

AVVISO n.9558	15 Marzo 2023	---
--------------------------	---------------	-----

Mittente del comunicato : BORSA ITALIANA

Societa' oggetto : --
dell'Avviso

Oggetto : Modifiche al Regolamento dei Mercati e
alle relative Istruzioni/Amendments to the
Market Rules and to the related Instructions

Testo del comunicato

si veda l'allegato/see the annex

Disposizioni della Borsa

MODIFICHE AL REGOLAMENTO DEI MERCATI

LISTING SIIQ E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

La Consob, con delibera n. 22625 dell'8 marzo 2023, ha approvato le modifiche al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, il ("Regolamento") deliberate dal Consiglio di Amministrazione nella seduta dell'8 febbraio 2023. Le Istruzioni al Regolamento (le "Istruzioni") sono state conseguentemente modificate.

Le modifiche sono di seguito illustrate ed entreranno in vigore il **21 marzo 2023**.

Al fine di garantire la coerenza regolamentare in tema di disciplina relativa all'ammissione degli emittenti sul mercato Euronext Milan, in analogia con le recenti semplificazioni apportate al Regolamento in materia al fine di rendere più efficiente l'accesso al mercato (entrate in vigore lo scorso 3 ottobre), si modifica il capo 11 del Regolamento, dedicato alle società che esercitano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare e alle SIIQ. In particolare, si specifica che anche per le SIIQ:

- è eliminato il requisito di elaborare un Memorandum sul Sistema di controllo di gestione, che viene sostituito dalla dichiarazione sul Sistema di controllo di gestione, rilasciata dall'Emittente avvalendosi delle verifiche condotte da un revisore legale o una società di revisione legale o da altro soggetto qualificato;
- è eliminato l'obbligo di depositare il piano industriale. Il documento rimarrà richiesto ai sensi dell'articolo 2.2.2, comma 7 del Regolamento e dovrà altresì includere una descrizione delle strategie di investimento che la società intende perseguire.
- viene introdotto, per le società con capitalizzazione di mercato prevedibile inferiore a 1.000 milioni di euro, l'obbligo di nominare un operatore specialista, il quale svolgerà le funzioni di cui all'articolo 2.3.5 del Regolamento relativamente alle azioni ordinarie, in luogo del listing agent e in analogia con quanto previsto per le società STAR, per i 3 anni successivi all'ammissione.

In ottica di semplificazione, si procede inoltre l'allineamento delle norme relative alle SIIQ con il regime generale applicabile agli emittenti di azioni quotate su Euronext Milan, mediante riferimento alle norme del Capo 1 applicabili.

Si apporta infine una rettifica alle Istruzioni al fine di eliminare la richiesta ridondante di alcuni documenti da allegare alla domanda di ammissione di azioni di emittenti su Euronext Milan, ora sostituiti da una dichiarazione del legale rappresentante della Società.

Si coglie infine l'occasione per apportare una modifica di fine tuning in tema di specialista, al fine di inserire nelle Istruzioni un riferimento esplicito all'operatore specialista del mercato Euronext Milan con riguardo agli obblighi in caso di capitalizzazione inferiore 1.000 milioni di euro.

Con riferimento a eventuali modifiche del soggetto che si impegna a sostenere la liquidità e alla possibilità per le parti di recedere dal contratto di specialista, è stata ravvisata la necessità di apportare alcune precisazioni.

In particolare, si chiarisce che:

- (i) la modifica del soggetto specialista deve essere preventivamente comunicata a Borsa (almeno cinque giorni di mercato aperto prima della sua efficacia); e
- (ii) la fornitura del servizio di liquidità non deve subire alcuna interruzione.

Sempre in tale ottica, è stato altresì eliminata la possibilità per Borsa Italiana di accettare un termine per la comunicazione preventiva inferiore a quanto sopra indicato.

Il testo aggiornato del Regolamento e delle Istruzioni sarà reso disponibile sul sito Internet di Borsa Italiana, all'indirizzo www.borsaitaliana.it

Di seguito si riportano le modifiche al testo del Regolamento e delle Istruzioni.

REGOLAMENTO

Capo 11 – Azioni di emittenti che esercitano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare e delle SIIQ

Articolo 2.2.38

(Requisiti degli emittenti che esercitano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare e delle SIIQ)

1. Possono essere ammesse alla quotazione **sul Mercato Euronext Milan** le azioni rappresentative del capitale degli emittenti che esercitano, in via prevalente, l'attività di locazione immobiliare e delle SIIQ che abbiano un portafoglio iniziale il cui NAV - così come definito nelle Istruzioni - sia almeno pari a 200 milioni di euro oppure che rispettino l'indicatore previsto nelle Istruzioni medesime. Il requisito di prevalenza è valutato facendo riferimento a quanto previsto all'articolo 1, comma 121, della legge n. 296/2006.
2. In assenza dei requisiti di cui al comma 1 e previo soddisfacimento degli ulteriori requisiti del Capo 11 l'emittente in ogni caso potrà, su propria iniziativa, richiedere di essere ammesso alle negoziazioni nel Segmento Professionale del Mercato Euronext MIV Milan.

~~3. Possono essere ammesse alla quotazione le azioni rappresentative del capitale di SIIQ che abbiano pubblicato e depositato, conformemente al diritto nazionale, i bilanci anche consolidati degli ultimi tre esercizi annuali, di cui almeno l'ultimo corredato di un giudizio espresso da un revisore legale o una società di revisione legale iscritti nel registro tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 o della corrispondente disciplina di diritto estero applicabile. L'ammissione alla quotazione non può essere disposta se il revisore legale o la società di revisione legale ha espresso un giudizio negativo ovvero si è dichiarata impossibilitata a esprimere un giudizio. Nel caso di revisori e di enti di revisione contabile di Paesi terzi di cui all'articolo 34, comma 1, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, al più tardi alla data di ammissione alla quotazione, l'emittente deve fornire a Borsa Italiana conferma della avvenuta presentazione da parte del revisore o dell'ente di revisione contabile incaricato, della domanda di iscrizione al registro tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39¹ e di essere consapevole che, in assenza di tale registrazione, ai sensi dell'articolo 34, comma 6, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, le relazioni di revisione emesse da un revisore o ente di revisione contabile di un Paese terzo non iscritto sono prive di effetti giuridici in Italia.~~

~~4. Le società risultanti da operazioni straordinarie o che abbiano subito, nel corso dell'esercizio precedente a quello di presentazione della domanda o successivamente, modifiche sostanziali nella loro struttura patrimoniale devono produrre, a completamento di quanto previsto dal comma 3:~~

- ~~— il conto economico pro forma relativo ad almeno un esercizio annuale chiuso precedentemente alla data di presentazione della domanda di ammissione;~~
- ~~— lo stato patrimoniale pro forma riferito alla data di chiusura dell'esercizio precedente la domanda di ammissione qualora le operazioni straordinarie o le modifiche sostanziali siano avvenute successivamente a tale data;~~
- ~~— gli ulteriori documenti pro forma infrannuali specificati nelle Istruzioni.~~

~~Qualora dalla redazione dei documenti pro forma di cui al presente comma possa derivare l'inattendibilità oggettiva dei dati contabili contenuti negli stessi, Borsa Italiana, su richiesta motivata dell'emittente, si riserva di accettare ricostruzioni contabili storiche diverse.~~

~~5. I documenti contabili di cui al comma 4 devono essere accompagnati dalla relazione di un revisore legale o di una società di revisione legale, che abbia una conoscenza adeguata dei soggetti coinvolti e che fondi il proprio parere su verifiche adeguate. La relazione contiene gli esiti dell'attività di verifica sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati pro forma, sulla corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per la redazione dei medesimi atti.~~

~~Analoga relazione deve essere rilasciata dal revisore legale o dalla società di revisione~~

¹ Nelle more dell'adozione del Regolamento del MEF di cui all'art. 34, comma 7, del D.Lgs. n. 39/2010, trova applicazione il regime transitorio di cui all'art. 43, comma 9, del medesimo Decreto, e pertanto l'istanza di registrazione come revisore o ente di revisione contabile di Paesi terzi deve essere presentata alla Consob.

legale sulle ricostruzioni contabili storiche diverse dai dati pro forma; eventuali limitazioni o impedimenti all'espressione del giudizio dovranno essere motivati.

6. I bilanci annuali di esercizio e consolidati e le situazioni contabili annuali che costituiscono la base dei dati pro forma di cui al comma 4 devono essere assoggettati, per una parte largamente preponderante, a revisione contabile completa. In caso di impossibilità oggettiva, Borsa Italiana si riserva, su richiesta motivata dell'emittente, di accettare che solo una parte preponderante dei dati sia assoggettata a revisione contabile completa.

7. In via eccezionale, in deroga al comma 3, può essere accettato un numero inferiore di bilanci eventualmente integrati dalla documentazione di cui al comma 4 corredata da quanto previsto ai commi 5 e 6, ovvero, nel caso di emittenti che non abbiano mai pubblicato e depositato un bilancio annuale i documenti di cui ai commi 4, 5 e 6. Tale deroga deve in ogni caso rispondere agli interessi dell'emittente e degli investitori e questi ultimi devono disporre di tutte le informazioni necessarie per una valutazione dell'emittente e degli strumenti per i quali è richiesta l'ammissione.

8. La società emittente e le principali società del gruppo ad essa facente capo devono adottare un Sistema di controllo di gestione tale da consentire ai responsabili di disporre periodicamente e con tempestività di un quadro sufficientemente esaustivo della situazione economica e finanziaria della società e delle principali società del gruppo a essa facente eventualmente capo e tale da consentire in modo corretto:

- il monitoraggio dei principali *key performance indicator* e dei fattori di rischio che attengono alla società e alle principali società del gruppo ad essa facente eventualmente capo;
- la produzione dei dati e delle informazioni con particolare riguardo all'informazione finanziaria, secondo dimensioni di analisi adeguate alla tipologia di *business*, alla complessità organizzativa e alle specificità del fabbisogno informativo del *management*;
- l'elaborazione dei dati finanziari prospettici del piano industriale e del *budget* nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi aziendali mediante un'analisi degli scostamenti

A tal fine l'emittente redige un Memorandum, approvato dal proprio organo amministrativo, nel quale descrive il Sistema di controllo di gestione adottato dall'emittente e dalle principali società del gruppo ad esso facente capo. Il Memorandum deve descrivere in modo sintetico ma esaustivo, i componenti del sistema, i soggetti responsabili, i contenuti informativi con particolare riguardo agli indicatori utilizzati per il monitoraggio dei principali *key performance indicator* e fattori di rischio aziendale.

Il Memorandum dovrà altresì indicare le eventuali aree di criticità del Sistema presenti al momento della presentazione della domanda; l'emittente dovrà precisare in quale delle casistiche previste da Borsa Italiana nelle Istruzioni ricadano tali criticità.

~~9. L'emittente deve esercitare, direttamente o attraverso le proprie controllate e in condizioni di autonomia gestionale, una attività capace di generare ricavi.~~

~~Borsa Italiana nel valutare la sussistenza delle condizioni di autonomia gestionale verifica che non vi siano ostacoli alla massimizzazione degli obiettivi economico-finanziari propri dell'emittente. Qualora Borsa Italiana ravvisi elementi potenzialmente idonei a ostacolare il conseguimento dell'autonomia gestionale, richiede che sia data al pubblico adeguata informativa all'atto dell'ammissione a quotazione ed eventualmente in via continuativa.~~

~~Per le società controllate sottoposte all'attività di direzione e coordinamento di un'altra società non devono sussistere le condizioni che inibiscono la quotazione di cui all'articolo 16 del Regolamento Mercati Consob.~~

~~L'attivo di bilancio ovvero i ricavi dell'emittente non devono essere rappresentati in misura preponderante dall'investimento o dai risultati dell'investimento in una società le cui azioni sono ammesse alle negoziazioni in un mercato regolamentato.~~

~~10. Le società controllanti società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea devono rispettare le condizioni per la quotazione di cui all'articolo 15 del Regolamento Mercati Consob.~~

~~11. In ogni caso, le società finanziarie il cui patrimonio è costituito esclusivamente da partecipazioni devono rispettare le condizioni di cui all'articolo 17 del Regolamento Mercati Consob.~~

~~3. 12. Almeno tre tra i componenti dell'organo amministrativo e i dirigenti, e comunque tutti coloro che abbiano deleghe di investimento, devono avere maturato una esperienza complessiva di almeno un triennio nella gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della società.~~

~~4. 13. L'emittente adotta ogni misura ragionevole per identificare i conflitti d'interesse che potrebbero insorgere dall'attività d'investimento nonché idonee misure organizzative e procedurali per la gestione dei conflitti di interesse.~~

~~In particolare, la SIIQ formula per iscritto, applica e mantiene un'efficace politica di gestione dei conflitti di interesse nella quale sono illustrati i presidi, le procedure e le misure organizzative posti alla identificazione e gestione dei conflitti di interesse e i relativi flussi informativi.~~

~~5. 14. Le misure organizzative e le procedure per la gestione dei conflitti di interessi devono essere proporzionate alla natura, alla dimensione e alla complessità dell'attività della SIIQ e del gruppo a cui essa appartiene. In particolare, la politica di gestione dei conflitti di interesse di cui al comma ~~4 13~~ deve:~~

~~a) consentire di individuare, in relazione alle attività e ai servizi prestati, le circostanze che generano o potrebbero generare un conflitto di interesse in capo, in particolare, agli amministratori e ai titolari di deleghe di gestione (tra cui, ad esempio, l'amministratore ovvero il titolare di deleghe di gestione che svolga un ruolo analogo in società che svolgono attività affini o strumentali);~~

~~b) definire le procedure da seguire e le misure da adottare per gestire tali conflitti;~~

e

c) definire i limiti al cumulo di incarichi per i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo nella SIIQ, tenendo conto della natura, dimensione, complessità dell'attività della SIIQ e del gruppo a cui eventualmente appartiene, nonché alla tipologia e alla gamma dei servizi o delle attività prestate dalla stessa.

Le procedure e le misure di cui alla lettera b) garantiscono che i soggetti rilevanti impegnati in varie attività che implicano un conflitto di interesse ai sensi della lettera a), svolgano tali attività con un grado di indipendenza appropriato, tenuto conto delle dimensioni e delle attività della società nonché della rilevanza del rischio che i conflitti possano incidere negativamente sugli interessi degli azionisti.

6. ~~15.~~ La SIIQ istituisce all'interno del proprio organo amministrativo un comitato competente ad analizzare ogni proposta operazione di investimento e/o disinvestimento che riguardi più del 5% del totale degli attivi della società al NAV, sottoposta alla sua attenzione da parte di un membro dell'organo amministrativo e/o del soggetto titolare di deleghe di gestione. Il comitato è altresì competente ad analizzare tutte le operazioni al di sotto della predetta soglia di rilevanza nelle quali gli amministratori abbiano un interesse ai sensi dell'articolo 2391 del Codice Civile.

Il comitato è composto da non meno di tre amministratori indipendenti; in alternativa, il comitato può essere composto da amministratori non esecutivi, in maggioranza indipendenti; in tal caso, il presidente del comitato è scelto tra gli amministratori indipendenti. Almeno un componente del comitato possiede una adeguata conoscenza ed esperienza del settore immobiliare o di gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della società, da valutarsi dal consiglio di amministrazione al momento della nomina.

Il parere del comitato è obbligatorio, seppur non vincolante, e deve essere motivato. In caso di parere negativo la società è tenuta ad informare il mercato sui motivi che hanno indotto ad effettuare le operazioni malgrado tale parere.

- ~~9. 16. I requisiti di cui ai commi precedenti non si applicano per l'ammissione di azioni dello stesso emittente di categoria diversa rispetto a quelle già quotate.~~

7. *Nel disporre l'ammissione alla quotazione di azioni ordinarie di emittenti le cui azioni ordinarie siano già ammesse alle negoziazioni su altri mercati regolamentati europei o extracomunitari, Borsa Italiana può derogare a quanto previsto dai commi precedenti anche tenuto conto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dell'appartenenza a primari indici finanziari internazionali o nazionali, della dimensione dell'emittente e del periodo di tempo da cui è ammesso alle negoziazioni.*

8. Agli emittenti di cui al presente Capo 11, si applicano le disposizioni del Capo 1, articolo 2.2.2, commi da 1 a 13 e da 16 a 20. Con riferimento al piano industriale, di cui all'articolo 2.2.2, comma 7 il documento deve altresì includere una descrizione delle strategie di investimento che la

società intende perseguire.

ISTRUZIONI

TAVOLA 1: AZIONI

omissis

3.00 I dati finanziari

5. ~~6.~~ Per le società o enti risultanti da operazioni straordinarie - ovvero che abbiano subito, nel corso dell'esercizio precedente a quello di presentazione della domanda di ammissione alla quotazione o successivamente, modifiche sostanziali nella loro struttura patrimoniale devono essere allegati: il conto economico pro-forma relativo ad un esercizio annuale chiuso precedentemente alla data di presentazione della domanda di ammissione alla quotazione; lo stato patrimoniale pro-forma riferito alla data di chiusura dell'esercizio precedente la domanda di ammissione alla quotazione qualora le operazioni straordinarie o le modifiche sostanziali siano avvenute successivamente a tale data; la relazione di un revisore legale o di una società di revisione legale contenente gli esiti dell'attività di verifica sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati pro-forma, sulla corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per la redazione dei medesimi atti relativa a tali documenti. Deve essere inoltre allegata dichiarazione del legale rappresentante dell'emittente, o del soggetto munito dei necessari poteri, attestante che i bilanci annuali di esercizio o consolidati e le situazioni contabili annuali che costituiscono la base dei dati pro-forma sono stati assoggettati, per una parte largamente preponderante, a revisione contabile completa. ~~Tali documenti devono essere accompagnati dalla copia della relazione di un revisore legale o di una società di revisione legale.~~ Rispetto al momento del provvedimento di ammissione alla quotazione non devono essere trascorsi più di quindici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio cui si riferiscono i dati pro-forma. Qualora le modifiche siano avvenute successivamente alla chiusura dell'esercizio e tra tale data e il provvedimento di ammissione alla quotazione siano trascorsi più di 9 mesi, dovranno essere allegati: un conto economico infra annuale pro-forma relativo ai sei mesi successivi all'ultimo esercizio chiuso; una situazione patrimoniale infra annuale pro-forma riferita al termine del semestre successivo all'ultimo esercizio chiuso, qualora le operazioni straordinarie o le modifiche sostanziali siano avvenute successivamente a tale data; la relazione di un revisore legale o di una società di revisione legale contenente gli esiti dell'attività di verifica sulla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati pro-forma, sulla corretta applicazione della metodologia utilizzata nonché sulla correttezza dei principi contabili adottati per la redazione dei medesimi atti relativa a tali documenti. I documenti contabili infra-annuali dovranno essere redatti secondo modalità omogenee ai proforma annuali. Deve essere inoltre allegata dichiarazione del legale rappresentante dell'emittente, o del soggetto munito dei necessari poteri, attestante che la situazione patrimoniale e il conto economico infra-annuali, di esercizio o consolidati, che costituiscono la base dei dati pro-forma sono stati assoggettati, per una parte largamente preponderante, a revisione contabile completa. Tenuto conto della prevista data di avvio delle negoziazioni, Borsa Italiana si riserva di richiedere una situazione patrimoniale ed

economica pro-forma relativa a una data diversa, comunque più recente rispetto alla chiusura dell'ultimo esercizio ricostruito o ai sei mesi successivi a tale chiusura. I documenti contabili di cui al presente punto devono essere relativi all'emittente ovvero riportare una situazione consolidata qualora l'emittente sia tenuto alla redazione di conti consolidati. I suindicati dati pro-forma possono non essere presentati qualora siano già contenuti nel Prospetto Informativo.

omissis

TAVOLA 7: AZIONI DI EMITTENTI CHE ESERCITANO IN VIA PREVALENTE L'ATTIVITÀ DI LOCAZIONE IMMOBILIARE E DELLE SIIQ

1.00 Rinvio

Alla domanda di ammissione alla quotazione di azioni di SIIQ, deve essere allegata, in quanto compatibile e conformemente alle disposizioni di cui al Capo **11** ~~13~~, Titolo 2.2., Parte 2 del Regolamento, la documentazione di cui alla Tavola 1.

*2.00 Piano industriale e **S**struttura organizzativa*

~~In aggiunta a quanto previsto al punto 3.08 della Tavola 1, il piano industriale che deve essere allegato alla domanda di ammissione deve prevedere per gli anni prospettici esclusivamente gli effetti economici, patrimoniali e finanziari collegati agli attivi immobiliari rientranti nel portafoglio iniziale, vale a dire quelli di proprietà dell'emittente alla data di avvio delle negoziazioni e/o gli attivi oggetto di conferimenti e/o di contratti di acquisto condizionati all'avvio delle negoziazioni (ivi inclusi i contratti che si perfezionano anche successivamente alla quotazione). Il documento deve altresì includere, nella sezione dedicata alle intenzioni strategiche, una descrizione delle strategie di investimento che la società intende perseguire mediante l'utilizzo dei proventi derivanti dalla quotazione e che siano coerenti con l'obiettivo di diversificazione del rischio. In particolare, devono essere esplicitati i seguenti elementi: i) l'area geografica (o le aree geografiche) e la destinazione d'uso degli asset; ii) l'eventuale livello di diversificazione dei ricavi e delle attività; iii) l'eventuale rendimento target degli asset e iv) la politica in materia di indebitamento.~~

~~In aggiunta a quanto sopra richiamato, **A**lla domanda di ammissione deve essere allegata ~~alla domanda di ammissione~~ la seguente documentazione:~~

- ~~1. la relazione contenente la descrizione dettagliata della politica di gestione dei conflitti d'interessi. In particolare, ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui all'articolo 2.2.389, comma **4** ~~13~~, sono descritti i criteri per identificare i conflitti d'interesse che potrebbero insorgere dalle attività della SIIQ, nonché le procedure e le misure organizzative per la gestione dei medesimi.~~
- ~~2. il sintetico *curriculum vitae* dei componenti l'organo amministrativo, dei dirigenti e dei dipendenti addetti all'elaborazione e identificazione delle opportunità di investimento, in cui si evidenzia l'esperienza maturata e da~~

cui risulti la sussistenza del requisito di professionalità di cui all'articolo 2.2.389, comma 3 12.

3.00 Formula per il calcolo del livello di investimento minimo delle SIIQ

Rapporto = NAV / (NAV + AUCAP) ≥ 0,3

- AUCAP: i proventi massimi derivanti dall'aumento di capitale a servizio della quotazione al netto dei proventi destinati all'acquisizione degli immobili oggetto di contratti di acquisto condizionati alla quotazione;
- Net Asset Value (NAV): il valore di mercato degli attivi del portafoglio iniziale dell'emittente al netto del debito residuo sullo stesso;
- Portafoglio iniziale: gli attivi immobiliari, come definiti dall'art. 1, comma 121, della legge n. 296/2006 e successive integrazioni e modificazioni, già identificati e di proprietà della società alla data di avvio delle negoziazioni e/o oggetto di conferimenti e/o di contratti di acquisto condizionati all'avvio delle negoziazioni (ivi inclusi i contratti che si perfezionano anche successivamente alla quotazione).

* * * *

Borsa Italiana si riserva, ai fini della propria istruttoria e anche nel corso della stessa, di richiedere all'emittente ulteriori informazioni, chiarimenti e documentazione rispetto a quanto previsto ai punti precedenti.

Borsa Italiana si riserva altresì di consentire l'omissione di informazioni o documenti, nei casi in cui questi possano ritenersi superflui o siano già contenuti in altra documentazione esibita dall'emittente ovvero qualora l'emittente abbia già strumenti finanziari ammessi a quotazione in mercati regolamentati di Paesi appartenenti all'UE o extracomunitari.

Omissis

CAPO IA.4.4 - Mercato Euronext Milan: Obblighi specialisti e operatori market maker mifid2

Articolo IA.4.4.1

(Obblighi di quotazione per gli operatori specialisti e per i market maker Mifid2 nel Mercato Euronext Milan)

Omissis

12. Nel caso di **sostituzione del soggetto che opera come attività di Specialista nel mercato Euronext Milan ai sensi dell'Articolo 2.2.2 comma 20 del**

Regolamento e nel Segmento Euronext STAR Milan ai sensi dell'Articolo 2.3.5 del Regolamento, l'operatore Specialista uscente e/o l'emittente devono, assicurata la continuità della funzione di specialista, informare Borsa Italiana con un preavviso di almeno 5 giorni di mercato aperto la parte che risolve il contratto, per inadempimento dell'altra parte, deve darne comunicazione per iscritto a Borsa Italiana almeno un mese prima della data di efficacia della risoluzione. In tutti gli altri casi di cessazione del rapporto la comunicazione per iscritto a Borsa Italiana deve essere effettuata almeno tre mesi prima della data di efficacia della cessazione stessa. Borsa Italiana può accettare un termine inferiore nel caso in cui sia comunque assicurata la continuità della funzione di specialista da parte di altro soggetto che assuma gli impegni di sostegno della liquidità.

AMENDMENTS TO THE RULES OF THE MARKETS

SIIQ LISTING AND DOCUMENTATION TO BE ATTACHED

With resolution no. 22625 of the 8th of March 2023, Consob approved the amendments to the Rules of the Markets managed and organized by Borsa Italiana (the "Rules"), already approved by Borsa Italiana's Board of Directors on 8 February 2023. The Instructions have been consequently modified (the "Instructions").

The amendments are described below and will enter in to force on the **21st of March 2023**.

In order to ensure regulatory consistency concerning the provisions on the admission of issuers to the Euronext Milan market, in line with the recent simplifications made to the related Rules in order to make market access more efficient (which came into force last October 3), Chapter 11 of the Rules, dedicated to companies operating prevalently in the property rental sector and SIIQs, is being amended. In particular, it is specified that also for SIIQs:

- the requirement to produce a Memorandum on the management control system is being eliminated and is being replaced by the statement on the management control system issued by the Issuer based on the checks carried out by a statutory auditor or statutory auditing company or other qualified entity;
- the requirement to file the business plan is being eliminated. Pursuant to Article 2.2.2 paragraph 7, the document will remain required and it shall also include a description of the investment strategies that the company intends to pursue.
- the requirement is being introduced, for companies with a foreseeable market capitalisation of less than 1,000 million euro, to appoint a specialist that will perform the functions set out in Article 2.3.5 of the Rules in relation to ordinary shares, instead of the listing agent and in line with the provisions for STAR companies, for three years following admission.

In the interests of simplification, the rules relating to SIIQs are also being aligned with the general regime applicable to issuers of shares listed on Euronext Milan, through reference to the applicable rules in Chapter 1.

Lastly, a correction is being made to the Instructions to eliminate the redundant requirement of certain documents to be attached to the application for admission of

shares of issuers on Euronext Milan, now replaced by a statement from the Company's legal representative.

Finally, the opportunity is taken to make a fine-tuning on the specialist's provisions, in order to include an explicit reference in the Instructions to the specialist of the Euronext Milan market with regard to obligations in the event of capitalisation of less than EUR 1,000 million.

With reference to possible changes of the liquidity provider and the possibility for the parties to withdraw from the specialist agreement, some changes were made to Article IA.4.4.1 of the Instructions.

Specifically, this article was amended to clarify that:

- (i) the change of the specialist subject must be notified in advance to Borsa (at least 5 open market days prior to its effectiveness); and
- (ii) the liquidity support service must not be interrupted.

Also, the possibility for Borsa Italiana to accept a prior notice shorter than the one above has also been removed.

The updated texts of the Rules and Instructions will be published on Borsa Italiana's website (www.borsaitaliana.it).

The changes of the Rules and Instructions are shown below.

RULES

Chapter 11 – Shares of issuers operating prevalently in the property rental sector, and of SIIQs

Article 2.2.38

(Requirements of issuers operating prevalently in the property rental sector, and of SIIQs)

1. The shares representing the capital of issuers operating prevalently in the property rental sector, and of SIIQs with a NAV of at least 200 million Euro or that comply with the index set out in the Instructions, may be admitted to listing on **the Euronext Milan market**. The prevalence requirement shall be evaluated with reference to the provisions of Article 1, paragraph 121, of Italian Law no. 296/2006.
2. In the absence of the requirements referred to in paragraph 1, and subject to satisfaction of the further requirements set out in Chapter 11, the issuer may, in any case, on its own initiative, apply for admission to trading on the Professional Segment of the Euronext MIV Milan Market.
- ~~3. The shares representing the capital of listed real estate investment trusts (SIIQs)~~

~~that have published and filed, in accordance with Italian legal requirements, their accounts, including consolidated accounts, for the last three financial years, at least one set of which is accompanied by the opinion of a statutory auditor or statutory audit company registered in the Ministry of Economy and Finance's register, pursuant to Italian Legislative Decree no. 39 of 27 January 2010 or to the corresponding applicable foreign legislation, may be admitted to trading. Admission to trading may not be granted where the statutory auditor or the statutory auditing company has rendered an adverse opinion or a disclaimer. In the case of third country auditors and audit entities, pursuant to Article 34, paragraph 1, of Legislative Decree no. 39 of 27 January 2010, the issuer must provide confirmation to Borsa Italiana, at the latest on the date of admission to listing, that the appointed auditor or audit entity has submitted an application for inclusion in the register kept by the Ministry of Economy and Finance pursuant to Article 34 of Legislative Decree no. 39² of 27 January 2010 and is aware that, in the absence of such registration, pursuant to Article 34, paragraph 6, of Legislative Decree no. 39 of 27 January 2010, the audit reports issued by an auditor or audit entity of a third country that is not registered have no legal effect in Italy.~~

~~4. Companies resulting from extraordinary corporate actions or whose assets and liabilities underwent material changes in the financial year preceding that of the submission of the application or subsequently must produce, in addition to what is provided for in paragraph 3:~~

- ~~— the pro forma income statement for at least one financial year closed prior to the date of submission of the application for admission;~~
- ~~— a pro forma balance sheet referring to the closing date of the financial year preceding the application where the extraordinary corporate actions or the material changes occurred after that date;~~
- ~~— the other pro forma interim documents specified in the Instructions.~~

~~Where it emerges during the preparation of the pro forma documents referred to in this paragraph that the accounting data they contain are objectively unreliable, Borsa Italiana may accept different historical accounting reconstructions upon receiving a reasoned request from the issuer.~~

~~5. The accounting documents referred to in paragraph 4 must be accompanied by the report of an statutory auditor or an statutory auditing company which has an adequate knowledge of the subjects involved, and whose opinion must be based on adequate checking. The report contains the results of the checking activity containing opinion on the reasonableness of the basic assumptions made in preparing the pro forma data, the correct application of the methods used and the correctness of the accounting standards applied.~~

~~A similar report must be issued by the statutory auditor or the statutory auditing company on historical accounting reconstructions different from pro forma data; the~~

² Pending the adoption of the MEF Regulation as per Article 34, paragraph 7, of Legislative Decree no. 39/2010, the transitional regime as per Article 43, paragraph 9, of the same Decree applies, and therefore the application for registration as auditor or auditing entity of the third countries must be submitted to Consob

~~reasons must be given for any limitations or impediments to rendering the opinion.~~

~~10. The annual and consolidated financial statements, together with the annual accounting records that provide the basis for the pro forma documents referred to in paragraph 4, must be fully audited to a preponderant extent. Where this is objectively impossible, Borsa Italiana may accept that only the bulk of the data are fully audited upon receiving a reasoned request from the issuer.~~

~~11. Exceptionally, notwithstanding paragraph 3, a smaller number of financial statements may be acceptable, if necessary accompanied by the documents referred to in paragraph 4, and complete with what is referred to in paragraphs 5 and 6, that is, in the case of issuers who have never published and filed annual financial statements, those documents referred to in paragraphs 4, 5 and 6. Said exception must in any case meet the interests of the issuer and investors, and investors must have all of the documents at their disposal required to evaluate the issuer, together with those financial instruments for which admission is requested.~~

~~12. The issuer and the principal companies within the group headed by the issuer, must adopt a management control System that permits those in charge to regularly and promptly have a sufficiently full picture of the operating performance and financial situation of the company and of the principal companies of any group it heads, in order to permit the correct:~~

- ~~• monitoring of the key performance indicators and the risk factors pertaining to the company and the principal companies of any group it heads;~~
- ~~• production of data and information, with specific regard to financial information, in accordance with analytical dimensions of a suitable nature in view of the type of business, the organizational complexity and the management's specific informational requirements;~~
- ~~• processing of the business plan's forecast financial figures, and of those of the budget, together with verification of the achievement of company targets by means of an analysis of variances.~~

~~To this end, the issuer shall draw up a Memorandum, approved by its own governing body, in which it describes the management control System adopted by the issuer and by the principal companies within the group headed by the issuer. This Memorandum must contain a brief, but complete description of the system's components, those persons in charge of the system, the informational contents of such, with a specific regard to the indicators used for monitoring the company's key performance indicators and main risk factors.~~

~~The Memorandum shall also provide details of any critical areas of the System that may be present at the time of submission of the application for admission; the issuer shall specify which of the categories, established by Borsa Italiana in the Instructions, said critical areas come within.~~

~~9. The issuer must operate and independently manage a business, either directly or through its own subsidiaries, that is capable of generating revenue.~~

~~Borsa Italiana, when evaluating whether the requirements of managerial independence have been met, shall verify that no obstacles exist to the maximization of the issuer's economic and financial objectives. Should Borsa Italiana find anything potentially capable of hindering the issuer's management independence, it shall require that the public be suitably informed at the time of admission to listing, and if necessary on a continuous basis.~~

~~In the case of subsidiaries that are managed and coordinated by another company, those conditions preventing listing, referred to in Article 16 of Consob Markets Regulation, must not exist.~~

~~The asset side of the balance sheet, or the issuer's revenue, must not be preponderantly represented by the investment, or the profit from an investment, in a company whose shares are admitted to trading in a regulated market.~~

~~10. Those companies controlling companies established and governed by the laws of Non EU States, must comply with the listing requirements referred to in Article 15 of Consob Markets Regulation.~~

~~11. In any case, finance companies whose assets are constituted exclusively by shareholdings, must comply with Article 17 of Consob Markets Regulation.~~

~~3. 12. At least three of the members of the governing body and the executive managers, and in any case all of those with investment powers, must have at least three years' experience of the strategic management of investments of the same entity and type as those constituting the investment aims of the company.~~

~~4. 13. The issuer shall take all reasonable measures to identify any conflicts of interest that could arise from investment operations, together with suitable organizational and procedural measures for the management of any conflicts of interest.~~

More specifically, the SIIQ shall formulate in writing, apply and preserve an effective policy for the management of conflicts of interest, and said policy shall illustrate the safeguards, procedures and organizational measures designed for the purpose of identifying and managing conflicts of interest, together with the corresponding information flows.

~~5. 14. The organizational measures and the procedures designed for the purpose of managing conflicts of interest, must be proportionate to the nature, entity and complexity of the SIIQ's business and that of the group it belongs to. In particular, the policy for the management of conflicts of interest referred to in paragraph 4 13, must:~~

~~d) permit the identification of the circumstances, in relation to the business carried out and the services provided, that generate, or that could generate, a conflict of interest affecting, in particular, the directors or the holders of managerial powers (including, for example, any director or holder of managerial powers who performs a similar role in companies that carry on similar or ancillary activities);~~

e) define the procedures to be followed, and the measures to be adopted, to handle such conflicts of interest; and

f) establish the limits to the accumulation of offices held in the case of those persons who exercise administrative, managerial or control functions in the SIIQ, on the basis of the nature, entity and complexity of the SIIQ's business and that of any group it belongs to, as well as of the type and range of services or business activities performed by the SIIQ.

The procedures and measures referred to in letter b) above, guarantee that the relevant persons involved in various activities that imply a conflict of interest in accordance with letter a), carry out such activities in an appropriately independent manner, taking into account the entity and business of the company, and the degree of risk that such conflicts of interest may negatively impact shareholders' interests.

6. ~~15.~~ The SIIQ shall set up a committee within the framework of its own governing body, appointed to analyse every proposed investment and/or disinvestment transaction regarding more than 5% of the company's total assets at NAV, that is brought to the committee's attention by a member of the governing body and/or by the person holding managerial powers. The committee shall also analyse all transactions below said threshold, in which the directors have an interest pursuant to Article 2391 of the Italian Civil Code.

The committee shall be composed of no fewer than three independent directors; alternatively, the committee may be composed of non-executive directors, the majority of whom shall be independent. In the latter case, the chair of the committee shall be chosen from among the independent directors. At least one member of the committee shall have adequate knowledge and experience of the real estate sector, or of the strategic management of investments of the same entity and type as those constituting the investment aims of the company, to be evaluated by the board of directors at the time of the committee's appointment.

The committee's opinion is mandatory, although not binding, and reasons must be given for it. In the event of a negative opinion, the company is bound to inform the market of the reasons that led it to carry out the transactions despite the negative opinion.

- ~~13. 16.~~ The requirements referred to in the foregoing paragraphs do not apply to the admission of the same issuer's shares belonging to a different category from those already listed.

7. ***In granting admission to listing for ordinary shares of issuers whose ordinary shares are already admitted to trading on other EU or non-EU markets, Borsa Italiana may waive the preceding paragraphs, taking account of factors including but not limited to: the inclusion of the shares in leading international or national financial indices, the size of the issuer and how long it has been admitted to trading.***

8. **For the issuers referred to in this Chapter 11, the provisions of Chapter 1, Article 2.2.2, paragraphs 1 to 13 and 16 to 20 shall apply. With reference to the business plan, referred to in Article 2.2.2, paragraph 7,**

the document shall also include a description of the investment strategies that the company intends to pursue.

INSTRUCTIONS

TABLE 1: SHARES

omissis

3.00 Financial information

5. ~~6.~~ For companies and entities resulting from extraordinary corporate actions, or whose assets and liabilities underwent substantial changes in the financial year preceding that of the submission of the application for admission to listing or subsequently, the following documents must be attached: a pro forma income statement for one financial year ended prior to the date of submission of the application for admission to listing; a pro forma balance sheet referred to the closing date of the financial year preceding the application where the extraordinary corporate actions or the substantial changes occurred after that date; the report a statutory auditor or a statutory auditing company containing the results of the checking activity on the reasonableness of the basic assumptions made in preparing the pro forma data, on the correct application of the methods used and on the appropriateness of the accounting policies adopted for their preparation. A declaration from the legal representative of the issuer, or other duly authorised person, attesting that the solo or consolidated annual financial statements that form the basis for the pro forma data, have been fully audited to a preponderant extent, must also be attached. ~~Such documents must also be accompanied by a copy of the report of a statutory auditor or a statutory auditing company thereon.~~ At the date of the admission decision not more than fifteen months must have passed from the closing date of the financial year to which the pro forma data refer. Where the changes occurred after the closing date of the financial year and more than 9 months have elapsed between such date and the admission decision, the following documents must be attached: a pro forma interim income statement for the six months subsequent to the close of the last financial year; a pro forma interim balance sheet referred to the end of the half-year subsequent to the close of the last financial year where the extraordinary corporate actions or the substantial changes occurred after that date; the report of a statutory auditor or a statutory auditing company containing the results of the checking activity on the reasonableness of the basic assumptions made in preparing the pro forma data, on the correct application of the methods used and on the appropriateness of the accounting policies adopted for their preparation. The interim accounting documents must be prepared using methods consistent with those used for the pro forma annual accounts. A declaration from the legal representative of the issuer or other duly authorised person, attesting that the solo or consolidated interim balance sheet and income statement that form the basis for the pro forma data, have been fully audited to a preponderant extent, must also be attached. Taking account of the planned date for the start of trading, Borsa Italiana may request a pro forma balance sheet and income statement for a period ending on a different date, which shall be more recent than the closing date of the latest annual accounts or the end of the six months subsequent to such closing date. The accounting documents referred to in

this point must refer to the issuer or be drawn up on a consolidated basis where the issuer is required to prepare consolidated financial statements. The above-mentioned pro forma data may be omitted where they are already contained in the prospectus.

omissis

TABLE 7: SHARES OF ISSUERS OPERATING MAINLY IN THE REAL ESTATE RENTAL FIELD, AND SIIQS

1.00 Reference

Applications for the admission to listing of SIIQs' shares must be accompanied by the documents referred to in Table 1, insofar as they are compatible and in accordance with the provisions of Chapter **11 13**, Title 2.2., Part 2 of the Rules.

2.00 Business Plan and Organizational Structure

~~In addition to the provisions of point 3.08 of Table 1, the business plan to be attached to the application for admission, must set out, for the years to come, exclusively the economic, equity and financial effects of the real estate assets falling within the initial portfolio, that is, those owned by the issuer at the date of the start of trading and/or the assets that are the object of capital contributions, or of purchase agreements conditional upon the start of trading (including those agreements that are completed after listing). The document shall also include, among its strategic intentions, a description of the investment strategies that the company intends to pursue through the utilization of the revenue deriving from listing, and that are in keeping with the aim of risk diversification. In particular, the following must be specified: i) the geographical area (or areas) and the intended use of the assets; ii) any degree of diversification of revenue and operations; iii) any target performance of assets; and iv) policy on indebtedness.~~

~~In addition to the above, **†**The following application for admission must also be accompanied by the following documents:~~

- ~~3. a report containing a detailed description of the policy for the management of conflicts of interest. More specifically, in order to meet the requirements referred to in Article 2.2.389, paragraph **4 13**, a description shall be provided of the criteria employed to identify the conflicts of interest that could arise as a result of the SIIQ's activity, together with the procedures and organizational measures adopted to manage such conflicts of interest;~~
- ~~4. a brief curriculum vitae of each member of the governing body, of the executive managers and of the employees appointed to identify and formulate investment opportunities, showing their experience and their meeting of requirements regarding professionalism as per Article 2.2.389, paragraph **3 12**.~~

3.00 Formula for the calculation of the SIIQs' minimum level of investment

Ratio = NAV / (NAV + CAP. INCREASE) ≥ 0.3 CAP.

- INCREASE: the maximum revenue from the capital increase to be used for the purpose of the listing, net of proceeds earmarked for the purchase of the properties subject to purchase agreements conditional upon listing;
- Net Asset Value (NAV): the market value of the assets in the issuer's initial portfolio net of the residual debt on such;
- Initial Portfolio: real estate assets, as defined by Section 1, paragraph 121, of Italian law no. 296/2006 and subsequent amendments and additions, already identified and owned by the company at the date of the start of trading and/or the object of capital contributions and/or of purchase agreements conditional upon the start of trading (including those agreements that are completed after listing).

* * * *

Borsa Italiana may, for the purposes of its examination and also during the same, request the issuer to provide additional information, clarifications and documentation with respect to that prescribed.

Borsa Italiana may also agree to the omission of information or documents, if such are deemed superfluous, or are already contained in other documentation submitted by the issuer, or should the issuer already have financial instruments admitted to listing in regulated markets in EU or non-EU countries.

Omissis

Chapter IA.4.4 - Euronext Milan Market: Obligations of specialists and Mifid2 Market Maker

Article IA.4.4.1

(Quotation obligations for specialists and Mifid2 market makers in the Euronext Milan Market)

Omissis

12. For the **substitution of the party operating as a activity of Specialist in the Euronext Milan market pursuant to Article 2.2.2 paragraph 20 of the Rules and in the Euronext STAR Milan Segment pursuant to Article 2.3.5 of the Rules Specialist the outgoing Specialist operator and/or the issuer must ensure the continuity of the specialist activity and inform Borsa Italiana with at least 5 trading days prior notice**, ~~the party that terminates the contract with the specialist following a breach of the contract by the other party must notify~~

~~Borsa Italiana in writing at least one month before the effective date of the termination. In all other cases of termination of the relationship Borsa Italiana must be notified in writing at least three months before the effective date of the termination. Borsa Italiana may accept shorter notice if the continuity of the specialist function is ensured by another entity that assumes the liquidity support commitments.~~