



Pirelli & C. S.p.A.

Sede in Milano Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25
Capitale sociale euro 1.345.380.534,66
Registro delle Imprese di Milano n. 00860340157
Repertorio Economico Amministrativo n. 1055

Documento informativo

redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento approvato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010 e dell'art. 18 della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società relativo alla stipula di un Contratto di Finanziamento da 160 milioni di euro da parte di Pirelli & C. S.p.A. in favore di Prelios S.p.A.

30 dicembre 2011

Documento informativo relativo alla stipula di un Contratto di Finanziamento da 160 milioni di euro da parte di Pirelli & C. S.p.A. in favore di Prelios S.p.A. messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Pirelli & C. S.p.A. in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25 e sul sito internet di Pirelli & C. S.p.A. www.pirelli.com nonché presso Borsa Italiana S.p.A. (Milano, Piazza degli Affari n. 6).

INDICE

GLOSSARIO	3
1. AVVERTENZE	6
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.	6
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	6
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.	6
2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.	9
2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.	10
2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.	10
2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili.	11
2.6. Ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questo controllate è destinato a variare in conseguenza dell'operazione, dettagliate indicazioni delle variazioni.	12
2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari detenuti da organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti coinvolti nell'Operazione nella Società e nella sua controparte e interessi nell'Operazione.	13
2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'operazione.	14
2.9. Indicazione della rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata.	14

ALLEGATO: Parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

GLOSSARIO

Banche Finanziatrici del Club Deal

Indica congiuntamente: Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit Corporate Banking S.p.A. (Unicredit S.p.A. in relazione all'attuale Club Deal), Banca Popolare di Milano Soc. Coop.a.r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop.p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Centrobanca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A., Banca Popolare Emilia Romagna Soc.Coop. e Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia.

Camfin

Indica Camfin S.p.A. con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 25, Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00795290154.

Club Deal

Indica, a seconda dei casi, sia la linea di credito per complessivi euro 320 milioni concessa in data 31 luglio 2009 a Pirelli RE (*rectius* Prelios) da parte di un *pool* di Banche Finanziatrici del Club Deal a seguito del processo di separazione di Pirelli RE dal Gruppo Pirelli sia l'attuale finanziamento per complessivi euro 359 milioni concesso in data 28 dicembre 2011 a Prelios sempre da parte del pool di Banche Finanziatrici.

Comitato OPC

indica il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Pirelli & C.

In proposito, si osserva che il Consiglio di Amministrazione, a seguito del suo rinnovo, nella riunione del 21 aprile 2011 ha confermato di attribuire al Comitato per il Controllo Interno, per i Rischi e per la *Corporate Governance* (composto esclusivamente di Amministratori Indipendenti) le competenze del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate - nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari e dalla Procedura OPC adottata dalla Società – con riferimento alle operazioni con parti correlate, della Società o di sue controllate, con la sola eccezione delle questioni concernenti la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategica affidate al Comitato per la Remunerazione.

Consiglio di Amministrazione

indica il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C..

Consob

Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.

Contratto di Finanziamento

Indica il Contratto di Finanziamento da 160 milioni di euro di Pirelli & C. in favore di Prelios.

Documento Informativo

Indica il presente documento informativo.

Linea di Credito

indica il contratto di finanziamento *revolving* da 150 milioni di euro di Pirelli & C. in favore di Pirelli RE (ora Prelios) del novembre 2009 e successivamente confermato in data 18 ottobre 2010 in favore di Prelios.

Operazione

indica l'operazione relativa al Contratto di Finanziamento.

Pirelli & C.

indica Pirelli & C. S.p.A. con sede in Milano, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 00860340157.

Pirelli RE

Indica Pirelli & C. Real Estate S.p.A. che in data 15 luglio 2010 ha assunto la denominazione Prelios S.p.A.

Prelios

indica Prelios S.p.A. (già Pirelli RE) con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 25 Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153.

Procedura OPC

Indica la procedura adottata da Pirelli & C. relativa alle operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 3 novembre 2010 ai sensi del Regolamento Consob OPC (come *infra* definito).

Regolamento Consob OPC

indica il Regolamento adottato dalla Consob con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, e successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010.

Regolamento Emittenti

Indica il Regolamento adottato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.

Società

indica Pirelli & C..

TUF

Indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

1. Avvertenze

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.

Si ritiene che nessun rischio specifico derivi dall'Operazione in ragione della correlazione esistente con la controparte e/o dei potenziali conflitti di interesse *infra* illustrati.

Il principale rischio inerente il Contratto di Finanziamento in favore di Prelios è il normale RISCHIO CONTROPARTE; in altri termini la possibilità che, appunto, la controparte contrattuale non adempia alle proprie obbligazioni (PAGAMENTO INTERESSI e RIMBORSO CAPITALE) nei termini e alle condizioni previste, per qualsiasi causa.

Si ricorda che le Linee Guida di *Trend* 2012-2014, rese note al mercato da Prelios in data 11 novembre 2011 (cfr. Comunicato stampa Prelios dell'11 novembre 2011), prevedono una progressiva riduzione della Posizione Finanziaria Netta (e conseguente progressivo rimborso dei propri finanziatori), obiettivo dichiarato centrale nella strategia di Prelios.

2. Informazioni relative all'operazione

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione.

Preliminarmente si osserva che un contratto di finanziamento è un contratto con il quale un soggetto, cd. concedente, (nel caso di specie: Pirelli & C.) mette a disposizione di un altro soggetto, cd. beneficiario (nel caso di specie: Prelios) una somma di denaro produttiva di interessi al tasso previsto nel contratto stipulato tra concedente e beneficiario e periodicamente pagati dal beneficiario al concedente.

Alla data di scadenza, il beneficiario deve rimborsare integralmente l'importo originariamente messo a disposizione.

Si ricorda che nel novembre 2009, Pirelli & C. aveva concesso a Prelios (all'epoca della concessione Pirelli RE) la Linea di Credito (per 150 milioni di euro), integralmente utilizzata prima della stipula del Contratto di Finanziamento. In particolare, la concessione della Linea di Credito da 150 milioni di euro avvenne quando si procedette alla sostituzione della linea di credito all'epoca esistente in favore di Pirelli RE per 750 milioni di euro e utilizzata, in allora, per circa 500 milioni di euro e in scadenza a maggio dell'anno successivo (2010).

Ciò consentiva, da un lato, di ridurre in modo significativo l'esposizione di Pirelli & C. verso Pirelli RE e, dall'altro lato, di rispondere alle esigenze dell'allora controllata rispetto a uno specifico impegno assunto nei confronti delle proprie Banche Finanziatrici del Club Deal.

Per dare corso all'operazione di separazione di Pirelli RE dal Gruppo Pirelli (prevista nel percorso strategico delineato dal Piano Industriale 2009-2011), al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni da parte delle Banche Finanziatrici del *Club Deal*, Pirelli & C. ha assunto l'impegno (nei confronti delle Banche Finanziatrici del *Club Deal*) al mantenimento fino al luglio 2012/febbraio 2013 della linea di credito di 150 milioni di euro concessa alla controllata Pirelli RE. Tale impegno, come rappresentato al mercato nel comunicato del 4 maggio 2010 e nel documento "Relazioni illustrative degli Amministratori e proposte di delibera da sottoporre all'assemblea straordinaria degli Azionisti convocata per i giorni 14 e 15 luglio 2010" (cfr. pagina 21 del citato documento), avrebbe potuto estendersi fino al luglio 2017 subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, consistenti nel mancato rispetto di alcuni *covenant* finanziari e/o nel mancato raggiungimento di determinati obiettivi economico – finanziari.

Nel settembre 2011, Prelios ha dato avvio a trattative con le Banche Finanziatrici del *Club Deal*, prima della scadenza del correlativo contratto di finanziamento, in modo da consentire un ordinato svolgimento delle proprie attività assicurando con continuità il connesso fabbisogno finanziario.

Stante lo stretto collegamento esistente tra il *Club Deal* e la Linea di Credito, Pirelli & C. è stata contattata da Prelios e ha quindi a sua volta iniziato a negoziare il rinnovo della Linea di Credito anche alla luce del difficile andamento macroeconomico in generale e del settore immobiliare in particolare e dei risultati economico-finanziari pubblicati da parte di Prelios che rendevano concreta la possibilità che si determinassero condizioni tali da far sorgere l'obbligo di Pirelli & C. di "estendere" il finanziamento fino al 2017.

Possibilità che si è determinata, in data 11 novembre 2011, allorché Prelios ha comunicato al mercato i dati al 30 settembre 2011 e i target per l'esercizio 2011 dichiarando che *"alla luce del mutato scenario di mercato e dei risultati consuntivati da Prelios al 30 settembre, sono venuti meno i presupposti per confermare i principali target per l'anno 2011.*

*Sebbene il target delle vendite (pari a circa 1,5 miliardi di euro) sia stato raggiunto nel terzo trimestre e verrà quindi superato, gli altri obiettivi per l'esercizio in corso vengono ridefiniti"*¹.

¹ *"Gli altri obiettivi per l'esercizio in corso vengono ridefiniti come segue:*

- PFN inferiore a 500 milioni rispetto al target "inferiore ai 400", principalmente per mancate importanti cessioni;

Tenuto conto del fabbisogno finanziario complessivo di Prelios per dare corso all'implementazione del proprio piano (in passato garantito per 320 milioni di euro dal finanziamento cd. *Club Deal*; per 150 milioni di euro dalla Linea di Credito concessa da Pirelli & C. e per 50 milioni di euro da linee di credito bilaterali concesse da altre banche e oggi non rinnovate), la quasi totalità delle Banche Finanziatrici del *Club Deal* hanno raggiunto con Prelios un accordo per il rinnovo (avvenuto in data 28 dicembre 2011) di tale finanziamento. Quest'ultimo, originariamente di 320 milioni di euro, è stato segnatamente rinnovato fino al 31 dicembre 2014 per un importo complessivo di 359 milioni di euro grazie all'incremento della propria quota nel *Club Deal* per 25 milioni di euro da parte di un primario istituto bancario e alla disponibilità da parte di alcune Banche Finanziatrici del *Club Deal* ad "incrementare" per complessivi circa 14 milioni di euro la loro partecipazione nel *Club Deal* a condizione che anche Pirelli & C. ampliasse il proprio finanziamento in favore di Prelios fino a un massimo di 10 milioni di euro al fine di garantire il completo fabbisogno finanziario di Prelios.

Pirelli & C. e Prelios, a seguito degli accordi raggiunti, hanno quindi a loro volta sottoscritto in data 28 dicembre 2011 un Contratto di Finanziamento di 160 milioni di euro con scadenza il 31 luglio 2017.

Le principali condizioni del Contratto di Finanziamento sono le seguenti:

- (i) una *up front fee* pari a 250 bps della somma finanziata
- (ii) un margine rispetto all'*euribor* pari a 700 bps. Tale margine risulta essere superiore di 50 bps rispetto a quello praticato dalle Banche Finanziatrici del *Club Deal*. Ciò in ragione delle diverse modalità di rimborso e della maggiore durata del Contratto di Finanziamento rispetto al finanziamento del *Club Deal* (31 dicembre 2014), come meglio precisato nel paragrafo 2.4.

Per il finanziamento complessivamente inteso (*Club Deal* e Contratto di Finanziamento) è previsto un cd. meccanismo di *cash sweep* in forza del quale, a decorrere dal 30 giugno 2012, con cadenza semestrale: la cassa disponibile di Prelios verrà utilizzata secondo un predeterminato ordine di pagamenti (nell'ordine: imposte e tasse, costo del personale, obblighi di patrimonializzazione nei veicoli partecipati, interessi del *Club Deal*, interessi del Contratto di Finanziamento, rate di ammortamento del *Club Deal* e costi operativi).

-
- risultato netto consolidato stimato negativo tra 270/290 milioni di euro (rispetto al target "positivo"), che comprende la previsione di ulteriori svalutazioni e oneri di ristrutturazione nell'ultimo trimestre;
 - per quanto concerne la Piattaforma di Servizi, si prevede di non recuperare la lieve flessione di fatturato registrata nei nove mesi, a causa del mutato scenario di mercato, che impatta conseguentemente sul risultato operativo individuando un range tra 20 e 24 milioni di euro (erano 24,1 milioni nel 2010);
 - AUM a book value inferiore a 11 miliardi di euro (rispetto al target di 13 miliardi) per effetto di minori acquisizioni di mandati."

Covenant e altri impegni

Prelios, anche successivamente alla scadenza del *Club Deal*, si è impegnata a mantenere un importo massimo di Posizione Finanziaria Netta e un livello minimo di patrimonio netto.

Il Contratto di Finanziamento prevede clausole di rimborso anticipato in caso di violazione dei summenzionati *covenant* finanziari e nel caso in cui Prelios cessi di avere, in via diretta o indiretta, il controllo effettivo di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.; un sistema di pagamento degli interessi che ne consente l'eventuale cumulo a scadenza per il caso di insufficienza di mezzi di pagamento e in ogni caso il rimborso del capitale a scadenza in una soluzione.

Gli accordi raggiunti da Pirelli & C. con le Banche Finanziatrici del *Club Deal* e sanciti in uno specifico accordo anch'esso stipulato in data 28 dicembre 2011 prevedono che Pirelli & C. non possa, fino alla data dell'integrale rimborso del *Club Deal*, né recedere né azionare le menzionate clausole di rimborso anticipato là dove ciò non sia fatto anche dalle Banche stesse.

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

Controparte dell'operazione è Prelios società correlata di Pirelli & C. per il tramite del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dott. Marco Tronchetti Provera, soggetto che per il tramite di Camfin esercita, ai sensi del Regolamento OPC, un'influenza notevole su Prelios.

In particolare, Camfin, ai sensi dell'art. 93 del TUF, è una società soggetta al controllo di fatto solitario del dott. Marco Tronchetti Provera, per il tramite di Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., a sua volta controllata di diritto dalla società Marco Tronchetti Provera & C. S.a.p.a..

In proposito, si segnala che il capitale sociale di Prelios sottoscritto e versato alla data del Documento Informativo è pari a 420.585.888,50 euro suddiviso in 841.171.777 azioni ordinarie del valore nominale di 0,5 euro ciascuna; una percentuale pari al 14,814% del capitale sociale di Prelios è attualmente detenuta, direttamente o indirettamente, dal dott. Marco Tronchetti Provera (la pressoché totalità delle azioni è detenuta indirettamente per il tramite di Camfin o della sua controllata Cam Partecipazioni S.p.A.).

In occasione della riunione del Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C., tenutasi in data 8 novembre 2011, è stata data informativa da parte del dott. Tronchetti Provera, anche ai sensi dell'art. 2391 c.c., della natura della correlazione e della portata degli

interessi nell'Operazione nonché del fatto che il medesimo ricopre attualmente la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Prelios.

Per completezza, pur non essendo parti dell'Operazione, si osserva che anche altri amministratori di Pirelli & C. ai sensi dell'art. 2391 c.c. hanno comunicato di essere portatori di interessi nell'operazione in quanto: amministratori esecutivi di società azioniste di Prelios; azionisti diretti di Prelios (peraltro con assai modeste quote di partecipazione) ovvero amministratori di società controllate da Prelios. Si rinvia, in proposito, alla sezione 2.7.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.

Il Consiglio di Amministrazione e il Comitato OPC hanno ritenuto sussistente l'interesse di Pirelli & C. all'erogazione del complessivo finanziamento in quanto il Contratto di Finanziamento da una parte trova causa in un impegno pregresso assunto da Pirelli & C. (con le Banche Finanziatrici del *Club Deal*) e dall'altra parte garantisce la tutela del credito consentendo alla società finanziata di dare attuazione agli obiettivi del proprio *business plan* e dei piani triennali in modo tale che Prelios, con i ricavi dell'attività ordinaria, possa dare corso, tra l'altro, alla progressiva riduzione del debito e quindi soddisfare le ragioni creditorie dei finanziatori e di conseguenza anche di Pirelli & C..

Si rileva che in data 8 novembre 2011, il Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. ha approvato - senza astensioni né voti contrari - l'Operazione, previo parere favorevole del Comitato del Comitato per il Controllo Interno, per i Rischi e per la *Corporate Governance* (rectius: Comitato OPC), interamente composto da amministratori indipendenti e non correlati in relazione alla specifica operazione, espresso anch'esso senza astensioni né voti contrari in data 8 novembre 2011².

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

Quanto alla convenienza e alla correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione, le stesse sono state valutate dal Comitato OPC e dal Consiglio di Amministrazione allineate a quelle di mercato. In proposito, si rileva che la Società e il Comitato OPC hanno deciso di non avvalersi dell'ausilio di esperti per la valutazione

² In proposito si rileva che in data 8 novembre 2011, il Comitato OPC si è riunito 2 volte (alla prima riunione aveva giustificato la propria assenza il Consigliere Bruni che, peraltro, preventivamente edotto delle condizioni dell'operazione, aveva espresso parere favorevole) alla seconda riunione del Comitato OPC erano presenti tutti i componenti.

delle condizioni economiche ritenendo sufficiente per valutare la convenienza e correttezza sostanziale delle medesime condizioni rilevare che le stesse siano allineate a quelle praticate dalle Banche Finanziatrici del *Club Deal* (peraltro con un margine di 50 *basis points* superiore a quello praticato per il *Club Deal*). In particolare, sono state giudicate congrue le condizioni economiche che, come in precedenza rilevato, prevedono un margine del Contratto di Finanziamento (700 bps) superiore di 50 bps rispetto a quello praticato dal *Club Deal* in considerazione del fatto che il Contratto di Finanziamento:

- prevede l'integrale rimborso a scadenza e non un piano di ammortamento come previsto per il finanziamento *Club Deal*;
- ha maggiore durata (2017) rispetto al *Club Deal* (2014), fatta salva la possibilità per Pirelli & C. di recedere dal Contratto di Finanziamento con effetto successivo alla data di integrale rimborso del *Club Deal*.

In allegato al Documento Informativo si riporta il parere reso in merito dal Comitato OPC.

Il Comitato OPC ha, peraltro, ritenuto opportuno richiedere al Prof. Paolo Montalenti uno specifico parere in ordine alla compatibilità del Contratto di Finanziamento con lo Statuto Sociale.

In proposito il Prof. Montalenti ha ritenuto il Contratto di Finanziamento compatibile con l'oggetto sociale alla luce del collegamento strutturale e funzionale con l'operazione di separazione. E' stato altresì sottolineato che il rinnovo e il (contenuto) ampliamento del finanziamento corrisponde da un lato, ad un'esigenza della Società Beneficiaria di realizzare con maggiore certezza e agevolezza il riequilibrio finanziario e, dall'altro lato, al corrispettivo interesse della concedente di rafforzare la propria aspettativa alla restituzione del credito.

Si osserva che il corrispettivo per il parere reso è da valutarsi congruo in quanto in linea con gli standard di mercato.

2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili.

Preliminarmente si rileva che, in generale, per le operazioni di finanziamento l'allegato 3 al Regolamento Consob OPC stabilisce che siano operazioni di maggiore rilevanza quei finanziamenti in cui l'indice di rilevanza del controvalore risulti superiore alla soglia del 5%. A tal proposito, si rammenta che l'Indice di rilevanza del controvalore: è il rapporto tra il controvalore dell'operazione (per tale intendendosi, per le operazioni di finanziamento, l'importo massimo erogabile: nel caso di specie 160 milioni di euro) e il patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (consolidato, se redatto) dalla società ovvero se maggiore, la

capitalizzazione della società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale o resoconto intermedio di gestione).

Si osserva che tale rapporto considerando:

- il patrimonio netto consolidato di Pirelli & C. al 30 settembre 2011 (pari a circa 2.049.869 migliaia di euro) è pari a 7,8%;
- la capitalizzazione di borsa di Pirelli & C. al 30 settembre 2011 (pari a circa 2.607.895 migliaia di euro) è pari a 6,1%.

Di conseguenza il Contratto di Finanziamento da 160 milioni di euro in favore di Prelios è da qualificare come Operazione di Maggiore Rilevanza.

Si segnala che per l'Operazione non trovano applicazione gli artt. 70 e 71 del Regolamento Emittenti riferiti a operazioni di fusioni, scissioni, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni. In ogni caso, il valore dell'operazione (considerato tale l'importo oggetto del finanziamento) non è superiore alle soglie di significatività previste per le citate operazioni.

Quanto agli impatti economico-finanziari, si rileva che il Contratto di Finanziamento, fino al 31 luglio 2017, da un lato determinerà l'iscrizione in bilancio di un credito finanziario verso terzi (Prelios) per complessivi 160 milioni di euro e dall'altro lato, a partire dall'esercizio 2012, genererà interessi su base annua (*rectius* proventi finanziari) per 11,2 milioni di euro annui (considerando unicamente il margine sull'euribor pari a 700 bps) ai quali dovranno aggiungersi gli interessi derivanti dall'applicazione del tasso *euribor* di riferimento.

Inoltre, a seguito del pagamento dell'*up front fee* sulla somma finanziata, Pirelli incasserà una somma di 4 milioni di euro.

2.6. Ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da queste controllate destinato a variare in conseguenza dell'operazione, dettagliate indicazioni delle variazioni.

L'ammontare dei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Pirelli & C. e/o di sue controllate non è destinato a variare in conseguenza dell'Operazione.

2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari detenuti da organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti coinvolti nell'Operazione nella Società e nella sua controparte e interessi nell'Operazione.

Salvo quanto precisato nel precedente paragrafo 2.2, nell'Operazione non sono coinvolti quali parti correlate, altri componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale, né il Direttore Generale e i dirigenti con responsabilità strategica di Pirelli & C..

Infatti, come indicato nel citato paragrafo, parti dell'operazione sono da un lato Pirelli & C. e dall'altro lato Prelios, società correlata di Pirelli & C. per il tramite del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dott. Marco Tronchetti Provera, soggetto che per il tramite di Camfin esercita, ai sensi del Regolamento OPC, un'influenza notevole su Prelios.

Inoltre, il dott. Marco Tronchetti Provera, ai sensi dell'art. 2391 c.c. ha comunicato di avere un interesse nell'operazioni in quanto (i) detiene, direttamente e indirettamente, una percentuale pari al 14,814% del capitale sociale di Prelios (la pressoché totalità delle azioni è detenuta indirettamente per il tramite di Camfin o della sua controllata Cam Partecipazioni S.p.A.); (ii) ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione di Prelios.

Pur non essendo parti dell'Operazione, hanno altresì comunicato, ai sensi dell'art. 2391 c.c.; di avere interessi nella stessa:

- in quanto amministratori esecutivi di società aderenti all'"Accordo Parasociale" finalizzato ad assicurare la stabilità dell'assetto azionario di Prelios, sottoscritto in data 25 ottobre 2010 e reso pubblico ai sensi della vigente normativa:
 - o il Consigliere Gilberto Benetton in qualità di amministratore esecutivo di Edizione S.r.l., società che detiene una partecipazione di circa il 2,6% del capitale sociale di Prelios;
 - o il Consigliere Renato Pagliaro in qualità di amministratore esecutivo di Mediobanca S.p.A., società che detiene un partecipazione di circa il 2,6% del capitale sociale di Prelios;
 - o il Consigliere Giovanni Perissinotto in qualità di amministratore esecutivo di Assicurazioni Generali S.p.A., società che detiene una partecipazione di circa il 2,5% del capitale sociale di Prelios;
- in quanto azionista aderente al citato "Accordo Parasociale" il Consigliere Massimo Moratti che detiene (direttamente e indirettamente) una partecipazione di circa lo 0,67% del capitale sociale di Prelios;
- in quanto azionista (tramite il proprio coniuge) con una assai modesta quota di partecipazione il Consigliere Luigi Roth;

- in quanto Presidente di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (società controllata da Prelios) il Consigliere Paolo Ferro-Luzzi.

2.8. Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'operazione.

Le trattative sono state condotte dagli uffici della Società (in particolare sotto la guida del Direttore Finanza).

Il Comitato OPC è stato immediatamente coinvolto nella fase istruttoria e nella fase delle trattative attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo essendo messo in condizione di richiedere ogni opportuna informazione e formulare osservazioni ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative. Il Comitato OPC è stato costantemente informato dagli uffici della Società dell'andamento e dell'evoluzione delle trattative.

Inoltre, in data 7 ottobre, 21 ottobre e 7 novembre 2011, la Società ha trasmesso al Comitato OPC apposite note sull'andamento delle trattative e sulle principali condizioni della rinnovanda Linea di Credito

Nelle riunioni del 25 ottobre e 8 novembre 2011 il Comitato OPC ha ricevuto un aggiornamento sull'andamento delle trattative direttamente dal Direttore Finanza.

Infine, in data 8 novembre 2011, il Comitato OPC ha espresso parere favorevole sull'interesse di Pirelli & C. al compimento dell'Operazione (nel corso di due riunioni) nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni nei termini di cui al documento allegato al Documento Informativo.

In data 8 novembre 2011, previo il citato parere favorevole del Comitato OPC, l'Operazione è stata approvata all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione.

2.9. Indicazione della rilevanza dell'Operazione se deriva dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata.

Fattispecie non applicabile.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Pirelli & C. S.p.A., Dott. Francesco Tanzi, dichiara ai sensi del comma 2 dell'articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente documento informativo (limitatamente a quanto riportato nel paragrafo 2.5 riguardo ai valori che determinano la valutazione dell'operazione come Operazione di Maggiore Rilevanza) alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Allegato 1



Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Pirelli & C. S.p.A.

PARERE DEL COMITATO OPC AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

In data 8 novembre 2011, si è riunito il Comitato OPC di Pirelli & C. S.p.A. con la partecipazione di tutti i suoi componenti e alla presenza dell'intero Collegio Sindacale.

Il Comitato si è riunito per esaminare (i) l'estensione della durata del Contratto di Finanziamento da 150 milioni di euro in essere con Prelios S.p.A. (già Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) in scadenza a luglio 2012; (ii) la possibilità che la Società sia chiamata ad ampliare il finanziamento in favore di Prelios S.p.A. per un importo massimo di 10 milioni di euro.

Preliminarmente, il Comitato ha rilevato - quanto alla natura della correlazione - che Prelios S.p.A è, parte correlata della Società per il tramite del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato di Pirelli & C. S.p.A. che esercita (per il tramite di Camfin S.p.A.), ai sensi del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate³, un'influenza notevole su Prelios S.p.A..

³ Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 successivamente modificato con delibera n. 17389 del 23 giugno 2010.

Il Comitato - constatato che, alle luce degli indici di rilevanza stabiliti dal Regolamento Consob e dalla Procedura adottata in materia dalla Società - l'importo "erogabile" (rectius finanziabile) supera l'indice di rilevanza del controvalore stabilito dal citato Regolamento Consob (e dalla relativa procedura adottata dalla Società), ha qualificato l'operazione di "maggiore rilevanza".

Al Comitato è stato ricordato che l'originaria concessione di una linea di credito per 150 milioni di euro in favore di Prelios S.p.A. (all'epoca della concessione Pirelli & C. Real Estate S.p.A.) risale al novembre 2009 quando si procedette alla sostituzione della linea di credito all'epoca esistente in favore di Pirelli & C. Real Estate per 750 milioni di euro e utilizzata, in allora, per circa 500 milioni di euro e in scadenza a maggio dell'anno successivo (2010).

Ciò consentiva, da un lato, di ridurre in modo significativo l'esposizione di Pirelli & C. verso Pirelli & C. Real Estate S.p.A. e, dall'altro lato, di rispondere alle esigenze dell'allora controllata rispetto a uno specifico impegno assunto nei confronti delle proprie banche finanziatrici del cd. Club Deal⁴.

E' stato altresì ricordato che per dare corso all'operazione di separazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.a. dal Gruppo Pirelli (prevista nel percorso strategico delineato dal Piano Industriale 2009-2011), al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni da parte delle banche finanziatrici del cd. Club Deal, Pirelli & C. assumeva l'impegno (nei confronti della banche del Club Deal) al mantenimento fino a luglio 2012/febbraio 2013 della linea di credito di 150 milioni di euro concessa alla controllata Pirelli & C. Real Estate S.p.A.. Tale impegno avrebbe potuto estendersi fino al luglio 2017 subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, consistenti nel mancato rispetto di alcuni covenant finanziari e/o nel mancato raggiungimento di determinati obiettivi economico – finanziari.

⁴ *Nel luglio 2009, nell'ambito del previsto rafforzamento patrimoniale, Pirelli RE raggiungeva un accordo (c.d. "Club Deal") con un pool di primarie banche per l'erogazione di una linea di credito per un importo complessivo di 320 milioni di euro.*

Il Comitato ha, altresì, preso atto che nel settembre 2011 Prelios S.p.A. ha dato avvio a trattative con le banche finanziatrici del Club Deal, prima della scadenza del correlativo contratto di finanziamento, in modo da consentire un ordinato svolgimento delle proprie attività assicurando con continuità il connesso fabbisogno finanziario.

Stante lo stretto collegamento esistente tra il Club Deal e la Linea di Credito, Pirelli & C. è stata contattata da Prelios ed ha quindi a sua volta iniziato a negoziare il rinnovo della Linea di Credito anche alla luce del difficile andamento macroeconomico in generale e del settore immobiliare in particolare e dei risultati economico-finanziari pubblicati da parte di Prelios S.p.A. che rendevano concreta la possibilità che si determinassero condizioni tali da far sorgere l'obbligo di Pirelli & C. di estendere il finanziamento fino al luglio 2017.

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

Il Comitato è stato informato che - tenuto conto del fabbisogno finanziario complessivo di Prelios per dare corso all'implementazione del piano (in passato garantito per 320 milioni di euro dal finanziamento cd. Club Deal; per 150 milioni di euro del finanziamento concesso da Pirelli & C. e per 50 milioni di euro da linee di credito bilaterali concesse da altre banche e non rinnovate) - la quasi totalità delle Banche Finanziatrici del Club Deal hanno raggiunto un accordo per il rinnovo del finanziamento. Tale finanziamento, originariamente di 320 milioni di euro, sarebbe rinnovato fino al 31 dicembre 2014 per un importo complessivo di 359 milioni di euro grazie all'incremento della propria quota nel Club Deal per 25 milioni di euro da parte di un primario istituto bancario e alla disponibilità da parte di alcune Banche

Finanziatrici del Club Deal ad “incrementare” per complessivi circa 14 milioni di euro la loro partecipazione nel Club Deal a condizione che anche Pirelli ampliasse il proprio finanziamento in favore di Prelios fino a un massimo di 10 milioni di euro al fine di garantire il completo fabbisogno finanziario di Prelios.

Gli uffici della Società hanno, perciò, rappresentato al Comitato che l’intenzione del management di dare corso a un ampliamento del finanziamento in favore di Prelios fino a un massimo di 10 milioni di euro alle medesime condizioni e con la medesima scadenza di quelle stabilite per il rinnovando contratto di finanziamento.

Ciò posto, il Comitato:

- tenuto conto delle informazioni fornite nel tempo dagli uffici della Società e in particolare dal Direttore Amministrazione e Finanza (incaricato delle trattative) e segnatamente nelle riunioni del Comitato del 25 ottobre 2011 e dell’8 novembre 2011;*
- valutato il parere legale reso al riguardo da un esperto in materia;*
- considerato che il rinnovo del finanziamento da 150 milioni di euro trova causa in un pregresso impegno assunto da Pirelli & C. nei confronti delle banche del cd. Club Deal;*
- preso atto del fabbisogno finanziario manifestato da Prelios, per consentire alla stessa di dare corso al Business Plan e ai piani triennali e, conseguentemente, attraverso i ricavi della gestione ordinaria ad una progressiva riduzione del debito, con soddisfazione delle ragioni creditorie dei finanziatori, compresa Pirelli & C. S.p.a.;*
- preso atto della volontà del management di dare corso a un ampliamento del finanziamento da parte di Pirelli in favore di Prelios per un importo massimo di 10 milioni di euro;*
- tenuto conto quanto alle condizioni economiche del “rinnovando” Contratto di Finanziamento con rimborso a scadenza (luglio 2017) per 160 milioni di euro, che sono previsti, allo stato delle trattative (i) un up front fee pari a 250 bps della*

somma finanziata e un (ii) margine rispetto all'euribor pari ad almeno 550 bps con un margine del contratto di finanziamento di almeno 50 bps superiore a quello praticato dalle banche del Club Deal in ragione della maggiore durata del finanziamento di Pirelli & C. rispetto al finanziamento del Club Deal;

- *preso atto che è previsto per il finanziamento complessivamente inteso (Club Deal e Contratto di Finanziamento) un cd. meccanismo di cash sweep in forza del quale, a decorrere dal 30 giugno 2012, con cadenza semestrale la cassa disponibile di Prelios verrà utilizzata secondo uno predeterminato ordine di pagamenti;*
- *considerato che il citato parere legale reso conferma la coerenza con l'oggetto sociale di Pirelli dell'operazione di finanziamento nei termini dianzi illustrati.*

all'unanimità

- (a) *ritiene sussistente l'interesse di Pirelli alla concessione del complessivo finanziamento in quanto, come detto, da una parte trova causa in un impegno pregresso assunto da Pirelli e dall'altra parte garantisce la tutela del credito consentendo a Prelios, società finanziata, di dare attuazione agli obiettivi del proprio business plan e dei piani triennali in modo tale che la stessa Prelios, possa con i ricavi dell'attività ordinaria, tra l'altro dare corso alla progressiva riduzione del debito e quindi soddisfare le ragioni creditorie dei finanziatori e pertanto anche di Pirelli & C. S.p.a.;*
- (b) *valuta sussistente la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'operazione, che risultano allineate alle prassi di mercato;*
- (c) *esprime parere favorevole (i) al rinnovo del finanziamento per complessivi 160 milioni di euro in favore di Prelios S.p.A. con rimborso integrale a scadenza a luglio 2017 rimettendo ai soggetti incaricati delle trattative la loro definizione nel mantenimento dell'equilibrio contrattuale e purché siano rispettate le seguenti condizioni:*

- *importo massimo del finanziamento: 160 milioni di euro con scadenza al più tardi al 31 luglio 2017 e rimborso integrale a scadenza;*
- *condizioni economiche:*
 - *up-front fee non inferiore a 250 bps dell'importo finanziato;*
 - *marginale del finanziamento non inferiore a 550 bps rispetto all'Euribor e comunque di almeno 50 bps superiore a quello praticato dalle banche del cd. Club Deal.*

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

Per il Comitato

F.to

Il Presidente del Comitato

Prof. Carlo Secchi