte del debito in capo alla capogruppo in virtù delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della joint venture Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). La voce accoglie inoltre il risconto del canone di affitto della sede di Roma, addebitato da Fondo Cloe. |
| - di cui finanziari | 4.892 | |
| Debiti commerciali correnti | (1.605) | Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto e costi accessori. La voce accoglie inoltre il debito verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d’Azienda Investimenti. |
| Altri debiti correnti | (3.382) | Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all’obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell’acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti | (630) | Includono un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti | (4.892) | Si riferiscono al debito di natura finanziaria a fronte dell’obbligazione ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della partecipata Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). |

B.2.6.II Relazione Finanziaria Semestrale 2017

Le seguenti tabelle riportano la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, il conto economico consolidato, il prospetto dei flussi finanziari consolidato e il prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, il capitale circolante netto e la posizione finanziaria netta del Gruppo Prelios al 30 giugno 2017.

Stato patrimoniale consolidato

| STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | |
| ATTIVITÀ | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| ATTIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Immobilizzazioni materiali | 605 | 690 |
| Immobilizzazioni immateriali | 57.407 | 57.381 |
| Partecipazioni | 51.215 | 60.124 |
| Altre attività finanziarie | 10.289 | 13.824 |
| Attività per imposte anticipate | 6.215 | 7.028 |
| Altri crediti | 52 | 120 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 16 | 16 |
| TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI | 125.783 | 139.167 |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Rimanenze | | |
| Crediti commerciali | 37.261 | 40.229 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 12.813 | 14.854 |
| Altri crediti | 9.599 | 11.088 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 4.971 | 5.754 |
| Disponibilità liquide | 29.901 | 23.630 |
| Crediti tributari | 1.408 | 1.393 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI | 78.169 | 76.340 |
| TOTALE ATTIVITÀ | 203.952 | 215.507 |
| | | |
| PATRIMONIO NETTO | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | | |
| Capitale sociale | 55.678 | 55.678 |
| Altre riserve | 45.078 | 44.603 |
| Utili/(Perdite) a nuovo | (9.394) | 20.463 |
| Risultato del periodo | (8.771) | (29.778) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 82.591 | 90.966 |
| PATRIMONIO NETTO DI TERZI | 14 | 15 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 82.605 | 90.981 |
| | | |
| PASSIVITÀ | | |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 24.909 | 23.914 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | - | 630 |
| Altri debiti | 521 | 521 |
| Fondo rischi e oneri futuri | 7.782 | 8.084 |
| Fondi per imposte differite | 2.499 | 2.362 |
| Fondi del personale | 11.263 | 11.419 |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI | 46.974 | 46.300 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 12.119 | 11.101 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 5.531 | 4.892 |
| Debiti commerciali | 37.135 | 42.693 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 1.296 | 1.605 |
| Altri debiti | 15.865 | 14.688 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 3.565 | 3.382 |
| Fondo rischi e oneri futuri | 8.638 | 9.172 |
| Debiti tributari | 616 | 572 |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI | 74.373 | 78.226 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 121.347 | 124.526 |
| TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO | 203.952 | 215.507 |

Commenti allo Stato patrimoniale consolidato

Le immobilizzazioni al 30 giugno 2017 ammontano a 119,5 milioni di Euro a fronte di 132,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è riconducibile per 9,1 milioni di Euro alla perdita consuntivata nel consolidato Focus Investments S.p.A., nonché per 4,0 milioni di Euro ai rimborsi di quote effettuati da parte del Fondo Cloe (partecipato da Prelios SGR S.p.A.). Il Capitale Circolante Netto è negativo per 2,5 milioni di Euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 3,6 milioni di Euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 82,6 milioni di Euro a fronte di 91,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione è da ricondurre in buona parte al risultato di periodo.

Conto Economico Consolidato

| CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | 01.01.2017 – 30.06.2017 | 01.01.2016 – 30.06.2016 |
|--|--|--|
| Ricavi per vendite e prestazioni | 35.085 | 34.147 |
| Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | - | - |
| Altri proventi | 5.030 | 3.531 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 40.115 | 37.678 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>7.686</i> | <i>7.965</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>4.025</i> | - |
| Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) | (91) | (86) |
| Costi del personale | (16.538) | (17.243) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (329) | (339) |
| Altri costi | (20.530) | (24.741) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | (37.488) | (42.409) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(387)</i> | <i>(3.728)</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>(1.463)</i> | <i>(3.622)</i> |
| RISULTATO OPERATIVO | 2.627 | (4.731) |
| Risultato di partecipazioni di cui: | (9.315) | (13.082) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(9.315)</i> | <i>(13.154)</i> |
| - quota di risultato di società collegate e joint venture | (9.315) | (13.154) |
| - dividendi | - | 76 |
| - utili su partecipazioni | - | 8 |
| - perdite su partecipazioni | - | (12) |
| Proventi finanziari | 387 | 729 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>356</i> | <i>535</i> |
| Oneri finanziari | (1.086) | (4.954) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(87)</i> | <i>(199)</i> |
| RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE | (7.387) | (22.038) |
| Imposte | (1.386) | (1.265) |
| RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO | (8.773) | (23.303) |
| di cui attribuibile a interessenze di minoranza | (2) | (7) |
| RISULTATO DEL GRUPPO | (8.771) | (23.296) |

Commenti al Conto Economico Consolidato

I Ricavi Consolidati sono in crescita di circa il 3% passando da 34,1 milioni di Euro del primo semestre 2016 a 35,1 milioni di Euro al 30 giugno 2017.

Il risultato netto di competenza del Gruppo Prelios al 30 giugno 2017 è negativo per 8,8 milioni di Euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del primo semestre 2016 di 23,3 milioni di Euro.

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2017

| PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO | Capitale sociale | Riserva sovrapp. | Riserva di convers. | Riserva adeg. FV di AFS | Riserva utili/ perdite attuariali | Riserva imposte riferite a partite accr. / addeb. a PN | Altre riserve | Utili (perdite) a nuovo periodo | Utili (perdite) del periodo | PN di gruppo | PN di terzi | Totale |
|--|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|---|---|------------------|--|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | | | | | | | | | | | |
| Patrimonio netto al 31.12.2016 | 55.678 | 60.027 | (5.164) | (402) | (3.865) | 1.581 | (7.574) | 20.463 | (29.778) | 90.966 | 15 | 90.981 |
| Totale altre componenti riservate a PN | - | - | 136 | 442 | - | (104) | - | - | - | 474 | - | 474 |
| Destinazione risultato 2016 | - | - | - | - | - | - | - | (29.778) | 29.778 | - | - | - |
| Altre movimentazioni | - | - | - | - | - | 1 | - | (79) | - | (78) | 1 | (77) |
| Utile (perdita) del periodo | - | - | - | - | - | - | - | - | (8.771) | (8.771) | (2) | (8.773) |
| Patrimonio netto al 30.06.2017 | 55.678 | 60.027 | (5.028) | 40 | (3.865) | 1.478 | (7.574) | (9.394) | (8.771) | 82.591 | 14 | 82.605 |

Posizione finanziaria netta

| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Altri crediti | 4.892 | 4.892 |
| - di cui verso parti correlate | 4.892 | 4.892 |
| Crediti finanziari | 4.892 | 4.892 |
| - verso terzi | - | - |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | 4.892 | 4.892 |
| Disponibilità liquide | 29.901 | 23.630 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI- A | 34.793 | 28.522 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (12.119) | (11.101) |
| - di cui verso parti correlate | (5.531) | (4.892) |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | (5.531) | (4.892) |
| - altri debiti finanziari | (5.920) | (5.783) |
| - Debiti verso banche | (668) | (426) |
| - Debiti verso altri finanziatori | - | - |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI- B | (12.119) | (11.101) |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (24.909) | (23.914) |
| - di cui verso parti correlate | - | (630) |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | - | (630) |
| -altri debiti finanziari | (5.478) | (5.403) |
| - debiti verso banche | (19.431) | (17.881) |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI- C | (24.909) | (23.914) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C) | (2.235) | (6.493) |

(*) Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

Commenti alla posizione finanziaria netta

La Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2017 è passiva per 2,2 milioni di Euro rispetto ad un valore parimenti passivo di 6,5 milioni di Euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2016, pari a 4,3 milioni di Euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- flusso generato dall'attività caratteristica per 1,6 milioni di Euro;
- flusso generato dalla distribuzione da parte del Fondo Cloe per 4,0 milioni di Euro; e
- flussi non ricorrenti per 1,7 milioni di Euro.

Hanno invece inciso negativamente sulla posizione finanziaria netta principalmente i seguenti eventi:

- impatto netto assorbito dalla gestione finanziaria e dalle imposte per 1,3 milioni di Euro (di cui 0,2 milioni di Euro senza impatto monetario); e
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 1,7 milioni di Euro.

Nel corso del periodo in commento, si segnala inoltre la stipula di un finanziamento a medio termine da parte di Prelios Valuations & e-Services S.p.A. pari a 2,0 milioni di Euro a supporto della crescita di *business*.

Relazioni con parti correlate

Di seguito si elencano i rapporti con parti correlate operate dal Gruppo Prelios nel corso dei primi sei mesi dell'esercizio 2016 e nel corso dei primi sei mesi dell'esercizio 2017.

| Operazioni con parti correlate (importi in migliaia di euro) | 01.01.2017- 30.06.2017 | | 01.01.2016 - 30.06.2016 | |
|---|------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | Totale | Incidenza (%)* | Totale | Incidenza (%)* |
| Ricavi operativi | 7.686 | 19,2% | 7.965 | 21,1% |
| Costi operativi | (1.182) | 3,2% | (3.728) | 8,8% |
| Risultato da partecipazioni | (9.315) | 100,0% | (13.154) | 100,6% |
| Proventi finanziari | 356 | 92,0% | 535 | 73,4% |
| Oneri finanziari | (87) | 8,0% | (199) | 4,0% |

* L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio.

| | 30.06.2017 | | | | 31.12.2016 | | | |
|---|------------|----------------|---------------|----------|------------|----------------|---------------|----------|
| | Totale | Incidenza (%)* | non- correnti | correnti | Totale | Incidenza (%)* | non- correnti | correnti |
| Crediti commerciali | 12.813 | 34,4% | - | 12.813 | 14.854 | 36,9% | - | 14.854 |
| Altri crediti di cui: | 4.987 | 51,7% | 16 | 4.971 | 5.770 | 51,5% | 16 | 5.754 |
| - finanziari | 4.908 | 100,0% | 16 | 4.892 | 4.908 | 98,6% | 16 | 4.892 |
| Debiti commerciali | (1.296) | -3,5% | - | (1.296) | (1.605) | -3,8% | - | (1.605) |
| Altri debiti | (3.565) | -21,8% | - | (3.565) | (3.382) | -22,2% | - | (3.382) |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori | (5.531) | -14,9% | - | (5.531) | (5.522) | -15,8% | (630) | (4.892) |

* L'incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio.

Le transazioni con società collegate e parti correlate sono state effettuate nel rispetto dei valori di mercato mediamente praticati per servizi simili e di pari livello qualitativo.

Circa i rapporti intrattenuti nel corso dei primi sei mesi dell'esercizio con società collegate, si allegano le tabelle riepilogative incluse nei documenti ufficiali pubblicati dall'Emittente.

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios al 30.06.2017

| | | |
|--|---------|--|
| Ricavi operativi | 7.686 | La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>alternative asset management e real estate services</i> . |
| Costi operativi | (387) | Sono relativi principalmente ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile fino al 31 marzo 2017. La voce accoglie inoltre il costo verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti. |
| Risultato da partecipazioni | (9.315) | La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto. |
| Proventi finanziari | 356 | La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo. |
| Oneri finanziari | (87) | |
| Crediti commerciali correnti | 12.813 | La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi". |
| Altri crediti non correnti | 16 | |
| - di cui finanziari | 16 | |
| Altri crediti correnti | 4.971 | La voce accoglie per 4.892 migliaia di Euro il credito finanziario rilevato verso Focus Investment S.p.A. a fronte del debito in capo alla capogruppo in virtù delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della joint venture Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). |
| - di cui finanziari | 4.892 | |
| Debiti commerciali correnti | (1.296) | Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura. La voce accoglie inoltre il debito verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti. |
| Altri debiti correnti | (3.565) | Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti | (5.531) | Si riferiscono per 4.892 migliaia di Euro al debito di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della partecipata Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione), nonché, per 639 migliaia di euro, ad un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018. |

B.2.6.III Resoconto Intermedio

Le seguenti tabelle riportano la situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, il conto economico consolidato, il prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato e la posizione finanziaria netta del Gruppo Prelios al 30 settembre 2017.

Stato patrimoniale consolidato

| STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | |
| | 30.09.2017 | 31.12.2016 |
| ATTIVITÀ | | |
| ATTIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Immobilizzazioni materiali | 584 | 690 |
| Immobilizzazioni immateriali | 57.456 | 57.381 |
| Partecipazioni | 35.325 | 60.124 |
| Altre attività finanziarie | 9.991 | 13.824 |
| Attività per imposte differite | 6.032 | 7.028 |
| Altri crediti | 47 | 120 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 16 | 16 |
| TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI | 109.435 | 139.167 |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Rimanenze | - | - |
| Crediti commerciali | 36.759 | 40.229 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 12.157 | 14.854 |
| Altri crediti | 10.061 | 11.088 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 4.971 | 5.754 |
| Disponibilità liquide | 28.665 | 23.630 |
| Crediti tributari | 1.413 | 1.393 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI | 76.898 | 76.340 |
| TOTALE ATTIVITÀ | 186.333 | 215.507 |
| | | |
| PATRIMONIO NETTO | 30.09.2017 | 31.12.2016 |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | | |
| Capitale sociale | 55.678 | 55.678 |
| Altre riserve | 44.899 | 44.603 |
| Utili/(Perdite) a nuovo | (9.399) | 20.463 |
| Risultato del periodo | (23.419) | (29.778) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 67.759 | 90.966 |
| PATRIMONIO NETTO DI TERZI | 14 | 15 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 67.773 | 90.981 |
| | | |
| PASSIVITÀ | 30.09.2017 | 31.12.2016 |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 19.388 | 23.914 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | - | 630 |
| Altri debiti | 935 | 521 |
| Fondo rischi e oneri futuri | 7.960 | 8.084 |
| Fondi per imposte differite | 2.532 | 2.362 |
| Fondi del personale | 11.267 | 11.419 |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI | 42.082 | 46.300 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 17.960 | 11.101 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 5.536 | 4.892 |
| Debiti commerciali | 35.146 | 42.693 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 1.306 | 1.605 |
| Altri debiti | 15.136 | 14.688 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 3.876 | 3.382 |
| Fondo rischi e oneri futuri | 7.527 | 9.172 |
| Debiti tributari | 709 | 572 |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI | 76.478 | 78.226 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 118.560 | 124.526 |
| TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO | 186.333 | 215.507 |

Commenti allo Stato patrimoniale consolidato

Le immobilizzazioni al 30 settembre 2017 ammontano a 103,4 milioni di Euro a fronte di 132,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è principalmente riconducibile: per 23,3 milioni di Euro alla perdita determinata sul consolidato Focus Investments S.p.A., nonché per 4,0 milioni di Euro ai rimborsi di quote effettuati da parte del Fondo Cloe (partecipato da Prelios SGR S.p.A.).

Il Capitale Circolante Netto è negativo per 2,5 milioni di Euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 3,6 milioni di Euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 67,8 milioni di Euro a fronte di 91,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2016. La variazione è da ricondurre quasi integralmente al risultato di periodo.

Conto Economico Consolidato

| CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO <i>(importi in migliaia di euro)</i> | 01.01.2017 – 30.09.2017 | 01.01.2016 – 30.09.2016 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Ricavi per vendite e prestazioni | 53.162 | 51.283 |
| Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | - | - |
| Altri proventi | 7.013 | 2.590 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 60.175 | 53.873 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>11.461</i> | <i>13.184</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>4.734</i> | <i>-</i> |
| Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) | (129) | (136) |
| Costi del personale | (23.524) | (23.938) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (484) | (532) |
| Altri costi | (33.232) | (34.021) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | (57.369) | (58.627) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(1.343)</i> | <i>(942)</i> |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | <i>(2.326)</i> | <i>(4.063)</i> |
| RISULTATO OPERATIVO | 2.806 | (4.754) |
| Risultato di partecipazioni di cui: | (23.669) | (13.370) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(23.727)</i> | <i>(13.429)</i> |
| - quota di risultato di società collegate e joint venture | (23.727) | (13.429) |
| - dividendi | 21 | 76 |
| - utili su partecipazioni | 37 | 10 |
| - perdite su partecipazioni | - | (27) |
| Proventi finanziari | 696 | 1.023 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>594</i> | <i>816</i> |
| Oneri finanziari | (1.465) | (5.356) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>(55)</i> | <i>(208)</i> |
| RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE | (21.632) | (22.457) |
| Imposte | (1.789) | (1.608) |
| RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO | (23.421) | (24.065) |
| di cui attribuibile a interessenze di minoranza | (2) | (7) |
| RISULTATO DEL GRUPPO | (23.419) | (24.058) |

Commenti al Conto Economico Consolidato

I ricavi consolidati sono in crescita rispetto al dato consuntivato al 30 settembre 2016, passando da 51,3 milioni di Euro nel precedente esercizio a 53,2 milioni di Euro al 30 settembre 2017 (+4%).

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 30 settembre 2017 è negativo per 23,4 milioni di Euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso dei primi nove mesi del 2016 di 24,1 milioni di Euro. Tale perdita deriva dalla contribuzione negativa della componente *Investments*, principalmente riconducibile alla svalutazione della partecipazione in Focus Investments S.p.A.. In assenza di tale impatto, il risultato netto del Gruppo Prelios nei primi nove mesi del 2017 sarebbe stato di segno positivo (circa 1 milione di Euro), rispetto all'analogo periodo del 2016 (perdita netta di circa 10 milioni di Euro).

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato al 30 settembre 2017

| PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO | Capitale sociale | Riserva sovrap. | Riserva di converts. | Riserva adeg. FV di AFS | Riserva utili/ perdite attuariali | Riserva imposte riferite a partite accr. / addeb. a PN | Altre riserve | Utili (perdite) a nuovo periodo | Utili (perdite) del periodo | PN di gruppo | PN di terzi | Totale |
|--|---------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|---|---|------------------|--|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Patrimonio netto al 31.12.2016 | 55.678 | 60.027 | (5.164) | (402) | (3.865) | 1.581 | (7.574) | 20.463 | (29.778) | 90.966 | 15 | 90.981 |
| Totale altre componenti riservate a PN | - | - | 118 | 229 | - | (53) | - | - | - | 294 | - | 294 |
| Destinazione risultato 2016 | - | - | - | - | - | - | - | (29.778) | 29.778 | - | - | - |
| Altre movimentazioni | - | - | - | - | - | 1 | - | (83) | - | (82) | 1 | (81) |
| Utile (perdita) del periodo | - | - | - | - | - | - | - | - | (23.419) | (23.419) | (2) | (23.421) |
| Patrimonio netto al 30.09.2017 | 55.678 | 60.027 | (5.046) | (173) | (3.865) | 1.529 | (7.574) | (9.398) | (23.419) | 67.759 | 14 | 67.773 |

(importi in migliaia di euro)

Posizione finanziaria netta

| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA | 30.09.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | | |
| ATTIVITÀ CORRENTI | | |
| Altri crediti | 4.892 | 4.892 |
| - di cui verso parti correlate | 4.892 | 4.892 |
| Crediti finanziari | 4.892 | 4.892 |
| - verso terzi | - | - |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | 4.892 | 4.892 |
| Disponibilità liquide | 28.665 | 23.630 |
| TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI- A | 33.557 | 28.522 |
| PASSIVITÀ CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (17.960) | (11.101) |
| - di cui verso parti correlate | (5.536) | (4.892) |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | (5.536) | (4.892) |
| - altri debiti finanziari | (11.589) | (5.783) |
| - Debiti verso banche | (835) | (426) |
| - Debiti verso altri finanziatori | - | - |
| TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI- B | (17.960) | (11.101) |
| PASSIVITÀ NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (19.388) | (23.914) |
| - di cui verso parti correlate | - | (630) |
| - verso imprese del Gruppo Prelios | - | (630) |
| -altri debiti finanziari | (29) | (5.403) |
| - debiti verso banche | (19.359) | (17.881) |
| TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI- C | (19.388) | (23.914) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C) | (3.791) | (6.493) |

(*) Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi"

Commenti alla posizione finanziaria netta

La Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2017 è a debito per 3,8 milioni di Euro in miglioramento rispetto ad un valore parimenti a debito di 6,5 milioni di Euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

Tale dinamica si è resa possibile anche grazie alla, ormai consolidata, generazione di cassa derivante dalla gestione ordinaria.

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2016, pari a 6,6 milioni di Euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- flusso generato dall'attività caratteristica per 1,1 milioni di Euro;
- flusso generato dalla distribuzione da parte del Fondo Cloe per 4,0 milioni di Euro e dalla cessione della partecipazione in Officine Verdi per 0,9 milioni di Euro; e
- flussi non ricorrenti per 0,6 milioni di Euro.

Hanno invece inciso negativamente sulla posizione finanziaria netta principalmente i seguenti eventi:

- impatto netto assorbito dalla gestione finanziaria e dalle imposte per 1,8 milioni di Euro (di cui 0,3 milioni di Euro senza impatto monetario); e
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 2,0 milioni di Euro.

Nel corso del periodo in commento, si segnala inoltre (i) la stipula di un finanziamento a medio termine da parte di Prelios Valuations & e-Services S.p.A. pari a 2,0 milioni di Euro a supporto della crescita del *business* e (ii) il riscadenziamento su un orizzonte di 12 mesi di un debito finanziario di 5 milioni di Euro nei confronti di Banca Intesa (“*Earn-in*”) in scadenza al 30 settembre 2017.

Relazioni con parti correlate

Di seguito si elencano i rapporti con parti correlate operate dal Gruppo Prelios nel corso dell’esercizio 2016 e nel corso dell’esercizio 2017.

| Operazioni con parti correlate (importi in migliaia di euro) | 01.01.2017- 30.09.2017 | | 01.01.2016 - 30.09.2016 | |
|---|------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | Totale | Incidenza (%)* | Totale | Incidenza (%)* |
| Ricavi operativi | 11.461 | 19,0% | 13.184 | 24,5% |
| Costi operativi | (1.343) | 2,3% | (942) | 1,6% |
| Risultato da partecipazioni | (23.727) | 100,2% | (13.429) | 100,4% |
| Proventi finanziari | 594 | 85,3% | 816 | 79,8% |
| Oneri finanziari | (55) | 3,8% | (208) | 3,9% |

* L’incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio.

| | 30.09.2017 | | | | 31.12.2016 | | | |
|---|------------|----------------|---------------|----------|------------|----------------|---------------|----------|
| | Totale | Incidenza (%)* | non- correnti | correnti | Totale | Incidenza (%)* | non- correnti | correnti |
| Crediti commerciali | 12.157 | 33,1% | - | 12.157 | 14.854 | 36,9% | - | 14.854 |
| Altri crediti di cui: | 4.987 | 49,3% | 16 | 4.971 | 5.770 | 51,5% | 16 | 5.754 |
| - finanziari | 4.908 | 100,3% | 16 | 4.892 | 4.908 | 100,3% | 16 | 4.892 |
| Debiti commerciali | (1.306) | -3,7% | - | (1.306) | (1.605) | -3,8% | - | (1.605) |
| Altri debiti | (4.291) | -26,7% | (415) | (3.876) | (3.382) | -22,2% | - | (3.382) |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori | (5.536) | -14,8% | - | (5.536) | (5.522) | -15,8% | (630) | (4.892) |

* L’incidenza percentuale viene calcolata con riferimento al totale della voce di bilancio.

Le transazioni con società collegate e parti correlate sono state effettuate nel rispetto dei valori di mercato mediamente praticati per servizi simili e di pari livello qualitativo.

Circa i rapporti intrattenuti nel corso dei primi nove mesi dell’esercizio con società collegate, si allegano le tabelle riepilogative incluse nei documenti ufficiali pubblicati dall’Emittente.

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios al 30.09.2017

| | | |
|--|----------|--|
| Ricavi operativi | 11.461 | La voce fa riferimento a i mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>alternative asset management e real estate services</i> . |
| Costi operativi | (1.343) | Includono per 850 migliaia di euro un indennizzo da riconoscere alla collegata Focus Investments S.p.A., nonché il costo verso la stessa società relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti. La voce accoglie inoltre costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile fino al 31 marzo 2017. |
| Risultato da partecipazioni | (23.727) | La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto. |
| Proventi finanziari | 594 | La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo. |
| Oneri finanziari | (55) | |
| Crediti commerciali correnti | 12.157 | La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi". |
| Altri crediti non correnti | 16 | |
| - di cui finanziari | 16 | |
| Altri crediti correnti | 4.971 | La voce accoglie per 4.892 migliaia di euro il credito finanziario rilevato verso Focus Investments S.p.A. a fronte del debito in capo alla capogruppo in virtù delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della joint venture Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). |
| - di cui finanziari | 4.892 | |
| Debiti commerciali correnti | (1.306) | Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura. La voce accoglie inoltre il debito verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti. |
| Altri debiti correnti | (415) | Si riferiscono a quota parte del già menzionato indennizzo da riconoscere a Focus Investments S.p.A.. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti | (3.876) | Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe, oltre a quota parte del menzionato indennizzo da riconoscere a Focus Investments S.p.A.. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti | (5.536) | Si riferiscono per 4.892 migliaia di euro al debito di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della partecipata Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione), nonché, per 64 migliaia di euro, ad un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018. |

B.2.6.IV Contratti di finanziamento

Sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, l'indebitamento derivante da contratti di finanziamento dell'Emittente al 30 giugno 2017 ammonta a Euro 20.073.000 (l'"**Indebitamento Residuo**").

L'Indebitamento Residuo è indebitamento finanziario che origina dal contratto di finanziamento c.d. "Club Deal" sottoscritto in data 28 dicembre 2011 tra l'Emittente, un *pool* di banche e Banca IMI S.p.A. in qualità di banca agente (il "**Contratto di Finanziamento Club Deal**"), come modificato a seguito dell'accordo di

rimodulazione del debito sottoscritto in data 7 maggio 2013 e successivamente modificato in data 8 ottobre 2015 (l'“**Accordo di Rimodulazione**”) e presenta le seguenti caratteristiche:

- scadenza 30 giugno 2022;
- rimborso in rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del debito residuo, la prima delle quali da corrispondersi il 30 giugno 2019, con pagamento alla data del 30 giugno 2022 di un importo pari al residuo 50% del debito in essere;
- tasso di interesse pari a 300 bps in ragione d'anno;
- pagamento semestrale degli interessi maturati sull'Indebitamento Residuo, al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno.

L'Indebitamento Residuo risultante dal Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato e integrato dall'Accordo di Rimodulazione, non è sottoposto al rispetto di *covenant* finanziari né prevede il rilascio di specifiche garanzie a rimborso del debito.

Si segnala tuttavia che, sempre con riferimento all'Indebitamento Residuo, ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato dall'Accordo di Rimodulazione, costituiranno, *inter alia*, un “evento rilevante” – al ricorrere del quale il *pool* di banche finanziatrici sarebbe legittimato ad esercitare i rimedi contrattuali ad esse spettanti (ivi inclusa, la facoltà di recesso dal, o di risoluzione del, Contratto di Finanziamento Club Deal, nonché la possibilità di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine per l'Emittente) – i seguenti eventi:

- a) il fatto che qualsiasi indebitamento finanziario dell'Emittente per un ammontare complessivo in linea capitale superiore a Euro 2 milioni diventi (o sia suscettibile di essere dichiarato) dovuto e esigibile a causa del verificarsi di un caso di inadempimento ovvero di qualsiasi evento avente il medesimo effetto;
- b) l'eventuale mancato rispetto delle clausole di *negative pledge* (i.e. clausole che vietano costituzione di garanzie in pregiudizio alle ragioni delle banche finanziatrici) e di *pari passu* (i.e. clausole che disciplinano gli impegni di non postergazione delle obbligazioni nei confronti delle banche finanziatrici rispetto ad altre obbligazioni dell'Emittente non garantite).

Si segnala inoltre che, con specifico riferimento all'Indebitamento Residuo, ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione, in caso di revoca dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario delle azioni ordinarie dell'Emittente, l'Emittente sarà tenuto a rimborsare anticipatamente l'Indebitamento Residuo derivante dal Contratto di Finanziamento Club Deal.

A tale riguardo, Prelios ha comunicato all'Offerente di aver avviato le opportune interlocuzioni (ivi inclusa formale richiesta di *waiver*) con gli istituti di credito per la rinuncia, da parte degli stessi, a chiedere il rimborso anticipato dell'Indebitamento Residuo derivante dal Contratto di Finanziamento Club Deal in caso di *Delisting* delle azioni ordinarie di Prelios (ivi incluso il caso in cui il *Delisting* sia conseguito a seguito dell'Offerta ovvero secondo le altre modalità di cui alla Sezione G, Paragrafi G.2 e G.3). Prelios ha altresì comunicato all'Offerente di riservarsi, peraltro, la possibilità di valutare ogni eventuale ulteriore ed opportuna iniziativa al riguardo, ivi inclusa l'ipotesi di rifinanziamento o di ristrutturazione dell'attuale Indebitamento Residuo.

B.2.6.V Andamento recente

In data 27 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, nonché le linee guida “qualitative” per la definizione del Piano 2017-2019 di Gruppo (già approvato dalle singole *business unit* del Gruppo Prelios) il cui focus strategico sarà basato sull’incremento dei ricavi e la crescita della redditività.

In particolare, i principali obiettivi del Budget 2017 consistono in:

- forte presenza nel mercato della gestione in outsourcing dei *distressed assets*, che presenta una domanda in crescita anche grazie a quanto delineato dalla Banca Centrale Europea;
- centralità di PRECS quale catalizzatore e chiave di accesso su cui sviluppare *cross-fertilization* con le altre società del Gruppo Prelios;
- sviluppo servizi immobiliari focalizzato su servizi tecnici ad alto valore aggiunto su patrimoni immobiliari e di credito;
- efficientamento della struttura societaria ed organizzativa attraverso azioni mirate mantenendo il costante focus sul contenimento dei costi.

In considerazione (i) dei risultati dei primi nove mesi del 2017 (ii) delle operazioni di sviluppo del *business* previste nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle *business unit*, (iii) unitamente al positivo effetto realizzato e in parte atteso da specifiche azioni finalizzate a incrementare i flussi finanziari del 2017, gli amministratori di Prelios hanno ritenuto ragionevole l’assunzione che il Gruppo Prelios possa continuare ad operare in continuità.

In questo contesto, coerentemente con quanto premesso, il consiglio di amministrazione di Prelios ha confermato – quali target 2017:

- ricavi consolidati uguali o maggiori rispetto al 2016 (76,8 milioni di euro);
- un ROS consolidato maggiore a *mid single digit*.

B.3 INTERMEDIARI

UBI Banca S.p.A., con sede legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, n. 8, iscritta all’albo delle banche al n. 5678, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e Partita IVA 03053920165, è stata nominata dall’Offerente intermediario incaricato di coordinare la raccolta delle adesioni all’Offerta (l’“**Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni**”).

Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all’offerta autorizzati a svolgere la loro attività tramite la sottoscrizione e consegna delle Schede di Adesione (gli “**Intermediari Incaricati**”) sono:

- (i) BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano;
- (ii) Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.;

(iii) NEXI S.p.A.; e

(iv) Equita SIM S.p.A..

Le Schede di Adesione potranno altresì essere consegnate agli Intermediari Incaricati attraverso qualsiasi intermediario depositario (quali banche, SIM, società d'investimento, agenti di cambio) autorizzato a prestare servizi finanziari e membri del sistema di gestione accentrata di Monte Titoli S.p.A (gli “**Intermediari Depositari**”) nei termini specificati alla Sezione F, Paragrafo F.1, del Documento di Offerta.

Gli Intermediari Incaricati dovranno raccogliere le Schede di Adesione e tenere in custodia le Azioni portate in adesione. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione degli Aderenti all'Offerta, ovvero (ii) indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, che provvederanno alla raccolta delle Schede di Adesione dagli Aderenti all'Offerta.

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nei casi di cui al punto (ii) che precede, gli Intermediari Depositari, controlleranno che le Schede di Adesione e le relative Azioni siano corrette e coerenti con i termini e le condizioni dell'Offerta e pagheranno il Corrispettivo in conformità con la Sezione F, Paragrafi F.5 e F.6, del Documento di Offerta.

Alla Data di Pagamento ovvero, ove applicabile, alla Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta ovvero ancora, ove applicabile, alla data di pagamento della procedura per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o alla data di pagamento della Procedura Congiunta, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni trasferirà le Azioni portate in adesione all'Offerta su un conto titoli intestato all'Offerente.

Si rende noto che presso le sedi legali dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, degli Intermediari Incaricati, nonché dell'Offerente e dell'Emittente sono stati messi a disposizione del pubblico per la consultazione il Documento di Offerta, i relativi allegati, la Scheda di Adesione, nonché i documenti indicati nella Sezione N del Documento di Offerta.

B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT

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

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

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

C.1 CATEGORIE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

L'Offerta ha ad oggetto complessivamente massime n. 605.083.779 Azioni, pari al 44,358% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta e corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente in circolazione alla Data del Documento di Offerta, dedotte: (i) le n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios costituenti la Partecipazione Iniziale Complessiva di titolarità dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta e rappresentative del 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla medesima data, nonché (ii) le n. 1.788 Azioni Proprie detenute dall'Emittente pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta.

L'Offerta è rivolta, nei limiti di quanto precisato alla Sezione F, Paragrafo F.4, del Documento di Offerta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente. L'Offerta non è soggetta a condizioni di efficacia.

Il numero delle Azioni potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), nonché durante l'esecuzione dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente o le Persone che Agiscono di Concerto acquistassero Azioni al di fuori dell'Offerta, nei limiti in cui ciò sia consentito dalla normativa applicabile e fermo restando che di tali eventuali acquisti sarà data comunicazione ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, *warrant* e/o strumenti finanziari che attribuiscono diritto di voto, anche limitatamente a specifici argomenti, nelle assemblee ordinarie e straordinarie, e/o altri strumenti finanziari che possano conferire a terzi in futuro diritti di acquistare azioni dell'Emittente o, più semplicemente, diritti di voto, anche limitati.

C.2 AUTORIZZAZIONI

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

Per completezza, si segnala che l'acquisizione indiretta da parte dell'Offerente di partecipazioni di controllo in Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A., conseguente al perfezionamento dell'acquisizione della Prima Partecipazione e alla conseguente promozione dell'Offerta, è stata autorizzata dalla Banca d'Italia, ai fini di quanto previsto dagli articoli 15 del TUF e 19 e 110 del TUB, con provvedimento autorizzativo del 22 dicembre 2017.

D. STRUMENTI FINANZIARI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE O AVENTI COME SOTTOSTANTE DETTI STRUMENTI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA

D.1 NUMERO E CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI POSSEDUTI DALL'OFFERENTE E DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO, CON LA SPECIFICAZIONE DEL TITOLO DI POSSESSO E DEL DIRITTO DI VOTO

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente è proprietario e detiene direttamente e indirettamente complessive n. 759.003.232 azioni ordinarie dell'Emittente, pari al 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, di cui (i) n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios costituenti la Partecipazione Iniziale Complessiva di titolarità diretta dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta e di cui l'Offerente esercita i relativi diritti di voto, nonché (ii) n. 1.788 Azioni Proprie detenute dall'Emittente pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta.

Si precisa che, alla Data del Documento di Offerta, le Persone che Agiscono di Concerto (ossia Thomas L. Kempner, Jr., DKCM GP, Burlington, Beaumont, LuxCo e DKCM) non detengono direttamente alcuna azione ordinaria di Prelios.

Né l'Offerente, né le Persone che Agiscono di Concerto detengono altri strumenti finanziari emessi dall'Emittente o aventi come sottostante detti strumenti.

D.2 CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO, OVVERO ULTERIORI IMPEGNI SUI MEDESIMI STRUMENTI

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non hanno stipulato contratti di riporto o prestito titoli, costituito diritti di usufrutto o di pegno ovvero assunto ulteriori impegni di altra natura aventi come sottostante le azioni ordinarie dell'Emittente (quali, a titolo esemplificativo, contratti di opzione, future, *swap*, contratti a termine su detti strumenti finanziari), direttamente o a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona o tramite società controllate.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE

L'Offerente pagherà a ciascun Aderente all'Offerta il Corrispettivo pari a Euro 0,116 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta.

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, in quanto dovuti, e dei compensi, provvigioni e spese che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva delle plusvalenze, qualora dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

Si precisa che, considerata la natura obbligatoria dell'Offerta e tenuto conto della struttura dell'operazione da cui sorge l'obbligo di promuovere l'Offerta, ai sensi dell'articolo 106, comma 2, del TUF, l'Offerta deve essere promossa ad un prezzo *“non inferiore a quello più elevato pagato dall'offerente e dalle persone che agiscono di concerto con il medesimo, nei dodici mesi anteriori alla comunicazione di cui all'articolo 102, comma 1, per acquisti di titoli della medesima categoria”*.

A tal riguardo, si ricorda che, in data 28 dicembre 2017, l'Offerente ha acquistato complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie dell'Emittente, costituenti la Prima Partecipazione e rappresentative alla Data del Documento di Offerta del 44,859% circa del capitale sociale dell'Emittente, a fronte di un corrispettivo in denaro pari a Euro 0,116 per ogni azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 70.981.623,57. Inoltre, in data 26 gennaio 2018, l'Offerente ha acquistato complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie dell'Emittente, costituenti la Seconda Partecipazione e rappresentative, alla Data del Documento di Offerta, del 10,783% circa del capitale sociale dell'Emittente, a fronte di un corrispettivo in denaro pari a Euro 0,116 per ogni azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 17.062.543,94.

Il Corrispettivo coincide dunque, ai sensi dell'articolo 106, commi 2 e 3, del TUF, con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva in esecuzione, rispettivamente, del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita.

La determinazione del suddetto prezzo si basa esclusivamente sul valore attribuito da DKCM, nella propria qualità di gestore di Burlington, Beaumont e dei Fondi DK, alle azioni ordinarie di Prelios ai fini dell'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva, nell'ambito delle negoziazioni del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita. Si precisa che, nella determinazione del Corrispettivo non sono state utilizzate perizie elaborate da soggetti terzi finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso.

Fatta eccezione per l'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non hanno effettuato ulteriori acquisti di azioni ordinarie di Prelios nei 12 mesi anteriori alla Comunicazione dell'Offerente. Si precisa, inoltre, che, ad eccezione di quanto descritto nel presente Documento di Offerta, non sono stati sottoscritti ulteriori accordi che possano assumere rilevanza ai fini della determinazione del Corrispettivo dell'Offerta.

Il Corrispettivo incorpora un premio pari a circa il 19,060% rispetto al prezzo ufficiale medio ponderato per i volumi scambiati delle azioni ordinarie di Prelios nell'ultimo anno precedente Data di Riferimento (ossia il 25 luglio 2017). Per ulteriori informazioni, si veda il successivo Paragrafo E.4 del Documento di Offerta.

E.2 CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 e del numero massimo complessivo delle Azioni oggetto dell'Offerta, è pari a Euro 70.189.718,36.

E.3 CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON ALCUNI INDICATORI RELATIVI ALL'EMITTENTE

Nella tabella che segue sono riportati i principali indicatori relativi all'Emittente, con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2016:

| | 31 dicembre 2016 | 31 dicembre 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Numero di azioni totali a fine esercizio ^(a) | 1.364.087.011 | 717.941.380 |
| Numero di azioni proprie a fine esercizio | 1.788 | 1.788 |
| Numero azioni totali ex azioni proprie a fine esercizio | 1.364.085.223 | 717.939.592 |
| Ricavi ^(b) (€'000) | 76.761 | 70.908 |
| EBITDA (€'000) | (3.011) | (17.158) |
| EBIT (€'000) | (3.769) | (18.392) |
| Cash flow ^(c) (€'000) | (48.977) | (4.585) |
| Cash flow per azione (€) | (0,04) | (0,01) |
| Risultato netto di pertinenza del Gruppo Prelios (€'000) | (29.778) | (44.537) |
| Risultato netto di pertinenza del Gruppo Prelios per azione (€) | (0,02) | (0,06) |
| Patrimonio netto del Gruppo Prelios (€'000) | 90.981 | 66.047 |
| Patrimonio netto del Gruppo Prelios per azione (€) | 0,07 | 0,09 |

(a) Numero di azioni inclusivo sia di azioni ordinarie sia di azioni di categoria B, rispettivamente, al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015.

(b) Ricavi operativi a cui sono sottratti la variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e gli altri proventi come riportati nel bilancio consolidato dell'Emittente.

(c) Cash flow calcolato come somma algebrica tra il flusso netto generato / (assorbito) da attività operative, il flusso netto generato / (assorbito) da attività di investimento, il flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento e il flusso monetario da attività destinate ad uscire dal perimetro come riportati nel bilancio consolidato dell'Emittente.

In aggiunta, per completezza si precisa che i seguenti moltiplicatori di prezzo EV/EBITDA, EV/EBIT, P/E e P/Cash flow non sono stati rappresentati in quanto ritenuti non significativi, essendo i dati dell'Emittente in termini di EBITDA, EBIT, utili e cash flow negativi negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2016.

Inoltre, con riferimento ai moltiplicatori di prezzo EV/Ricavi e P/BV, si precisa altresì che, essendo il *business model* del Gruppo Prelios altamente specifico e diversificato in settori piuttosto differenti tra loro quali l'*asset management*, il *credit servicing* e i servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory*, *property*, *project* e *building management*, *HSE Health & Safety*, *Environment & Energy*, *due diligence*, *urban planning* e *engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency* e (iii) *valuation*), tali indicatori, seppur calcolabili a livello consolidato per il Gruppo Prelios, non sono stati rappresentati in quanto ritenuti non rappresentativi della redditività, nonché della patrimonializzazione dell'Emittente. Inoltre, il calcolo di tali indicatori per ciascuno dei settori di operatività dell'Emittente in un'ottica *sum-of-the-parts* non risulta percorribile in quanto il Corrispettivo non è separatamente allocabile a ciascuno dei settori di operatività dell'Emittente.

Inoltre, sempre in considerazione della specificità e unicità del *business model* del Gruppo Prelios che è articolato nei suddetti diversi settori, non è stato ritenuto percorribile il potenziale raffronto dei moltiplicatori di prezzo sopra menzionati con i medesimi indicatori di altre società quotate sul listino italiano e sui principali listini internazionali, in quanto le menzionate caratteristiche del *business model* non consentono di identificare un campione di società comparabili che risultano essere tutte operanti, allo stesso tempo, in tutti i suddetti diversi settori dell'*asset management*, del *credit servicing* e dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency* e (iii) *valuation*).

E.4 MEDIA MENSILE DEI PREZZI UFFICIALI PONDERATI PER I VOLUMI GIORNALIERI REGISTRATI DALLE AZIONI ORDINARIE PRELIOS NEI DODICI MESI PRECEDENTI LA DATA DELL'ANNUNCIO DELL'ACQUISIZIONE

Il Corrispettivo dell'Offerta si confronta come segue con le medie aritmetiche, ponderate per i volumi giornalieri, dei prezzi ufficiali delle Azioni dell'Emittente sul Mercato Telematico Azionario registrate in ciascuno dei 12 mesi precedenti la data del 25 luglio 2017, inclusa la medesima (la “**Data di Riferimento**”), ultimo Giorno di Borsa Aperta precedente la sottoscrizione del Primo Contratto di Compravendita e il relativo annuncio al mercato, quindi per il periodo dal 26 luglio 2016 al 25 luglio 2017 (estremi inclusi).

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

Fonte: *Bloomberg*

Il prezzo ufficiale per azione ordinaria di Prelios rilevato alla chiusura della Data di Riferimento è pari a Euro 0,1039. Rispetto a tale prezzo, il Corrispettivo dell'Offerta incorpora un premio dell'11,646% (fonte: *Bloomberg*).

Il prezzo ufficiale per azione ordinaria dell'Emittente rilevato alla chiusura del 31 gennaio 2018 (ultimo Giorno di Borsa Aperta precedente la Data del Documento di Offerta) è pari a Euro 0,1156 (fonte: *Bloomberg*).

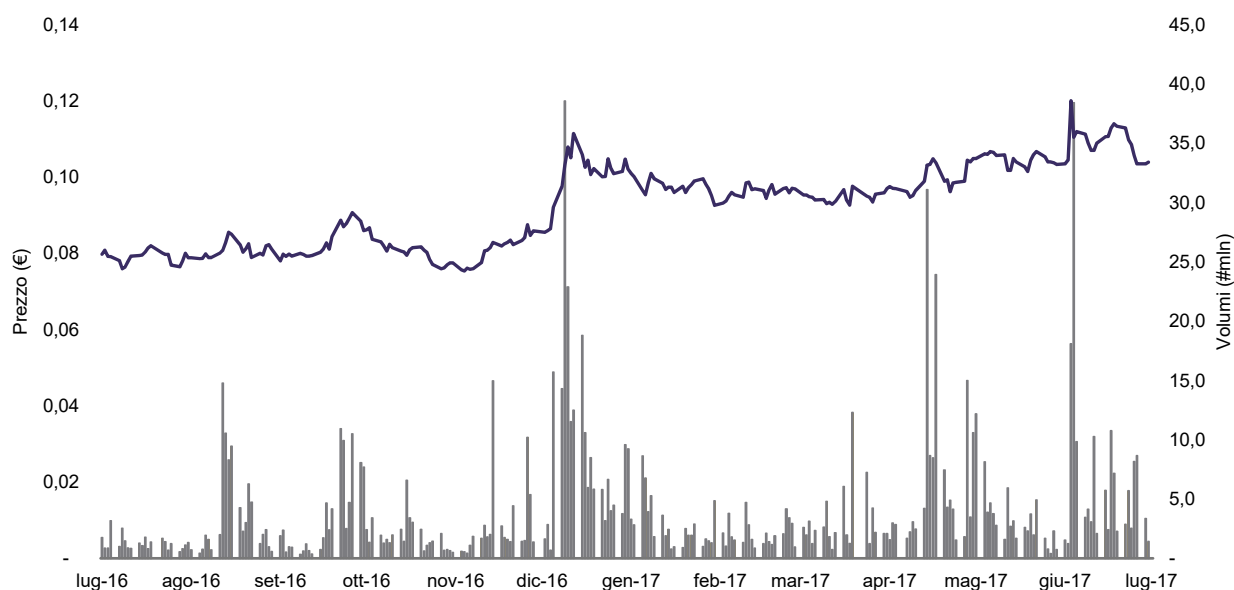
La seguente tabella presenta un confronto tra il Corrispettivo dell'Offerta e (i) l'ultimo prezzo ufficiale delle azioni ordinarie dell'Emittente registrato alla Data di Riferimento, e (ii) la media aritmetica ponderata per i

volumi dei prezzi ufficiali delle azioni ordinarie dell'Emittente relativa a 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e a 12 mesi precedenti la Data di Riferimento.

| Periodo | Prezzo medio per azione (in Euro) | Differenza tra il Corrispettivo e il prezzo medio per azione (in Euro) | Differenza tra il Corrispettivo e il prezzo medio per azione (calcolata come % del prezzo medio per azione) |
|--|-----------------------------------|--|---|
| Prezzo ufficiale alla Data di Riferimento | 0,1039 | 0,0121 | +11,646% |
| 1 mese precedente alla Data di Riferimento | 0,1107 | 0,0053 | +4,741% |
| 3 mesi precedenti alla Data di Riferimento | 0,1061 | 0,0099 | +9,304% |
| 6 mesi precedenti alla Data di Riferimento | 0,1031 | 0,0129 | +12,544% |
| 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento | 0,0974 | 0,0186 | +19,060% |

Fonte: Bloomberg

Il grafico seguente illustra l'andamento del prezzo ufficiale e dei volumi di scambio delle azioni ordinarie di Prelios relativo agli ultimi dodici mesi fino alla Data di Riferimento.



E.5 INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE AZIONI DELL'EMITTENTE IN OCCASIONE DI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO E NELL'ESERCIZIO IN CORSO

Per completezza si segnala che, sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, con riferimento all'esercizio 2016, in data 12 gennaio 2016, il consiglio di amministrazione dell'Emittente in esercizio della delega allo stesso attribuita, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, dall'assemblea straordinaria degli azionisti dell'Emittente del 16 ottobre 2015, ha deliberato un aumento del capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per complessivi massimi Euro 66.488.385,43 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione

di complessive massime n. 646.145.631 nuove Azioni (le “**Azioni in Opzione**”), prive di valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie dell’Emittente già in circolazione alla data di emissione delle Azioni in Opzione e godimento regolare, ad un prezzo di emissione per Azione in Opzione di Euro 0,1029 (il “**Prezzo d’Emissione**”) dei quali Euro 0,0100 da imputarsi a capitale, da offrire in opzione agli azionisti ai sensi dell’articolo 2441 del Codice Civile. Il Prezzo d’Emissione è stato determinato tenuto conto, tra l’altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi.

L’aumento di capitale in opzione si è concluso con la integrale sottoscrizione di tutte le n. 646.145.631 Azioni in Opzione, per un controvalore complessivo pari a Euro 66.488.385,43, di cui nominali Euro 6.461.456,31 a capitale ed Euro 60.026.929,12 a titolo di sovrapprezzo.

Con riferimento all’ultimo esercizio e all’esercizio in corso, fatta eccezione per l’acquisto da parte dell’Offerente della Partecipazione Iniziale Complessiva, in tali esercizi non sono state effettuate operazioni finanziarie (quali fusioni e scissioni, aumenti di capitale, offerte pubbliche) che abbiano comportato una valutazione delle azioni ordinarie dell’Emittente, né per quanto a conoscenza dell’Offerente si sono verificati trasferimenti di pacchetti significativi di azioni ordinarie dell’Emittente.

E.6 INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL’OFFERENTE E DEI SOGGETTI CHE CON LO STESSO AGISCONO DI CONCERTO, OPERAZIONI DI ACQUISTO E DI VENDITA SULLE AZIONI, CON INDICAZIONE DEL NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI ACQUISTATI E VENDUTI

Negli ultimi dodici mesi, per tali intendendosi i dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione dell’Offerente (*i.e.*, alla data del 28 dicembre 2017), l’Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo, oltre all’acquisto da parte dell’Offerente della Partecipazione Iniziale Complessiva, non hanno posto in essere operazioni di acquisto e/o vendita di azioni ordinarie dell’Emittente.

F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI

F.1 MODALITÀ E TERMINI STABILITI PER L'ADESIONE

F.1.1 Periodo di Adesione

Il Periodo di Adesione concordato con Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, avrà inizio alle 8:30 (ora italiana) del 5 febbraio 2018 e terminerà alle 17:30 (ora italiana) del 2 marzo 2018 (estremi inclusi), salvo proroghe e fatta salva la Riapertura dei Termini dell'Offerta.

Il giorno 2 marzo 2018 rappresenterà, pertanto, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, la data di chiusura dell'Offerta.

L'Offerente comunicherà eventuali modifiche dell'Offerta ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, primo comma, lettera b), numero 1), del Regolamento Emittenti, entro il Giorno di Borsa Aperta successivo alla Data di Pagamento, il Periodo di Adesione dovrà essere riaperto per 5 Giorni di Borsa Aperta consecutivi, e precisamente per le sedute del 12 marzo 2018, 13 marzo 2018, 14 marzo 2018, 15 marzo 2018 e 16 marzo 2018, qualora l'Offerente, in occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (si veda il Paragrafo F.3 del Documento di Offerta), comunichi di aver raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente.

L'Offerente, anche in tal caso, pagherà a ciascun Aderente che porti in adesione le proprie Azioni durante la Riapertura dei Termini dell'Offerta un Corrispettivo in contanti pari ad Euro 0,116 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta. Tale Corrispettivo sarà pagato il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta e dunque il 23 marzo 2018.

Si segnala che, la Riapertura dei Termini dell'Offerta non avrà luogo nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 40-*bis*, comma 3, del Regolamento Emittenti:

- (i) l'Offerente, almeno 5 Giorni di Borsa Aperta prima della fine del Periodo di Adesione, renda noto al mercato di aver raggiunto una partecipazione superiore ai due terzi del capitale sociale dell'Emittente; ovvero
- (ii) al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente venga a detenere una partecipazione tale da determinare il sorgere: (a) dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF (ossia superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente), ovvero (b) del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF e dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF (ossia pari almeno al 95% del capitale sociale dell'Emittente); ovvero
- (iii) le Azioni siano soggette a una o più offerte concorrenti.

F.1.2 Modalità e termini di adesione

Le adesioni nel corso del Periodo di Adesione (ovvero durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) da parte dei titolari delle Azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) sono irrevocabili, con la conseguenza che, a seguito dell'adesione, non sarà possibile cedere o effettuare altri atti di disposizione delle Azioni stesse, per tutto il periodo in cui esse resteranno vincolate al servizio dell'Offerta (salvo i casi di revoca consentiti dalla normativa vigente per aderire ad eventuali offerte concorrenti, ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti).

L'adesione all'Offerta dovrà avvenire tramite la sottoscrizione e la consegna di apposita scheda di adesione (la "**Scheda di Adesione**") debitamente compilata in ogni sua parte, ad uno degli Intermediari Incaricati, con contestuale deposito delle Azioni presso tali Intermediari Incaricati.

Gli azionisti dell'Emittente che intendano aderire all'Offerta potranno anche consegnare la Scheda di Adesione e depositare le Azioni ivi indicate presso gli Intermediari Depositari, a condizione che la consegna e il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire agli Intermediari Depositari di provvedere al deposito delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni entro e non oltre l'ultimo giorno del Periodo di Adesione (ovvero, ove applicabile, entro e non oltre l'ultimo giorno dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), come eventualmente prorogato ai sensi del precedente Paragrafo F.1.1 del Documento di Offerta.

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione dei titoli previsto dagli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF, nonché del Regolamento adottato con delibera CONSOB e Banca d'Italia del 22 febbraio 2008, come successivamente modificato ed integrato.

Coloro che intendono portare le proprie Azioni in adesione all'Offerta devono essere titolari delle Azioni in forma dematerializzata, regolarmente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari e devono rivolgersi ai rispettivi intermediari per il conferimento di adeguate istruzioni al fine di aderire all'Offerta.

La sottoscrizione della Scheda di Adesione, pertanto, in considerazione del predetto regime di dematerializzazione dei titoli varrà anche quale istruzione irrevocabile conferita dal singolo titolare di Azioni all'Intermediario Incaricato o al relativo Intermediario Depositario, presso il quale siano depositate le Azioni in conto titoli, a trasferire le predette Azioni presso detti intermediari, a favore dell'Offerente.

Gli Intermediari Depositari, in qualità di mandatari, dovranno controfirmare le Schede di Adesione. Resta a esclusivo carico degli azionisti il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino le Schede di Adesione e, se del caso, non depositino le Azioni presso gli Intermediari Incaricati entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione (ovvero dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), come eventualmente prorogato ai sensi del precedente Paragrafo F.1.1 del Documento di Offerta.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Azioni mediante la sottoscrizione della Scheda di Adesione sarà conferito mandato all'Intermediario Incaricato e all'eventuale Intermediario Depositario per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Azioni oggetto all'Offerente, a carico del quale sarà il relativo costo.

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

Per tutto il periodo in cui le Azioni risulteranno vincolate all'Offerta e, quindi, sino alla Data di Pagamento, ovvero, in caso di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, alla Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta, gli Aderenti all'Offerta potranno esercitare i diritti patrimoniali (ad esempio, diritto di opzione) e sociali (quale il diritto di voto) relativi alle Azioni di proprietà degli stessi, che resteranno nella titolarità degli stessi Aderenti.

Le adesioni all'Offerta nel corso del Periodo di Adesione (nonché, ove applicabile, durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) da parte di soggetti minori o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del giudice cautelare, saranno accolte con riserva e non conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta e il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione avvenuta.

Potranno essere portate in adesione all'Offerta solo Azioni che risultino, al momento dell'adesione, regolarmente iscritte e disponibili su un conto titoli dell'Aderente da questi acceso presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli. In particolare, le Azioni rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta, solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

F.1.3 Condizioni di Efficacia

L'Offerta in quanto obbligatoria, ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF, non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

In particolare, l'Offerta non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesione ed è rivolta, nei limiti di quanto precisato nel presente Documento di Offerta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari delle Azioni.

F.2 TITOLARITÀ ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE AZIONI PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA

Le Azioni portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione saranno trasferite all'Offerente alla Data di Pagamento (ovvero, in caso di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, alla Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta).

Fino alla Data di Pagamento (ovvero, in caso di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, alla Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta), gli azionisti conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali e amministrativi derivanti dalla titolarità delle Azioni portate in adesione all'Offerta; tuttavia, gli azionisti che abbiano aderito all'Offerta, non potranno trasferire le loro Azioni, all'infuori dell'adesione ad eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

F.3 COMUNICAZIONI PERIODICHE E RISULTATO DELL'OFFERTA

Durante il Periodo di Adesione e anche durante l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni comunicherà su base giornaliera a Borsa Italiana, ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera (d), del Regolamento Emittenti, i dati relativi alle adesioni pervenute nella giornata e alle Azioni complessivamente portate in adesione all'Offerta, nonché la percentuale che tali quantitativi rappresentano rispetto alle Azioni oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo a tale comunicazione, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

Inoltre, qualora, entro la Data di Pagamento (ovvero, in caso di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, entro la Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente o le Persone che Agiscono di Concerto, acquistino, direttamente e/o indirettamente, ulteriori Azioni al di fuori dell'Offerta, l'Offerente ne darà comunicazione entro la giornata a CONSOB e al mercato ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti all'Offerente, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, prima della Data di Pagamento nonché, in caso di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta, prima della Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta, mediante pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta ovvero, se applicabile, del Comunicato sui Risultati Definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta.

In occasione della pubblicazione del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ovvero, se applicabile, del Comunicato sui Risultati Definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente renderà noto il verificarsi delle condizioni previste dalla legge per il sorgere dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF, ovvero dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, nonché le informazioni relative al *Delisting*.

F.4 MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente.

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

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America (ovvero rivolta ad *U.S. Persons*, come definite ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933 e successive modificazioni), in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (tali Paesi, inclusi Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, collettivamente, gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e *internet*), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Copia del Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Altri Paesi. Chiunque riceva i suddetti documenti non dovrà distribuirli, inviarli o spedirli (né a mezzo di posta né attraverso alcun altro mezzo o strumento di comunicazione o commercio) negli Altri Paesi.

Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

Il Documento di Offerta e qualsiasi documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta non costituisce e non potrà essere interpretato quale offerta di acquisto ovvero sollecitazione di un'offerta di vendita di strumenti finanziari rivolta ad *U.S. Persons*, come definite ai sensi dello *U.S. Securities Act* del 1933 e successive modificazioni, o a soggetti residenti negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni del diritto locale di detti paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

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

F.5 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il pagamento del Corrispettivo ai titolari delle Azioni portate in adesione all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà di tali Azioni all'Offerente, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione e, pertanto, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, il 9 marzo 2018 (la "**Data di Pagamento**").

In caso di Riapertura dei Termini dell'Offerta, il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta relativamente alle Azioni che hanno formato oggetto di adesione all'Offerta durante il periodo di Riapertura dei Termini dell'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà di tali Azioni all'Offerente, avverrà il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura della Riapertura dei Termini dell'Offerta, ossia, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, il 23 marzo 2018 (la "**Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta**").

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo tra la data di adesione all'Offerta e la Data di Pagamento (ovvero, se applicabile, la Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta).

F.6 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il pagamento del Corrispettivo sarà effettuato in contanti. Il Corrispettivo sarà versato dall'Offerente sul conto indicato dall'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni e da questi trasferito agli Intermediari Incaricati che trasferiranno i fondi agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti, in conformità alle istruzioni fornite dagli Aderenti all'Offerta sulla Scheda di Adesione.

L'obbligazione dell'Offerente di corrispondere il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà adempiuta nel momento in cui le relative somme siano state trasferite agli Intermediari Incaricati. Resta ad esclusivo carico dei soggetti aderenti all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non trasferiscano tali somme agli aventi diritto ovvero ne ritardino il trasferimento.

F.7 INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E I POSSESSORI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE

In relazione all'adesione all'Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione competente è quella ordinaria italiana.

F.8 MODALITÀ E TERMINI DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA O E/O DI RIPARTO

L'Offerta non è soggetta ad alcuna condizione sospensiva e non è prevista alcuna ipotesi di riparto, trattandosi di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF.

G. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE

G.1 MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO RELATIVE ALL’OPERAZIONE

G.1.1 Modalità di finanziamento dell’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva

L’obbligo di procedere all’Offerta consegue al perfezionamento, in data 28 dicembre 2017, dell’acquisizione da parte dell’Offerente di complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, costituenti la Prima Partecipazione, pari al 44,859% del capitale sociale dell’Emittente alla Data del Documento di Offerta, ad un prezzo pari a Euro 0,116 per ciascuna azione, ossia per un corrispettivo complessivo di Euro 70.981.623,57.

Successivamente, in data 26 gennaio 2018 l’Offerente ha acquistato ulteriori complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, costituenti la Seconda Partecipazione, pari al 10,783% del capitale sociale dell’Emittente alla Data del Documento di Offerta, a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria di Prelios, ossia per un corrispettivo complessivo di Euro 17.062.543,94.

L’Offerente, costituito con capitale iniziale pari a Euro 50.000,00 interamente versati, ha reperito le risorse necessarie per procedere all’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, facendo ricorso a mezzi propri messi a disposizione da parte dei propri soci, diretti e/o indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo.

In particolare, con riferimento all’acquisizione della Prima Partecipazione, le relative risorse finanziarie necessarie sono state reperite come segue:

- (i) in data 18 dicembre 2017 l’assemblea straordinaria dei soci dell’Offerente ha deliberato un primo aumento di capitale sociale per complessivi Euro 28.549.103, di cui Euro 1,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 28.549.102 a titolo di sovrapprezzo, riservato in sottoscrizione al socio unico LuxCo (il “**Primo Aumento di Capitale**”); il Primo Aumento di Capitale è stato integralmente sottoscritto e liberato da LuxCo in data 22 dicembre 2017 e il relativo importo è stato utilizzato in misura pari a Euro 28.392.649,43 per pagare una porzione del corrispettivo per l’acquisto della Prima Partecipazione; e
- (ii) in data 22 dicembre 2017, Burlington ha concesso all’Offerente un finanziamento a lungo termine per un importo, in linea capitale, pari a Euro 42.588.974,14 (il “**Primo Finanziamento Infragruppo**”). A tal riguardo, si precisa che il Primo Finanziamento Infragruppo è un finanziamento a lungo termine chirografario, retto dalla legge italiana, il cui ammontare in linea capitale, pari a nominali Euro 42.588.974,14 è stato integralmente erogato in data 22 dicembre 2017 ed è stato integralmente usato per pagare la restante porzione del corrispettivo per l’acquisto della Prima Partecipazione. Il Primo Finanziamento Infragruppo dovrà essere rimborsato il 31 dicembre 2032 (salvo la facoltà di rimborso anticipato in capo all’Offerente) e prevede un interesse, da corrispondersi semestralmente, complessivamente pari all’EURIBOR a 6 mesi (il quale, qualora risulti negativo, sarà convenzionalmente considerato pari a zero) maggiorato di un tasso di interesse annuo del 2,3%, ferma restando la facoltà dell’Offerente di esercitare l’opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Primo Finanziamento Infragruppo.

Per completezza si precisa che:

- (a) LuxCo, costituita con capitale iniziale pari a Euro 12.000,00 interamente versati, ha reperito le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare il Primo Aumento di Capitale (pari a complessivi Euro 28.549.103) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale per l'importo di Euro 28.604.524;
- (b) Beaumont ha reperito le risorse necessarie per provvedere al versamento in conto capitale di cui alla lettera (a) (pari a Euro 28.604.524) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington; precisamente, in data 19 dicembre 2017, Burlington ha erogato a favore di Beaumont un importo di Euro 28.604.624 (la "**Prima Tranche del Profit Participating Loan**") a valere sul un finanziamento fruttifero concesso dalla medesima a Beaumont, sempre in data 19 dicembre 2017, per un importo massimo complessivo, in linea capitale, pari a Euro 80.000.000,00, con scadenza al 22 dicembre 2026 (salvo la facoltà di rimborso anticipato in capo a Beaumont) (il "**Profit Participating Loan**"). A tal riguardo si precisa che il Profit Participating Loan prevede un interesse variabile da corrispondersi da Beaumont a Burlington in funzione dei ricavi generati da Beaumont nella gestione dei propri investimenti;
- (c) a sua volta, Burlington ha reperito le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la Prima Tranche del Profit Participating Loan (pari a Euro 28.604.624) e all'Offerente il Primo Finanziamento Infragrupo (pari a Euro 42.588.974,14) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 71.193.598,14 (di cui Euro 70.981.623,57 destinati al pagamento del corrispettivo per l'acquisto della Prima Partecipazione).

Le Burlington Profit Participating Notes sono state emesse ai sensi del diritto irlandese in data 24 novembre 2010, sono state sottoscritte e sono detenute da alcuni fondi di investimento gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM, compresi i Fondi DK, sono trasferibili in tutto o in parte, non sono garantite e sono ammesse alla quotazione ufficiale sul mercato gestito da Irish Stock Exchange plc e sono attualmente negoziate sul *Global Exchange Market (GEM)* dell'*Irish Stock Exchange*.

Le Burlington Profit Participating Notes scadranno in data 1 novembre 2060 salvo alcuni casi di rimborso anticipato da parte di Burlington e maturano interessi per un importo equivalente all'utile netto generato dalla gestione degli investimenti di Burlington meno (a) una porzione dei profitti pari a USD 500 per anno, (b) l'importo cumulativo degli interessi maturati o pagati rispetto alle *profit participating notes* relativi a tutti i precedenti periodi e (c) una porzione delle spese amministrative.

Le Burlington Profit Participating Notes liberate per finanziare l'acquisizione della Prima Partecipazione e la promozione della presente Offerta sono la *Note 1E* e la *Note 2C*, le cui condizioni sono di seguito brevemente riassunte:

Note 1E:

- titolare: Fondo *Master*;

- data di emissione: 24 novembre 2010;
- Importo: importo massimo nominale pari a USD 300.000.000 (di cui, al 31 ottobre 2017, sottoscritti e versati USD 160.889.774,27)

Note 2C:

- titolare: Fondo *Partnership*;
- data di emissione: 24 novembre 2010;
- Importo: importo massimo nominale pari a USD 200.000.000 (di cui, al 31 ottobre 2017, sottoscritti e versati USD 71.110.326,26).

Inoltre, con riferimento all’acquisizione della Seconda Partecipazione, le relative risorse finanziarie necessarie sono state reperite come segue:

- in data 18 dicembre 2017, l’assemblea straordinaria dei soci dell’Offerente ha deliberato un secondo aumento di capitale scindibile per complessivi massimi Euro 34.900.988,00, di cui Euro 30,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 34.900.958,00 a titolo di sovrapprezzo, senza emissione di nuove azioni che sarà sottoscritto e liberato, anche in più *tranches*, dal socio unico LuxCo (il “**Secondo Aumento di Capitale**”). In particolare, ai fini dell’acquisizione della Seconda Partecipazione, in data 25 gennaio 2018 LuxCo ha sottoscritto e liberato una prima *tranche* del Secondo Aumento di Capitale per un importo complessivo di Euro 6.825.018,00, di cui Euro 1,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 6.825.017,00 a titolo di sovrapprezzo (la “**Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale**”). La Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale è stata integralmente utilizzata per pagare una porzione del corrispettivo per l’acquisto della Seconda Partecipazione;
- in data 12 gennaio 2018, Burlington ha concesso all’Offerente un secondo finanziamento a lungo termine per un importo massimo, in linea capitale, pari a Euro 60.000.000,00 (il “**Secondo Finanziamento Infragruppo**” e, congiuntamente al Primo Finanziamento Infragruppo, i “**Finanziamenti Infragruppo**”). In particolare, ai fini del pagamento della restante porzione del corrispettivo per l’acquisto della Seconda Partecipazione, in data 24 gennaio 2018 Burlington ha erogato all’Offerente una porzione del Secondo Finanziamento Infragruppo per un importo pari ad Euro 10.237.526 (la “**Prima Tranche del Secondo Finanziamento**”). A tal riguardo, si precisa che il Secondo Finanziamento Infragruppo ha i medesimi termini e condizioni di quelli previsti per il Primo Finanziamento Infragruppo, ivi inclusa, in particolare, la data di scadenza e la facoltà dell’Offerente di esercitare l’opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Secondo Finanziamento Infragruppo.

Per completezza si precisa che:

- LuxCo ha reperito le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare la Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 6.825.018) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale per l’importo di Euro 6.838.060,00;

- (b) Beaumont ha reperito le risorse necessarie per provvedere al versamento in conto capitale di cui alla lettera (a) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington ai sensi del Profit Participating Loan menzionato in precedenza: precisamente, in data 24 gennaio 2018, Burlington ha erogato a favore di Beaumont un importo di Euro 6.838.160 (la “**Seconda Tranche del Profit Participating Loan**”) a valere sul Profit Participating Loan menzionato in precedenza;
- (c) a sua volta, Burlington ha reperito le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la Seconda Tranche del Profit Participating Loan (pari a Euro 6.838.160) e all’Offerente la Prima Tranche del Secondo Finanziamento (pari a Euro 10.237.526) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 17.075.686 (di cui Euro 17.062.543,94 destinati al pagamento del corrispettivo per l’acquisto della Seconda Partecipazione).

G.1.2 Modalità di finanziamento dell’Offerta

L’Offerente intende far fronte all’Esborso Massimo pari ad Euro 70.189.718,36, facendo ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte dei propri soci, diretti e indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo.

In particolare:

- (i) LuxCo sottoscriverà e libererà, anche in più *tranche*, a seconda dei risultati dell’Offerta, una porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale pari a complessivi massimi Euro 28.075.887,34; e
- (ii) Burlington erogherà all’Offerente, a seconda dei risultati dell’Offerta, la porzione del Secondo Finanziamento Infragruppo non ancora erogata destinata al pagamento del Corrispettivo dell’Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02. A tal riguardo, si ricorda che come sopra indicato il Secondo Finanziamento Infragruppo ha i medesimi termini e condizioni di quelli previsti per il Primo Finanziamento Infragruppo, ivi inclusa, in particolare, la data di scadenza e la facoltà dell’Offerente di esercitare l’opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Secondo Finanziamento Infragruppo.

Per completezza si precisa che:

- (a) LuxCo reperirà le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare una porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 28.075.887,34) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale;
- (b) Beaumont reperirà le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare la porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale di cui alla lettera (a) (pari a Euro 28.075.887,34) mediante ricorso alle risorse finanziarie che saranno messe a disposizione da Burlington a Beaumont nell’ambito della porzione ancora non erogata del Profit Participating Loan menzionato in precedenza;
- (c) a sua volta, Burlington reperirà le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la porzione del Profit Participating Loan necessaria ai fini della sottoscrizione e liberazione della parte

residua del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 28.075.887,34) e all'Offerente la porzione non ancora erogata del Secondo Finanziamento Infragrupo destinata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta (pari ad Euro 42.113.831,02) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 70.189.718,36.

Per far fronte ai pagamenti relativi ai Finanziamenti Infragrupo (comprensivi di capitale e interessi) – ferma restando la propria facoltà di capitalizzare gli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza dei Finanziamenti Infragrupo – l'Offerente, alla luce dell'andamento prospettico dell'attività dell'Emittente non esclude di poter ricorrere, a seconda del caso, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale distribuzione di dividendi e/o di riserve disponibili (ove esistenti) da parte dell'Emittente e/o, in caso di Fusione, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dallo svolgimento dell'attività dell'Emittente. Con riferimento, in particolare, all'eventuale utilizzo di flussi di cassa derivanti dalla distribuzione di dividendi (ove esistenti) dell'Emittente la relativa eventuale distribuzione dovrà comunque tenere in considerazione, il necessario rispetto dei requisiti di natura prudenziale applicabili a società del Gruppo Prelios (e, in particolare, a Prelios SGR e PRECS), per l'effetto, al Gruppo Prelios in generale, avendo riguardo in particolare alla sana e prudente gestione nonché alla solidità finanziaria delle stesse.

Con riferimento a quanto precede si segnala che, in caso di mancata Fusione e qualora il rimborso dei Finanziamenti Infragrupo avvenisse principalmente mediante l'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dalla distribuzione di eventuali riserve disponibili dell'Emittente, il patrimonio dell'Emittente costituirebbe in tale circostanza la principale fonte di rimborso dei Finanziamenti Infragrupo. Si segnala, infine, che l'Offerente non esclude che i termini e condizioni dei Finanziamenti Infragrupo possano essere rinegoziati ad esito dell'Offerta e/o dell'eventuale Fusione al fine di ottimizzare la struttura finanziaria dell'Offerente e/o dell'entità risultante dalla Fusione.

Gli effetti del Delisting sull'indebitamento finanziario del Gruppo Prelios

Sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, l'Indebitamento Residuo dell'Emittente al 30 giugno 2017 ammonta a Euro 20.073.000.

L'Indebitamento Residuo è indebitamento finanziario che origina dal Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato a seguito dell'Accordo di Rimodulazione e presenta le seguenti caratteristiche:

- scadenza 30 giugno 2022;
- rimborso in rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del debito residuo, la prima delle quali da corrispondersi il 30 giugno 2019, con pagamento alla data del 30 giugno 2022 di un importo pari al residuo 50% del debito in essere;
- tasso di interesse pari a 300 bps in ragione d'anno;
- pagamento semestrale degli interessi maturati sull'Indebitamento Residuo, al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno.

L'Indebitamento Residuo risultante dal Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato e integrato dall'Accordo di Rimodulazione, non è sottoposto al rispetto di *covenant* finanziari né prevede il rilascio di specifiche garanzie a rimborso del debito. Per ulteriori informazioni in merito ai termini e alle condizioni di cui al Contratto di Finanziamento Club Deal, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.2.6.IV, del Documento di Offerta.

In relazione all'eventualità del conseguimento del *Delisting*, si segnala che, con riferimento all'Indebitamento Residuo, ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato dall'Accordo di Rimodulazione, in caso di revoca dalla quotazione sul Mercato Telematico delle azioni ordinarie dell'Emittente, l'Emittente sarà tenuto a rimborsare anticipatamente l'Indebitamento Residuo derivante dal Contratto di Finanziamento Club Deal.

A tale riguardo, Prelios ha comunicato all'Offerente di aver avviato le opportune interlocuzioni (ivi inclusa formale richiesta di *waiver*) con gli istituti di credito per la rinuncia, da parte degli stessi, a chiedere il rimborso anticipato dell'Indebitamento Residuo derivante dal Contratto di Finanziamento Club Deal in caso di *Delisting* di Prelios (ivi incluso il caso in cui il *Delisting* sia conseguito a seguito dell'Offerta ovvero secondo le altre modalità di cui alla Sezione G, Paragrafi G.2 e G.3). Prelios ha, altresì, comunicato all'Offerente di riservarsi, peraltro, la possibilità di valutare ogni eventuale ulteriore ed opportuna iniziativa al riguardo, ivi inclusa l'ipotesi di rifinanziamento o di ristrutturazione dell'attuale Indebitamento Residuo.

Per ulteriori informazioni in merito all'andamento dell'Emittente, si veda la Sezione B, Paragrafo B.2.5, del Documento di Offerta, in merito ai programmi futuri relativi alla gestione delle attività dell'Emittente, si veda la Sezione G, Paragrafo G.2.2, del Documento di Offerta e con riferimento alla Fusione si veda la Sezione G, Paragrafo G.2.4, del Documento di Offerta.

G.1.3 Garanzia di Esatto Adempimento

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta, ai sensi dell'articolo 37-*bis* del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha ottenuto in data 31 gennaio 2018 il rilascio di una lettera di garanzia (la "**Garanzia di Esatto Adempimento**") da parte di UBI Banca S.p.A. (la "**Banca Garante dell'Esatto Adempimento**"), ai sensi della quale, ai termini ivi previsti, la Banca Garante dell'Esatto Adempimento si è impegnata irrevocabilmente e incondizionatamente a corrispondere, a semplice richiesta dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni, in una o più soluzioni, per il caso di inadempimento dell'Offerente all'obbligo di pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, una somma in denaro non eccedente l'Esborso Massimo determinato sulla base di un Corrispettivo dovuto dall'Offerente per l'acquisto delle Azioni non superiore a Euro 0,116 per ciascuna Azione. La predetta somma complessiva corrispondente all'Esborso Massimo è immediatamente esigibile ed è irrevocabilmente vincolata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

Inoltre, ai sensi degli accordi intercorrenti con l'Offerente, la Banca Garante dell'Esatto Adempimento ha assunto, altresì, l'impegno, al verificarsi dei presupposti ivi previsti, ad emettere una garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione dell'Offerente di pagare l'intero prezzo di tutte le Azioni che dovranno essere acquistate dallo stesso in esecuzione dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF.

G.2 MOTIVAZIONI DELL’OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL’OFFERENTE

G.2.1 Motivazioni dell’Offerta

L’obbligo di promuovere l’Offerta è sorto a seguito dell’acquisto alla Data di Esecuzione da parte dell’Offerente della Prima Partecipazione in esecuzione delle previsioni di cui al Primo Contratto di Compravendita e sarà dallo stesso adempiuto.

L’Offerta è finalizzata ad acquisire l’intero capitale sociale dell’Emittente e, in ogni caso, a conseguire il *Delisting* di Prelios.

G.2.2 Programmi relativi alla gestione delle attività

Con l’operazione articolata nell’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e nel lancio dell’Offerta, l’Offerente si propone di dare continuità al, e supportare il management, con l’obiettivo di mantenere e sviluppare l’attività dell’Emittente quale piattaforma indipendente nei mercati dell’*asset management* in ambito immobiliare e del *credit servicing*.

L’Offerente ritiene che Prelios rappresenti un’opportunità di investimento molto interessante anche in considerazione dei seguenti fattori:

- (i) accesso al settore italiano dell’*asset management* e del *credit servicing* in ambito immobiliare attraverso uno degli operatori di maggior rilievo sul mercato italiano di riferimento;
- (ii) possibilità di beneficiare della potenziale crescita di un operatore di rilievo già affermato nel mercato del *servicing* di crediti *non-performing* al fine di sfruttare le attuali opportunità presenti nel mercato Italiano di riferimento; e
- (iii) massimizzare il valore aggiunto dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency* e (iii) *valuation*).

Al riguardo, la strategia dell’Offerente consiste nel mantenere e sviluppare l’attività di Prelios quale piattaforma indipendente nei mercati dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency* e (iii) *valuation*) e del *credit servicing*, supportando l’attuale *management*.

Nel più ampio quadro di crescita e sviluppo di Prelios, peraltro, l’Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro – cogliendo le eventuali opportunità o esigenze che si dovessero manifestare – anche possibili operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business*, al fine di perseguire al meglio gli obiettivi menzionati in precedenza, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni.

Inoltre, in linea con gli obiettivi dei suddetti programmi e al fine di incentivare la permanenza nell'Emittente delle figure chiave dello stesso e, pertanto, di continuare a beneficiare del *know-how* e delle capacità manageriali dei medesimi, qualora sia conseguito il *Delisting* delle azioni ordinarie dell'Emittente, in tal caso l'Offerente si riserva l'opportunità di proporre ai competenti organi deliberanti dell'Emittente l'implementazione di un piano di incentivazione riservato a *top manager* dell'Emittente e ad altri dirigenti dell'Emittente che potrebbe essere basato sull'assegnazione agli stessi di *warrants* emessi dall'Emittente, che conferirebbero al relativo titolare la facoltà, al verificarsi di determinati eventi, di cedere i *warrants* o sottoscrivere azioni di nuova emissione dell'Emittente. Si precisa, a tal riguardo, che né l'Offerente, né le Persone che Agiscono di Concerto hanno assunto alcuna decisione con riferimento a tali eventuali piani di incentivazione, né alle relative modalità di esecuzione e/o ai relativi termini economici.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente non ha pianificato di operare ristrutturazioni o riorganizzazioni dell'attività dell'Emittente e ci si attende che siano mantenuti gli attuali livelli occupazionali e siti di lavoro in attività.

G.2.3 Investimenti e future fonti di finanziamento

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente non ha ancora valutato alcuna proposta da formulare al consiglio di amministrazione dell'Emittente in merito a investimenti di particolare importanza e/o ulteriori rispetto a quelli generalmente richiesti per la gestione operativa delle attività nel settore industriale in cui anche l'Emittente stesso opera.

G.2.4 Operazioni ad esito dell'Offerta

G.2.4.1 Fusione

L'Offerente, a seconda dell'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto), a seconda dei casi: (i) in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, qualora l'Emittente restasse quotato a esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il *Delisting* mediante la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, (la "**Fusione**"), ovvero (ii) qualora l'Emittente fosse delistato, valuterà a propria discrezione la possibilità di realizzare eventualmente la Fusione anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, qualora ciò si rendesse necessario e/o opportuno ai fini del miglior conseguimento degli obiettivi dei programmi futuri descritti nella presente Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta ovvero al fine di accorciare la catena di controllo.

Con riferimento all'eventuale Fusione si precisa, inoltre, quanto di seguito riportato.

Fusione in assenza di revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) le azioni ordinarie dell'Emittente non venissero revocate dalla quotazione, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il *Delisting* mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state

assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione. Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Si precisa, altresì, che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-*bis* del Codice Civile. A questo proposito, si segnala che, in tale caso, i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento superiore a quello dell'Emittente *ante* Fusione. Alla Data del Documento di Offerta, non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale fusione. Si segnala, tuttavia, che, come indicato nella presente Sezione G, Paragrafo G.1, alla Data del Documento di Offerta l'Offerente ha una posizione debitoria infragruppo pari ad Euro 52.826.500,14 e che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02 (per i dati di sintesi relativi all'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1, del Documento di Offerta).

Fusione dopo la revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui all'esito della presente Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF) le azioni dell'Emittente venissero revocate dalla quotazione da parte di Borsa Italiana e si procedesse alla Fusione, agli azionisti dell'Emittente – che residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione compresa tra il 90% e il 95% del capitale sociale dell'Emittente – che non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

Si precisa, altresì, che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-*bis* del Codice Civile. A questo proposito, si segnala che, in tale caso, i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento

superiore a quello dell'Emittente *ante* Fusione. Alla Data del Documento di Offerta, non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale fusione. Si segnala, tuttavia, che, come indicato nella presente Sezione G, Paragrafo G.1, alla Data del Documento di Offerta l'Offerente ha una posizione debitoria infragruppo pari ad Euro 52.826.500,14 e che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo ai fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02 (per i dati di sintesi relativi all'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.11, del Documento di Offerta).

Operazioni straordinarie ulteriori o alternative alla Fusione

Come anticipato al precedente Paragrafo G.2.2, l'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro l'opportunità di realizzare – in aggiunta o in alternativa alle operazioni di Fusione descritte in precedenza nel presente Paragrafo G.2.4 – eventuali ulteriori operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business* che si ritenessero opportune in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo di Prelios, sia in caso di revoca che di non revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni.

G.2.5 Modifiche previste nella composizione degli organi sociali

In data 28 dicembre 2017, nel contesto del perfezionamento dell'acquisizione della Prima Partecipazione, il Sig. Fabrizio Palenzona è stato nominato per cooptazione, ai sensi dell'articolo 2386 del Codice Civile, quale membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente.

Inoltre, nel corso della medesima seduta del 28 dicembre 2017, i consiglieri partecipanti alla riunione – segnatamente i Sig.ri Giorgio Luca Bruno, Cesare Ferrero, Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Valeria Leone, Davide Mereghetti e Giovanni Jody Vender – hanno rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal giorno antecedente l'ultima tra la Data di Pagamento ovvero, ove applicabile, la Data di Pagamento a Esito della Riapertura dei Termini dell'Offerta ovvero ancora, ove applicabile, la data di pagamento della procedura per l'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF e/o la data di pagamento della Procedura Congiunta. Pertanto, a decorrere da tale data, venendo meno la maggioranza di consiglieri, il consiglio d'amministrazione dell'Emittente si intenderà decaduto ai sensi dell'articolo 12, comma 16, dello statuto sociale dell'Emittente. Il consiglio d'amministrazione dell'Emittente sarà pertanto tenuto a convocare un'assemblea ordinaria degli azionisti per la nomina del consiglio di amministrazione.

G.2.6 Modifiche dello statuto sociale

Alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta, l'Offerente non ha individuato alcuna specifica modifica o cambiamento da apportare all'attuale statuto dell'Emittente. Tuttavia, alcune modifiche potrebbero essere adottate, se del caso, a seguito del *Delisting* delle azioni ordinarie dell'Emittente al fine di adattare lo statuto dell'Emittente a quello di una società con azioni non ammesse alle negoziazioni sull'MTA e/o a seguito dell'eventuale Fusione.

G.3 RICOSTITUZIONE DEL FLOTTANTE

Nel caso in cui, al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una partecipazione superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, tenendo in considerazione anche gli acquisti effettuati, direttamente o indirettamente, dall'Offerente sul mercato, l'Offerente dichiara che non ricostituirà il flottante e adempirà, anche per conto delle Persone che Agiscono di Concerto, all'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF, nei confronti di qualunque azionista che ne faccia richiesta. Il corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF sarà pari al Corrispettivo dell'Offerta (Euro 0,116 per ciascuna Azione).

A norma dell'articolo 2.5.1, comma 5, del Regolamento di Borsa, laddove si realizzino le condizioni di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF, salvo quanto di seguito indicato in relazione alla Procedura Congiunta, le azioni ordinarie di Prelios saranno revocate dalla quotazione a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo all'ultimo giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF.

In caso di revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), ovvero che non abbiano richiesto all'Offerente, in esecuzione dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF, di acquistare le Azioni dagli stessi detenute, saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento

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

L'Offerente, esercitando il Diritto di Acquisto, adempirà altresì all'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF, nei confronti degli azionisti dell'Emittente che ne abbiano fatto richiesta dando pertanto corso alla Procedura Congiunta.

Il Diritto di Acquisto sarà esercitato non appena possibile dopo la conclusione dell'Offerta e dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF.

Il corrispettivo del Diritto di Acquisto sarà fissato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF, come richiamate dall'articolo 111 del TUF, ossia ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'esercizio del Diritto di Acquisto nel Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ovvero, se applicabile, nel Comunicato sui Risultati Definitivi della Riapertura dei Termini dell'Offerta), ovvero nel comunicato relativo ai risultati della procedura di adempimento all'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF. In caso positivo, in tale sede verranno fornite solo le indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali); (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto (ai sensi dell'articolo

111 del TUF) e adempirà contestualmente all'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF, dando corso alla Procedura Congiunta; e (iii) le modalità e la tempistica del *Delisting* delle azioni ordinarie dell'Emittente.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111, comma 1, del TUF, Borsa Italiana, disporrà la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa.

H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSO E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI RILEVANTI O I COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO DEL MEDESIMO EMITTENTE

H.1 DESCRIZIONE DEGLI ACCORDI E OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI CHE SIANO STATI DELIBERATI E/O ESEGUITI, NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA DATA DEL DOCUMENTO DI OFFERTA, CHE POSSANO AVERE O ABBIANO AVUTO EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE E/O DELL'EMITTENTE

Fatto salvo quanto rappresentato nel Documento di Offerta, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto non sono parte di ulteriori accordi e operazioni finanziarie e/o commerciali con l'Emittente o gli altri azionisti rilevanti dell'Emittente o i componenti degli organi di amministrazione e controllo dell'Emittente, eseguiti o deliberati nei dodici mesi antecedenti la Data del Documento di Offerta, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o dell'Emittente.

H.2 ACCORDI CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO OVVERO IL TRASFERIMENTO DELLE AZIONI E/O DI ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE

Alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta, non vi sono accordi di cui l'Offerente e/o le Persone che Agiscono di Concerto siano parte concernenti l'esercizio del diritto di voto ovvero il trasferimento delle Azioni e/o altri strumenti finanziari dell'Emittente, ad eccezione dei seguenti contratti:

- (i) Primo Contratto di Compravendita sottoscritto in data 26 luglio 2017, come successivamente modificato in data 2 agosto 2017 e 28 dicembre 2017, tra Burlington, da un lato, e Pirelli, UniCredit, Intesa e Fenice, dall'altro, descritto nelle Premesse del Documento di Offerta e avente ad oggetto l'acquisizione da parte dell'Offerente della Prima Partecipazione; e
- (ii) Secondo Contratto di Compravendita sottoscritto in data 24 gennaio 2018, tra l'Offerente, da un lato, e gli Ulteriori Azionisti, dall'altro, descritto nelle Premesse del Documento di Offerta e avente ad oggetto l'acquisizione da parte dell'Offerente della Seconda Partecipazione.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

A titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito della raccolta delle adesioni all'Offerta, l'Offerente riconoscerà e liquiderà all'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni a titolo di commissione inclusiva di ogni e qualsiasi compenso per l'attività di intermediazione:

- (i) una commissione fissa pari a Euro 100.000,00 per il coordinamento e la raccolta delle adesioni all'Offerta, nonché per il ruolo di consulente finanziario dell'Offerente. A tale compenso andrà sommata l'IVA, ove dovuta;
- (i) una commissione pari allo 0,10% del Corrispettivo per le Azioni portate in adesione e acquistate dall'Offerente direttamente tramite gli Intermediari Incaricati o indirettamente tramite gli Intermediari Depositari durante il Periodo di Adesione (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) o durante l'eventuale procedura per l'Obbligo di Acquisto *ex* articolo 108, comma 2, del TUF; e
- (ii) un compenso fisso pari ad Euro 5,00 per ogni Scheda di Adesione all'Offerta raccolta direttamente tramite gli Intermediari Incaricati o indirettamente tramite gli Intermediari Depositari durante il Periodo di Adesione (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta).

I compensi di cui ai precedenti punti (ii) e (iii) sono comprensivi dei compensi che saranno retrocessi agli Intermediari Incaricati e agli Intermediari Depositari. In particolare, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni retrocederà tali compensi agli Intermediari Incaricati nella misura del 100% e questi ultimi retrocederanno agli Intermediari Depositari il 50% della commissione di cui al precedente punto (ii) e l'intero compenso fisso di cui al punto (iii).

L. IPOTESI DI RIPARTO

Poiché l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi dell'articolo 106, comma 1, del TUF, non è prevista alcuna forma di riparto.

M. APPENDICI

M.1 COMUNICAZIONE DELL'OFFERENTE

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

promossa da Lavaredo S.p.A.

* * *

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

* * *

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

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

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

1. I soggetti partecipanti all'operazione

1.1 L'Offerente e i suoi controllanti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 L'Emittente

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

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

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

2. Presupposti giuridici e motivazioni dell'Offerta

2.1 Presupposti giuridici dell'Offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri

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

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

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

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

3. Elementi essenziali dell'Offerta

3.1 Categorie e quantitativo delle azioni oggetto dell'Offerta

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

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

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

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

Soggetti titolari di partecipazioni rilevanti nell'Emittente

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

3.2 Corrispettivo unitario e controvalore massimo dell'Offerta

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

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

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

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

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

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

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

Fonte: Bloomberg

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

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

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

3.3 Durata dell'Offerta

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

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

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

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

3.4 Revoca delle Azioni dalla quotazione

3.4.1 Eventuale scarsità di flottante

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Mercato sul quale è promossa l'Offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Comunicazioni e autorizzazioni per lo svolgimento dell'Offerta

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

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

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

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

7 Global Information Agent

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

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

M.2 COMUNICATO DELL'EMITTENTE, CORREDATO DAL PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

PRELIOS 

PRELIOS S.P.A.

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

www.prelios.com

COMUNICATO

ai sensi dell'art. 103, comma 3 e comma 3-bis, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 – e successive modifiche e integrazioni – (il “Testo Unico della Finanza” o “TUF”) e dell'art. 39 del Regolamento emanato da Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999 – e successive modifiche e integrazioni – (il “Regolamento Emittenti”), relativo alla

Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria promossa da Lavaredo S.p.A. – ai sensi degli artt. 102 e 106 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. – avente ad oggetto massime n. 605.083.779 azioni ordinarie Prelios S.p.A..

– Approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2018 –

1 

INDICE

| | |
|--|----|
| INDICE..... | 2 |
| DEFINIZIONI..... | 3 |
| 1. PREMESSA..... | 8 |
| 2. RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AVENTE AD OGGETTO LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA | 13 |
| 2.1. <i>Partecipanti</i> | 13 |
| 2.2. <i>Specificazione di interessi propri o di terzi relativi all'Offerta</i> | 14 |
| 2.3. <i>La documentazione analizzata dal Consiglio di Amministrazione</i> | 15 |
| 2.4. <i>Esito della riunione</i> | 16 |
| 3. DATI ED ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA..... | 16 |
| 4. VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'OFFERTA E SULLA CONGRUITÀ DEL CORRISPETTIVO. I PARERI DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI. | 17 |
| 4.1. <i>Valutazioni sull'Offerta</i> | 17 |
| 4.2. <i>Il Corrispettivo dell'Offerta</i> | 28 |
| 4.3. <i>Parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione; metodologie e criteri utilizzati e relative risultanze per ogni criterio impiegato</i> | 29 |
| 4.4. <i>Parere degli Amministratori Indipendenti</i> | 30 |
| 4.5. <i>Partecipazione alle trattative dei componenti del Consiglio di Amministrazione.</i> | 31 |
| 4.6. <i>Valutazioni conclusive del Consiglio sull'Offerta e in merito al corrispettivo offerto</i> | 31 |
| 5. INFORMAZIONI SU FATTI DI RILIEVO, ANDAMENTO E PROSPETTIVE FUTURE DI PRELIOS SENSI DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI..... | 32 |
| 5.1. <i>Informazioni sui fatti di rilievo successivi all'approvazione dell'ultimo resoconto intermedio di gestione pubblicato</i> | 32 |
| 5.2. <i>Andamento recente e prospettive di Prelios</i> | 33 |
| 6. EFFETTI DELL'EVENTUALE SUCCESSO DELL'OFFERTA SUI LIVELLI OCCUPAZIONALI DELL'EMITTENTE. | 35 |
| 7. INFORMAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 39, COMMA 1, LETTERA H) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI. | 35 |
| 8. CONCLUSIONI..... | 36 |

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni utilizzate nel presente Comunicato ex art. 103, comma 3 e comma 3-bis, del TUF, sostanzialmente corrispondenti anche a quelle utilizzate nel Documento di Offerta. Ove il contesto lo richieda, i termini al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale e viceversa.

*

Acquirente: Lavaredo S.p.A., società per azioni di diritto italiano designata da Burlington che ha sottoscritto (i) il Primo Contratto di Compravendita con i Venditori avente ad oggetto l'acquisizione di complessive n. 611.910.548 azioni (ordinarie e di categoria B) Prelios e (ii) il Secondo Contratto di Compravendita con gli Ulteriori Azionisti avente ad oggetto l'acquisizione di complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie Prelios.

Advisor: Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., incaricata dal Consiglio di Amministrazione quale advisor finanziario ed esperto indipendente ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera d), del Regolamento Emittenti.

Advisor degli Amministratori Indipendenti: il Prof. Giorgio Pellati, incaricato dagli Amministratori Indipendenti quale esperto indipendente ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti.

Amministratori: i componenti del Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A..

Amministratori Indipendenti: gli Amministratori non esecutivi e non correlati all'Offerente, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. a cui Prelios ha integralmente aderito e dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF.

Azione o Azioni: ciascuna delle (ovvero, al plurale, secondo il contesto, tutte le, o parte delle) n. 605.083.779 azioni ordinarie Prelios – prive di valore nominale e quotate sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana S.p.A. – corrispondenti, alla Data del Documento di Offerta, al 44,358% del capitale sociale di Prelios, non detenuto da Lavaredo.

Azioni proprie: le n. 1.788 Azioni proprie di Prelios, pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta.

Banca Garante dell'Esatto Adempimento: UBI Banca S.p.A..

Beaumont: Beaumont Summit Finance Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2 (Irlanda), iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 574073.

Borsa: Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.

Burlington: Burlington Loan Management Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlanda, iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 470093.

Burlington Profit Participating Notes: le *profit participating notes* non garantite con scadenza 1 novembre 2060, sottoscritte e detenute da alcuni fondi di investimento (ivi inclusi i Fondi DK) gestiti e/o che ricevono servizi di consulenza da DKCM in qualità di gestore di Burlington, mediante la liberazione delle quali Burlington si è dotata di risorse economiche finanziarie per lo svolgimento della sua attività. In particolare, ai fini dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva e della promozione dell'Offerta, Burlington ha raccolto

le relative risorse economiche finanziarie necessarie in virtù della liberazione di *profit participating notes* da parte dei Fondi DK per un importo complessivo di Euro 158.459.003 oltre i costi dell'operazione.

Comunicato dell'Emittente/presente Comunicato: comunicato – redatto ai sensi del combinato disposto degli artt. 103, comma 3 e comma 3-*bis*, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti – approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 gennaio 2018.

Comunicato dell'Offerente: la comunicazione dell'Offerente prevista dagli artt. 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, resa pubblica in data 28 dicembre 2017.

Consiglio di Amministrazione/Consiglio: il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A..

Consob: la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G. B. Martini 3.

Corrispettivo: l'importo di Euro 0,116 per Azione oggetto dell'Offerta che sarà pagato dall'Offerente agli Aderenti per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta e acquistata dall'Offerente.

Data del Documento di Offerta: la data di pubblicazione del Documento di Offerta ai sensi dell'art. 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Data di Esecuzione: il 28 dicembre 2017, data in cui: (i) in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita è stata perfezionata l'operazione di acquisizione della Prima Partecipazione da parte dell'Offerente a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione di Prelios, e (ii) la Comunicazione dell'Offerente è stata trasmessa a CONSOB, a Prelios e comunicata al mercato.

Data di Pagamento: la data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo, come indicato nel Documento di Offerta.

Delisting: la revoca delle azioni ordinarie di Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa.

Diritto di Acquisto: il diritto dell'Offerente di acquistare le residue Azioni, ai sensi dell'articolo 111, comma 1, del TUF, nel caso in cui l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, come specificato nel Documento di Offerta.

DKCM: Davidson Kempner Capital Management LP, società a responsabilità limitata (limited partnership) costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware (USA) presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904 (USA) e sede principale in 520 Madison Avenue, 30mo Piano, New York, 10022 (USA), iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (Securities Exchange Commission).

DKCM GP: DKCM GP LLC, limited liability company costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA.

Documento di Offerta: il documento di offerta predisposto dall'Offerente ai sensi dell'art. 102 del TUF, depositato in Consob dall'Offerente e destinato alla pubblicazione, relativo all'Offerta avente ad oggetto massime n. 605.083.779 Azioni.

Emittente: Prelios S.p.A. o Prelios o la Società.

Esborso Massimo: il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, in caso di totale adesione all'Offerta stessa e calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 per Azione e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto dell'Offerta, pari a Euro 70.189.718,36.

Fenice: Fenice S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli, n. 25, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 08259860966.

Fondi DK: collettivamente, i fondi di investimento Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Fund III LP, Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International III LP e Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Master Fund III LP.

Fusione: l'eventuale fusione per incorporazione di Prelios nell'Offerente, società non quotata, finalizzata al Delisting come specificato nel Documento di Offerta.

Giorno di Borsa Aperta: ciascun giorno di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa.

Gruppo Prelios o Gruppo: l'Emittente e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.

Intesa: Intesa Sanpaolo S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 158, iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 947156.

Lavaredo: Lavaredo S.p.A., società per azioni di diritto italiano con socio unico, con sede legale in Milano, Foro Buonaparte n. 70, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 10030210966.

LuxCo: Lavaredo Lux Holdings S.à r.l., società di diritto lussemburghese, con sede legale in 5 rue Guillaume Kroll, L-1882 Lussemburgo, iscritta al Registro delle Imprese del Lussemburgo al n. B 211954.

Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF: obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, qualora l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente stesso, come specificato nel Documento di Offerta.

Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF: obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni, da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF qualora l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, ma inferiore al 95% del capitale sociale medesimo, come specificato nel Documento di Offerta.

Offerente: Lavaredo o l'Acquirente, che ha promosso l'Offerta, ai sensi di legge, a seguito dell'acquisizione della Prima Partecipazione.

Offerta: l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente ad oggetto le Azioni, promossa dall'Offerente, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, come descritto nel Documento di Offerta.

Parere: il parere motivato degli Amministratori Indipendenti non correlati all'Offerente contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, redatto ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti.

Partecipazione Iniziale Complessiva: le complessive n. 759.001.444 azioni Prelios, complessivamente detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta, rappresentative del 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, costituite da: (i) le n. 611.910.548 azioni Prelios, rappresentative del 44,859% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta e corrispondenti alla Prima Partecipazione, e (ii) le n. 147.090.896 azioni Prelios, rappresentative di circa il 10,783% del capitale sociale dell'Emittente e corrispondenti alla Seconda Partecipazione.

Periodo di Adesione: il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, descritto nel Documento di Offerta.

Persone che Agiscono di Concerto: collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'articolo 101-*bis*, comma 4-*bis*, lett. b), del TUF, e cioè Thomas L. Kempner Jr., DKCM GP, DKCM, Burlington, Beaumont e LuxCo.

Pirelli: Pirelli & C. S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 00860340157.

Prelios: Prelios S.p.A. o la Società o l'Emittente.

Prima Partecipazione: le complessive n. 611.910.548 azioni Prelios, rappresentative del 44,859% del capitale sociale dell'Emittente che l'Offerente ha acquistato dai Venditori, in data 28 dicembre 2017, in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita.

Primo Contratto di Compravendita/Contratto: il contratto di compravendita sottoscritto in data 26 luglio 2017, come successivamente modificato in data 2 agosto 2017 e 28 dicembre 2017, tra Burlington, da un lato, e Pirelli, UniCredit, Intesa e Fenice, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Prima Partecipazione, di cui è stata data notizia al mercato tramite comunicati stampa diffusi in data 26 luglio 2017, 3 agosto 2017 e 28 dicembre 2017.

Procedura Congiunta: la procedura congiunta per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, concordata con Consob e Borsa ai sensi dell'articolo 50-*quinqüies*, comma 1, del Regolamento Emittenti.

Regolamento di Borsa: il Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A..

Regolamento Emittenti: il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Riapertura dei Termini dell'Offerta: l'eventuale riapertura del Periodo di Adesione, cui si darà corso al verificarsi dei presupposti previsti dall'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, come meglio specificato nel Documento di Offerta.

Seconda Data di Esecuzione: il 26 gennaio 2018, data in cui, in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita, è stata perfezionata l'operazione di acquisizione della Seconda Partecipazione da parte dell'Offerente a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios.

Seconda Partecipazione: le complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie Prelios, rappresentative di circa il 10,783% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, che l'Offerente ha acquistato dagli Ulteriori Azionisti, alla Seconda Data di Esecuzione, in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita.

Secondo Contratto di Compravendita: il contratto di compravendita sottoscritto in data 24 gennaio 2018, tra l'Offerente, da un lato, e gli Ulteriori Azionisti, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Seconda Partecipazione, di cui è stata data notizia al mercato tramite comunicato stampa diffuso in data 24 gennaio 2018.

Sito: il sito *internet* della Società www.prelios.com.

Società: Prelios S.p.A. o Prelios o l'Emittente.

Statuto: lo statuto sociale dell'Emittente.

TUF/Testo Unico della Finanza: il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

Ulteriori Azionisti: collettivamente, Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Negentropy Capital Partners LLP, Energia di Famiglia S.r.l. e i signori Fulvio Conti e Alexis de Dietrich.

UniCredit: UniCredit S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 117152.

Venditori: Pirelli, Intesa, UniCredit e Fenice che hanno sottoscritto il Primo Contratto di Compravendita con l'Acquirente avente ad oggetto la cessione di complessive n. 611.910.548 azioni (ordinarie e di categoria B) Prelios.

7 

1. PREMESSA

In data 26 luglio 2017, è stato diffuso al mercato un comunicato stampa che annunciava la sottoscrizione di un contratto tra Burlington, da una parte, e i Venditori (*i.e.* Pirelli, Intesa Sanpaolo, UniCredit, Fenice), dall'altra, avente ad oggetto la compravendita (subordinatamente all'avveramento di alcune condizioni sospensive, tra cui l'autorizzazione di Banca d'Italia), da parte di una costituenda società di diritto italiano da designarsi da parte di Burlington quale soggetto acquirente delle complessive n. 611.910.548 azioni (ordinarie e di categoria B) Prelios detenute dai Venditori (la "**Prima Partecipazione**"), ad un prezzo per azione pari a Euro 0,105 (il "**Primo Contratto di Compravendita**").

In data 27 luglio 2017, il Consiglio di Amministrazione è stato informato in merito alla prospettata operazione di compravendita, evidenziando come, alla data del *closing*, l'Acquirente avrebbe detenuto una partecipazione pari a circa il 44,86% del capitale votante di Prelios, con il conseguente obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle restanti azioni ordinarie di Prelios, ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico della Finanza.

In data 28 luglio 2017, CEFC Group – un gruppo internazionale con sede nella Repubblica Popolare Cinese operante nei servizi energetici e finanziari – ha comunicato al mercato di aver presentato ai Venditori, per il tramite di una società per azioni italiana dallo stesso interamente controllata, un'offerta vincolante per l'acquisizione delle Azioni al prezzo unitario di Euro 0,116; offerta questa respinta dai Venditori stessi in data 31 luglio 2017.

In data 3 agosto 2017, i Venditori e Burlington hanno reso noto al mercato di aver sottoscritto, in data 2 agosto 2017, un accordo modificativo del Contratto, incrementando del 10,48% circa il relativo prezzo (stabilito in Euro 0,116 per azione), precisando che – nell'ambito delle modificazioni pattuite – erano state abrogate le disposizioni relative alla procedura che consentiva ai Venditori il diritto di recedere dal Contratto, pagando gli importi originariamente concordati, ove Burlington non avesse incrementato il prezzo di acquisto allineandolo ad eventuali offerte alternative di terzi presentate prima del perfezionamento dell'operazione di compravendita azionaria.

A seguito di quanto sopra, in data 21 dicembre 2017, è stata comunicata al mercato, in esito alle valutazioni effettuate dal Consiglio di Amministrazione della Società, la nomina di Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. ("**Mediobanca**") – nel presupposto e in previsione dell'effettivo lancio dell'Offerta – quale advisor finanziario ed esperto indipendente a supporto delle attività e valutazioni che il Consiglio di Amministrazione sarebbe stato tenuto a effettuare sull'Offerta e sulla congruità del corrispettivo, ai sensi del combinato disposto degli artt. 103, commi 3 e 3-*bis*, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.

In pari data, gli Amministratori Indipendenti hanno comunicato che, per il Parere di competenza che avrebbero dovuto rendere ai sensi dell'art. 39-*bis*, comma 2, del Regolamento Emittenti, si sarebbero avvalsi dell'ausilio del Prof. Giorgio Pellati quale esperto indipendente.¹

L'indicazione di entrambi gli Advisor da parte del Consiglio di Amministrazione e degli Amministratori Indipendenti è avvenuta al termine di un processo – integro, trasparente e tracciabile – che ha consentito un'adeguata verifica dei requisiti di professionalità e di indipendenza.

*

¹ Cfr. Comunicato del 21 dicembre 2017.

Con comunicato diffuso in data 28 dicembre 2017, l'Offerente ha reso noto – ai sensi e per gli effetti dell'art. 102 del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti – che si erano verificati i presupposti giuridici per la promozione di una offerta pubblica d'acquisto obbligatoria avente ad oggetto la totalità delle Azioni Prelios.

In particolare, nel suddetto comunicato stampa sono stati illustrati da parte dell'Offerente, in ottemperanza alle disposizioni previste dalla disciplina applicabile, i termini e gli elementi essenziali dell'Offerta, indicando, altresì, i soggetti partecipanti all'operazione.

Tale comunicato è stato inviato anche ai rappresentanti dei lavoratori dell'Emittente.

Si precisa che l'obbligo di promuovere l'Offerta è conseguente all'avvenuto perfezionamento del richiamato Primo Contratto di Compravendita, per effetto dell'avveramento delle condizioni sospensive cui era subordinata l'esecuzione del Contratto stesso, ivi inclusa la richiamata autorizzazione da parte della Banca d'Italia (concessa in data 22 dicembre 2017) in relazione all'acquisto, in via indiretta, da parte di Lavaredo (all'uopo designata da Burlington) del controllo di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A..

A seguito dell'ottenimento della predetta autorizzazione, è stata quindi perfezionata l'acquisizione dai Venditori, da parte dell'Acquirente, di complessive n. 611.910.548 azioni Prelios (costituenti la Prima Partecipazione) e, segnatamente:

- n. 148.127.621 azioni ordinarie di proprietà di Pirelli;
- n. 117.752.487 azioni ordinarie di proprietà di Intesa;
- n. 135.042.239 azioni ordinarie di proprietà di UniCredit;
- n. 210.988.201 azioni di categoria B, non quotate e prive del diritto di voto, di proprietà di Fenice che, in esito all'avenuto perfezionamento del Contratto, si sono convertite automaticamente in pari numero di azioni ordinarie ai sensi di Statuto².

Il prezzo corrisposto dall'Acquirente ai Venditori in unica soluzione è stato pari a Euro 0,116 per Azione e, pertanto, pari a complessivi Euro 70.981.623,57, di cui Euro 17.182.804,04 pagati a Pirelli, Euro 13.659.288,49 pagati a Intesa, Euro 15.664.899,72 pagati a UniCredit ed Euro 24.474.631,32 pagati a Fenice.

Per effetto, quindi, dell'acquisita titolarità da parte di Lavaredo di n. 611.910.548 Azioni Prelios (la Prima Partecipazione), pari a circa il 44,86% del capitale sociale dell'Emittente (attualmente Euro 55.686.524,26 rappresentato da n. 1.364.087.011 azioni ordinarie), alla Data di Esecuzione si sono verificati i presupposti giuridici per la promozione dell'Offerta.

Inoltre, con comunicato diffuso in data 24 gennaio 2018, l'Offerente ha reso noto di aver sottoscritto il Secondo Contratto di Compravendita con gli Ulteriori Azionisti avente oggetto l'acquisto della Seconda Partecipazione, il cui perfezionamento è avvenuto in data 26 gennaio 2018.

In particolare, come evidenziato nel Documento di Offerta, l'Offerente con la sottoscrizione del richiamato Secondo Contratto di Compravendita si è impegnato ad acquisire (e gli Ulteriori Azionisti si sono impegnati a vendere):

- n. 23.863.500 azioni ordinarie Prelios di proprietà del signor Alexis de Dietrich, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 2.768.166,00;

² Cfr. Comunicato del 28 dicembre 2017.

- n. 37.326.734 azioni ordinarie Prelios di proprietà di Feidos S.p.A., a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 4.329.901,14;
- n. 23.863.635 azioni ordinarie Prelios di proprietà di Fondazione Renato Corti, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 2.768.181,66;
- n. 4.772.727 azioni ordinarie Prelios di proprietà del signor Fulvio Conti, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 553.636,33;
- n. 38.173.500 azioni ordinarie Prelios di proprietà di Negentropy Capital Partners LLP, a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 4.428.126,00;
- n. 19.090.800 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Energia di Famiglia S.r.l., a fronte di un corrispettivo corrisposto in denaro pari a Euro 0,116 per azione ordinaria di Prelios e, pertanto, per complessivi Euro 2.214.532,80.

Alla luce di quanto precede, secondo quanto dichiarato da Lavaredo nel Documento di Offerta, a seguito del perfezionamento alla Seconda Data di Esecuzione dell'acquisto della Seconda Partecipazione e tenuto conto, altresì, del perfezionamento dell'acquisto della Prima Partecipazione avvenuta in precedenza in data 28 dicembre 2017, l'Offerente risulta pertanto proprietario e detiene direttamente e indirettamente complessive n. 759.003.232 azioni ordinarie dell'Emittente, pari al 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, di cui (i) n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios, costituenti la Partecipazione Iniziale Complessiva di titolarità diretta dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta e di cui l'Offerente esercita i relativi diritti di voto, nonché (ii) n. 1.788 Azioni Proprie detenute dall'Emittente. Si ricorda infatti che, alla Data del Documento di Offerta, Prelios possiede n. 1.788 Azioni Proprie, pari allo 0,000131% del capitale sociale medesimo.

*

Per effetto della finalizzazione del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita e, quindi, della conseguente variazione degli assetti proprietari, alla Data del Documento di Offerta, la catena partecipativa di Prelios è quella risultante dal grafico di seguito riprodotto nel presente paragrafo.

In particolare, secondo quanto illustrato nel Documento di Offerta, il capitale sociale di Lavaredo è interamente detenuto da LuxCo interamente controllata da Beaumont.

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

Ai fini dello svolgimento della propria attività, Beaumont riceve le risorse finanziarie a ciò necessarie da Burlington, il cui capitale è interamente detenuto da Walkers Corporate Services

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

Burlington e Beaumont – in forza di appositi e separati accordi di gestione – hanno delegato il ruolo di gestore al medesimo soggetto, ossia DKCM, *investment adviser* registrato alla US Securities and Exchange Commission ("SEC") avente un ammontare di masse gestite (AuM) pari a circa 30,1 miliardi di dollari statunitensi. I soci (*limited partners*) di DKCM, ciascuno dei quali è coinvolto nella gestione di DKCM (ivi incluse le attività di investimento della medesima), sono i signori Thomas L. Kempner, Jr., Anthony A. Yoseloff, Eric P. Epstein, Avram Z. Friedman, Conor Bastable, Morgan P. Blackwell, Shulamit Leviant, Patrick W. Dennis, Gabriel T. Schwartz, Zach Altschuler, Jamie Michaelson e Josh Morris (i "Soci DK"), nessuno dei quali esercita singolarmente il controllo sulle decisioni di investimento relative a DKCM e alle sue collegate.

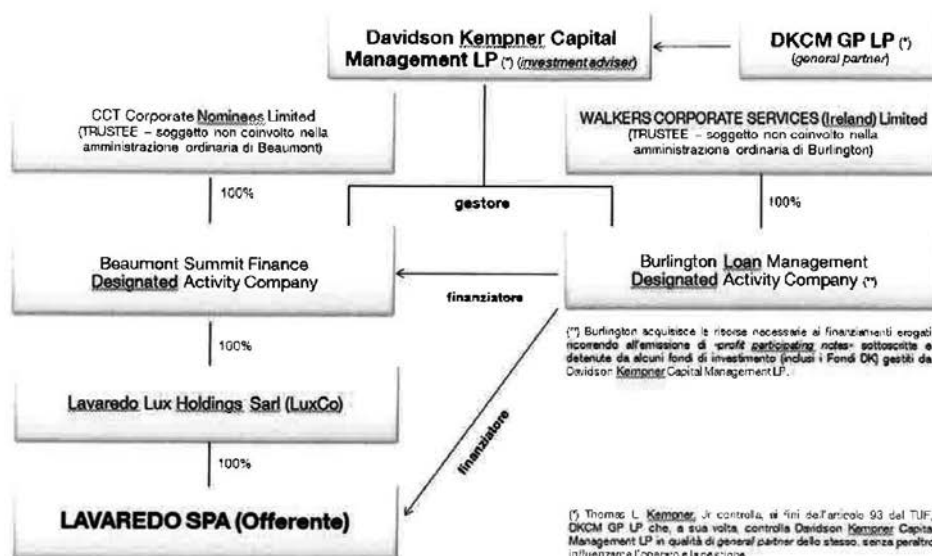
DKCM è il soggetto cui è demandata l'effettiva gestione di Burlington e Beaumont, ovvero dei veicoli societari attraverso i quali, in forza dei rapporti sopra descritti, vengono realizzati gli investimenti in *asset real estate* in Europa da parte dei fondi di investimento gestiti da DKCM. In particolare, nel contesto della comune gestione di Burlington e Beaumont da parte di DKCM, Beaumont è il veicolo posto al vertice della catena societaria per la realizzazione dei suddetti investimenti e Burlington è il veicolo che dota Beaumont delle risorse economiche necessarie ricorrendo, a sua volta, all'emissione delle *Profit Participating Notes* per massimi USD 9.990.000.000,00 non garantite con scadenza 1 novembre 2060 (le "**Burlington Profit Participating Notes**") e sottoscritte dai fondi di investimento (inclusi i Fondi DK) gestiti da DKCM.

Con riferimento specifico all'acquisizione da parte dell'Offerente della Partecipazione Iniziale Complessiva nonché della promozione dell'Offerta, i Fondi DK hanno sottoscritto e liberato delle Burlington Profit Participating Notes al fine di dotare Burlington delle risorse finanziarie a ciò necessarie.

*

Per effetto della complessa catena partecipativa (di seguito riprodotta in maniera semplificata e rinviando per ulteriori precisazioni a quanto più in dettaglio indicato nel Documento di Offerta nonché alla sintesi grafica della struttura societaria dell'Offerente ivi riportata), alla Data del Documento di Offerta, Thomas L. Kempner, Jr. controlla, ai fini dell'articolo 93 del TUF, DKCM GP che a sua volta controlla DKCM in qualità di *general partner* dello stesso, senza peraltro influenzarne l'operato e la gestione.

Fermo restando il ruolo di Thomas L. Kempner, Jr. sopra descritto, DKCM è il soggetto che controlla a sua volta, ai sensi dell'articolo 93 del TUF, Beaumont e che, nella sua qualità di gestore su base discrezionale di Burlington, di Beaumont nonché dei Fondi DK, ha piena autorità per ogni decisione di investimento nell'Offerente con poteri, tra l'altro, di esercitare, o di astenersi dall'esercitare, qualsiasi diritto di voto o diritti analoghi relativi alla partecipazione indiretta nel medesimo e, pertanto, esercita indirettamente il controllo sull'Offerente ai sensi dell'articolo 93 TUF.



*

Per l'effetto di quanto sopra rappresentato, l'Offerta ha ad oggetto massime n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios, prive del valore nominale e rappresentative del 44,358% circa del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente in circolazione alla Data del Documento di Offerta (dedotta la Partecipazione Iniziale Complessiva), per un Corrispettivo pari ad Euro 0,116 per ogni Azione portata in adesione.

In caso di totale adesione all'Offerta, il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 per Azione e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto dell'Offerta, è pari a Euro 70.189.718,36 (l'“**Esborso Massimo**”).

L'Offerta è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti di Prelios; trattandosi di un'offerta pubblica d'acquisto obbligatoria la stessa non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

L'Offerta è promossa unicamente in Italia in quanto le Azioni sono quotate sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa ed è rivolta, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti titolari di Azioni. L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America (ovvero rivolta ad U.S. Persons, come definite ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni), in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (tali Paesi, inclusi Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, collettivamente, gli “**Altri Paesi**”), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e internet), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

*

Il presente Comunicato dell'Emittente è redatto ai sensi del combinato disposto degli artt. 103, comma 3 e comma 3-bis, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti e illustra i principali aspetti e dati utili per l'apprezzamento dell'Offerta e la valutazione del Consiglio sulla stessa, nonché la valutazione degli effetti che l'eventuale successo dell'Offerta avrebbe sugli interessi dell'Emittente e sull'occupazione.

Per una completa e integrale conoscenza dei presupposti, termini e condizioni dell'Offerta occorre, comunque, fare esclusivo riferimento al Documento di Offerta.

Il presente Comunicato dell'Emittente, pertanto, non intende in alcun modo sostituire il Documento di Offerta e non costituisce in alcun modo, né può essere inteso come, una raccomandazione ad aderire o a non aderire all'Offerta e non sostituisce il giudizio di ciascun azionista in relazione all'Offerta.

Il Comunicato dell'Emittente (e relativi allegati) – unitamente a tutta la documentazione relativa all'Offerta – viene reso disponibile ai sensi di legge e pubblicato sul Sito, sezione *investor*.

2. RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AVENTE AD OGGETTO LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

Come comunicato al mercato in data 28 dicembre 2017, il Consiglio di Amministrazione di Prelios³ – in esito al perfezionamento dell'acquisizione da parte dell'Offerente della Prima Partecipazione, alla luce della modifica dell'assetto partecipativo e tenuto conto del più ampio contesto degli accordi tra Venditori e Acquirente – ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal giorno precedente all'ultima data di pagamento dell'Offerta promossa dall'Acquirente, ai sensi di legge, sulle Azioni.

Pertanto, ai sensi di Statuto, il Consiglio di Amministrazione si intenderà decaduto a decorrere dalla data di efficacia delle predette dimissioni.

2.1. Partecipanti

Alla riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 gennaio 2018 – nel corso della quale è stata valutata l'Offerta e approvato il presente Comunicato ai sensi dell'art. 103, comma 3 e comma 3-bis, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti – hanno partecipato, di persona o mediante mezzi di telecomunicazione, i seguenti Consiglieri:

| | |
|------------------------|------------------------------|
| ■ Giorgio Luca Bruno | Presidente |
| ■ Cesare Ferrero | Vice Presidente |
| ■ Anna Maria Artoni | Amministratore Indipendente |
| ■ Mirja Cartia d'Asero | Amministratore Indipendente |
| ■ Valeria Leone | Amministratore non esecutivo |

³ L'Assemblea degli Azionisti, in data 16 ottobre 2015, ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, la durata del mandato. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari, nonché a nominare i componenti dell'Organismo di Vigilanza. L'Assemblea degli Azionisti in data 19 maggio 2016 – a seguito delle dimissioni rassegnate, in data 21 marzo 2016, da Sergio Iasi dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società – ha deliberato di ridurre da 11 (undici) a 10 (dieci) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società. A seguito delle dimissioni rassegnate da Andrea Mangoni dalla carica di Consigliere della Società, il Consiglio di Amministrazione, in data 13 aprile 2017, ha nominato – ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile – Cesare Ferrero Consigliere della Società. Tale nomina è stata poi confermata dall'Assemblea degli Azionisti in data 31 maggio 2017. In data 9 giugno 2017, Giovanni Gilli (già amministratore non esecutivo) ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere della Società, sostituito poi, in data 28 dicembre 2017, ai sensi dell'art. 2386 del Codice civile, da Fabrizio Palenzona; pertanto, alla data del Comunicato dell'Emittente, il Consiglio è composto da dieci componenti, la metà dei quali Amministratori Indipendenti.

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| ▪ Davide Mereghetti | Amministratore non esecutivo |
| ▪ Fabrizio Palenzona | Amministratore non esecutivo |
| ▪ Giovanni Jody Vender | Amministratore Indipendente |

Hanno giustificato la loro assenza l'Amministratore Indipendente Arturo Sanguinetti – per la temporanea indisponibilità a partecipare ai lavori consiliari, come già reso noto al mercato⁴ – nonché l'Amministratore Indipendente Rosa Cipriotti la quale, peraltro, ha fatto pervenire preventivamente al Consiglio di Amministrazione una dichiarazione di condivisione ed approvazione dei contenuti del presente Comunicato, confermando di: (i) aver ricevuto ed esaminato tutta la documentazione inviata al riguardo; (ii) condividere le valutazioni e conclusioni rappresentate nelle *fairness opinion* rilasciate dagli Advisor; (iii) prestare il proprio assenso ed approvazione sul testo e sui contenuti del presente Comunicato.

Per il Collegio Sindacale erano presenti i Sindaci:

- | | |
|-----------------|-------------------|
| ▪ Giorgio Loli | Presidente |
| ▪ Marco de Ruvo | Sindaco Effettivo |
| ▪ Michela Zeme | Sindaco Effettivo |

Alla riunione hanno, altresì, partecipato, previo consenso unanime di tutti i presenti, oltre al Segretario del Consiglio e *General Counsel* Massimo Marinelli:

- | | |
|--------------------|--|
| ▪ Riccardo Serrini | Direttore Generale |
| ▪ Sergio Cavallino | Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari – <i>Chief Financial Officer</i> |
| ▪ Paolo Pegli | Responsabile <i>Planning & Control</i> – <i>Investor Relator</i> |

Alla riunione, infine, sono stati invitati ed hanno partecipato, previo consenso unanime di tutti i presenti, i rappresentanti di Mediobanca, quale advisor finanziario ed esperto indipendente del Consiglio, ed il Prof. Avv. Andrea Zoppini, quale advisor legale a supporto del Consiglio e degli Amministratori Indipendenti.

2.2. Specificazione di interessi propri o di terzi relativi all'Offerta

Prima della trattazione dell'esame dell'Offerta, previo esame della *fairness opinion* dell'Advisor Mediobanca e sentito il Parere degli Amministratori Indipendenti sulla base della *fairness opinion* dell'advisor dai medesimi nominato Prof. Giorgio Pellati, e dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente, gli Amministratori di seguito indicati – per quanto occorrer possa – hanno ulteriormente reso noto (avendone già dato informativa anche nelle precedenti riunioni consiliari), ai sensi dell'art. 2391 del Codice Civile e dell'art. 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti, gli interessi di seguito indicati precisandone la natura, l'origine e la portata.

In particolare, è stato riferito che:

- il Presidente Giorgio Luca Bruno ricopre il ruolo di *Executive Vice President & Chief Corporate Development & Diversified Businesses Officer* di Pirelli, nell'ambito del cui gruppo ricopre altri incarichi societari, e di far parte del Consiglio di Amministrazione della stessa Pirelli;

⁴ Cfr. Comunicato del 14 novembre 2016, con il quale il Consiglio di Amministrazione ha - tra l'altro - preso atto della temporanea indisponibilità dell'Amministratore Indipendente Arturo Sanguinetti a partecipare ai lavori consiliari.



- l'Amministratore non esecutivo Valeria Leone è *Senior Vice President & Investor Relations Competitive and Business Insight* di Pirelli;
- l'Amministratore non esecutivo Davide Mereghetti ricopre il ruolo di Responsabile *Global Family Officer* di UniCredit S.p.A oltre ad essere *Managing Director* di UniCredit Corporate & Investment Banking;
- l'Amministratore non esecutivo Fabrizio Palenzona è stato cooptato nel Consiglio di Amministrazione tenuto anche conto dell'indicazione in proposito resa da parte del nuovo azionista della Società titolare della partecipazione pari a circa il 55,64% del capitale sociale.

Tutti i dichiaranti hanno, altresì, precisato che gli interessi sopra riferiti sono unicamente connessi all'assunzione dei ruoli e cariche rispettivamente riportati (ruoli ricoperti o comunque relativi, rispettivamente, ai Venditori e all'Offerente) e devono, dunque, intendersi interessi per conto terzi.

Il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, considerato – nelle proprie analisi e valutazioni – anche le richiamate dichiarazioni rese dagli Amministratori interessati.

*

Per mera completezza informativa, si segnala, per quanto occorrer possa, che – a seguito dell'esecuzione del Primo Contratto di Compravendita e in linea con la prassi di mercato di operazioni analoghe – ciascuno dei componenti in carica del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale di Prelios ha ricevuto lettere di manleva da parte dell'Acquirente e Burlington, ai sensi delle quali queste ultime si sono impegnate, in particolare (i) a rinunciare a promuovere, esercitare e far valere, fatti salvi i casi di dolo o colpa grave, qualsiasi pretesa, diritto, azione, procedimento, responsabilità o altro rimedio che l'Acquirente e/o le proprie affiliate dovessero vantare nei confronti degli Amministratori e Sindaci di Prelios in connessione alla carica da ciascuno di essi assunta, e (ii) a tenere i medesimi indenni e manlevati, fatti salvi i casi di dolo, da eventuali obblighi di indennizzo nei confronti della società, dell'Acquirente e/o di Burlington e/o delle rispettive affiliate.

2.3. La documentazione analizzata dal Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione ha potuto esaminare progressivamente e più volte, da ultimo nella riunione del 30 gennaio 2018 in cui è stato approvato il Comunicato dell'Emittente, la seguente documentazione:

- a) i Comunicati congiunti dell'Acquirente e dei Venditori del 26 luglio, 3 agosto e 28 dicembre 2017 riguardanti la compravendita della Prima Partecipazione;
- b) il Comunicato dell'Offerente con il quale è stato comunicato, in data 28 dicembre 2017, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti, il sorgere dell'obbligo di promuovere l'Offerta di concerto con le Persone che Agiscono di Concerto;
- c) i Comunicati dell'Offerente con i quali è stata data notizia, in data 24 gennaio 2018, della sottoscrizione del Secondo Contratto di Compravendita e, in data 26 gennaio 2018, del perfezionamento dell'acquisizione della Seconda Partecipazione;

- d) i Comunicati Stampa pubblicati, rispettivamente, dall'Emittente e dall'Offerente con riferimento all' Offerta o, comunque, ad essa connessi;
- e) il Documento di Offerta come presentato dall'Offerente alla Consob in data 16 gennaio 2018 e trasmesso alla Società in pari data, nonché le successive versioni ricevute in data 24 e 26 gennaio 2018, per effetto delle modifiche e integrazioni apportate al medesimo a seguito dell'acquisto della Seconda Partecipazione nonché delle indicazioni formulate all'Offerente dalla stessa Consob;
- f) la *fairness opinion* dell'Advisor – nominato dal Consiglio tenuto conto dei requisiti di professionalità e indipendenza – rilasciata in data 29 gennaio 2018 al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera d), del Regolamento Emittenti;
- g) il Parere degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, rilasciato in data 30 gennaio 2018, unitamente alla *fairness opinion* dell'Advisor degli Amministratori Indipendenti rilasciata in data 29 gennaio 2018 agli Amministratori Indipendenti stessi, sempre ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti.

2.4. Esito della riunione

Il Consiglio di Amministrazione del 30 gennaio 2018, tenuto conto:

- delle dichiarazioni rese da alcuni Consiglieri ai sensi dell'art. 2391 del codice civile e dell'art. 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti;
- della *fairness opinion* rilasciata dall'Advisor;
- del Parere degli Amministratori Indipendenti (e relativa *fairness opinion* dell'Advisor degli Amministratori Indipendenti);

ha esaminato l'Offerta e approvato all'unanimità degli Amministratori partecipanti alla riunione medesima, senza astensioni e voti contrari, il presente Comunicato dell'Emittente contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta nonché la propria valutazione sulla medesima e sulla congruità del Corrispettivo, conferendo, altresì, ampio mandato al Presidente, Vice Presidente e al Direttore Generale, disgiuntamente tra loro e con facoltà di delega, per procedere alla pubblicazione del Comunicato dell'Emittente stesso e a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente e, se del caso, per apportare allo stesso le modifiche e integrazioni ritenute opportune e/o che venissero richieste dalla Consob (o, eventualmente, per tener conto del Documento di Offerta finale approvato dalla stessa) o da ogni altra Autorità competente, ovvero per effettuare gli aggiornamenti che, ai sensi dell'art. 39, comma 4, del Regolamento Emittenti, si rendessero necessari e/o opportuni.

3. DATI ED ELEMENTI UTILI PER L'APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA

Per una completa ed analitica conoscenza dell'Offerta si rinvia al contenuto del Documento di Offerta e alla ulteriore documentazione pubblicata e resa disponibile sul Sito, sezione *investor*.

In particolare, si segnala che il presente Comunicato viene diffuso congiuntamente con il Documento di Offerta depositato dall'Offerente, quale allegato del medesimo.

Pertanto, per una più dettagliata informativa relativa a tutti i termini e condizioni dell'Offerta, si rinvia al contenuto del Documento di Offerta e, in particolare, ai paragrafi di seguito indicati:

- Sezione A – “Avvertenze”.
- Sezione B – Paragrafo B.1. “Informazioni relative all’Offerente”.
- Sezione C – Paragrafo C.1. “Categorie degli strumenti finanziari oggetto dell’Offerta e relative quantità”.
- Sezione D – “Strumenti finanziari della società emittente o aventi come sottostante detti strumenti posseduti dall’offerente, anche a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona”.
- Sezione E – “Corrispettivo unitario per gli strumenti finanziari e sua giustificazione”.
- Sezione F – “Modalità e termini di adesione all’offerta, data e modalità di pagamento del corrispettivo e di restituzione delle azioni”.
- Sezione G – “Modalità di finanziamento, garanzie di esatto adempimento e programmi futuri dell’offerente”.
- Sezione H – “Eventuali accordi e operazioni tra l’offerente, i soggetti che agiscono di concerto con esso e l’emittente o gli azionisti rilevanti o i componenti degli organi di amministrazione e controllo del medesimo emittente”.

4. VALUTAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL’OFFERTA E SULLA CONGRUITÀ DEL CORRISPETTIVO. I PARERI DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI.

4.1. Valutazioni sull’Offerta

4.1.1. Motivazioni dell’Offerta e programmi futuri dell’Offerente

Il Consiglio di Amministrazione – esaminata la documentazione di cui al precedente paragrafo 2.3 del presente Comunicato – rileva che, con riferimento alle motivazioni, l’Offerta è finalizzata a dare adempimento ad un obbligo imposto dalla normativa per effetto della finalizzazione del Primo Contratto di Compravendita avvenuta, in data 28 dicembre 2017, da parte dell’Offerente, con l’acquisizione della Prima Partecipazione in esecuzione delle previsioni di cui al Contratto al stesso.

Il Consiglio prende atto che, secondo quanto dichiarato dall’Offerente nel Documento di Offerta, l’Offerta è finalizzata ad acquisire l’intero capitale sociale dell’Emittente e, in ogni caso, a conseguire il Delisting.

Qualora il Delisting non fosse raggiunto al termine dell’Offerta, in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell’Offerta, l’Offerente intende proporre ai competenti organi dell’Emittente e dell’Offerente di procedere con la Fusione, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all’eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione. A tale riguardo, quanto alla Società, si precisa ulteriormente che nessuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione - anche preliminare - sono state ad oggi effettuate.

*

Quanto ai programmi futuri che l'Offerente intende perseguire -- come riportati nel Documento di Offerta -- si segnala che l'Offerente si propone di *“assicurare la stabilità dell'assetto azionario e la continuità manageriale necessarie all'Emittente per poter cogliere eventuali future opportunità di sviluppo e crescita in Italia e all'estero mantenendo e sviluppando l'attività di Prelios quale piattaforma indipendente nel settore italiano dell'asset management in ambito immobiliare, del credit servicing e dei servizi integrati real estate (quali (i) advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory, (ii) brokerage & agency e (iii) valuation), nonché un indirizzo strategico volto alla valorizzazione del business nel medio-lungo periodo”*.

Il Consiglio prende atto che l'Offerente ritiene che Prelios rappresenti un'opportunità di investimento molto interessante anche in considerazione dei seguenti fattori che vengono espressamente rappresentati nel Documento di Offerta:

- a) *“accesso al settore italiano dell'asset management e del credit servicing in ambito immobiliare attraverso uno degli operatori di maggior rilievo sul mercato italiano di riferimento;*
- b) *possibilità di beneficiare della potenziale crescita di un operatore di rilievo già affermato nel mercato del servicing di crediti non-performing al fine di sfruttare le attuali opportunità presenti nel mercato Italiano di riferimento; e*
- c) *massimizzare il valore aggiunto dei servizi integrati real estate (quali (i) advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory, (ii) brokerage & agency e (iii) valuation)”*.

Nel più ampio quadro di crescita e sviluppo di Prelios, peraltro, l'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro -- cogliendo le eventuali opportunità o esigenze che si dovessero manifestare -- anche possibili operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business*, al fine di perseguire al meglio gli obiettivi menzionati in precedenza, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni. A tale riguardo, quanto alla Società, si precisa ulteriormente che nessuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione -- anche preliminare -- sono state ad oggi effettuate.

Alla Data del Documento di Offerta, l'Offerente dichiara di non aver pianificato di operare ristrutturazioni o riorganizzazioni dell'attività dell'Emittente, attendendosi che siano mantenuti gli attuali livelli occupazionali e siti di lavoro in attività.

In relazione a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione ritiene che i programmi dichiarati dall'Offerente, rappresentati nel documento di Offerta, siano coerenti con l'orientamento strategico di fondo e l'attuale modello di *business* del Gruppo Prelios.

4.1.2. *Finanziamento dell'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva.*

Come più volte segnalato nel Documento di Offerta e reso noto al mercato, l'obbligo di procedere all'Offerta consegue al perfezionamento, in data 28 dicembre 2017, dell'acquisizione da parte dell'Offerente di complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie dell'Emittente, costituenti la Prima Partecipazione, pari circa il 44,86% circa del capitale sociale di Prelios alla Data del Documento di Offerta, a fronte di un corrispettivo in denaro

pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria di Prelios, ossia per un corrispettivo complessivo di Euro 70.981.623,57.

Si ricorda, peraltro, che – in data 26 gennaio 2018 – l’Offerente ha incrementato la propria partecipazione nell’Emittente, acquistando ulteriori complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, costituenti la Seconda Partecipazione, pari al 10,783% del capitale sociale dell’Emittente alla Data del Documento di Offerta, a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria di Prelios, ossia per un corrispettivo complessivo di Euro 17.062.543,94.

La Prima Partecipazione e la Seconda Partecipazione rappresentano, complessivamente, la Partecipazione Iniziale Complessiva, pari a n. 759.001.444 azioni Prelios rappresentative del 55,642% del capitale sociale dell’Emittente alla Data del Documento di Offerta.

Il Consiglio prende atto che, nel Documento di Offerta, l’Offerente rappresenta di aver reperito le risorse necessarie per procedere all’acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, facendo ricorso a mezzi propri messi a disposizione da parte dei propri soci, diretti e/o indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo, rinviando a quanto precisato nel Documento di Offerta con riferimento ai relativi termini, modalità e condizioni.

In particolare, secondo quanto rappresentato nel Documento di Offerta, con riferimento all’acquisizione della Prima Partecipazione:

- (i) *“in data 18 dicembre 2017 l’assemblea straordinaria dei soci dell’Offerente ha deliberato un primo aumento di capitale sociale per complessivi Euro 28.549.103, di cui Euro 1,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 28.549.102 a titolo di sovrapprezzo, riservato in sottoscrizione al socio unico LuxCo (il “Primo Aumento di Capitale”); il Primo Aumento di Capitale è stato integralmente sottoscritto e liberato da LuxCo in data 22 dicembre 2017 e il relativo importo è stato utilizzato in misura pari a Euro 28.392.649,43 per pagare una porzione del corrispettivo per l’acquisto della Prima Partecipazione;*
- (ii) *in data 22 dicembre 2017, Burlington ha concesso all’Offerente un finanziamento a lungo termine per un importo, in linea capitale, pari a Euro 42.588.974,14 (il “Primo Finanziamento Infragruppo”).”*

Per completezza, nel Documento di Offerta viene, altresì, precisato che:

- (a) *“LuxCo, costituita con capitale iniziale pari a Euro 12.000,00 interamente versati, ha reperito le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare il Primo Aumento di Capitale (pari a complessivi Euro 28.549.103) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale per un importo complessivo di Euro 28.604.524;*
- (b) *Beaumont ha reperito le risorse necessarie per provvedere al versamento in conto capitale di cui alla lettera (a) (pari a un importo complessivo Euro 28.604.524) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington; precisamente, in data 19 dicembre 2017, Burlington ha erogato a favore di Beaumont un importo complessivo di Euro 28.604.624 (la “Prima Tranche del Profit Participating Loan”) a valere sul finanziamento fruttifero concesso dalla medesima a Beaumont, sempre in data 19 dicembre 2017, per un importo massimo complessivo, in linea capitale, pari a Euro 80.000.000,00, con scadenza al 22 dicembre 2026 (salvo la facoltà di rimborso anticipato in capo a Beaumont) (il “Profit Participating Loan”). A tal riguardo si precisa che il Profit Participating Loan prevede un interesse variabile da corrispondersi da Beaumont a Burlington in funzione dei ricavi generati da Beaumont nella gestione dei propri investimenti;*

- (c) a sua volta, Burlington ha reperito le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la Prima Tranche del Profit Participating Loan (pari a Euro 28.604.624) e all'Offerente il Primo Finanziamento Infragrupo (pari a Euro 42.588.974,14) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 71.193.598,14 (di cui Euro 70.981.623,57 destinati al pagamento del corrispettivo complessivo per l'acquisto della Prima Partecipazione)."

Inoltre, con riferimento all'acquisizione della Seconda Partecipazione, il Documento di Offerta evidenzia che:

- (i) "in data 18 dicembre 2017, l'assemblea straordinaria dei soci dell'Offerente ha deliberato un secondo aumento di capitale scindibile per complessivi massimi Euro 34.900.988, di cui Euro 30,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 34.900.958 a titolo di sovrapprezzo, senza emissione di nuove azioni che sarà sottoscritto e liberato, anche in più tranches, dal socio unico LuxCo (il "Secondo Aumento di Capitale"). In particolare, ai fini dell'acquisizione della Seconda Partecipazione, in data 25 gennaio 2018 LuxCo ha sottoscritto e liberato una prima tranche del Secondo Aumento di Capitale per un importo complessivo di Euro 6.825.018, di cui Euro 1,00 a titolo di capitale sociale ed Euro 6.825.017,00 a titolo di sovrapprezzo (la "Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale"). La Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale è stata integralmente utilizzata per pagare una porzione del corrispettivo per l'acquisto della Seconda Partecipazione;
- (ii) in data 12 gennaio 2018, Burlington ha concesso all'Offerente un secondo finanziamento a lungo termine per un importo massimo, in linea capitale, pari a Euro 60.000.000,00 (il "Secondo Finanziamento Infragrupo" e, congiuntamente al Primo Finanziamento Infragrupo, i "Finanziamenti Infragrupo"). In particolare, ai fini del pagamento della restante porzione del corrispettivo per l'acquisto della Seconda Partecipazione, in data 24 gennaio 2018 Burlington ha erogato all'Offerente una porzione del Secondo Finanziamento Infragrupo per un importo pari ad Euro 10.237.526 (la "Prima Tranche del Secondo Finanziamento"). A tal riguardo, si precisa che il Secondo Finanziamento Infragrupo ha i medesimi termini e condizioni di quelli previsti per il Primo Finanziamento Infragrupo, ivi inclusa, in particolare, la data di scadenza e la facoltà dell'Offerente di esercitare l'opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Secondo Finanziamento Infragrupo."

Per completezza, nel Documento di Offerta viene, altresì, precisato che:

- (a) "LuxCo ha reperito le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare la Prima Tranche del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 6.825.018) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale per un importo complessivo di Euro 6.838.060;
- (b) Beaumont ha reperito le risorse necessarie per provvedere al versamento in conto capitale di cui alla lettera (a) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da Burlington ai sensi del Profit Participating Loan menzionato in precedenza; precisamente, in data 24 gennaio 2018, Burlington ha erogato a favore di Beaumont un importo complessivo di Euro 6.838.160 (la "Seconda Tranche del Profit Participating Loan") a valere sul Profit Participating Loan menzionato in precedenza;
- (c) a sua volta, Burlington ha reperito le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la Seconda Tranche del Profit Participating Loan (pari a Euro 6.838.160) e all'Offerente la Prima Tranche del Secondo Finanziamento (pari a Euro 10.237.526)

mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 17.075.686 (di cui Euro 17.062.543,94 destinati al pagamento del corrispettivo complessivo per l'acquisto della Seconda Partecipazione)."

4.1.3. Modalità di finanziamento dell'Offerta

Secondo quanto dichiarato nel Documento di Offerta, a totale copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli obblighi di pagamento connessi all'Offerta, l'Offerente farà ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte dei propri soci, diretti e indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo, rinviando a quanto precisato nel Documento di Offerta con riferimento ai relativi termini, modalità e condizioni.

In particolare, viene rappresentato che:

- (i) "LuxCo sottoscriverà e libererà, anche in più tranche, a seconda dei risultati dell'Offerta, una porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale pari a complessivi massimi Euro 28.075.887,34;*
- (ii) Burlington erogherà all'Offerente, a seconda dei risultati dell'Offerta, la porzione del Secondo Finanziamento Infragruppo non ancora erogata destinata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02. A tal riguardo, si ricorda che come sopra indicato il Secondo Finanziamento Infragruppo ha i medesimi termini e condizioni di quelli previsti per il Primo Finanziamento Infragruppo, ivi inclusa, in particolare, la data di scadenza e la facoltà dell'Offerente di esercitare l'opzione di capitalizzazione degli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza del Secondo Finanziamento Infragruppo."*

Per completezza, nel Documento di Offerta viene, altresì, precisato che:

- (a) "LuxCo reperirà le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare una porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 28.075.887,34) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione da parte del proprio socio Beaumont a titolo di versamento in conto capitale;*
- (b) Beaumont reperirà le risorse necessarie per sottoscrivere e liberare la porzione non ancora sottoscritta del Secondo Aumento di Capitale di cui alla lettera (a) (pari a Euro 28.075.887,34) mediante ricorso alle risorse finanziarie che saranno messe a disposizione da Burlington a Beaumont nell'ambito della porzione ancora non erogata del Profit Participating Loan menzionato in precedenza;*
- (c) a sua volta, Burlington reperirà le risorse necessarie per erogare, rispettivamente, a Beaumont la porzione del Profit Participating Loan necessaria ai fini della sottoscrizione e liberazione della parte residua del Secondo Aumento di Capitale (pari a Euro 28.075.887,34) e all'Offerente la porzione non ancora erogata del Secondo Finanziamento Infragruppo destinata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta (pari ad Euro 42.113.831, 02) mediante ricorso alle risorse finanziarie messe a disposizione dai Fondi DK a seguito e per effetto della liberazione di Burlington Profit Participating Notes per un ammontare complessivo pari a Euro 70.189.718,36."*

Sempre nel Documento di Offerta, viene inoltre evidenziato - quanto agli oneri connessi e conseguenti ai Finanziamenti Infragruppo - che: *"Per far fronte ai pagamenti relativi ai Finanziamenti Infragruppo (comprensivi di capitale e interessi) – ferma restando la propria facoltà di capitalizzare gli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza dei Finanziamenti Infragruppo – l'Offerente, alla luce dell'andamento prospettico dell'attività dell'Emittente, non esclude di poter ricorrere, a seconda del caso,*

all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale distribuzione di dividendi e/o di riserve disponibili (ove esistenti) da parte dell'Emittente e/o, in caso di Fusione, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dallo svolgimento dell'attività dell'Emittente. Con riferimento, in particolare, all'eventuale utilizzo di flussi di cassa derivanti dalla distribuzione di dividendi (ove esistenti) dell'Emittente la relativa eventuale distribuzione dovrà comunque tenere in considerazione, il necessario rispetto dei requisiti di natura prudenziale applicabili a società del Gruppo Prelios (e, in particolare, a Prelios SGR e PRECS) e, per l'effetto, al Gruppo Prelios in generale, avendo riguardo in particolare alla sana e prudente gestione nonché alla solidità finanziaria delle stesse.”

A tale riguardo, nel Documento di Offerta viene segnalato che, in caso di mancata Fusione e qualora il rimborso dei Finanziamenti Infragruppo avvenisse principalmente mediante l'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dalla distribuzione di eventuali riserve disponibili dell'Emittente, il patrimonio dell'Emittente costituirebbe in tale circostanza la principale fonte di rimborso dei Finanziamenti Infragruppo.

Si segnala, infine, che l'Offerente non esclude che i termini e condizioni dei Finanziamenti Infragruppo possano essere rinegoziati ad esito dell'Offerta e/o dell'eventuale Fusione, al fine di ottimizzare la struttura finanziaria dell'Offerente e/o dell'entità risultante dalla Fusione.

4.1.4. Effetti del Delisting sull'indebitamento finanziario

Nel Documento di Offerta viene data evidenza che in relazione al contratto di finanziamento c.d. “Club Deal” sottoscritto in data 28 dicembre 2011 tra la Società, un pool di banche⁵ (le “**Banche**” o gli “**Istituti di Credito**”) e Banca IMI S.p.A. in qualità di banca agente (il “**Contratto di Finanziamento Club Deal**”) – come successivamente modificato a seguito dell'accordo di rimodulazione del debito sottoscritto in data 7 maggio 2013 e successivamente ulteriormente modificato in data 8 ottobre 2015 (l’“**Accordo di Rimodulazione**”) – l'eventualità del conseguimento del Delisting (ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato dall'Accordo di Rimodulazione) comporterebbe il rimborso anticipato dell'indebitamento finanziario residuo pari a Euro 20.072.504,00 alla data del 30 giugno 2017.

A tale riguardo, la Società ha avviato le opportune interlocuzioni (ivi inclusa formale richiesta di *waiver*) con gli Istituti di Credito per la rinuncia da parte degli stessi a chiedere il rimborso anticipato dell'indebitamento residuo derivante dal Contratto di Finanziamento Club Deal, in caso di Delisting delle azioni ordinarie di Prelios (ivi incluso il caso in cui il Delisting sia conseguito a seguito dell'Offerta ovvero secondo le altre modalità indicate nel Documento di Offerta). La Società si riserva, peraltro, di valutare ogni eventuale ulteriore ed opportuna iniziativa al riguardo, ivi inclusa l'ipotesi di rifinanziamento o di ristrutturazione dell'attuale indebitamento residuo.

Si ricorda, per opportuna completezza, che le principali caratteristiche del Contratto di Finanziamento Club Deal prevedono:

- scadenza 30 giugno 2022;
- rimborso in rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del debito residuo, la prima delle quali da corrispondersi il 30 giugno 2019, con pagamento alla data del 30 giugno 2022 di un importo pari al residuo 50% del debito in essere;

⁵ Oggi costituito da: Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna e Banca Carige S.p.A..

- tasso di interesse pari a 300 bps in ragione d'anno;
- pagamento semestrale degli interessi maturati sull'indebitamento residuo, al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno;
- nessun *covenant* finanziario e nessuna specifica garanzie a rimborso del debito;
- usuali previsioni di "eventi rilevanti", all'eventuale ricorrere dei quali le Banche sarebbero legittimate ad esercitare i rimedi contrattuali ad esse spettanti (ivi inclusa, la facoltà di recesso nonché la possibilità di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine).

4.1.5. Garanzia di Esatto Adempimento

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta, nel Documento di Offerta viene dichiarato che, ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha ottenuto - da parte della Banca Garante dell'Esatto Adempimento - l'emissione di una garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione dell'Offerente di pagare l'intero prezzo di tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, sino a un ammontare complessivo comunque non superiore all'Esborso Massimo.

In particolare, in attuazione degli accordi intercorrenti con l'Offerente, la Banca Garante dell'Esatto Adempimento ha rilasciato una lettera di garanzia ai sensi della quale, ai termini ivi previsti, la Banca Garante dell'Esatto Adempimento si è impegnata irrevocabilmente e incondizionatamente a corrispondere, a semplice richiesta dell'Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni (*i.e.* Ubi Banca S.p.A.), in una o più soluzioni, per il caso di inadempimento dell'Offerente all'obbligo di pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, una somma in denaro non eccedente l'Esborso Massimo determinato sulla base di un Corrispettivo dovuto dall'Offerente per l'acquisto delle Azioni non superiore a Euro 0,116 per ciascuna Azione. La predetta somma, complessivamente corrispondente all'Esborso Massimo, è immediatamente esigibile ed è irrevocabilmente vincolata al pagamento del Corrispettivo dell'Offerta.

Inoltre, ai sensi degli accordi intercorrenti con l'Offerente, la Banca Garante dell'Esatto Adempimento ha assunto, altresì, l'impegno, al verificarsi dei presupposti ivi previsti, ad emettere una garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione dell'Offerente di pagare l'intero prezzo di tutte le Azioni che dovranno essere acquistate dallo stesso in esecuzione dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF.

4.1.6. Scenari possibili per gli azionisti che non aderiscono all'Offerta

Come più volte ribadito, l'Offerente ha dichiarato che l'obiettivo dell'Offerta è acquisire l'intero capitale sociale di Prelios e realizzare il Delisting.

In caso di mancata adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente riaperto a seguito della Riapertura dei Termini dell'Offerta, nel Documento di Offerta si rappresenta che gli azionisti dell'Emittente si troverebbero di fronte a uno dei possibili scenari di seguito descritti (in buona parte trascritti pressoché integralmente, per miglior e più diretto riferimento), di cui gli stessi dovranno tener conto per le proprie valutazioni in merito all'adesione o meno all'Offerta.

Al riguardo, si evidenzia che - in caso di revoca delle azioni ordinarie Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario - i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta (ivi

inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento. Inoltre – senza alcuna pretesa di esaustività – si segnalano, opportunamente, i seguenti ulteriori elementi di valutazione da tenere in considerazione (gli **“Ulteriori Elementi di Valutazione”**):

- a) in base alle previsioni di cui all'art. 2437-*quinques* del Codice Civile, qualora il Delisting non fosse conseguente alla delibera di approvazione dell'eventuale Fusione, agli azionisti non spetterebbe il diritto di recesso (ferme restando eventuali ulteriori/diverse cause di recesso, al ricorrere dei relativi presupposti di legge);
- b) gli obblighi informativi cui sono soggette le società non quotate sono significativamente inferiori rispetto a quelli previsti per le società quotate, riducendosi sostanzialmente all'informativa di bilancio (analoghe considerazioni valgono anche nel caso in cui Prelios, all'esito dell'Offerta, fosse qualificata quale società per azioni a capitale diffuso in misura rilevante fra il pubblico, ai sensi dell'art. 2-*bis* del Regolamento Emittenti);
- c) l'esercizio di alcuni specifici diritti (quali quello di impugnazione delle delibere assembleari ai sensi dell'art. 2377 del Codice Civile e la promozione di azioni di responsabilità ai sensi dell'art. 2393-*bis* del Codice Civile) da parte dei soci di minoranza di società “chiuse” richiede la titolarità di percentuali di partecipazione più elevate rispetto alle società “aperte” (ovvero che fanno ricorso al mercato dei capitali di rischio).

A. Scarsità del flottante a seguito dell'Offerta.

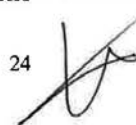
Nel caso in cui al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), si verificasse una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie di Prelios, anche tenuto conto dell'eventuale permanenza nel capitale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

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

In caso di revoca delle azioni ordinarie Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento, oltre agli ulteriori effetti in precedenza evidenziati riguardo agli Ulteriori Elementi di Valutazione.

B. Raggiungimento di una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Qualora, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una partecipazione superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha dichiarato che, non volendo ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle



negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente, sarà soggetto all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF.

In tal caso, dunque, gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta avranno diritto di far acquistare dall'Offerente le loro Azioni, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, al corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, Borsa, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF.

In tal caso, i titolari di Azioni non aderenti all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di far acquistare dall'Offerente le proprie Azioni in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF (salvo quanto indicato al successivo punto C), si troveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare il proprio investimento, oltre agli ulteriori effetti in precedenza evidenziati riguardo agli Ulteriori Elementi di Valutazione.

C. Raggiungimento da parte dell'Offerente di una partecipazione superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Nel Documento di Offerta viene evidenziato che, qualora a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) e/o in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente darà corso alla Procedura Congiunta per l'esercizio del Diritto di Acquisto e l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF.

In tal caso, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno obbligati a trasferire all'Offerente la titolarità delle Azioni da essi detenute e, per l'effetto, per ogni Azione da essi detenuta riceveranno un corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, vale a dire un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, Borsa, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la sospensione e/o la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

D. Operazioni ad esito dell'Offerta

Fusione

Nel Documento di Offerta viene riportato che "l'Offerente, a seconda dell'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto), a seconda dei casi: (i) in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, qualora l'Emittente restasse quotato a esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), intende

proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, (la "Fusione"), ovvero (ii) qualora l'Emittente fosse delistato, valuterà a propria descrizione la possibilità di realizzare eventualmente la Fusione anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, qualora ciò si rendesse necessario e/o opportuno ai fini del miglior conseguimento degli obiettivi dei programmi futuri descritti nella presente Sezione G, Paragrafo G.2 del Documento di Offerta ovvero al fine di accorciare la catena di controllo.

A tal riguardo, tenuto anche conto dell'eventualità che la Fusione possa essere realizzata anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, si precisa che, nelle more del perfezionamento dell'eventuale Fusione, l'Offerente non esclude, alla luce dell'andamento prospettico dell'attività dell'Emittente, di poter ricorrere, a seconda del caso, all'utilizzo dei flussi di cassa derivanti dall'eventuale distribuzione di dividendi e/o di riserve disponibili (ove esistenti) da parte dell'Emittente per far fronte ai pagamenti relativi ai Finanziamenti Infragrupo (comprensivi di capitale e interessi), ferma restando la propria facoltà di capitalizzare gli interessi maturati così differendone il relativo pagamento alla data di scadenza dei Finanziamenti Infragrupo, come meglio descritto nella Sezione G, Paragrafi G.1.1 e G.1.2, del Documento di Offerta. Si segnala, altresì, che l'Offerente non esclude che i termini e condizioni dei Finanziamenti Infragrupo possano essere rinegoziati ad esito dell'Offerta e/o dell'eventuale Fusione al fine di ottimizzare la struttura finanziaria dell'Offerente e/o dell'entità risultante dalla Fusione."

A tale riguardo, quanto alla Società, si precisa ulteriormente che nessuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione – anche preliminare – sono state ad oggi effettuate.

In relazione agli scenari di seguito descritti, in cui – a seguito della Fusione – gli azionisti che decidessero di non esercitare il diritto di recesso si troverebbero ad essere titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento, si ricordano – altresì – gli ulteriori effetti in precedenza evidenziati riguardo agli Ulteriori Elementi di Valutazione

Con riferimento all'eventuale Fusione, nel Documento di Offerta viene precisato quanto di seguito riportato.

"Fusione in assenza di revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) le azioni ordinarie dell'Emittente non venissero revocate dalla quotazione, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione.

Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-quinquies del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in concambio azioni non quotate su un mercato regolamentato. In tale caso, il valore di liquidazione delle Azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.



Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

Si precisa, altresì, che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-bis del Codice Civile. A questo proposito, si segnala che, in tale caso, i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento superiore a quello dell'Emittente ante Fusione. Alla Data del Documento di Offerta, non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale Fusione. Si segnala, tuttavia, che, come indicato nella presente Sezione G, Paragrafo G.1, alla Data del Documento di Offerta l'Offerente ha una posizione debitoria infragruppo pari ad Euro 52.826.500,14 e che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo ai fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02 (per i dati di sintesi relativi all'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1, del Documento di Offerta).

Fusione dopo la revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione

Nel caso in cui all'esito della presente Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF) le azioni dell'Emittente venissero revocate dalla quotazione da parte di Borsa Italiana e si procedesse alla Fusione, agli azionisti dell'Emittente – che residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento ad esito dell'Offerta di una partecipazione compresa tra il 90% e il 95% del capitale sociale dell'Emittente – che non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile. In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-ter, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

Si precisa, altresì, che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-bis del Codice Civile. A questo proposito, si segnala che, in tale caso, i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento superiore a quello dell'Emittente ante Fusione. Alla Data del Documento di Offerta, non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale fusione. Si segnala, tuttavia, che, come indicato nella presente Sezione G, Paragrafo G.1, alla Data del Documento di Offerta l'Offerente ha una posizione debitoria infragruppo pari ad Euro 52.826.500,14 e che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo ai fini del pagamento del Corrispettivo dell'Offerta per un importo pari a Euro 42.113.831,02 (per i dati di sintesi relativi all'Offerente, si rinvia alla Sezione B, Paragrafo B.1.11, del Documento di Offerta).

Operazioni straordinarie ulteriori o alternative alla Fusione

Come anticipato al Paragrafo G.2.2, l'Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro l'opportunità di realizzare – in aggiunta o in alternativa alle operazioni



di Fusione descritte in precedenza nel presente Paragrafo G.2.4 – eventuali ulteriori operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo di Prelios, sia in caso di revoca che di non revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, quali, in via meramente esemplificativa, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni.”

A tale ultimo riguardo, quanto alla Società, si precisa ulteriormente che nessuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione - anche preliminare - sono state ad oggi effettuate.

4.2. Il Corrispettivo dell'Offerta

4.2.1. Considerazioni dell'Offerente e contenuti del Documento di Offerta.

L'Offerente ha dichiarato che pagherà ai soggetti aderenti all'Offerta un corrispettivo pari ad Euro 0,116 per ogni azione Prelios portata in adesione.

La determinazione del prezzo si basa esclusivamente sul valore attribuito da DKCM, nella propria qualità di gestore di Burlington, Beaumont e dei Fondi DK, alle azioni ordinarie Prelios ai fini dell'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva, nell'ambito delle negoziazioni del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita. Nella determinazione del Corrispettivo, non sono state utilizzate perizie elaborate da soggetti terzi finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso.

Considerata la natura obbligatoria dell'Offerta e tenuto conto della struttura dell'operazione da cui deriva l'obbligo di promuovere l'Offerta, il Consiglio dà atto che il Corrispettivo è stato fissato conformemente a quanto disposto dall'articolo 106, comma 2, del TUF, ai sensi del quale l'Offerta deve essere promossa ad un prezzo non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente per l'acquisto di azioni ordinarie Prelios nei dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF.

Il Corrispettivo, infatti, coincide con il prezzo pagato dall'Offerente per l'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita e incorpora un premio pari a circa il 19% rispetto al prezzo ufficiale medio ponderato per i volumi scambiati delle azioni ordinarie di Prelios nell'ultimo anno precedente l'ultimo Giorno di Borsa Aperta precedente la data di sottoscrizione del Primo Contratto di Compravendita (ossia il 25 luglio 2017).

In caso di totale adesione all'Offerta, il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo (pari a Euro 0,116 per azione) e del numero massimo complessivo di azioni oggetto dell'Offerta, è pari a Euro 70.189.718,36 (i.e. l'Esborso Massimo). L'Esborso Massimo, unitamente al corrispettivo già pagato dall'Offerente per l'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, porterebbe ad Euro 158.233.885,86 l'investimento teorico massimo dell'Offerente effettuato per acquisire il 100% del capitale sociale dell'Emittente.

Si segnala che nel Documento di Offerta viene dichiarato che, negli ultimi dodici mesi, per tali intendendosi i dodici mesi anteriori alla data della Comunicazione dell'Offerente (i.e. il 28 dicembre 2017), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto con il medesimo, oltre



all'acquisto da parte dell'Offerente della Partecipazione Iniziale Complessiva, non hanno posto in essere operazioni di acquisto e/o vendita di azioni ordinarie dell'Emittente.

Per un confronto del Corrispettivo con alcuni indicatori relativi all'emittente e per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione E del Documento di Offerta.

4.3. Parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione; metodologie e criteri utilizzati e relative risultanze per ogni criterio impiegato

Ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera d), del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso, nel giudizio dell'Offerta, di Mediobanca quale advisor finanziario ed esperto indipendente⁶ che ha rilasciato la propria *fairness opinion* in data 29 gennaio 2018 (allegata al presente Comunicato dell'Emittente).

In proposito, si segnala che, per tutta la durata dell'Offerta e fino al suo completo perfezionamento, è stato previsto che Mediobanca fornisca alla Società - in particolare - (i) assistenza nella predisposizione del Comunicato dell'Emittente anche con riferimento a eventuali ulteriori tematiche di natura finanziaria e di processo relative all'Offerta; (ii) il rilascio di una *fairness opinion* sulla congruità dal punto di vista finanziario del Corrispettivo ai sensi dell'art 39, comma 1, lett. d) del Regolamento Emittenti a supporto del Consiglio di Amministrazione della Società; analogo parere verrebbe rilasciato anche in caso di eventuali offerte concorrenti.

Nel rinviare alla richiamata *fairness opinion* per tutti gli elementi di ulteriore dettaglio, si evidenzia che l'Advisor del Consiglio di Amministrazione ha utilizzato le metodologie e i criteri di seguito indicati, fornendo le relative risultanze:

METODI PRINCIPALI DI VALUTAZIONE

- 1.a) metodo dell'Andamento dei Prezzi di Borsa: che considera i prezzi di mercato quali informazioni rilevanti per la stima del valore economico delle società, utilizzando le capitalizzazioni di Borsa calcolate sulla base di quotazioni registrate in intervalli di tempo giudicati significativi;
- 1.b) metodo del *Discounted Cash Flow*: che permette di valutare le specifiche prospettive di crescita a medio-lungo termine della società oggetto di valutazione indipendentemente dal *sentiment* del mercato borsistico, ma tenuto conto del piano di sviluppo della società stessa e delle prospettive di crescita del business in cui opera.

METODO DI VALUTAZIONE DI CONTROLLO

2. metodo dei Multipli di Mercato: basato sull'analisi delle quotazioni di Borsa di un campione di società paragonabili a quelle oggetto di valutazione; la media dei rapporti così ottenuti viene quindi applicata ai fondamentali della azienda oggetto di valutazione al fine di ottenere il valore teorico attribuito dal mercato.

Ciascun metodo di valutazione prescelto, pur rappresentando metodologie riconosciute e normalmente utilizzate nella prassi valutativa sia italiana sia internazionale, presenta comunque delle limitazioni intrinseche. In ogni caso, tali valutazioni non debbono essere considerate singolarmente, bensì interpretate come parte inscindibile di un processo di valutazione unico e limitato alle finalità del parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione.

⁶ Cfr. Comunicato del 21 dicembre 2017.

Nella documentazione dell'Advisor è precisato che:

- avuto riguardo (i) alla specificità del *business model* del Gruppo Prelios e (ii) alla mancanza di un *business plan* pluriennale consolidato di Gruppo approvato e disponibile, la valutazione condotta con il metodo del Discounted Cash Flow e dei Multipli di Mercato è stata effettuata attraverso una somma delle parti (c.d. *sum-of-the-parts*);
- non sono stati considerati (i) il metodo dei Prezzi Obiettivo (cd. *Target Price*), in ragione della scarsità di ricerche e valutazioni aggiornate relativamente alla data di riferimento da parte degli analisti di ricerca del titolo Prelios, e (ii) il metodo delle Transazioni Comparabili, in assenza di un significativo campione di transazioni che abbiano ad oggetto società comparabili con quelle del Gruppo Prelios.

Nel seguito, si riportano i risultati della analisi e, in particolare, i valori di riferimento per le Azioni comparate con il Corrispettivo.

| Metodologia | Prezzo per azione (Euro per azione) | | Premio o (Sconto) implicito riconosciuto nell'Offerta (%) | |
|---------------------------------|--|---------|--|---------|
| | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| Andamento dei Prezzi di Borsa | 0,097 | 0,111 | 19,1% | 4,7% |
| <i>Discounted Cash-Flow</i> | 0,099 | 0,118 | 16,6% | (2,0%) |
| Multipli di Mercato (EV/EBITDA) | 0,095 | 0,110 | 21,9% | 5,1% |

Applicando tali metodologie e criteri, come dettagliati nel parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione allegato al presente Comunicato dell'Emittente e a cui si fa integrale rinvio, Mediobanca ritiene che nel contesto dell'Offerta, il Corrispettivo sia congruo da un punto di vista finanziario.

4.4. Parere degli Amministratori Indipendenti

Ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, poiché l'Offerente detiene una partecipazione complessiva superiore al 30% del capitale sociale di Prelios, è richiesto che gli Amministratori Indipendenti non correlati all'Offerente redigano un parere motivato contenente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità finanziaria del corrispettivo, potendosi avvalere di un esperto indipendente dagli stessi individuato.

Al riguardo, gli Amministratori Indipendenti hanno rilasciato in data 30 gennaio 2018 il proprio Parere (allegato al presente Comunicato dell'Emittente) avvalendosi dell'ausilio del prof. Giorgio Pellati⁷, esperto indipendente all'uopo incaricato che ha rilasciato la propria *fairness opinion* sulla congruità del corrispettivo in data 29 gennaio 2018 (allegata al Parere), utilizzando le metodologie e i criteri di seguito indicati, fornendo le relative risultanze.

In particolare, si riporta di seguito un'indicazione sintetica circa le metodologie di valutazione adottate dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti nonché circa le risultanze cui lo stesso è pervenuto in esito all'applicazione di tali metodologie:

- *Discounted Cash Flow* (con c.d. *sum-of-the-parts*): tale metodo, che porta ad esprimere il "valore di una Società" (*Equity Value*) come differenza fra il valore attuale netto della sommatoria delle sue attività operative (*Enterprise Value*) ed il suo debito finanziario

⁷ Cfr. Comunicato del 21 dicembre 2017.

netto (PFN), è stato adottato dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti quale metodologia principale;

- Multipli di mercato (con c.d. *sum-of-the-parts*): questo metodo, basato sull'osservazione di multipli correnti di mercato con riferimento ad un campione di Società comparabili a ciascun macro-settore di attività del Gruppo, è stato adottato dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti come metodologia di controllo;
- Andamento dei prezzi di Borsa: tale metodo, che assume i prezzi di mercato quali informazioni rilevanti per la stima del valore economico delle Società, adottando la capitalizzazione di Borsa determinata sulla base di quotazioni rilevate in intervalli di tempo considerati significativi, è stato adottato dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti come metodologia di controllo.

Di seguito si riportano i risultati derivanti dalle metodologie sopra esposte:

| Valori in Euro | Valore per azione | |
|------------------------|-------------------|---------|
| | Minimo | Massimo |
| Metodo adottato | | |
| Discounted Cash Flow | 0,107 | 0,121 |
| Multipli di Borsa | 0,096 | 0,110 |
| Prezzi di Borsa | 0,097 | 0,111 |

Nel rinviare al Parere (e relativi allegati) per tutti gli elementi di ulteriore dettaglio, si evidenzia che – sulla base delle valutazioni effettuate – gli Amministratori Indipendenti hanno ritenuto il Corrispettivo dell'Offerta congruo da un punto di vista finanziario.

4.5. Partecipazione alle trattative dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Sulla base delle informazioni note alla Società – pur ricordandosi quanto evidenziato al paragrafo 2.2 del presente Comunicato circa (i) i ruoli e cariche ricoperti dal Presidente Giorgio Luca Bruno e dall'Amministratore non esecutivo Valeria Leone nel Gruppo Pirelli nonché dall'Amministratore non esecutivo Davide Mereghetti in UniCredit e (ii) la cooptazione nel Consiglio dell'Amministratore non esecutivo Fabrizio Palenzona tenuto anche conto dell'indicazione in proposito resa da parte dell'Offerente, non risulta che alcun componente del Consiglio di Amministrazione abbia partecipato alle trattative per la definizione dell'operazione che ha condotto all'Offerta.

4.6. Valutazioni conclusive del Consiglio sull'Offerta e in merito al corrispettivo offerto

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto di quanto indicato nel Documento di Offerta, delle valutazioni espresse dagli Amministratori Indipendenti e dei contenuti del Parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione e del Parere dell'Advisor degli Amministratori Indipendenti, dei quali ha valutato metodo, assunzioni e considerazioni.

In particolare, per quanto a propria miglior conoscenza, il Consiglio di Amministrazione ritiene le impostazioni metodologiche contenute, rispettivamente, nel Parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione e nel parere dell'Advisor degli Amministratori Indipendenti coerenti con la prassi di mercato e idonee a consentire lo svolgimento dell'attività valutativa.

Al fine di poter apprezzare adeguatamente l'Offerta, il Consiglio di Amministrazione segnala inoltre che (i) le attuali opportunità presenti nel mercato Italiano nel settore del *servicing* di

crediti *non-performing* comportano spesso l'acquisizione dalle banche di intere piattaforme di *servicing* o di portafogli di crediti, con conseguenti importanti investimenti finanziari, e che (ii) l'Emittente opera in taluni settori maturi – *e.g. asset management, property management* – nei quali è in corso una progressiva concentrazione attraverso operazioni di *merger & acquisition*.

In considerazione di quanto sopra e facendo riferimento ai programmi futuri dell'Offerente, il Consiglio di Amministrazione ritiene come l'allineamento strategico e il prevedibile sostegno finanziario da parte dell'Offerente rappresentino un elemento fondamentale e di efficace supporto al *management* per sviluppare in maniera decisiva l'attività dell'Emittente.

Pertanto, in linea con le risultanze del Parere dell'Advisor del Consiglio di Amministrazione e del Parere dell'Advisor degli Amministratori Indipendenti, il Consiglio di Amministrazione reputa a sua volta congruo da un punto di vista finanziario il Corrispettivo offerto dall'Offerente.

5. INFORMAZIONI SU FATTI DI RILIEVO, ANDAMENTO E PROSPETTIVE FUTURE DI PRELIOS SENSI DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO EMITTENTI.

5.1. Informazioni sui fatti di rilievo successivi all'approvazione dell'ultimo resoconto intermedio di gestione pubblicato

In data 14 novembre 2017, il Consiglio di Amministrazione ha esaminato e approvato il Resoconto Intermedio di gestione al 30 settembre 2017 messo a disposizione del pubblico in pari data e disponibile sul Sito sezione *investor*.

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare rispetto a quanto rappresentato nella richiamata documentazione.

Il Consiglio di Amministrazione conferma il raggiungimento dei *target* per l'anno 2017, così come da ultimo riportato nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017, ovvero:

- ricavi consolidati uguali o maggiori rispetto al 2016 (76,8 milioni di euro);
- un ROS consolidato maggiore a *mid single digit*.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione, in via preliminare, in relazione a quanto indicato nel Paragrafo E.1, Sezione E, del Documento di Offerta in merito alla indicazione del corrispettivo unitario e sua determinazione, precisa che, alla data del presente Comunicato, (i) non è stato deliberato né è previsto alcun pagamento di dividendi e (ii) il risultato netto consolidato del Gruppo dell'Emittente che, si ricorda, era già negativo per 23,4 milioni di euro al 30 settembre 2017, è previsto in perdita anche per l'intero esercizio 2017 in conseguenza esclusivamente del risultato delle attività di investimento.

In particolare, si ricorda come già al 30 settembre 2017 il risultato dell'attività di investimento – quasi totalmente riferibile alla partecipazione in Focus Investments S.p.A. – era negativo per 24,6 milioni di euro di cui (i) circa 11,4 milioni di euro riferibili a componenti derivanti da rettifiche negative di valore del portafoglio immobiliare e (ii) 13,2 milioni di euro riferibili ad altre componenti negative. In assenza di tale impatto, il risultato netto del Gruppo Prelios nei primi nove mesi del 2017 sarebbe stato positivo per circa 1 milione di euro.

5.2. Andamento recente e prospettive di Prelios

Il Gruppo, nel generale contesto di mercato, ha affrontato l'esercizio 2017 dedicandosi alla focalizzazione della propria offerta di servizi con l'obiettivo di raggiungere il migliore posizionamento strategico all'interno del mercato di riferimento, raggiungendo, come detto, i *target* per l'anno 2017.

In considerazione dell'evolversi migliorativo del mercato, la Società ha individuato e sta attuando una serie di interventi ed iniziative con l'obiettivo di concretizzare lo sforzo commerciale su varie opportunità, anche in virtù delle elevate competenze che la Società ha dimostrato di poter esprimere; il tutto tenendo in considerazione i tempi necessari per l'entrata a regime delle iniziative commerciali recentemente concluse e/o in *pipeline* nel mercato dei servizi e degli NPL.

Per quanto riguarda il 2018, gli indicatori macroeconomici fanno prevedere un consolidamento del *trend* positivo di mercato ed una accelerazione da parte del settore bancario – grazie anche all'impulso della Banca Centrale Europea – del processo di *derecognition* e gestione in *outsourcing* delle *Non Performing Exposures*. Tale contesto potrà favorire il posizionamento strategico del Gruppo come catalizzatore e chiave d'accesso per la gestione di importanti patrimoni immobiliari e di crediti. Proseguirà, inoltre, il costante lavoro di efficientamento della struttura societaria ed organizzativa mediante azioni mirate e di contenimento dei costi, al fine di incrementare la redditività operativa delle nuove masse e dei nuovi mandati di gestione acquisiti dalla piattaforma di gestione.

Come già anticipato nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017, il Gruppo, come preliminare *outlook* 2018, prevede una stabilizzazione del fatturato su livelli pari o superiori rispetto al 2017 e un consolidamento del percorso di miglioramento della redditività (ROS). E' previsto che ogni singola *Business Unit* dia un contributo positivo al Gruppo anche se i risultati saranno ancora altamente influenzati soprattutto dalla tempistica di realizzazione del previsto incremento di masse gestite con particolare riferimento al mercato delle *Non Performing Exposures* e al mercato dell'*Asset Management*.

Per quanto riguarda l'andamento dell'attività di investimento, quasi integralmente rappresentata dalla partecipazione in Focus Investments S.p.A.⁸, in coerenza con il *business plan* redatto dalla stessa società e con i risultati fino ad ora consuntivati, si prevede una componente reddituale ordinaria ancora negativa che, in assenza di rettifiche in positivo del valore del portafoglio immobiliare, potrebbe portare ad ulteriori diminuzioni del valore di carico della partecipazione in Focus Investments S.p.A..

Tale andamento prospettico è, peraltro, coerente con quanto inserito nel Piano Industriale 2015-2017 che prevedeva, a livello consolidato, perdite nette significative per l'intero arco di Piano con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios post conferimento dell'attività di investimento in Focus Investments S.p.A.. Il Piano Industriale 2015-2017 segnalava, inoltre, come tale dinamica, in riferimento alle perdite nette, risentisse prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli

⁸ Si ricorda, in proposito, l'operazione straordinaria perfezionata all'inizio del 2016 (c.d. "Progetto Centauro"), con la quale è stata finalizzato lo *spin off*, ovvero la separazione, delle attività di *business* relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios da quelle relative alle attività di servizi (*asset e fund management*, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione, *credit servicing*), conferite nella società Focus Investments S.p.A. ("Focus"). Focus, qualificata come interessenza non di controllo e valutata con il metodo del patrimonio netto in continuità di valori, è oggi partecipata con il 25% dei diritti di voto da Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A., UniCredit S.p.A. e Prelios S.p.A., la quale è peraltro titolare dell'87.2% dei diritti economici.

effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments

In relazione, infatti, agli eventuali impatti derivanti dall'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare o dalla monetizzazione di parte degli stessi, occorre ricordare che le partecipazioni detenute da Focus Investments S.p.A. sono principalmente di minoranza nel segmento *special situations* e pertanto le stime sono soggette, tra gli altri, al rischio di disallineamento degli obiettivi con i soci o di contenziosi con questi ultimi; fattispecie, queste, che la Società si trova già ad affrontare nei casi di soci rappresentati da fondi esteri in fase di liquidazione.

Riguardo ai rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo in relazione alla partecipazione in Focus Investments S.p.A., si ricorda che tali eventuali obblighi di indennizzo prevedono un importo massimo aggregato di 25 milioni di euro, per una durata di 36 mesi successivi al 12 gennaio 2016 e scadenza quindi a gennaio 2019.

Nel rinviare a quanto evidenziato nelle precedenti rendicontazioni contabili di periodo, si evidenzia che - alla data del presente Comunicato dell'Emittente - Prelios S.p.A. ha ricevuto da Focus Investments S.p.A. comunicazioni relative a potenziali passività rilevanti ("Claim"), che asseritamente darebbero origine all'attivazione di garanzie in caso di effettiva concretizzazione in via definitiva dei relativi eventi, di importo in alcuni casi anche rilevante e complessivamente pari a circa Euro 77 milioni. Allo stato attuale - anche in considerazione della natura meramente potenziale dei Claim - non si ravvisano elementi che facciano prevedere impatti economici, finanziari e patrimoniali, non potendosi peraltro escludere che in futuro alcune delle asserite potenziali passività diventino attuali e, pertanto, Focus Investments S.p.A. possa avanzare specifiche e concrete richieste di indennizzo, cui potrebbero seguire controversie con Prelios S.p.A. che, in caso di mancata composizione bonaria delle stesse, potrebbero anche dare origine a contenzioso arbitrale.

Si ricorda che per alcuni di tali Claim - che rappresentano circa Euro 65 milioni, ovvero la massima parte dell'entità complessiva del relativo importo e che sono connessi ad azioni e/o asserite pretese da parte di terzi - il rischio che le vicende sottostanti abbiano un impatto negativo, con l'effetto di rendere attuale le passività potenziali, è allo stato valutato, anche sulla base delle indicazioni e valutazioni dei consulenti legali che seguono le relative vicende, come remoto e comunque non probabile (inferiore al 50%).

Per altri Claim - di minore entità complessiva del relativo ammontare - la maggior parte sono connessi a situazioni per i quali non si sono ancora verificati i relativi possibili eventi ovvero ad eventi per i quali non vi è condivisione di interpretazione tra Prelios S.p.A. e Focus Investments S.p.A., in particolare riguardo all'asserito incremento di costi ed oneri relativi ad alcune iniziative. In proposito, anche sulla base delle indicazioni e valutazioni dei consulenti legali che assistono la Società, risulta da escludere la fondatezza delle relative richieste.

Quanto alle altre fattispecie oggetto di Claim, a prescindere da ogni eventuale e sempre possibile contestazione in merito da parte di Prelios S.p.A., queste risultano - allo stato delle analisi ad oggi effettuate - ancora di ammontare inferiore a quello della prevista franchigia di Euro 2,5 milioni e, in tale prospettiva, anche nella denegata ipotesi in cui si dovesse ritenere integrata una responsabilità di Prelios S.p.A., questa non sarebbe tenuta ad indennizzare Focus Investments S.p.A., sino al superamento della franchigia stessa. Non è, peraltro da escludersi che - nelle successive evoluzioni - tale ammontare di riferimento possa essere considerato superato e, in tal caso, la Società potrà valutare di recepire gli opportuni e/o necessari accantonamenti.

6. EFFETTI DELL'EVENTUALE SUCCESSO DELL'OFFERTA SUI LIVELLI OCCUPAZIONALI DELL'EMITTENTE.

Il Consiglio prende atto che – secondo quanto dichiarato nel Documento di Offerta – l'Offerente non ha pianificato di operare ristrutturazioni o riorganizzazioni dell'attività dell'Emittente e ci si attende che siano mantenuti gli attuali livelli occupazionali e siti di lavoro in attività.

Non è pervenuto il parere dei rappresentanti dei lavoratori dell'Emittente che, ove rilasciato, verrà messo a disposizione del pubblico nel rispetto delle applicabili disposizioni legislative e regolamentari.

Il Comunicato dell'Emittente viene trasmesso, contestualmente alla sua pubblicazione, ai rappresentanti dei lavoratori ai sensi dell'art. 103, comma 3-bis, del TUF.

7. INFORMAZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 39, COMMA 1, LETTERA H) DEL REGOLAMENTO EMITTENTI.

Il Consiglio di Amministrazione rimanda all'analisi dell'indebitamento delle società che, qualora i risultati dell'Offerta permettessero il concretizzarsi degli scenari di Fusione illustrati nel Documento di Offerta, saranno oggetto di tale operazione: Prelios S.p.A. e Lavaredo S.p.A..

Con riferimento all'Emittente (per il quale, per maggior rappresentatività, viene riportata la situazione consolidata del Gruppo Prelios), a fine 2017, la struttura dell'indebitamento finanziario verso terzi, pari a circa 30,5 milioni di euro era la seguente:

- debiti verso banche pari a 20 milioni di euro;
- debiti verso altri finanziatori terzi pari a 10,5 milioni di euro.

I debiti verso banche fanno riferimento:

a. per circa 18,3 milioni di euro al saldo dei finanziamenti corporate, originariamente concessi a Prelios S.p.A. da primarie banche italiane già appartenenti al *pool* del c.d. "Club Deal", a seguito dell'accordo di rimodulazione dell'indebitamento sottoscritto in data 7 maggio 2013 e successivamente modificato in data 8 ottobre 2015. Il finanziamento corporate è stato iscritto inizialmente al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito. Al 31 dicembre 2017 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato ed, alla stessa data, il debito residuo, iscritto per 18,3 milioni di euro, ammonta a nominali 20,1 milioni di euro. La struttura del debito ha le seguenti caratteristiche:

- scadenza 30 giugno 2022;
- rimborso in 4 rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del debito residuo, la prima delle quali da corrispondersi il 30 giugno 2019, con pagamento alla data del 30 giugno 2022 di un importo pari al residuo 50% del debito in essere;
- tasso di interessi pari a 300 bps in ragione d'anno;
- pagamento semestrale degli interessi maturati sul debito residuo, al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno.

- b. per circa 1,7 milioni di euro al mutuo acceso con l'istituto bancario BCC Milano (già BCC Credito Cooperativo Carugate e Inzago) da una società appartenente al Gruppo dell'Emittente.

I debiti verso altri finanziatori terzi fanno, invece, riferimento, inclusivo della quota interessi, per circa 10 milioni di euro ad un debito finanziario di Prelios S.p.A. verso Intesa SanPaolo S.p.A., contrattualizzato in data 17 luglio 2014, a fronte di oneri differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato. Sul valore nominale del debito maturano interessi al tasso fisso del 3%. Ai sensi dell'accordo modificativo sottoscritto fra le parti in data 2 ottobre 2017, il debito è pagabile in rate periodiche entro il 30 settembre 2018. I debiti verso altri finanziatori terzi includono inoltre 0,5 milioni di euro riconducibili alla gestione delle commesse di servizi immobiliari effettuata per terze parti, quasi integralmente compensati da conti correnti dedicati inclusi nella voce disponibilità liquide.

Con riferimento, invece, all'indebitamento dell'Offerente, così come riportato nel Documento di Offerta (sezione B 1.11) ove viene riportata una sintetica rappresentazione della situazione patrimoniale dell'Offerente pro-forma, in caso di integrale adesione alla stessa da parte degli azionisti di Prelios, il suddetto indebitamento sarà pari a circa 94,9 milioni di euro.

Per effetto della fusione per incorporazione dell'Emittente, pertanto, l'Offerente si troverebbe ad avere un indebitamento complessivo, con riferimento alla fine del 2017 per l'Emittente ed in ipotesi di piena adesione all'Offerta (come sopra descritto), pari a circa 125,4 milioni di euro di cui:

- debiti verso banche per 20 milioni di euro,
- debiti verso altri finanziatori terzi per 10,5 milioni di euro, e
- debiti per finanziamenti infragruppo per 94,9 milioni di euro.

In merito alle modalità di pagamento (comprensivi di capitale e interessi) dei suddetti indebitamenti si rimanda al Paragrafo G.1.2 della Sezione G, del Documento di Offerta.

8. CONCLUSIONI

Il Consiglio di Amministrazione – senza astensione né voti contrari – all'unanimità⁹:

- esaminati i contenuti del Documento di Offerta e dell'ulteriore documentazione relativa alla stessa;
- la *fairness opinion* di Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A., incaricata dal Consiglio di Amministrazione quale advisor finanziario ed esperto indipendente ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera d), del Regolamento Emittenti;
- tenuto conto del parere motivato degli Amministratori Indipendenti non correlati all'Offerente, contentente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, redatto ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti, comprensivo della *fairness opinion* rilasciata dal prof. Giorgio Pellati, esperto indipendente dai medesimi incaricato;

ritiene congruo da un punto di vista finanziario il Corrispettivo dell'Offerta per i possessori di Azioni Prelios e non ravvisa alcuna violazione della disciplina applicabile in merito all'Offerta stessa.

⁹ Come già evidenziato nel Comunicato del 14 novembre 2016 e, successivamente, ribadito in quello del 28 dicembre 2017, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della temporanea indisponibilità dell'Amministratore Indipendente Arturo Sanguinetti.

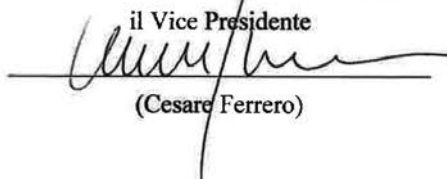
Il Consiglio precisa, in ogni caso, che la convenienza economica dell'adesione all'Offerta dovrà essere valutata da ogni azionista all'atto di adesione, tenuto conto di quanto in precedenza rappresentato e delle informazioni contenute nel Documento di Offerta a cui si rinvia per una completa e integrale conoscenza dei presupposti, termini e condizioni dell'Offerta medesima.

Pertanto, viene ribadito che il presente Comunicato dell'Emittente non intende in alcun modo sostituire il Documento di Offerta e non costituisce, né può essere inteso come, una raccomandazione ad aderire o a non aderire all'Offerta così come non sostituisce il giudizio di ciascun azionista in relazione all'Offerta stessa.

Milano, 30 gennaio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

il Vice Presidente



(Cesare Ferrero)

ALLEGATI

- *Fairness Opinion* dell'Advisor incaricato dal Consiglio di Amministrazione quale esperto indipendente ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera d), del Regolamento Emittenti.
- Parere motivato (e relativi allegati) degli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti.


MEDIOBANCA
Banca di Credito Finanziario S.p.A.

Milano, 29 gennaio 2018

Spettabile
Prelios S.p.A.
Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano, Italia

Alla c.a. del Consiglio di Amministrazione

In data 28 dicembre 2017 Lavaredo S.p.A. ("Lavaredo" o l'"Offerente") ha comunicato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del D. Lgs. 58/98 (il "TUF") e dell'art. 37, comma 1, del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato (il "Regolamento Emittenti") il verificarsi dei presupposti di legge per la promozione di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria ai sensi degli art. 106 e 109 del TUF (l'"Offerta") sulle azioni ordinarie di Prelios S.p.A. ("Prelios" o l'"Emittente" ed insieme alle società dalla stessa controllate e/o collegate il "Gruppo"), società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. per un corrispettivo pari a Euro 0,116 per ogni azione ordinaria di Prelios (il "Corrispettivo"). In data 16 gennaio 2018, l'Offerente ha comunicato di aver depositato presso la Consob la bozza del documento d'Offerta (il "Documento d'Offerta") trasmettendone copia all'Emittente.

L'obbligo di procedere all'Offerta consegue al perfezionamento, in data 28 dicembre 2017, dell'operazione di acquisizione da parte dell'Offerente di complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% circa del capitale sociale dell'Emittente, detenute dai soci venditori Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Fenice S.r.l., ad un prezzo pari al Corrispettivo (l'"Operazione").

In data 26 gennaio 2018, l'Offerente ha inoltre perfezionato l'acquisto di n. 147.090.896 azioni di Prelios detenute da Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Negentropy Capital Partners LLP, Energia di Famiglia S.r.l. e i signori Fulvio Conti e Alexis de Dietrich pari a circa il 10,783% del capitale sociale di Prelios ad un prezzo pari al Corrispettivo. A seguito di tale acquisizione l'Offerente detiene una partecipazione complessiva pari a circa il 55,642% del capitale sociale dell'Emittente.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 103 del TUF, il Consiglio di Amministrazione ("CdA") di Prelios è tenuto a diffondere un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione della stessa (il "Comunicato dell'Emittente") e, a tal fine, avvalendosi della facoltà prevista ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera d) del Regolamento Emittenti di nominare un esperto indipendente, ha conferito a Mediobanca – Banca di Credito Finanziario S.p.A. ("Mediobanca") un incarico (l'"Incarico") finalizzato all'emissione di una fairness opinion (il "Parere") con riferimento alla congruità dal punto di vista finanziario del Corrispettivo.

Il Parere è pertanto indirizzato esclusivamente al Consiglio di Amministrazione di Prelios nell'ambito del processo decisionale relativo all'approvazione del Comunicato dell'Emittente e all'Offerta come rappresentata nel Documento d'Offerta e si basa sull'assunto che l'Offerta venga posta in essere secondo termini e condizioni non significativamente difformi da quelli in esso rappresentati. In particolare, il Parere è basato sulle assunzioni riportate al Paragrafo 2.2.

Il Parere è stato redatto da Mediobanca a supporto e per uso interno ed esclusivo del Consiglio di Amministrazione di Prelios che se ne potrà avvalere per le determinazioni di propria competenza nell'ambito dell'approvazione del Comunicato dell'Emittente nei limiti e termini contenuti nel presente Parere. Pertanto, il Parere: (i) non potrà essere pubblicato o divulgato, in tutto o in parte, a terzi o utilizzato per scopi diversi da quelli indicati nel Parere stesso, salvo preventiva autorizzazione scritta di Mediobanca ovvero ove ciò sia richiesto da leggi o regolamenti o richieste specifiche di autorità competenti, mercato o altra autorità competente, fermo restando che è autorizzata sin da ora esclusivamente la pubblicazione di una copia integrale (e non per estratto) del presente Parere quale allegato del Comunicato dell'Emittente; (ii) è indirizzato esclusivamente al Consiglio di Amministrazione di Prelios e, pertanto, nessuno, ad eccezione dei destinatari del Parere, è autorizzato a fare affidamento su quanto riportato nel Parere e, conseguentemente, ogni giudizio di terzi, ivi inclusi gli

Mediobanca Banca di Credito Finanziario S.p.A.
Piazzetta Enrico Cuccia, 1
20121 Milano, Italia
Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi: 02714490158
tel. +39 02 8829 1
fax +39 02 8829 357

Mediobanca S.p.A., iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario
Mediobanca, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 10631,
Adesione al Fondo interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia,
iscritta al Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi,
Capitale sottoscritto e versato € 441.992.928,30



MEDIOBANCA
Banche e Credito - Finanziaria - I.p.s. C.

azionisti di Prelios, sulla bontà e convenienza dell'Offerta rimarrà di loro esclusiva responsabilità e competenza. In particolare, il presente Parere non esprime alcun giudizio o valutazione in merito all'interesse di Prelios all'Offerta e alla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni della stessa.

Si precisa che Mediobanca opera in qualità di consulente finanziario e pertanto non ha fornito e non fornisce alcuna prestazione consulenziale di natura, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, legale, attuariale, contabile, fiscale, industriale, ambientale, tecnica. È espressamente escluso un qualsiasi potere del consulente finanziario di vincolare o condizionare in alcun modo il Consiglio di Amministrazione di Prelios nelle proprie decisioni in relazione all'Offerta e il Parere si basa sul presupposto che l'Offerta e i termini e condizioni della stessa vengano valutati dai membri del Consiglio di Amministrazione di Prelios in autonomia di giudizio. Mediobanca riceverà ai sensi dell'Incarico un compenso fisso per il rilascio del Parere e, ad esito del completamento dell'Offerta, un compenso variabile da riconoscersi a discrezione dell'Emittente.

Mediobanca fa parte di un primario gruppo bancario che svolge, tra l'altro, attività di *investment banking*, servizi di consulenza finanziaria, attività di negoziazione titoli e attività di finanziamento per varie tipologie di soggetti e istituzioni. Nel corso del normale esercizio di tali attività, Mediobanca potrebbe in certe occasioni effettuare operazioni e detenere posizioni in strumenti finanziari (inclusi strumenti finanziari derivati) delle società coinvolte nell'Operazione e nell'Offerta e/o delle loro controllate o collegate, per conto proprio o per conto dei propri clienti. Per completezza, si segnala che, alla data della presente:

- UniCredit S.p.A. è parte correlata con Mediobanca, Mediobanca ha un finanziamento in essere con Pirelli & C. S.p.A. e offre alla stessa Pirelli & C. S.p.A. servizi di debt capital markets;

e che negli ultimi due anni:

- Mediobanca ha offerto servizi di advisory all'Emittente, finanziamenti e servizi di equity capital markets a Pirelli & C. S.p.A., servizi di equity e debt capital markets a UniCredit S.p.A..

Il Parere è necessariamente riferito, stante i criteri di valutazione utilizzati, alle condizioni economiche e di mercato alla data del 26 gennaio 2018 (la "**Data di Riferimento del Parere**"). Mediobanca ha basato le proprie analisi sul fatto che nel periodo compreso tra le ultime situazioni economico-finanziarie disponibili e la Data di Riferimento del Parere non si siano verificati mutamenti sostanziali nel profilo economico-patrimoniale e finanziario di Prelios, come confermato dal management di Prelios. In ogni caso, in generale, è inteso che sviluppi successivi nelle condizioni di mercato così come in tutte le informazioni utilizzate nei termini e condizioni dell'Offerta, potrebbero avere un effetto anche significativo sulle conclusioni del Parere. Mediobanca peraltro non si assume né avrà alcun onere o impegno ad aggiornare o rivedere il Parere o riconfermare le proprie conclusioni ivi presenti, anche nel caso si verificassero una o più delle variazioni sopra richiamate.

Le conclusioni esposte nel Parere sono basate sul complesso delle considerazioni ivi contenute e, pertanto, nessuna parte del Parere potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al Parere nella sua interezza. L'utilizzo parziale del contenuto del Parere e/o l'utilizzo dello stesso per scopi diversi rispetto a quelli per i quali è stato redatto può comportare un'errata interpretazione, anche in maniera significativa, di tutte le considerazioni presenti nel Parere e/o delle sue conclusioni. In nessun caso, le valutazioni riportate nel Parere sono da considerarsi in un contesto diverso da quello in esame. In particolare, il presente Parere e le conclusioni in esso contenute non configurano la prestazione di servizi e attività di investimento, ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58, come successivamente modificato ed integrato. Il Parere non costituisce né un'offerta al pubblico, né un consiglio o una raccomandazione di acquisto o vendita di un qualsiasi prodotto finanziario.

Sulla base di quanto riportato all'interno del Documento d'Offerta, l'Offerta è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale dell'Emittente e, in ogni caso, a conseguire il *delisting* di Prelios. Qualora tale obiettivo non fosse raggiunto al termine dell'Offerta, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di procedere con la fusione per incorporazione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, (la "**Fusione**"), fermo restando che, alla data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione. A tal proposito si rappresenta che le valutazioni esposte nel Parere sono state condotte in ottica stand-



MEDIOBANCA
Banche e Credito - Finanziaria S.p.A.

alone e di going concern e, pertanto, prescindono da ogni considerazione concernente eventuali sinergie operative e/o impatti fiscali e/o contabili e/o finanziari e/o operativi dell'Offerta e/o della Fusione. Inoltre, il Parere contiene assunzioni e stime considerate ragionevolmente appropriate da Mediobanca anche con riferimento alla prassi italiana e internazionale, e determinate sulla base delle Informazioni. Ciascuna delle tecniche di valutazione prescelte, pur rappresentando metodologie riconosciute e normalmente utilizzate nella prassi valutativa sia italiana sia internazionale, presenta comunque delle limitazioni intrinseche. In ogni caso, tali valutazioni non debbono essere considerate singolarmente, bensì interpretate come parte inscindibile di un processo di valutazione unico e limitato alle finalità del Parere.

Inoltre, va rilevato che le analisi valutative sono state effettuate al solo scopo di valutare la congruità del Corrispettivo. Pertanto, con il presente Parere, Mediobanca non esprime alcun giudizio circa: (i) il valore economico e/o il prezzo di mercato pre o post Offerta, che Prelios potrebbe avere in futuro o in un contesto diverso rispetto a quello in esame, ivi incluso in ipotesi di realizzazione dell'Offerta con termini e condizioni diversi rispetto a quelli ad oggi proposti nel Documento d'Offerta, né nulla di quanto indicato nel Parere può o potrà essere considerato una garanzia o un'indicazione dei risultati economici, patrimoniali e finanziari prospettici di Prelios; o (ii) la situazione finanziaria e/o la solvibilità di Prelios. Mediobanca non si assume alcuna responsabilità diretta e/o indiretta per danni che possano derivare da un utilizzo improprio e/o parziale delle informazioni contenute nel Parere.

1. Documentazione utilizzata

Nello svolgimento dell'incarico e nell'elaborazione del Parere, Mediobanca ha fatto riferimento a informazioni pubblicamente disponibili ritenute rilevanti ai fini dell'applicazione delle varie metodologie valutative selezionate, nonché a documenti, dati ed informazioni forniti dai management di Prelios sulle attese di sviluppo dell'attività del Gruppo e dei relativi risultati economico-finanziari (complessivamente, le "Informazioni").

Tra le Informazioni, si evidenzia la seguente documentazione (la "Documentazione Rilevante"):

- a) Bilanci consolidati e di esercizio di Prelios per gli anni 2014-2016, relazioni finanziarie trimestrali e semestrali relative allo stesso periodo sino al 30 settembre 2017 e presentazioni alla comunità finanziaria relative a tale periodo;
- b) Bilanci d'esercizio delle società del Gruppo per gli anni 2014-2016;
- c) Informativa mensile su Prelios e il Gruppo ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D. Lgs. 58/1998;
- d) Proiezioni economico-finanziarie e patrimoniali per gli anni 2017-2020 per ciascuna delle seguenti società: Prelios S.p.A., Prelios Integra S.p.A., Prelios SGR S.p.A., Prelios Agency S.p.A., Prelios Valuations & e-Services S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A., Prelios Immobilien Management GmbH e Prelios RE Advisory Sp.Z.o.o., fornite dal management di Prelios ai fini della predisposizione del presente Parere e corredate da chiarimenti e indicazioni utili ai fini del rilascio del Parere (le "Proiezioni Economico Finanziarie");
- e) Comunicazione dell'Offerente prevista ai sensi degli articoli 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, diffusa in data 28 dicembre 2017;
- f) Comunicazione di variazione del capitale sociale di Prelios del 28 dicembre 2017;
- g) Bozza del Documento d'Offerta depositato in data 16 gennaio 2018 e successive versioni ricevute in data 24 e 26 gennaio 2018;
- h) Comunicazione dell'Offerente ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. c) del Regolamento Emittenti del 26 gennaio 2018;
- i) Per società quotate attive in business in cui opera il Gruppo Prelios, informazioni societarie, dati di mercato e informazioni relative a dati economici e patrimoniali prospettici da Factset e Bloomberg;



MEDIOBANCA
Banca di Credito Italiano S.p.A.

- j) Ulteriori informazioni ricevute dal management di Prelios e ritenute rilevanti ai fini dell'applicazione delle metodologie di valutazione selezionate;
- k) Informazioni pubblicamente disponibili ritenute rilevanti ai fini dell'applicazione delle metodologie di valutazione selezionate.

Nell'espletamento dell'incarico, nella predisposizione del Parere e in tutte le elaborazioni effettuate, Mediobanca ha:

- (i) Confidato (a) sulla veridicità, completezza ed accuratezza delle Informazioni utilizzate, ivi inclusi la Documentazione Rilevante, senza effettuare né direttamente né indirettamente alcuna autonoma verifica, accertamento e/o analisi, e (b) sul fatto che non vi siano dati, informazioni o fatti non rivelati la cui omissione renda ingannevoli le Informazioni;
- (ii) Fatto affidamento sugli aspetti legali, contabili, fiscali e tecnici dell'Offerta così come riportati nelle Informazioni e nella Documentazione Rilevante.

Mediobanca non si assume, pertanto, alcuna responsabilità relativamente alla veridicità, completezza ed accuratezza delle Informazioni utilizzate per le proprie analisi e per l'elaborazione e la stesura del Parere.

2. Principali difficoltà e limiti della valutazione e assunzioni sottostanti il Parere

2.1 Principali difficoltà e limiti della valutazione

Tra i limiti e le principali difficoltà di valutazione si segnalano i seguenti aspetti:

- assenza di un *business plan* consolidato di Gruppo approvato da parte del Consiglio di Amministrazione di Prelios;
- incertezza e soggettività che presentano per loro natura le Proiezioni Economico Finanziarie, dipendenti dall'effettiva realizzazione delle ipotesi e delle assunzioni utilizzate nella formulazione delle previsioni;
- in considerazione della specificità ed unicità del *business model* del Gruppo Prelios, non è possibile identificare società quotate oggettivamente comparabili al Gruppo nel suo complesso;
- esiste un numero limitato di società quotate oggettivamente comparabili alle singole società del Gruppo sulla base di un complesso di caratteristiche (ad esempio dimensione, *business mix*, ciclo degli investimenti, tassi di crescita, esposizione geografica, risultati economici, struttura finanziaria e copertura da parte degli analisti di ricerca) tali da essere prese come riferimento puntuale e attendibile nell'applicazione della metodologia di valutazione dei Multipli di Mercato;
- i prezzi di borsa della società oggetto di analisi sono potenzialmente influenzati dalla presenza *inter alia* di eventuali ciclicità settoriali, pressioni speculative in positivo od in negativo indipendenti dalle prospettive economiche, finanziarie e di *business* della stessa. Nel caso di specie, si evidenzia che nei mesi antecedenti l'annuncio dell'Operazione il prezzo di Prelios è stato influenzato da una serie di eventi e/o speculazioni di stampa, quali *rumor* sulle negoziazioni tra alcuni azionisti di Prelios ed alcuni potenziali investitori;
- il valore di carico di Focus Investments S.p.A. ("Focus") in Prelios potrebbe subire importanti variazioni anche dovute ad aspetti legali e contrattuali relativi ai principali investimenti di Focus detenuti attraverso partecipazioni di minoranza che prescindono da una normale dinamica di *business*;
- alla data odierna non sono disponibili i numeri approvati di chiusura al 31 dicembre 2017 del Gruppo Prelios e delle singole società del Gruppo.



MEDIOBANCA
Banca di Credito Finanziario S.p.A.

2.2 Principali assunzioni sottostanti il Parere

In relazione a quanto sopra riportato, si rappresenta che ai fini della predisposizione del presente Parere sono state effettuate le seguenti principali assunzioni:

- la gestione di Prelios in ipotesi di going concern e che il Gruppo sia in grado di realizzare le Proiezioni Economico Finanziarie;
- non è stata ipotizzata la realizzazione di sinergie derivanti dal completamento dell'Offerta;
- al fine di valutare la partecipazione in Focus, è stato utilizzato il valore di carico atteso a fine 2017 riportato da Prelios nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017.

Occorre pertanto segnalare che, qualora, successivamente alla data di emissione del Parere, si manifestino modifiche rispetto a quanto sopra ipotizzato, le conclusioni del Parere potrebbero modificarsi anche in maniera significativa. Mediobanca, come già indicato in premessa, peraltro non si assume né avrà alcun onere o impegno ad aggiornare o rivedere il Parere o riconfermare le proprie conclusioni, anche nel caso si verificassero una o più delle variazioni sopra richiamate.

3. Individuazione del percorso valutativo condotto e della congruità del Corrispettivo

3.1 Finalità del parere: tratti caratteristici delle valutazioni

Come indicato in premessa, le conclusioni esposte sono basate sul complesso delle considerazioni effettuate. Tali valutazioni non debbono essere considerate singolarmente, bensì interpretate come parte inscindibile di un processo di valutazione unico. L'analisi dei risultati ottenuti da ciascuna metodologia in modo indipendente e non alla luce del rapporto di complementarità che si crea con gli altri criteri comporta, infatti, la perdita di significatività dell'intero processo di valutazione. Pertanto, in nessun caso, singole parti del presente Parere possono essere utilizzate separatamente dal Parere stesso nella sua interezza.

3.2 Il percorso valutativo

3.2.1 Metodologie valutative

Tenuto conto, oltre che delle Informazioni disponibili, della tipologia di Offerta, dei settori di riferimento in cui opera il Gruppo Prelios, delle caratteristiche specifiche delle diverse società del Gruppo e della tipologia di operatività delle stesse, nonché della prassi valutativa in linea con gli standard nazionali e internazionali, i metodi individuati sono i seguenti.

Metodi principali di valutazione:

- a) Metodo dell'Andamento dei Prezzi di Borsa;
- b) Metodo del Discounted Cash Flow.

Metodo di valutazione di controllo:

- a) Metodo dei Multipli di Mercato.

Tenuto conto i) della mancanza di un business plan consolidato di Gruppo e ii) della specificità del business model del Gruppo Prelios, la valutazione condotta con il metodo del Discounted Cash Flow e dei Multipli di Mercato è stata effettuata attraverso una somma delle parti (c.d. sum-of-the-parts).

Si rappresenta inoltre che non sono stati considerati (i) il metodo dei Prezzi Obiettivo (cd. Target Price) in ragione della limitata copertura da parte degli analisti di ricerca del titolo Prelios e (ii) il metodo delle Transazioni Comparabili, in assenza di un significativo campione di transazioni che abbiano ad oggetto società comparabili con quelle del Gruppo Prelios.



MEDIOBANCA
Banche e Credito Finanziario per l'Italia

3.2.2 Metodo dell'Andamento dei Prezzi di Borsa

Nel caso di società quotate in Borsa la prassi suggerisce di considerare i prezzi di mercato quali informazioni rilevanti per la stima del valore economico delle società, utilizzando le capitalizzazioni di Borsa calcolate sulla base di quotazioni registrate in intervalli di tempo giudicati significativi.

Nel caso specifico, si è ritenuto opportuno applicare tale metodologia adottando i seguenti criteri: (i) utilizzo di medie aritmetiche dei prezzi ponderate per i volumi; (ii) utilizzo di periodi di riferimento di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 1 anno sino al 25 luglio 2017, ultimo giorno di Borsa aperta antecedente il 26 luglio 2017 data in cui è stata annunciata l'Operazione.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo dell'Andamento dei Prezzi di Borsa si ottiene un range di valori per azione compreso tra Euro 0,097 ed Euro 0,111.

3.2.3 Metodo del Discounted Cash Flow

Il Discounted Cash Flow ("DCF") rappresenta una metodologia analitica ed appartiene alla famiglia dei metodi di valutazione di tipo finanziario. Tale metodo permette di valutare le specifiche prospettive di crescita a medio-lungo termine della società oggetto di valutazione indipendentemente dal sentiment del mercato borsistico, ma tenuto conto del piano di sviluppo della società stessa e delle prospettive di crescita del business in cui opera.

L'Enterprise Value ("EV") è uguale alla somma del:

- Valore dei flussi di cassa netti previsti generati dalla gestione operativa ("Unlevered Free Cash Flows" o "FCFun") per il periodo esplicito scontati al costo medio ponderato del capitale ("WACC");
- Valore terminale ("Terminal Value" o "TV"): per la stima di questo ultimo si è soliti scontare all'infinito il FCFun dell'ultimo periodo, debitamente normalizzato per rettificare l'impatto di poste non ricorrenti, ad un tasso di attualizzazione pari a quello usato per gli altri flussi ed eventualmente corretto per un coefficiente di crescita ("g").

Il *Weighted Average Cost of Capital* (WACC) ovvero il "costo medio ponderato del capitale" è stato calcolato sulla base della formula finanziaria che considera come parametri il costo del debito, il costo dell'equity e la struttura finanziaria di riferimento.

Il *Terminal Value* ovvero il "valore residuo" è stato calcolato come capitalizzazione illimitata del FCFun atteso all'anno n-esimo, sulla base della formula di Gordon.

Al fine di determinare il valore dell'equity di Prelios, l'EV è stato rettificato per le seguenti voci patrimoniali: in negativo (i) posizione finanziaria netta (PFN, inclusiva di poste assimilabili alla posizione finanziaria - c.d. "debt like items" - quali il TFR), e (ii) patrimonio netto di terzi; in positivo (i) partecipazioni non consolidate integralmente e quote di fondi immobiliari detenuti dal Gruppo, e (ii) valore delle perdite pregresse.

È stata successivamente svolta un'analisi di sensitività del costo medio ponderato del capitale e del coefficiente di crescita al fine di definire il range di valutazione.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo del DCF si ottiene un range di valori per azione compreso tra Euro 0,099 ed Euro 0,118.

3.2.4 Metodo dei Multipli di Mercato

Il metodo dei Multipli di Mercato è basato sull'analisi delle quotazioni di Borsa di un campione di società paragonabili a quelle oggetto di valutazione. Per l'applicazione del criterio si calcolano una serie di rapporti ("multipli" o "moltiplicatori") - riferiti al campione di aziende comparabili selezionate - fra il valore di Borsa ed alcuni parametri significativi selezionati. La media dei rapporti così ottenuti viene quindi applicata ai fondamentali della azienda oggetto di valutazione al fine di ottenere il valore teorico attribuitole dal mercato.



MEDIOBANCA
Banca di Credito Finanziario S.p.A.

L'applicazione del metodo dei Multipli di Mercato si articola nelle seguenti fasi: (i) selezione del campione di riferimento e verifica della sua rappresentatività, (ii) determinazione dell'intervallo temporale di riferimento per le quotazioni di Borsa, (iii) identificazione dei rapporti fondamentali ritenuti significativi per il settore oggetto di analisi, e (iv) determinazione dei multipli di mercato per le società incluse nel campione e conseguente determinazione del valore teorico attribuito dal mercato al Gruppo.

Una delle ipotesi fondamentali alla base di tale metodologia è l'affinità fra la società oggetto di valutazione e le società selezionate per il campione di confronto. La significatività dei risultati è strettamente dipendente dalla confrontabilità del campione.

La scelta dei multipli avviene in base alle caratteristiche del settore nel quale opera la società oggetto di valutazione. Per quanto concerne l'identificazione del valore economico del Gruppo Prelios è stato utilizzato il seguente moltiplicatore:

- **EV/EBITDA:** Enterprise Value (ovvero il valore dell'impresa o "EV" calcolato come somma tra (i) capitalizzazione di borsa rettificata per le azioni proprie, (ii) posizione finanziaria netta, inclusiva di poste assimilabili alla posizione finanziaria, c.d. "debt like items", quali il TFR, (iii) eventuale patrimonio netto di terzi, al netto di (iv) valore di bilancio delle partecipazioni non consolidate integralmente) rapportato all'EBITDA (*Earnings before Interest, Taxes, Amortisation and Depreciation*, definito come reddito operativo prima degli interessi, imposte e ammortamenti).

Per la definizione dei prezzi di Borsa delle società considerate, sono state utilizzate le medie aritmetiche ponderate per i volumi nel mese antecedente la Data di Riferimento del Parere.

Al fine di determinare il valore dell'equity di Prelios, l'EV è stato rettificato per le seguenti voci patrimoniali: in negativo (i) posizione finanziaria netta (PFN, inclusiva di poste assimilabili alla posizione finanziaria - c.d. "debt like items" - quali il TFR), e (ii) patrimonio netto di terzi: in positivo (i) partecipazioni non consolidate integralmente, e quote di fondi immobiliari detenuti dal Gruppo, e (ii) valore delle perdite pregresse.

Sulla base dei risultati ottenuti dall'applicazione del metodo dei Multipli di Mercato si ottiene un range di valori per azione compreso tra Euro 0,095 ed Euro 0,110.

4. Conclusioni

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che nel contesto dell'Offerta, il Corrispettivo sia congruo da un punto di vista finanziario.

L'emissione del presente Parere è stata specificatamente approvata dal Comitato Fairness Opinion di Mediobanca.

MEDIOBANCA

PRELIOS 

PRELIOS S.P.A.

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

www.prelios.com

**PARERE DEGLI AMMINISTRATORI INDIPENDENTI AI SENSI DELL'ART. 39-BIS DEL
REGOLAMENTO EMANATO DA CONSOB CON DELIBERAZIONE N. 11971 DEL 1999
(REGOLAMENTO EMITTENTI) RELATIVO ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO
OBBLIGATORIA PROMOSSA DA LAVAREDO S.P.A. – AI SENSI DEGLI ARTT. 102 E 106 DEL
DECRETO LEGISLATIVO 24 FEBBRAIO 1998, N. 58. – AVENTE AD OGGETTO MASSIME N.
605.083.779 AZIONI ORDINARIE PRELIOS S.P.A..**

– 30 gennaio 2018 –

I



INDICE

| | |
|--|----|
| INDICE..... | 2 |
| DEFINIZIONI..... | 3 |
| 1. OGGETTO..... | 7 |
| 2. FINALITÀ E LIMITAZIONI. | 7 |
| 3. PROCESSO VALUTATIVO: SCELTA E NOMINA DELL'ESPERTO INDIPENDENTE. | 7 |
| 3.1. <i>Documentazione esaminata ed attività svolte</i> | 8 |
| 4. VALUTAZIONE SULL'OFFERTA..... | 8 |
| 4.1. <i>L'Offerta: natura e verifica di conformità</i> | 8 |
| 4.2. <i>Considerazioni sugli scenari successivi all'Offerta e programmi futuri</i> | 11 |
| 5. VALUTAZIONI SULLA CONGRUITÀ DELL'OFFERTA..... | 17 |
| 5.1. <i>Il Corrispettivo dell'Offerta</i> | 17 |
| 5.2. <i>La fairness opinion</i> | 17 |
| 6. CONCLUSIONI..... | 18 |



DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni, sostanzialmente corrispondenti anche a quelle utilizzate nel Documento di Offerta. Ove il contesto lo richieda, i termini al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale e viceversa.

*

Acquirente: Lavaredo S.p.A., società per azioni di diritto italiano designata da Burlington che ha sottoscritto (i) il Primo Contratto di Compravendita con i Venditori avente ad oggetto l'acquisizione di complessive n. 611.910.548 azioni (ordinarie e di categoria B) Prelios e (ii) il Secondo Contratto di Compravendita con gli Ulteriori Azionisti avente ad oggetto l'acquisizione di complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie Prelios.

Amministratori: i componenti del Consiglio di Amministrazione di Prelios.

Amministratori Indipendenti: gli Amministratori non esecutivi e non correlati all'Offerente, tutti in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. a cui Prelios ha integralmente aderito e dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF.

Azione o Azioni: ciascuna delle (ovvero, al plurale, secondo il contesto, tutte le, o parte delle) n. 605.083.779 azioni ordinarie Prelios – prive di valore nominale e quotate sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana S.p.A. – corrispondenti, alla Data del Documento di Offerta, al 44,358% del capitale sociale di Prelios, non detenuto da Lavaredo.

Azioni proprie: le n. 1.788 Azioni proprie di Prelios, pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta.

Beaumont: Beaumont Summit Finance Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2 (Irlanda), iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 574073.

Borsa: Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.

Burlington: Burlington Loan Management Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede legale in The Anchorage, 17-19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlanda, iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 470093.

Comunicato dell'Emittente: il comunicato redatto dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 103, comma 3 e comma 3-bis, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.

Comunicato dell'Offerente: la comunicazione dell'Offerente prevista dagli artt. 102, comma 1, del TUF e 37 del Regolamento Emittenti, resa pubblica in data 28 dicembre 2017.

Consiglio di Amministrazione/Consiglio: il Consiglio di Amministrazione di Prelios.

Consob: la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G. B. Martini 3.

Corrispettivo: l'importo di Euro 0,116 per Azione oggetto dell'Offerta che sarà pagato dall'Offerente agli azionisti aderenti per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta e acquistata dall'Offerente.

Data del Documento di Offerta: la data di pubblicazione del Documento di Offerta ai sensi dell'art. 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Data di Esecuzione: il 28 dicembre 2017, data in cui: (i) in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita è stata perfezionata l'operazione di acquisizione della Prima

Partecipazione da parte dell'Offerente a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione di Prelios, e (ii) la Comunicazione dell'Offerente è stata trasmessa a CONSOB, a Prelios e comunicata al mercato.

Data di Pagamento: la data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo, come indicato nel Documento di Offerta.

Delisting: la revoca delle azioni ordinarie Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa.

Diritto di Acquisto: il diritto dell'Offerente di acquistare le residue Azioni, ai sensi dell'articolo 111, comma 1, del TUF, nel caso in cui l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere una partecipazione almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, come specificato nel Documento di Offerta.

DKCM: Davidson Kempner Capital Management LP, società a responsabilità limitata (limited partnership) costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware (USA) presso gli uffici di Cogency Global Inc., Ltd., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904 (USA) e sede principale in 520 Madison Avenue, 30th Floor, New York, 10022 (USA), iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (Securities Exchange Commission).

DKCM GP: DKCM GP LLC, limited liability company costituita ai sensi della legislazione dello Stato del Delaware (USA), con sede legale nello Stato del Delaware, USA, presso gli uffici di Cogency Global Inc., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Stato del Delaware 19904, USA.

Documento di Offerta: il documento di offerta predisposto dall'Offerente ai sensi dell'art. 102 del TUF, depositato in Consob dall'Offerente e destinato alla pubblicazione, relativo all'Offerta avente ad oggetto massime n. 605.083.779 Azioni.

Emittente: Prelios S.p.A. o Prelios o la Società.

Esborso Massimo: il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, in caso di totale adesione all'Offerta stessa e calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 per Azione e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto dell'Offerta, pari a Euro 70.189.718,36.

Fenice: Fenice S.r.l., società a responsabilità limitata di diritto italiano, con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli, n. 25, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 08259860966.

Fondi DK: collettivamente, i fondi di investimento Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Fund III L.P., Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities International III L.P. e Davidson Kempner Long-Term Distressed Opportunities Master Fund III L.P..

Fusione: l'eventuale fusione per incorporazione di Prelios nell'Offerente, società non quotata, finalizzata al Delisting come specificato nel Documento di Offerta.

Giorno di Borsa Aperta: ciascun giorno di apertura dei mercati regolamentati italiani secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa.

Gruppo Prelios o Gruppo: l'Emittente e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.

Intesa: Intesa Sanpaolo S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Torino, piazza San Carlo n. 158, iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 947156.

Lavaredo: Lavaredo S.p.A., società per azioni di diritto italiano con socio unico, con sede legale in Milano, Foro Buonaparte n. 70, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 10030210966.

LuxCo: Lavaredo Lux Holdings S.à r.l., società di diritto lussemburghese, con sede legale in 5 rue Guillaume Kroll, L-1882 Lussemburgo, iscritta al Registro delle Imprese del Lussemburgo al n. B 211954.

Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF: obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, qualora l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere una partecipazione complessiva nell'Emittente almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente stesso, come specificato nel Documento di Offerta.

Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF: obbligo dell'Offerente di acquistare le residue Azioni, da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF qualora l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto vengano a detenere una partecipazione complessiva superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, ma inferiore al 95% del capitale sociale medesimo, come specificato nel Documento di Offerta.

Offerente: Lavaredo o l'Acquirente, che ha promosso l'Offerta, ai sensi di legge, a seguito dell'acquisizione della Prima Partecipazione.

Offerta: l'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria avente ad oggetto le Azioni, promossa dall'Offerente, ai sensi degli articoli 102 e 106, comma 1, del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, come descritto nel Documento di Offerta.

Parere: il presente parere motivato degli Amministratori Indipendenti non correlati all'Offerente contentente le valutazioni sull'Offerta e sulla congruità del Corrispettivo, redatto ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti.

Partecipazione Iniziale Complessiva: le complessive n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios, complessivamente detenute dall'Offerente alla Data del Documento di Offerta, rappresentative del 55,642% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, costituite da: (i) dalle n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta e corrispondenti alla Prima Partecipazione, e (ii) dalle n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 10,783% del capitale sociale dell'Emittente e corrispondenti alla Seconda Partecipazione.

Periodo di Adesione: il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana, descritto nel Documento di Offerta.

Persone che Agiscono di Concerto: collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente ai sensi dell'articolo 101-bis, comma 4-bis, lett. b), del TUF, e cioè Thomas L. Kempner Jr., DKCM GP, DKCM, Burlington, Beaumont e LuxCo.

Pirelli: Pirelli & C. S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 25, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 00860340157.

Prelios: Prelios S.p.A. o la Società o l'Emittente.

Prima Partecipazione: le complessive n. 611.910.548 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 44,859% del capitale sociale dell'Emittente che l'Offerente ha acquistato dai Venditori, alla Data di Esecuzione, in esecuzione del Primo Contratto di Compravendita.

Primo Contratto di Compravendita: Il contratto di compravendita sottoscritto in data 26 luglio 2017, come successivamente modificato in data 2 agosto 2017 e 28 dicembre 2017, tra Burlington, da un lato, e Pirelli, UniCredit, Intesa Sanpaolo e Fenice, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Prima Partecipazione, di cui è stata data notizia al mercato tramite comunicati stampa diffusi in data 26 luglio 2017, 3 agosto 2017 e 28 dicembre 2017.

Procedura Congiunta: la procedura congiunta per l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, concordata con Consob e Borsa Italiana ai sensi dell'articolo 50-*quinquies*, comma 1, del Regolamento Emittenti.

Regolamento di Borsa: il Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A..

Regolamento Emittenti: il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Riapertura dei Termini dell'Offerta: l'eventuale riapertura del Periodo di Adesione, cui si darà corso al verificarsi dei presupposti previsti dall'articolo 40-*bis* del Regolamento Emittenti, come meglio specificato nel Documento di Offerta.

Seconda Data di Esecuzione: il 26 gennaio 2018, data in cui, in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita, è stata perfezionata l'operazione di acquisizione della Seconda Partecipazione da parte dell'Offerente a un prezzo pari a Euro 0,116 per azione di Prelios.

Seconda Partecipazione: le complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative del 10,783% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, che l'Offerente ha acquistato dagli Ulteriori Azionisti, alla Seconda Data di Esecuzione, in esecuzione del Secondo Contratto di Compravendita.

Secondo Contratto di Compravendita: il contratto di compravendita sottoscritto in data 24 gennaio 2018, tra l'Offerente, da un lato, e gli Ulteriori Azionisti, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Seconda Partecipazione, di cui è stata data notizia al mercato tramite comunicato stampa diffuso in data 24 gennaio 2018.

Società: Prelios S.p.A. o Prelios o l'Emittente.

Statuto: lo statuto sociale dell'Emittente.

TUF/Testo Unico della Finanza: il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

Ulteriori Azionisti: collettivamente, Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Negentropy Capital Partners LLP, Energia di Famiglia S.r.l. e i signori Fulvio Conti e Alexis de Dietrich.

UniCredit: UniCredit S.p.A., società per azioni di diritto italiano, con sede legale in Roma, via Alessandro Specchi n. 16, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 117152.

Venditori: Pirelli, Intesa, UniCredit e Fenice che hanno sottoscritto il Contratto di Compravendita con l'Acquirente avente ad oggetto la cessione di complessive n. 611.910.548 azioni (ordinarie e di categoria B) Prelios.

1. OGGETTO.

Il presente Parere contiene le valutazioni degli Amministratori Indipendenti della Società Anna Maria Artoni (*Lead Independent Director*), Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti e Giovanni Jody Vender, sull'Offerta promossa da Lavaredo ai sensi di legge sull'intero capitale sociale ordinario votante di Prelios e, in particolare, sulla congruità del Corrispettivo offerto nell'ambito della stessa.

Come già reso noto al mercato¹, l'Amministratore Indipendente Arturo Sanguinetti non ha partecipato alle attività e alle riunioni consiliari per una temporanea indisponibilità.

Il Parere è redatto e rilasciato dagli Amministratori Indipendenti ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti.

2. FINALITÀ E LIMITAZIONI.

La finalità del Parere è quella di contribuire all'assunzione, da parte degli azionisti di Prelios, di una scelta consapevole ed informata in relazione all'adesione all'Offerta sia dal punto di vista della valutazione di congruità che in relazione all'Offerta nel suo complesso, illustrando le valutazioni che – nei limiti e per gli effetti di cui all'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti – gli Amministratori Indipendenti hanno compiuto in esito alle proprie analisi, anche con l'ausilio dell'esperto indipendente dai medesimi incaricato, Prof. Giorgio Pellati.

Il Parere è messo a disposizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in relazione al rilascio del Comunicato dell'Emittente da parte dello stesso Consiglio, cui il Parere è allegato.

Si precisa che il Parere non costituisce in alcun modo, né può essere inteso come, una raccomandazione ad aderire o a non aderire all'Offerta e non sostituisce il giudizio che ciascun azionista deve effettuare personalmente in relazione all'adesione all'Offerta stessa.

3. PROCESSO VALUTATIVO: SCELTA E NOMINA DELL'ESPERTO INDIPENDENTE.

Come previsto dall'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti, gli Amministratori Indipendenti hanno ritenuto di avvalersi, a spese della Società, del supporto di un esperto indipendente (non correlato all'Offerente) dagli stessi individuato.

Gli Amministratori Indipendenti, al termine di una procedura di selezione – integra, trasparente e tracciabile – alla quale hanno partecipato operatori di riconosciuto *standing* e tenuto conto delle dichiarazioni di assenza di relazioni tali da poter incidere sulla loro indipendenza e autonomia di giudizio, hanno individuato il Prof. Giorgio Pellati quale loro *advisor* ed esperto indipendente².

Obiettivo dell'incarico affidato al Prof. Pellati è stato quello di fornire una *fairness opinion* in merito alla congruità, da un punto di vista finanziario, del Corrispettivo dell'Offerta, ai sensi dell'art. 39-*bis* del Regolamento Emittenti.

¹ Nel Comunicato del 14 novembre 2016 è stata data informativa della temporanea indisponibilità dell'Amministratore Indipendente Arturo Sanguinetti, successivamente ribadita in quello del 28 dicembre 2017.

² Cfr. Comunicato Stampa del 21 dicembre 2017.

3.1. Documentazione esaminata ed attività svolte

Gli Amministratori Indipendenti hanno esaminato il Documento di Offerta – come presentato dall’Offerente alla Consob in data 16 gennaio 2018 e trasmesso in pari data anche agli Amministratori Indipendenti, nonché nelle successive versioni ricevute in data 24 e 26 gennaio 2018, per effetto delle modifiche e integrazioni apportate al medesimo a seguito dell’acquisto da parte di Lavaredo della Seconda Partecipazione nonché delle indicazioni formulate all’Offerente dalla stessa Consob – ed hanno potuto progressivamente analizzare la seguente ulteriore documentazione:

- i Comunicati congiunti dell’Acquirente e dei Venditori del 26 luglio, 3 agosto e 28 dicembre 2017 riguardanti la compravendita della Prima Partecipazione;
- il Comunicato dell’Offerente, con il quale è stato comunicato in data 28 dicembre 2017, ai sensi dell’art. 102, comma 1, del TUF e dell’art. 37-ter del Regolamento Emittenti, il sorgere dell’obbligo di promuovere l’Offerta di concerto con le Persone che Agiscono di Concerto;
- il Comunicato dell’Offerente del 24 gennaio 2018, con il quale è stata comunicata la sottoscrizione del contratto di acquisizione della Seconda Partecipazione dagli Ulteriori Azionisti ed il successivo, in data 26 gennaio 2018, con il quale è stato comunicato il perfezionamento dell’acquisizione della Seconda Partecipazione;
- i Comunicati Stampa pubblicati, rispettivamente, dall’Emittente e dall’Offerente con riferimento all’ Offerta o, comunque, ad essa connessi.

Con decorrenza dal conferimento dell’incarico, gli Amministratori Indipendenti hanno intrattenuto continui rapporti con il Prof. Pellati e, in particolare:

- nella riunione del 16 gennaio, hanno ricevuto una preliminare illustrazione delle metodologie di valutazione e dei criteri adottati, condividendo il relativo approccio nonché alcune preliminari indicazioni valutative, in vista della formulazione della *fairness opinion* contenente la valutazione di congruità del Corrispettivo, e
- nella riunione del 30 gennaio 2018, il Prof. Pellati ha fornito – a corredo della *fairness opinion* già messa a disposizione degli Amministratori Indipendenti in data 29 gennaio 2018 – una analitica ed esaustiva illustrazione dell’attività svolta e sono stati approfonditi le metodologie ed i criteri di valutazione applicati nonché le relative risultanze.

Il Prof. Pellati ha, quindi, esposto agli Amministratori Indipendenti, e questi ultimi hanno condiviso, le conclusioni della sua *fairness opinion*, riferendo conseguentemente al Consiglio di Amministrazione della Società in data 30 gennaio 2018.

4. VALUTAZIONE SULL’OFFERTA.

4.1. L’Offerta: natura e verifica di conformità

Con comunicato diffuso in data 28 dicembre 2017, l’Offerente (*i.e.* Lavaredo) ha reso noto – ai sensi e per gli effetti dell’art. 102 del TUF e dell’art. 37 del Regolamento Emittenti – il verificarsi dei presupposti giuridici per la promozione di una offerta pubblica d’acquisto obbligatoria avente ad oggetto la totalità delle Azioni Prelios.

In particolare, nel suddetto comunicato stampa sono stati illustrati da parte dell’Offerente, in ottemperanza alle disposizioni previste dalla disciplina applicabile, i termini e gli elementi essenziali dell’Offerta, indicando, altresì, i soggetti partecipanti all’operazione.

In proposito, si precisa che l'Offerta è, dunque, finalizzata a dare adempimento a un obbligo imposto dalla normativa per effetto della finalizzazione in data 28 dicembre 2017 del Primo Contratto di Compravendita già sottoscritto in data 26 luglio 2017 (e successivamente modificato in data 2 agosto 2017 e 28 dicembre 2017), tra Burlington, da un lato, e Pirelli, UniCredit, Intesa e Fenice, dall'altro lato, avente ad oggetto il trasferimento della Prima Partecipazione.

Si evidenzia che la finalizzazione del Primo Contratto di Compravendita è conseguente all'avveramento delle condizioni sospensive cui era subordinata l'esecuzione dello stesso, ivi inclusa l'autorizzazione da parte della Banca d'Italia (concessa in data 22 dicembre 2017) in relazione all'acquisto, in via indiretta, da parte di Lavaredo (all'uopo designata da Burlington) del controllo di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A..

A seguito dell'ottenimento della predetta autorizzazione, è stata quindi perfezionata - in data 28 dicembre 2017 - l'acquisizione dai Venditori, da parte dell'Acquirente, di complessive n. 611.910.548 azioni Prelios e, segnatamente:

- n. 148.127.621 azioni ordinarie di proprietà di Pirelli;
- n. 117.752.487 azioni ordinarie di proprietà di ISP;
- n. 135.042.239 azioni ordinarie di proprietà di UCI;
- n. 210.988.201 azioni di categoria B, non quotate e prive del diritto di voto, di proprietà di Fenice che, in esito all'avenuto perfezionamento del Primo Contratto di Compravendita, si sono poi convertite automaticamente in pari numero di azioni ordinarie ai sensi di Statuto³.

Il prezzo corrisposto dall'Acquirente ai Venditori in unica soluzione è stato pari a Euro 0,116 per azione e, pertanto, a complessivi Euro 70.981.623,57, di cui Euro 17.182.804,04 pagati a Pirelli, Euro 13.659.288,49 pagati a ISP, Euro 15.664.899,72 pagati a UCI ed Euro 24.474.631,32 pagati a Fenice.

Per effetto, quindi, dell'acquisita titolarità da parte di Lavaredo di n. 611.910.548 Azioni Prelios (la Prima Partecipazione), pari a circa il 44,86% del capitale sociale dell'Emittente (attualmente Euro 55.686.524,26 rappresentato da n. 1.364.087.011 azioni ordinarie), alla Data di Esecuzione si sono verificati i presupposti giuridici per la promozione dell'Offerta.

Successivamente, in data 24 gennaio 2018, l'Offerente, da un lato, e Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Negentropy Capital Partners LLP, Energia di Famiglia S.r.l. e i signori Fulvio Conti e Alexis de Dietrich, dall'altro lato (collettivamente, gli "**Ulteriori Azionisti**") hanno sottoscritto il Secondo Contratto di Compravendita avente ad oggetto l'acquisto da parte dell'Offerente di complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie Prelios, rappresentative del 10,783% del capitale sociale dell'Emittente (la "**Seconda Partecipazione**"), a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per ciascuna azione ordinaria dell'Emittente, e precisamente:

- n. 23.863.500 azioni ordinarie di Prelios di proprietà del signor Alexis de Dietrich;
- n. 37.326.734 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Feidos S.p.A.;
- n. 23.863.635 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Fondazione Renato Corti;
- n. 4.772.727 azioni ordinarie di Prelios di proprietà del signor Fulvio Conti;
- n. 38.173.500 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Negentropy Capital Partners LLP;

³ Cfr. Comunicato Stampa del 28 dicembre 2017.

- n. 19.090.800 azioni ordinarie di Prelios di proprietà di Energia di Famiglia S.r.l..

In data 26 gennaio 2018, si è perfezionato il Secondo Contratto di Compravendita con l'acquisto della Seconda Partecipazione e, pertanto, anche alla luce del già avvenuto perfezionamento dell'acquisto della Prima Partecipazione, l'Offerente, alla Data del Documento di Offerta, è titolare - direttamente e indirettamente - di complessive n. 759.003.232 azioni ordinarie di Prelios, rappresentative, complessivamente considerate del 55,642% del capitale sociale dell'Emittente (la "**Partecipazione Iniziale Complessiva**"), di cui (i) n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios, costituenti la Partecipazione Iniziale Complessiva di titolarità diretta dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta e di cui l'Offerente esercita i relativi diritti di voto, nonché (ii) n. 1.788 Azioni Proprie detenute dall'Emittente, pari allo 0,000131% del capitale sociale del medesimo.

Conseguentemente, l'Offerta ha ad oggetto massime n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios, prive del valore nominale e rappresentative del 44,358% circa del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta, corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente in circolazione alla Data del Documento di Offerta (dedotte le n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios costituenti la Partecipazione Iniziale Complessiva di titolarità dell'Offerente alla Data del Documento di Offerta e le n. 1.788 Azioni Proprie detenute dall'Emittente pari allo 0,000131% del capitale sociale dell'Emittente alla Data del Documento di Offerta), per un Corrispettivo pari ad Euro 0,116 per ogni Azione portata in adesione.

In caso di totale adesione all'Offerta, il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 per Azione e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto dell'Offerta, è pari a Euro 70.189.718,36 (l'"Esborso Massimo").

L'Offerta è rivolta indistintamente, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti di Prelios; trattandosi di un'offerta pubblica d'acquisto obbligatoria la stessa non è soggetta ad alcuna condizione di efficacia.

L'Offerta è promossa unicamente in Italia in quanto le Azioni sono quotate sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa ed è rivolta, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti titolari di Azioni.

L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America (ovvero rivolta ad U.S. Persons, come definite ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 e successive modificazioni), in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità o altri adempimenti da parte dell'Offerente (tali Paesi, inclusi Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, collettivamente, gli "**Altri Paesi**"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio nazionale o internazionale degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono e internet), né attraverso qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Altri Paesi, né in alcun altro modo.

Ai sensi di legge, tale tipologia di Offerta non deve contenere elementi accessori o accidentali che possano influire sul suo contenuto.

A tal riguardo, l'Offerta – a giudizio degli Amministratori Indipendenti – risulta conforme al dettato normativo.

4.2. Considerazioni sugli scenari successivi all'Offerta e programmi futuri

Come più volte ribadito e illustrato nel Documento di Offerta, l'Offerente ha dichiarato che l'obiettivo dell'Offerta è acquisire l'intero capitale sociale di Prelios e realizzare il Delisting, prevedendosi – qualora il Delisting non fosse raggiunto al termine dell'Offerta – in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta dichiarati nel Documento di Offerta, l'intenzione di proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di procedere con la Fusione.

Si ritiene di evidenziare, in particolare, che – in caso di mancata adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente riaperto a seguito della Riapertura dei Termini dell'Offerta – nel Documento di Offerta viene rappresentato che gli azionisti dell'Emittente si troverebbero di fronte a uno dei possibili scenari di seguito riportati (in buona parte trascritti integralmente, per migliore e più diretto riferimento).

A. Scarsità del flottante a seguito dell'Offerta.

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

Qualora tale scarsità di flottante venisse a manifestarsi, l'Offerente ha dichiarato che non intende porre in essere misure finalizzate, per tempistica e modalità, a ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni delle azioni ordinarie di Prelios, non sussistendo al riguardo alcun obbligo derivante dalla normativa applicabile. In caso di revoca delle azioni ordinarie Prelios dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare il proprio investimento.

A tale riguardo, si evidenziano inoltre – senza alcuna pretesa di esaustività – i seguenti ulteriori elementi di cui gli azionisti dell'Emittente devono tenere conto nell'ambito delle proprie valutazioni in merito all'adesione o meno all'Offerta (gli "Ulteriori Elementi di Valutazione"):

- a) in base alle previsioni di cui all'art. 2437-*quinques* del Codice Civile, qualora il Delisting non fosse conseguente alla delibera di approvazione dell'eventuale Fusione, agli azionisti non spetterebbe il diritto di recesso (ferme restando eventuali ulteriori/diverse cause di recesso, al ricorrere dei relativi presupposti di legge);
- b) gli obblighi informativi cui sono soggette le società non quotate sono significativamente inferiori rispetto a quelli previsti per le società quotate, riducendosi sostanzialmente all'informativa di bilancio (analoghe considerazioni valgono anche nel caso in cui Prelios, all'esito dell'Offerta, fosse qualificata quale società per azioni a capitale diffuso in misura rilevante fra il pubblico, ai sensi dell'art. 2-*bis* del Regolamento Emittenti);
- c) l'esercizio di alcuni specifici diritti (quali quello di impugnazione delle delibere assembleari ai sensi dell'art. 2377 del Codice Civile e la promozione di azioni di responsabilità ai sensi dell'art. 2393-*bis* del Codice Civile) da parte dei soci di minoranza di società "chiuse" richiede la titolarità di percentuali di partecipazione più elevate rispetto alle società "aperte" (ovvero che fanno ricorso al mercato dei capitali di rischio).

B. Raggiungimento di una partecipazione superiore al 90%, ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Qualora, a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una partecipazione superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente ha dichiarato che, non volendo ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente, sarà soggetto all'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF.

In tal caso, dunque, gli azionisti dell'Emittente che non abbiano aderito all'Offerta avranno diritto di far acquistare dall'Offerente le loro Azioni, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, al corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, vale a dire ad un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, Borsa, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione a decorrere dal Giorno di Borsa Aperta successivo al giorno di pagamento del corrispettivo dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF.

Pertanto, i titolari di Azioni non aderenti all'Offerta e che non avessero inteso avvalersi del diritto di far acquistare dall'Offerente le proprie Azioni in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF (salvo quanto indicato al successivo punto C., si troveranno titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà a liquidare il proprio investimento.

Anche in questo scenario, si segnala la necessità da parte degli azionisti di considerare i suddetti Ulteriori Elementi di Valutazione.

C. Raggiungimento da parte dell'Offerente di una partecipazione superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Nel Documento di Offerta viene evidenziato che, qualora a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta) per effetto delle adesioni all'Offerta e di acquisti eventualmente effettuati al di fuori della medesima ai sensi della normativa applicabile durante il Periodo di Adesione (ovvero nel periodo di eventuale Riapertura dei Termini) e/o in adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'Offerente e le Persone che Agiscono di Concerto venissero a detenere una partecipazione complessiva superiore o pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, l'Offerente darà corso alla Procedura Congiunta per l'esercizio del Diritto di Acquisto e l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF.

In tal caso, i titolari di Azioni che non abbiano aderito all'Offerta saranno obbligati a trasferire all'Offerente la titolarità delle Azioni da essi detenute e, per l'effetto, per ogni Azione da essi detenuta riceveranno un corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, vale a dire un prezzo pari al Corrispettivo dell'Offerta.

A seguito del verificarsi dei presupposti dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto ai sensi dell'articolo 111 del TUF, Borsa, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 6, del Regolamento di Borsa, disporrà la sospensione e/o la revoca

delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario tenendo conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

D. Operazioni ad esito dell'Offerta

Fusione

Poiché l'Offerta è finalizzata al Delisting, nel Documento di Offerta viene dichiarato che – ove il Delisting non fosse raggiunto al termine dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini) – in linea con le motivazioni e gli obiettivi dell'Offerta, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione. Al riguardo, non risulta in particolare che alcuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione - anche preliminare - siano state ad oggi effettuate dalla Società.

Qualora, invece, all'esito della presente Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del Diritto di Acquisto) il Delisting fosse conseguito, l'Offerente valuterà, a propria discrezione, la possibilità di realizzare eventualmente la Fusione anche nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, qualora ciò si rendesse necessario e/o opportuno ai fini del miglior conseguimento degli obiettivi dei programmi futuri descritti nel Documento di Offerta ovvero al fine di accorciare la catena di controllo.

Con riferimento all'eventuale Fusione, nel Documento di Offerta viene - in particolare - precisato quanto di seguito riportato.

(i) Fusione in assenza di revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione.

Nel caso in cui a seguito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), le azioni ordinarie dell'Emittente non venissero revocate dalla quotazione e, pertanto, il Delisting non fosse conseguito, l'Offerente intende proporre ai competenti organi dell'Emittente e dell'Offerente di perseguire il Delisting mediante la Fusione dell'Emittente nell'Offerente, società non quotata, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'eventuale Fusione, né alle relative modalità di esecuzione. Al riguardo, non risulta in particolare che alcuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione - anche preliminare - siano state ad oggi effettuate dalla Società.

Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere oggetto dell'operazione di Fusione in assenza di revoca dalla quotazione delle Azioni, agli azionisti dell'Emittente che non abbiano concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 2437-*quinquies* del Codice Civile, in quanto, in tale ipotesi, essi riceverebbero in contropartita azioni non quotate su un mercato regolamentato.

In tale caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 3, del Codice Civile, facendo esclusivo riferimento alla media aritmetica dei prezzi di chiusura nei sei mesi che precedono la pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea le cui deliberazioni legittimano il recesso.

Pertanto, a seguito della Fusione, gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non esercitare il diritto di recesso sarebbero titolari di strumenti finanziari non negoziati in alcun mercato regolamentato, con conseguente difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

In tale scenario e senza alcuna pretesa di esaustività, gli azionisti dell'Emittente devono tenere conto - nell'ambito delle proprie valutazioni in merito all'adesione o meno all'Offerta - di quanto indicato alle lettere b) e c) degli Ulteriori Elementi di Valutazione in precedenza indicati, relativamente ai possibili scenari in caso di mancata adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione, come eventualmente riaperto a seguito della Riapertura dei Termini dell'Offerta.

Si evidenzia, infine, che nel Documento di Offerta è precisato che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-*bis* del Codice Civile, segnalando - in tal caso - che i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento superiore a quello dell'Emittente ante Fusione. In proposito, viene indicato che - alla Data del Documento di Offerta - non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale fusione; tuttavia, viene anche evidenziata la posizione debitoria infragruppo dell'Offerente, pari ad Euro 52.826.500,14, nonché richiamato il fatto che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo per un importo pari a Euro 42.113.955,82 (per dettagli, si rinvia al Documento di Offerta).

(ii) Fusione dopo la revoca delle azioni dell'Emittente dalla quotazione.

Nel caso in cui all'esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta e/o l'adempimento dell'Obbligo di Acquisto ex articolo 108, comma 2, del TUF), le azioni dell'Emittente venissero revocate dalla quotazione da parte di Borsa e si procedesse alla Fusione, agli azionisti dell'Emittente che residuassero nell'azionariato dell'Emittente medesimo in ipotesi di raggiungimento, ad esito dell'Offerta, di una partecipazione compresa tra il 90% e il 95% del capitale sociale dell'Emittente e che non avessero concorso alla deliberazione di approvazione della Fusione spetterebbe il diritto di recesso solo al ricorrere di uno dei presupposti di cui all'articolo 2437 del Codice Civile.

In tal caso, il valore di liquidazione delle azioni oggetto di recesso sarebbe determinato ai sensi dell'articolo 2437-*ter*, comma 2, del Codice Civile, tenuto conto della consistenza patrimoniale dell'Emittente e delle sue prospettive reddituali, nonché dell'eventuale valore di mercato delle azioni.

Si evidenzia, infine, che nel Documento di Offerta è precisato che la Fusione potrà determinare l'applicabilità dell'articolo 2501-*bis* del Codice Civile, segnalando - in tale caso - che i titolari di azioni dell'Emittente che non aderiscano all'Offerta o che non esercitino il diritto di recesso eventualmente spettante per effetto della Fusione, diverrebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società che potrebbe avere un livello di indebitamento superiore a quello dell'Emittente ante Fusione. In proposito, viene indicato che - alla Data del Documento di Offerta - non è possibile determinare l'eventuale indebitamento aggiuntivo che potrebbe, in tutto o in parte, determinarsi in capo alla società risultante dall'eventuale fusione; tuttavia, viene anche evidenziata la posizione debitoria infragruppo dell'Offerente, pari ad Euro 52.826.500,14, nonché richiamato il fatto che, nell'ipotesi in cui tutti i titolari di Azioni aderiscano all'Offerta, l'Offerente farà ricorso ad ulteriori finanziamenti infragruppo per un importo pari a Euro 42.113.955,82 (per dettagli, si rinvia al Documento di Offerta).

Ulteriori possibili operazioni straordinarie

Nel Documento di Offerta, l'Offerente dichiara, altresì, di non escludere in futuro la possibile valutazione, a sua discrezione, dell'opportunità di realizzare – in aggiunta o in alternativa alle operazioni di Fusione descritte in precedenza – eventuali ulteriori operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business* che si ritenessero opportune in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo di Prelios, sia in caso di revoca che di non revoca delle azioni ordinarie dell'Emittente dalla quotazione, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni.

Al riguardo, non risulta in particolare che alcuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione - anche preliminare - siano state ad oggi effettuate dalla Società.

*

Si segnala che l'Offerente ha reperito le risorse necessarie per procedere all'acquisizione della Partecipazione Iniziale Complessiva, facendo ricorso a mezzi propri messi a disposizione da parte dei propri soci, diretti e/o indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo, come analiticamente descritto nel Documento di Offerta, cui si rinvia per ogni dettaglio relativi ai relativi termini e condizioni.

Nel Documento di Offerta, l'Offerente dichiara inoltre che – a totale copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli obblighi di pagamento connessi all'Offerta (calcolato in ipotesi di totale adesione all'Offerta sulla base del Corrispettivo pari a Euro 0,116 e del numero massimo complessivo di Azioni oggetto della stessa e, pertanto, nei limiti dell'Esborso Massimo) farà ricorso alle suddette risorse finanziarie messe a disposizione da parte dei propri soci, diretti e indiretti, a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo.

In proposito, si fa rinvio a quanto precisato nel Documento di Offerta relativamente ai termini, modalità e condizioni del ricorso ai mezzi propri messi a disposizione da parte dei soci, diretti e/o indiretti, dell'Offerente a titolo di capitale e/o finanziamenti infragruppo.

Si segnala, altresì, che a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento dell'Offerente nell'ambito dell'Offerta, nel Documento di Offerta viene dichiarato che, ai sensi dell'articolo 37-*bis* del Regolamento Emittenti, l'Offerente ha ottenuto - da parte di Ubi Banca S.p.A. ("Banca Garante dell'Esatto Adempimento") - l'emissione di una garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione dell'Offerente di pagare l'intero prezzo di tutte le Azioni portate in adesione all'Offerta, sino a un ammontare complessivo comunque non superiore all'Esborso Massimo.

*

Gli Amministratori Indipendenti segnalano, altresì, che nel Documento di Offerta viene data evidenza che in relazione al contratto di finanziamento c.d. "Club Deal" sottoscritto in data 28 dicembre 2011 tra la Società, un *pool* di banche⁴ e Banca IMI S.p.A. in qualità di banca agente (il "Contratto di Finanziamento Club Deal") – come successivamente modificato a seguito dell'accordo di rimodulazione del debito sottoscritto in data 7 maggio 2013 e successivamente ulteriormente modificato in data 8 ottobre 2015 (l'"Accordo di

⁴ Oggi costituito da: Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna e Banca Carigo S.p.A..

Rimodulazione) – l’eventualità del conseguimento del Delisting (ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal, come modificato dall’Accordo di Rimodulazione) comporterebbe il rimborso anticipato dell’indebitamento finanziario residuo pari a Euro 20.072.054,00 alla data del 30 giugno 2017.

A tale riguardo, la Società ha avviato le opportune interlocuzioni (ivi inclusa formale richiesta di *waiver*) con gli istituti di credito per la rinuncia da parte degli stessi a chiedere il rimborso anticipato dell’indebitamento residuo derivante dal Contratto di Finanziamento Club Deal, in caso di Delisting delle azioni ordinarie di Prelios (ivi incluso il caso in cui il Delisting sia conseguito a seguito dell’Offerta ovvero secondo le altre modalità indicate nel Documento di Offerta). La Società si riserva, peraltro, di valutare ogni eventuale ulteriore ed opportuna iniziativa al riguardo, ivi inclusa l’ipotesi di rifinanziamento o di ristrutturazione dell’attuale indebitamento residuo.

*

Con specifico riferimento ai programmi futuri, si segnala che – come descritto nel Documento di Offerta – l’Offerente si propone di assicurare la stabilità dell’assetto azionario e la continuità manageriale necessarie all’Emittente per poter cogliere eventuali future opportunità di sviluppo e crescita in Italia e all’estero mantenendo e sviluppando l’attività di Prelios quale piattaforma indipendente nel settore italiano dell’*asset management* in ambito immobiliare, del *credit servicing* e dei servizi integrati *real estate*, nonché un indirizzo strategico volto alla valorizzazione del *business* nel medio-lungo periodo.

L’Offerente ritiene, inoltre, che Prelios rappresenti un’opportunità di investimento molto interessante anche in considerazione dei seguenti fattori:

- a) accesso al settore italiano dell’*asset management* e del *credit servicing* in ambito immobiliare attraverso uno degli operatori di maggior rilievo sul mercato italiano di riferimento;
- b) possibilità di beneficiare della potenziale crescita di un operatore di rilievo già affermato nel mercato del *servicing* di crediti *non-performing* al fine di sfruttare le attuali opportunità presenti nel mercato Italiano di riferimento; e
- c) massimizzare il valore aggiunto dei servizi integrati *real estate* (quali (i) *advisory, property, project e building management, HSE Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning e engineering advisory*, (ii) *brokerage & agency* e (iii) *valuation*).

Nel più ampio quadro di crescita e sviluppo di Prelios, peraltro, l’Offerente non esclude, altresì, di poter valutare, a sua discrezione, in futuro – cogliendo le eventuali opportunità o esigenze che si dovessero manifestare – anche possibili operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di *business*, al fine di perseguire al meglio gli obiettivi menzionati in precedenza, fermo restando che, alla Data del Documento di Offerta, non sono state assunte decisioni formali da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito a nessuna di tali eventuali operazioni. Al riguardo, non risulta in particolare che alcuna analisi o attività istruttoria, né tantomeno valutazione - anche preliminare - siano state ad oggi effettuate dalla Società.

Alla Data del Documento di Offerta, l’Offerente ha dichiarato di non aver pianificato di operare ristrutturazioni o riorganizzazioni dell’attività dell’Emittente, attendendosi che siano mantenuti gli attuali livelli occupazionali e siti di lavoro in attività.

5. VALUTAZIONI SULLA CONGRUITÀ DELL'OFFERTA.

5.1. Il Corrispettivo dell'Offerta

L'art. 106 del TUF fissa il prezzo minimo che deve essere offerto nell'ambito di una offerta pubblica di acquisto obbligatoria indicando che trattasi del prezzo più elevato pagato dall'offerente nei dodici mesi precedente l'Offerta per acquisire titoli della medesima categoria.

Nello specifico caso, l'Offerta viene lanciata al prezzo di Euro 0,116, pari allo stesso prezzo per azione pagato dall'Offerente – con riferimento sia all'acquisto della Prima Partecipazione che all'acquisto della Seconda Partecipazione – come descritto nel Documento di Offerta e dichiarato dall'Offerente stesso.

La determinazione del prezzo si basa esclusivamente sul valore attribuito da DKCM, nella propria qualità di gestore di Burlington, Beaumont e dei Fondi DK, alle azioni ordinarie Prelios ai fini dell'acquisto della Partecipazione Iniziale Complessiva, nell'ambito delle negoziazioni del Primo Contratto di Compravendita e del Secondo Contratto di Compravendita.

Nella determinazione del Corrispettivo, l'Offerente ha dichiarato che non sono state utilizzate perizie elaborate da soggetti terzi finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso.

Gli Amministratori Indipendenti prendono atto di tale dichiarazione segnalando che le operazioni di acquisto da parte dell'Offerente esulano dalla sfera di controllo dei medesimi e della Società.

5.2. La fairness opinion

Gli Amministratori Indipendenti si sono avvalsi, come in precedenza evidenziato, della facoltà prevista dall'art. 39, comma 2, del TUF, e - in particolare - dell'ausilio del Prof. Giorgio Pellati quale *advisor*⁵ che ha rilasciato la propria *fairness opinion* in data 29 gennaio 2018, allegata al presente Parere.

Come precisato nella *fairness opinion* si riportano di seguito - sinteticamente - le metodologie di valutazione ed i criteri utilizzati, corrispondenti a quelli usualmente adottati per valutazioni analoghe, con le relative conclusioni:

- (i) *Discounted Cash Flow*: tale metodo, che porta ad esprimere il "valore di una Società" (*Equity Value*) come differenza fra il valore attuale netto della sommatoria delle sue attività operative (*Enterprise Value*) ed il suo debito finanziario netto (PFN), è stato adottato dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti quale metodologia principale;
- (ii) *Multipli di mercato*: questo metodo, basato sull'osservazione di multipli correnti di mercato con riferimento ad un campione di Società comparabili a ciascun macro-settore di attività del Gruppo, è stato adottato dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti come metodologia di controllo;
- (iii) *Andamento dei prezzi di Borsa*: tale metodo, che assume i prezzi di mercato quali informazioni rilevanti per la stima del valore economico delle Società, adottando la capitalizzazione di Borsa determinata sulla base di quotazioni rilevate in intervalli di

⁵ Cfr. Comunicato del 21 dicembre 2017.

tempo considerati significativi, è stato adottato dall'Advisor degli Amministratori Indipendenti come metodologia di controllo.

Di seguito si riportano i risultati derivanti dalle metodologie sopra esposte:

| Valori in Euro | Valore per azione | |
|-----------------------------|-------------------|---------|
| | Minimo | Massimo |
| Metodo adottato | | |
| <i>Discounted Cash Flow</i> | 0,107 | 0,121 |
| Multipli di Borsa | 0,096 | 0,110 |
| Prezzi di Borsa | 0,097 | 0,111 |

Nel rinviare alla *fairness opinion* per tutti gli elementi di ulteriore dettaglio, si evidenzia che – sulla base delle analisi e valutazioni effettuate – il Prof. Giorgio Pellati ha ritenuto che il Corrispettivo dell'Offerta sia congruo da un punto di vista finanziario.

6. CONCLUSIONI

Gli Amministratori Indipendenti, tenuto conto delle analisi effettuate e della *fairness opinion*, ritengono pertanto che:

- ⇒ l'Offerta sia conforme alle prescrizioni dettate dalla normativa, di legge e regolamentare, *protempore* vigente, non contenendo elementi accessori o accidentali che influiscono sul suo contenuto essenziale;
- ⇒ il Corrispettivo dell'Offerta sia congruo da un punto di vista finanziario.

Milano, 30 gennaio 2018

Anna Maria Artoni

(Lead Independent Director – anche in nome e per conto degli Amministratori Indipendenti Mirja Cartia D'Asero, Rosa Cipriotti e Giovanni Jody Vender)

ALLEGATO – *fairness opinion* del Prof. Giorgio Pellati, esperto indipendente.

STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI

LUIGI GORGONI
Ragioniere Commercialista

STEFANO GORGONI
Dottore Commercialista

GIORGIO PELLATI
Dottore Commercialista

LORENZO LOMBARDINI
Dottore Commercialista

ANDREA GORGONI
Avvocato

PIAZZA DEL CARMINE, 1
27100 PAVIA

TEL. 0382-29131 R.A.

FAX 0382-20194

E-mail: commercialisti@studiogpl.it

www.studiogpl.it

STEFANIA CIGALINO
Ragioniere Commercialista

MARTA MOLINARI
Dottore Commercialista

VALENTINA TOMARCHIO
Dottore Commercialista

ELEONORA GUIDI
Dottore Commercialista

SILVIA CAMILLA RICORDI
Dottore Commercialista

LUCIA FRANCESCA CROSIO
Dottore Commercialista

ANNA LISA GIOVANETTI
Dottore Commercialista

PAOLO BISIO
Avvocato

GLORIA NEGRI
Avvocato

Spett.le
Prelios S.p.A.
Viale Piero e Alberto Pirelli, n. 27
20126 - Milano (MI)

Alla cortese attenzione degli Amministratori Indipendenti

Milano, 29 gennaio 2017

OGGETTO: Parere ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, in merito alla congruità, da un punto di vista finanziario, del corrispettivo dell'Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria totalitaria sulle Azioni di Prelios S.p.A. promossa da Lavaredo S.p.A.

In data 5 dicembre 2017 sono stato incaricato dagli Amministratori Indipendenti della Società Prelios S.p.A. (la "**Società**" o "**Prelios**" o "**l'Emittente**") per la predisposizione di un parere ("**Fairness Opinion**") contenente le valutazioni di competenza sulla congruità, da un punto di vista finanziario, del corrispettivo indicato nell'Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria totalitaria ("**OPA**" o "**Offerta**") sulle azioni di Prelios promossa dalla società Lavaredo S.p.A. ("**Lavaredo**" o "**l'Offerente**"), ai sensi dell'art. 39-bis del Regolamento Emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

La presente *Fairness Opinion* ha l'esclusiva finalità di fornire un supporto agli Amministratori Indipendenti di Prelios nella valutazione della congruità del corrispettivo indicato nell'Offerta Pubblica d'Acquisto obbligatoria totalitaria promossa da Lavaredo S.p.A. in Euro 0,116 per azione e avente ad oggetto l'acquisizione di massime n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios S.p.A., rappresentative del 44,358% circa del capitale sociale.

Lo scrivente autorizza sin da ora la Società a descrivere il contenuto della *Fairness Opinion* nel contesto del comunicato dell'Emittente relativo all'Offerta che il Consiglio di Amministrazione della Società sarà tenuto a pubblicare, nonché ad allegare la *Fairness Opinion* al comunicato dell'Emittente e a trasmettere la stessa a Consob e a Borsa Italiana.

1

CODICE FISCALE E PARTITA IVA 01747030185

STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI

1. L'Offerta Pubblica di Acquisto

In data 26 luglio 2017, Burlington Loan Management Designated Activity Company, da una parte, e Pirelli & C. S.p.A. (detenente una partecipazione pari al 10,859% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), Intesa Sanpaolo S.p.A. (detenente una partecipazione pari all'8,632% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), UniCredit S.p.A. (detenente una partecipazione pari al 9,900% del capitale sociale di Prelios S.p.A.) e Fenice S.r.l. (detenente una partecipazione pari al 15,467% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto di compravendita (il "**Primo Contratto di Compravendita**"), ai sensi del quale, Burlington Loan Management Designated Activity Company si impegnava, mediante una società dalla stessa, direttamente o indirettamente, interamente controllata (poi designata in Lavaredo S.p.A.) ad acquistare complessive n. 611.910.548 azioni di Prelios S.p.A. costituenti la "**Prima Partecipazione**", al prezzo di Euro 0,105 per azione.

Successivamente, in data 28 luglio 2017, CEFC Group - gruppo internazionale con sede nella Repubblica Popolare Cinese ed operante nei servizi energetici e finanziari - rendeva noto al mercato, mediante comunicato stampa, di aver presentato, attraverso una società per azioni dallo stesso, direttamente o indirettamente, interamente controllata, un'offerta vincolante per l'acquisto della suddetta Prima Partecipazione ad un prezzo per azione di Euro 0,116.

Alla luce di quanto sopra, in data 2 agosto 2017, Burlington Loan Management Designated Activity Company, da una parte, e Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Fenice S.r.l., sottoscrivevano un accordo modificativo e integrativo del Primo Contratto di Compravendita, in virtù del quale il prezzo convenuto per l'acquisizione della Prima Partecipazione veniva incrementato del 10,476% e, pertanto definitivamente stabilito in misura pari a Euro 0,116 per azione.

In data 24 gennaio 2018, Lavaredo S.p.A. (Società all'uopo designata da Burlington Loan Management Designated Activity Company), da un lato, e Feidos S.p.A. (detenente una partecipazione pari al 2,736% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), Fondazione Renato Corti (detenente una partecipazione pari all'1,750% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), Negentropy Capital Partners LLP (detenente una partecipazione pari al 2,798% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), Energia di Famiglia S.r.l. (detenente una partecipazione pari all'1,399% del capitale sociale di Prelios S.p.A.) e i signori Fulvio Conti (detenente una partecipazione pari allo 0,350% del capitale sociale di Prelios S.p.A.) e Alexis de Dietrich (detenente una partecipazione pari all'1,750% del capitale sociale di Prelios S.p.A.), dall'altro lato, sottoscrivevano un contratto di compravendita (il "**Secondo Contratto di Compravendita**") avente ad oggetto l'acquisto di complessive n. 147.090.896 azioni ordinarie di Prelios S.p.A., rappresentative del 10,783% del capitale sociale (la "**Seconda Partecipazione**"), a fronte di un corrispettivo in denaro pari ad Euro 0,116 per azione.

Alla luce di quanto precede, alla data del documento di offerta, Lavaredo S.p.A. risulta essere titolare di complessive n. 759.001.444 azioni ordinarie di Prelios S.p.A., rappresentative complessivamente del 55,642% del capitale sociale (la "**Partecipazione Iniziale Complessiva**").

In considerazione di quanto sin ora esposto l'Offerta ha, pertanto, ad oggetto massime n. 605.083.779 azioni ordinarie di Prelios S.p.A., prive del valore nominale e rappresentative del 44,358% circa del capitale sociale, corrispondenti alla totalità delle azioni ordinarie di Prelios S.p.A..

2. Documentazione analizzata

Ai fini della predisposizione della presente *Fairness Opinion* lo scrivente precisa di aver fatto riferimento, oltre ai dati pubblicamente disponibili, anche alle informazioni e alle assunzioni messe a disposizione direttamente dal *Management* della Società.

STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI

In particolare sono stati oggetto d'esame:

- il Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2017;
- la Relazione Finanziaria Semestrale 2017;
- il Comunicato stampa diffuso in data 26 luglio 2017, ai sensi degli artt. 114 e 115 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato (il "TUF"), relativo alla sottoscrizione dell'accordo per l'acquisto del 44,86% del capitale sociale di Prelios S.p.A. da parte di Burlington Loan Management Dac;
- il Comunicato stampa diffuso in data 3 agosto 2017, ai sensi dell'art. 114 del TUF, relativo all'incremento ad Euro 0,116 del prezzo per azione nell'operazione di acquisto del 44,86% del capitale sociale di Prelios S.p.A. operato da Burlington Loan Management Dac;
- il Comunicato stampa diffuso in data 28 dicembre 2017 relativo al *closing* dell'operazione di compravendita del 44,86% del capitale sociale di Prelios S.p.A. (il "Primo Contratto di Compravendita");
- la Comunicazione effettuata in data 28 dicembre 2017, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato ("il **Regolamento Emittenti**"), avente ad oggetto l'Offerta Pubblica di Acquisto obbligatoria totalitaria sulle azione ordinarie di Prelios S.p.A. promossa da Lavaredo S.p.A.;
- il Comunicato stampa diffuso in data 16 gennaio 2018, ai sensi dell'art. 37-ter, comma 3, del Regolamento Emittenti, avente ad oggetto l'avvenuto deposito del documento di Offerta presso Consob da parte di Lavaredo S.p.A.;
- il Documento di Offerta come presentato dall'Offerente alla Consob in data 16 gennaio 2018 e trasmesso alla Società in pari data, nonché le successive versioni ricevute in data 24 gennaio 2018 e 26 gennaio 2018;
- il Comunicato stampa diffuso in data 24 gennaio 2018 riguardante la sottoscrizione da parte di Lavaredo S.p.A. di un contratto di compravendita avente ad oggetto un'ulteriore partecipazione pari a circa il 10,783% del capitale sociale di Prelios S.p.A. (il "Secondo Contratto di Compravendita");
- i *business plan* 2017-2019 approvati dai Consigli di Amministrazione di ogni società del Gruppo Prelios (Prelios Integra S.p.A. -"**Integra**"-, Prelios SGR S.p.A. -"**SGR**"-, Prelios Agency S.p.A. -"**Agency**"-, Prelios Valuations & e-Services S.p.A. -"**Valuations**", Prelios Credit Servicing S.p.A. -"**PRECS**"-, Prelios Immobilien Management GmbH -"**Germania**"- e Prelios RE Advisory Sp.Z.o.o. -"**Polonia**"-);
- il *business plan* 2017-2019 relativo ai costi di *holding* non allocati alle singole società sostenuti da Prelios S.p.A. e SARE S.p.A.);
- il *business plan* 2016-2019 approvato in data 28 ottobre 2016 della partecipata Focus Investments S.p.A.;
- scenari alternativi o di sensitività elaborati dal *Management* e volti a meglio rappresentare le più recenti dinamiche specifiche e di mercato di alcune società del Gruppo;
- l'andamento dei prezzi di Borsa registrati per il titolo Prelios nei dodici mesi antecedenti l'annuncio dell'avvenuta sottoscrizione del Primo Contratto di Compravendita con Burlington Loan Management Designated Activity Company (25 luglio 2017);
- i dati e le informazioni reperite sul database economico finanziario Bloomberg;
- altri dati ed informazioni pubblicamente disponibili e forniti direttamente dal *Management* della Società ritenuti utili ai fini della redazione della *Fairness Opinion*.

STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI

3. Presupposti e limitazioni

La presente *Fairness Opinion* è resa sulla base dei seguenti presupposti e limitazioni:

- le analisi valutative sono state effettuate sulla base delle condizioni economiche, patrimoniali, finanziarie, di mercato e di altro tipo, nonché sulle informazioni correnti a disposizione sino alla data odierna e sugli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili;
- le stime sono state condotte considerando Prelios in base al criterio dell'autonomia operativa (*stand-alone*), in condizioni di normale funzionamento, in ipotesi di continuità aziendale, senza sostanziali mutamenti di gestione ed alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili; pertanto le valutazioni sono state effettuate non tenendo conto della possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria o non prevedibili (nuove normative di settore, ambientali o fiscali, operazioni straordinarie sul capitale), sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili o direttamente messe a disposizione dal *Management*;
- si dà atto che gran parte delle informazioni considerate dallo scrivente sono relative alla data del 30 settembre 2017, data di più recente rilevabilità dei dati a livello di Gruppo. Ai fini della *Fairness Opinion* si è quindi assunto, come confermato dal *Management* che, nel periodo compreso tra le ultime situazioni economico-finanziarie disponibili non si siano verificati mutamenti sostanziali nel profilo economico-finanziario e patrimoniale del Gruppo, ad eccezione degli elementi espressamente individuati e considerati ai fini delle opportune rettifiche operate in sede di valutazione;
- tutte le informazioni che sono state utilizzate nell'ambito della predisposizione della *Fairness Opinion* fornite dal *Management* della Società, sono state analizzate sotto l'esclusivo profilo della ragionevolezza. Lo scopo dell'incarico non include infatti interventi di revisione o certificazione o verifica formale della documentazione fornita, né lo svolgimento di procedure di verifica finalizzate all'individuazione di errori, inesattezze, passività latenti di qualsiasi natura non riflesse nelle informazioni utilizzate;
- lo scrivente non ha svolto alcuna verifica analitica e indipendente di tipo contabile, fiscale, legale o di altra natura sul Gruppo e sull'Offerta, la *Fairness* prescinde quindi da qualsiasi parere in relazione a tali aspetti;
- la *Fairness Opinion* non include valutazioni di merito sull'Offerta rispetto ad altre operazioni alternative, nè in relazione alla fattibilità o disponibilità delle stesse, l'incarico non prevede infatti valutazioni circa le motivazioni strategiche, finanziarie, industriali o di altra natura su cui si basa l'Offerta;
- le stime contenute nel presente documento e più in generale, tutti gli sviluppi successivi nelle condizioni di mercato, così come tutte le informazioni utilizzate nei termini e condizioni dell'Offerta potrebbero avere un effetto anche significativo sulle conclusioni del parere.

4. Analisi

Al fine della presente *Fairness Opinion*, previo esame della documentazione precedentemente descritta, sono state applicate le metodologie di valutazione maggiormente utilizzate nella prassi professionale nazionale ed internazionale e, nello specifico:

- **Metodo del Discounted Cash Flow - Sum of The Parts**, quale metodo di valutazione principale - ;
- **Metodo dei Multipli di Borsa - Sum of The Parts**, come metodologia di controllo;
- **Metodo dei Prezzi di Borsa**, come ulteriore metodologia di controllo.

Ciascuna metodologia utilizzata presenta limiti specifici e di conseguenza la *Fairness Opinion* è stata predisposta in base ad un processo di valutazione complessivo e non esclusivamente sulla base dell'utilizzo di una sola delle diverse metodologie di analisi e valutazione prescelte.

STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI

Si chiarisce preliminarmente che, il valore economico di un gruppo di imprese può essere determinato secondo le seguenti alternative: (i) valutazione dell'intero gruppo di cui la *holding* è a capo; (ii) valutazione della *holding* singolarmente considerata.

La prima tecnica di valutazione, partendo dalla considerazione del Gruppo come un'unica entità economica unitaria, mira ad offrire una valutazione complessiva della coesione di tali imprese prendendo come punto di partenza i dati patrimoniali, reddituali e finanziari del bilancio consolidato. Tuttavia, qualora le singole imprese operino in settori di attività tra loro non omogenei o comunque in differenti aree geografiche, le stesse inevitabilmente si caratterizzerebbero per livelli di redditività, prospettive di crescita e profili di rischio dissomiglianti.

In tali circostanze la valutazione sulla base del solo bilancio consolidato di Gruppo potrebbe non rappresentare un'appropriata base per l'avvio del processo valutativo, rendendo necessaria l'applicazione della seconda tecnica di valutazione elencata.

Tale tecnica, detta anche "a cascata", si sostanzia nella stima del valore della capogruppo mediante la valutazione del valore economico delle partecipazioni che la stessa possiede direttamente e indirettamente. Il Gruppo è quindi considerato come un aggregato d'imprese ed analizzato mediante la tecnica della «somma delle parti» che lo compongono (*Sum of The Parts*).

Tale procedimento si conclude con la determinazione del capitale economico della capogruppo, la quale possiede direttamente o indirettamente i capitali di tutte le imprese che compongono l'entità economica oggetto di valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura *multibusiness* del Gruppo, per lo sviluppo della metodologia principale e della prima metodologia di controllo, si è ritenuto di adottare proprio il metodo c.d. *Sum of The Parts* o a «somma delle parti».

In applicazione di tale metodologia previa stima dell'*Enterprise Value* di ogni singola società del Gruppo, si determina l'*Enterprise Value Consolidato* sommando le altre attività, in particolare quelle afferenti la piattaforma investimenti e sottraendo il valore attuale dei *corporate overhead* (costi generali di struttura non allocati alle singole Società) e i fondi rischi assimilati a debito. L'*Equity Value Consolidato* è infine determinato sottraendo all'*Enterprise Value Consolidato* la Posizione Finanziaria Netta del Gruppo.

Metodo principale di valutazione - Discounted Cash Flow - Sum of The Parts

Il metodo del *Discounted Cash Flow* è riconosciuto dalla dottrina e dalla prassi come la metodologia maggiormente analitica e in grado di recepire pienamente le proiezioni economico-finanziarie della Società, infatti si basa sull'assunto che il valore economico di un'azienda sia pari al valore dei flussi monetari (di cassa) che si prevede la stessa potrà generare, attualizzati applicando un tasso che rifletta il rischio dell'investimento.

Ai fini dell'analisi sono stati considerati:

- per la stima dell'*Enterprise Value* di ciascuna società:
 - i flussi finanziari individuati dai Piani elaborati dal *Management* del Gruppo;
 - un *weighted average cost of capital* (WACC) determinato distintamente per le società italiane e per le società estere, compreso in un intervallo rispettivamente tra 7,06% e 8,96% e tra 5,40% e 8,24% in funzione del diverso premio addizionale per il rischio considerato;
- per la stima dell'*Enterprise Value* consolidato, inoltre:
 - il valore al 30.09.2017 delle partecipazioni afferenti la piattaforma di investimento e delle altre partecipazioni minori;
 - il beneficio fiscale delle perdite riportabili fiscalmente;

**STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI**

- il valore attuale dei *corporate overhead* (costi generali di struttura non allocati alle singole società);
- il valore al 30.09.2017 dei fondi rischi assimilati a debito;
- per la stima dell'*Equity Value* consolidato, anche:
 - la posizione finanziaria netta consolidata al 30.09.2017.

Metodo di controllo - Multipli di Borsa - Sum of The Parts

Il Metodo dei Multipli di Borsa prevede l'utilizzo di parametri di valorizzazione espressi dai prezzi di Borsa di società comparabili, o comunque operanti in settori assimilabili a quelli della realtà oggetto di analisi. Tale metodo richiede l'elaborazione di moltiplicatori risultanti dal rapporto esistente tra il valore che il mercato borsistico attribuisce alle realtà comparabili e i loro indicatori economico-patrimoniali.

Considerata la tipologia di attività *multibusiness* del Gruppo Prelios, il sottoscritto ha ritenuto opportuno ricercare società comparabili per ciascun macro settore di attività del Gruppo: *Real Estate Services*, *Asset Managers* e *Speciality Finance*.

In particolare, per la stima dell'*Enterprise Value* di ciascuna Società è stato adottato il multiplo "EV/EBITDA" di un campione composto dalle principali società quotate attive nel medesimo settore di attività della singola società del Gruppo valutata.

Per la stima dell'*Enterprise Value* consolidato e dell'*Equity Value* consolidato sono stati considerati, per somma delle parti, i medesimi elementi descritti per la metodologia principale.

Metodo di controllo - Prezzi di Borsa -

Il Metodo dei Prezzi di Borsa valorizza la Società in funzione del prezzo riconosciuto alle azioni della stessa dal mercato. Il metodo assume quindi i prezzi di mercato quali informazioni rilevanti per la stima del valore economico della Società, adottando la capitalizzazione di Borsa determinata sulla base di quotazioni rilevate in intervalli di tempo considerati significativi.

Per l'applicazione del metodo si è fatto riferimento all'andamento delle quotazioni del titolo azionario Prelios registrato in ciascuno dei dodici mesi precedenti la data del 25 luglio 2017 (estremi compresi), ultimo giorno di Borsa aperta precedente la sottoscrizione del Primo Contratto di compravendita stipulato con Burlington e il relativo annuncio al mercato.

Nel caso specifico, si è ritenuto opportuno applicare tale metodologia adottando i seguenti criteri:

- utilizzo di medie aritmetiche dei prezzi ponderate per i volumi;
- utilizzo di periodo di riferimento di 1 mese, 3 mesi, 6 mesi e 12 mesi antecedenti il 25.07.2017.

Sintesi dei risultati

In considerazione dell'applicazione delle metodologie di valutazione precedentemente descritte è stato possibile individuare i seguenti *range* di valori attribuibili a ciascuna azione di Prelios S.p.A.:

| Valori in Euro | Valore per azione | |
|-----------------------------|-------------------|---------|
| | Minimo | Massimo |
| Metodo adottato | | |
| <i>Discounted Cash Flow</i> | 0,107 | 0,121 |
| Multipli di Borsa | 0,096 | 0,110 |
| Prezzi di Borsa | 0,097 | 0,111 |

STUDIO ASSOCIATO
DI CONSULENZA LEGALE TRIBUTARIA E SOCIETARIA
GORGONI PELLATI LOMBARDINI

5. Conclusioni

Sulla base di tutto quanto sin ora esposto, ritengo che il corrispettivo dell'Offerta di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da Lavaredo S.p.A. e avente ad oggetto le azioni di Prelios S.p.A., pari ad Euro 0,116 per azione, sia congruo dal punto di vista finanziario.

Rimango a Vostra disposizione e, con l'occasione, Vi porgo distinti saluti.

Prof. Giorgio Pellati



N. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

Il Documento di Offerta e i documenti indicati nella presente Sezione N, Paragrafi N.1 e N.2, sono a disposizione del pubblico per la consultazione presso:

- (i) la sede legale di Lavaredo S.p.A. (Offerente) in Milano, Foro Buonaparte, n. 70;
- (ii) la sede legale di Prelios S.p.A. (Emittente) in Milano, Via Piero e Alberto Pirelli, n. 27;
- (iii) la sede legale di UBI Banca S.p.A. (Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni) in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto, n. 8;
- (iv) le sedi legali degli Intermediari Incaricati;
- (v) sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.prelios.com;
- (vi) sul sito *internet* del Global Information Agent all'indirizzo www.georgeson.com/it.

Si ricorda altresì che per qualunque richiesta o informazione relativa all'Offerta, i titolari di Azioni possono rivolgersi al Numero Verde 800.189.911 predisposto dal Global Information Agent. Tale numero sarà attivo per tutta la durata del Periodo di Adesione (nonché dell'eventuale Riapertura dei Termini dell'Offerta), nei giorni feriali, dalle ore 9:00 (ora italiana) alle ore 18:00 (ora italiana).

N.1 DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE

Lo statuto e l'atto costitutivo dell'Offerente.

N.2 DOCUMENTI RELATIVI ALL'EMITTENTE

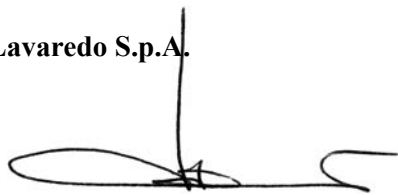
- (i) Relazione finanziaria dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, comprendente il bilancio consolidato ed il bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2016, corredata dagli allegati previsti per legge;
- (ii) relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2017, corredata dagli allegati previsti per legge;
- (iii) resoconto intermedio di gestione consolidato dell'Emittente al 30 settembre 2017, corredata dagli allegati previsti per legge.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Offerta è in capo all'Offerente, nonché a LuxCo, Beaumont e Burlington.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Lavaredo S.p.A.



Nome: Fabio Sangiovanni

Carica: Amministratore Unico

Lavaredo Lux Holdings S.à r.l.



Nome: Herve Schunke

Carica: Amministratore Unico

Beaumont Summit Finance Designated Activity Company



Nome: Roddy Stafford

Carica: Legale Rappresentante

Burlington Loan Management Designated Activity Company



Nome: Roddy Stafford

Carica: Legale Rappresentante