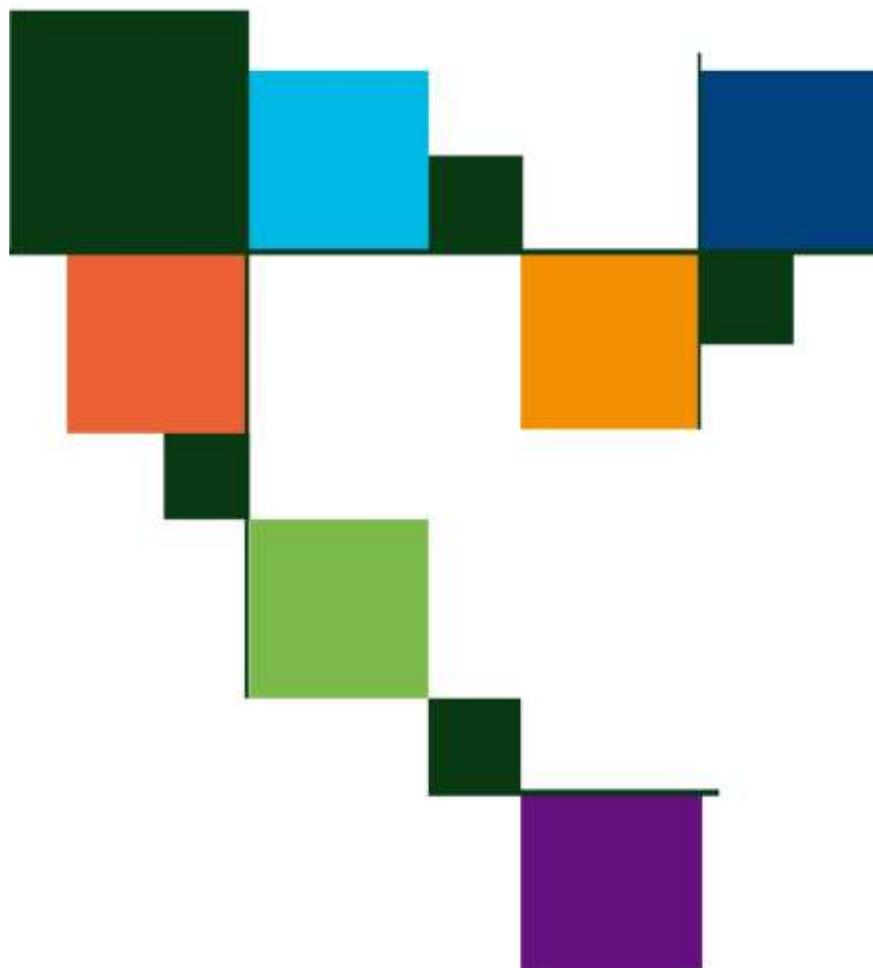


PRELIOS 



**RESOCONTO INTERMEDIO DELLA
GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2015**

		PAG.
A.	Relazione Intermedia sulla Gestione	3
1.	Corporate Review	4
1.1.	Profilo del Gruppo	4
1.2.	Highlights economico - finanziari	5
1.3.	Organico	6
2.	Organi societari	7
3.	Prelios nei primi nove mesi del 2015	9
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo	13
4.1.	Conto economico	14
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria	17
5.	Andamento delle divisioni di business	19
5.1.	Italia Real Estate	19
5.2.	Germania Real Estate	24
5.3.	Polonia Real Estate	25
5.4.	Non Performing loan	25
6.	Eventi successivi	27
7.	Evoluzione prevedibile della gestione	28
8.	Allegati	29
9.	Dati consolidati	31
9.1.	Stato patrimoniale consolidato	31
9.2.	Conto economico consolidato	33
9.3.	Prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidato	34
9.4.	Prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato	35
9.5.	Rendiconto finanziario consolidato	36
9.6.	Posizione finanziaria netta	37
10.	Operazioni con parti correlate	38
11.	Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari	41

A. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

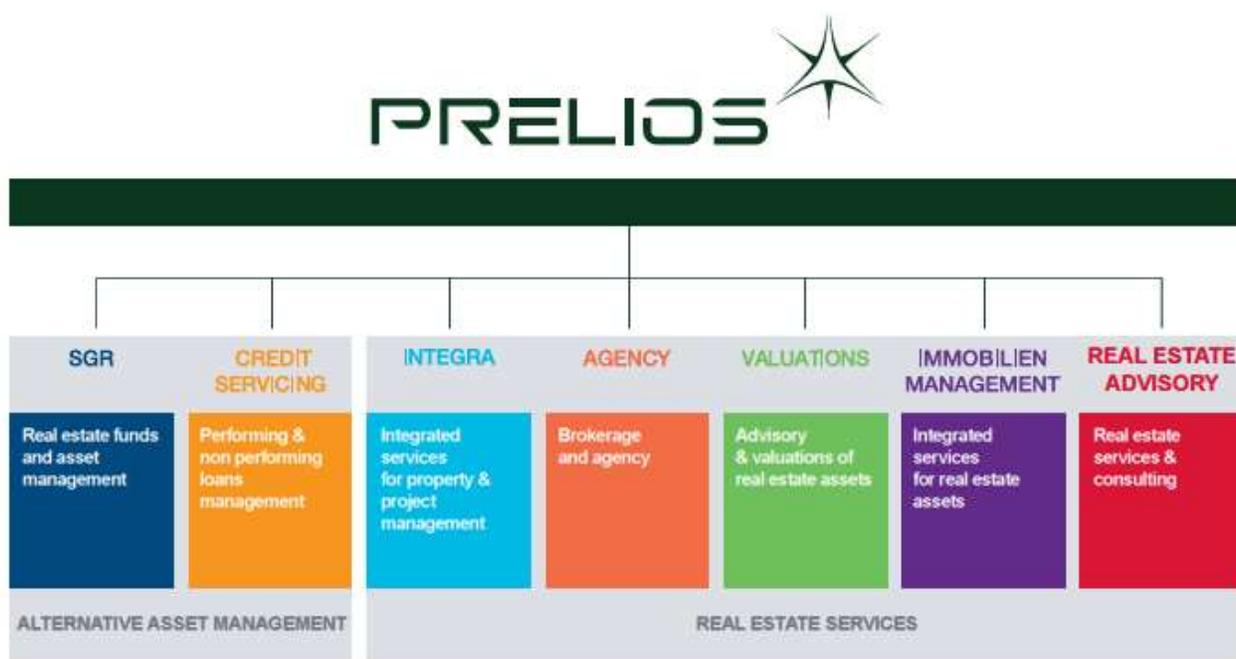
1. CORPORATE REVIEW

1.1. Profilo del Gruppo

Prelios è uno dei principali gruppi europei nell'*asset management* con un'offerta completa di servizi immobiliari e finanziari: il valore di mercato del patrimonio partecipato e di quello di terzi in gestione ammonta a 5,1 miliardi di euro. Il Gruppo ha una struttura qualificata di circa 450 professionisti con significative competenze professionali e un track record di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

La mission di Prelios è gestire per creare valore.

Quotata presso Borsa Italiana dal 2002, la holding Prelios S.p.A. coordina sette società operative che sviluppano un *network* completo di servizi in ambito immobiliare, riconosciuto e multi premiato per qualità, efficienza e affidabilità:



La gestione dei co-investimenti, che fa invece riferimento a quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli di immobili e di crediti *non performing*, è destinata ad essere conferita a breve in una società di nuova costituzione della quale Prelios deterrà una quota minoritaria dei diritti di voto come meglio rappresentato di seguito.

Al 30 giugno 2015, il patrimonio partecipato e di terzi in gestione è pari a 5,1¹ miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 4,9 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per 0,2 miliardi di euro (espressi al book value).

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,1 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso 25 fondi immobiliari dalla controllata Prelios SGR, tra i principali operatori del mercato immobiliare italiano.

La restante parte del portafoglio gestito è localizzata in Germania e Polonia (0,8 miliardi di euro di cui circa 0,1 miliardi di euro in Polonia).

¹ Il patrimonio partecipato e di terzi in gestione, ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, è espresso al valore di mercato al 30 giugno 2015, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

1.2. Highlights economico – finanziari

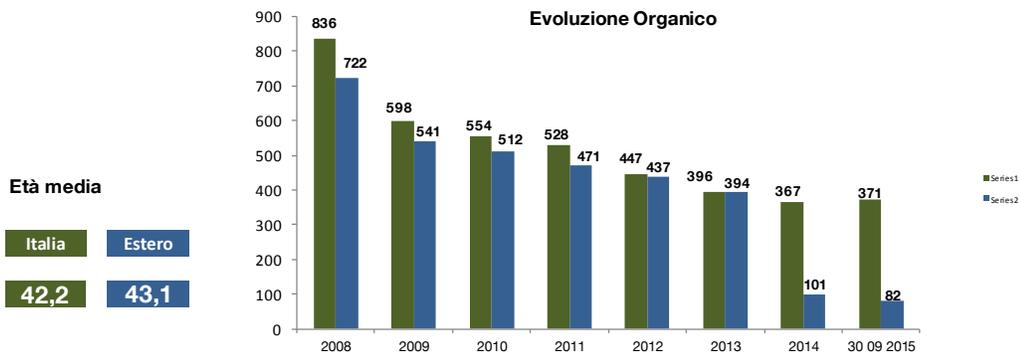
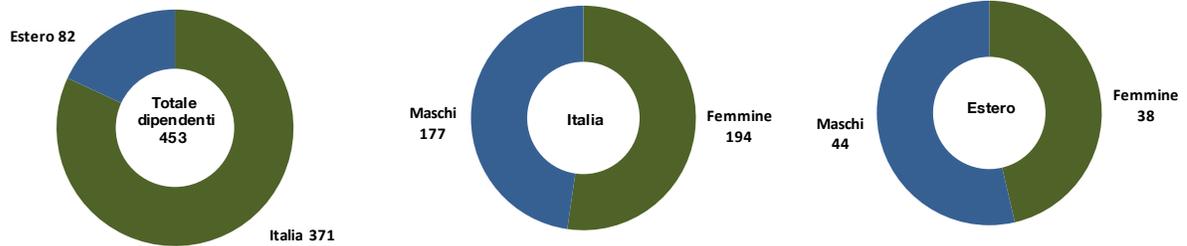
Il Gruppo ha conseguito nei primi nove mesi del 2015 un risultato operativo della gestione (come puntualmente definito al successivo par. 4) negativo per 12,1 milioni di euro rispetto ad un risultato parimenti negativo di 7,5 milioni di euro consuntivato al 30 settembre 2014 ed un risultato netto di competenza negativo per 16,6 milioni di euro a fronte di un risultato negativo di 48,4 milioni di euro. Il risultato netto è stato in buona parte positivamente influenzato da poste che esulano dalla gestione ordinaria, ed in particolare:

- le rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, che hanno avuto un impatto positivo di 2,7 milioni di euro (negativo per 23,6 milioni di euro al 30 settembre 2014);
- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso positivamente per 0,6 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 2,3 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014. Tale dato include prevalentemente spese legate alla razionalizzazione del Gruppo, perdite su crediti e rinunce eseguite nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate, compensate dal rilascio parziale di fondi rischi a seguito della sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato accantonamenti in precedenza;
- il risultato derivante dalle attività e passività destinate ad essere cedute che ha avuto un impatto positivo di 3,2 milioni a fronte dell'affinamento della stima dei flussi di cassa che ancora residuano dalla dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG ceduto nel 2014 alla società Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz), unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland.

Il patrimonio netto di competenza del Gruppo al 30 settembre 2015 risulta positivo per 88,2 milioni di euro a fronte di un valore positivo al 31 dicembre 2014 di 104,8 milioni di euro.

Dati economici	SETTEMBRE 2015	SETTEMBRE 2014
Ricavi consolidati	45,8	51,1
<i>di cui servizi</i>	41,8	50,5
<i>di cui altri</i>	4,0	0,6
Risultato operativo della gestione	(12,1)	(7,5)
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	(3,3)	0,1
<i>di cui Attività di Investimento</i>	(8,8)	(7,6)
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	0,6 2,7	(2,3) (23,6)
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(19,8)	(52,3)
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(16,6)	(48,4)
Dati patrimoniali	SETTEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Patrimonio Netto	90,8	107,3
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	88,2	104,8
Posizione Finanziaria Netta	199,5	187,6
Indici	SETTEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Dipendenti	453	468

1.3. Organico²



L'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, si è ridotto da 468 unità al 31 dicembre 2014 a 453 unità.

² Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ³

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
Sergio Iasi	Amministratore Delegato (Chief Executive Officer – CEO)
Anna Maria Artoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Mirja Cartia d’Asero	Amministratore indipendente (Independent Director)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent Director)
Giovanni Gilli	Amministratore (Director)
Valeria Leone	Amministratore (Director)
Andrea Mangoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)
Arturo Sanguinetti	Amministratore indipendente (Independent Director)
Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente (Independent Director)
Massimo Marinelli	Segretario del Consiglio di Amministrazione (Board Secretary)

Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*

Arturo Sanguinetti	Amministratore indipendente – Presidente (Lead Independent Director - Chairman)
Anna Maria Artoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent Director)

Comitato per la Remunerazione

Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente – Presidente (Independent Director - Chairman)
Mirja Cartia d’Asero	Amministratore indipendente (Independent Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)

³ L’Assemblea degli Azionisti, in data 16 ottobre 2015, ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, la durata del mandato. Al termine dell’Assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari, nonché a nominare i componenti dell’Organismo di Vigilanza.

Collegio Sindacale ⁴

Enrico Laghi	Presidente (Chairman)
Michela Zeme	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Marco de Ruvo	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Luca Aurelio Guarna	Sindaco supplente (Alternate Auditor)
Flavia Daunia Minutillo	Sindaco supplente (Alternate Auditor)

Organismo di vigilanza

Arturo Sanguinetti	Presidente (Chairman)
Sergio Beretta	Componente (Member)
Michela Zeme	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Sergio Romiti	Componente (Member)

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Andreasi ⁵

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A. ⁶

Via della Chiusa, 2

20123 Milano

⁴ L'Assemblea degli Azionisti, in data 8 maggio 2013, ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

⁵ In data 16 ottobre 2015, Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha confermato Marco Andreasi, *Chief Financial Officer* della Società, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza.

⁶ Incarico conferito dall'assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2015

Nel corso dei primi nove mesi del 2015, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato ancora caratterizzato da alcune incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Pur manifestandosi i primi segnali per una futura ripresa, il perdurare della crisi si è riflesso nel settore immobiliare che, nonostante la forte crescita dei volumi rispetto al 2013, evidenzia ancora una debolezza del mercato. Tuttavia, vanno evidenziati alcuni segnali di una possibile ripresa, principalmente spinta dal rinnovato interesse nel settore real estate italiano da parte degli investitori stranieri opportunistici, mossi dall'effetto del repricing e del conseguente rialzo dei rendimenti lordi e da una maggiore facilità rispetto agli esercizi precedenti relativamente all'accesso al credito. Si ritiene che gli investimenti evidenzieranno un'ulteriore moderata crescita nel 2015, stimolati dall'accelerazione della domanda interna ed estera e dal miglioramento delle condizioni di finanziamento.

Nel mese di febbraio 2015, facendo seguito agli accordi intercorsi a partire dal luglio 2014, Unicredit ha sottoscritto l'accordo strategico di lungo termine con la cordata Fortress-Prelios che prevede:

- la cessione ad affiliate di Fortress dell'intera partecipazione di UniCredit in UniCredit Credit Management Bank S.p.A. ("UCCMB"), incluso un portafoglio di sofferenze per un valore lordo di circa 2,4 miliardi di euro;
- i termini principali e le condizioni di un contratto strategico di lunga durata in relazione alla gestione dei crediti deteriorati attuali e futuri di piccola e media dimensione.

Fortress e Prelios hanno concordato che collaboreranno in qualità di partner industriali nella gestione di alcuni crediti deteriorati, pertanto, Prelios Credit Servicing comincerà a gestire nel breve termine alcune masse in coerenza con gli accordi finalizzati con Fortress.

In particolare, in data 9 giugno 2015 sono stati firmati il "Relationship Agreement" – accordo che disciplina gli aspetti contrattuali della partnership - e il "Main Terms of Subservicing Agreement" – che disciplina con maggiori dettagli i principali termini per la gestione della quota parte di competenza di PRECS del portafoglio acquisito da UCCMB.

Successivamente, in data 30 ottobre 2015, UCCMB ha perfezionato l'acquisizione del già citato portafoglio sofferenze di circa 2,4 miliardi di euro.

Questo accordo contribuirà a rendere il mercato italiano del servicing per il recupero dei crediti più indipendente e rappresenta un passo positivo per lo sviluppo del settore come già avvenuto in altri paesi europei.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2015, ha preliminarmente esaminato le condizioni per lo sviluppo e l'implementazione di un progetto di riassetto delle attività del Gruppo con il possibile scorporo in un veicolo societario non controllato della componente Investimenti da quella relativa ai Servizi di Prelios. Il progetto è finalizzato all'accelerazione del passaggio in "pure management company" della società e prevede inoltre il rafforzamento patrimoniale e finanziario di entrambe le componenti.

L'operazione di spin off che porterebbe Prelios ad essere una "pure management company" è strategica e di interesse rilevante per la Società che potrebbe così elidere alcuni ostacoli che, sino ad oggi, hanno impedito una crescita completa della Management Platform, unitamente ad un'auspicata crescente sinergia con i soci attuali e prospettici di riferimento.

Sempre in data 10 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Budget 2015 e l'Outlook 2016-2017 che ancora evidenziano risultati economici in perdita, per importi tali da erodere il patrimonio netto, nonché un assorbimento di cassa che, pur non comportando un deficit nell'arco di piano, continuerà a determinare una tensione finanziaria. Tuttavia si evidenzia che - seppur con effetti rilevanti visibili a partire dal 2016 - sono state identificate alcune nuove possibili operazioni, che essendo allo studio e non riflesse pertanto in tali previsioni, possono influire significativamente sulle performance del Gruppo con una spinta significativa, riveniente sia dal sostanziale raggiungimento di condizioni di equilibrio e sostenibilità economica del Gruppo, in linea con gli obiettivi di risanamento perseguiti, sia da condizioni di contesto, quali la riapertura dell'accesso al credito per il lancio di nuovi veicoli di investimento e collaborazione proattiva con il sistema bancario, che hanno sino ad oggi limitato fortemente l'attività di business del Gruppo.

Il Budget 2015 e Outlook 2016 - 2017 prevedono per le singole società del Gruppo le seguenti direttrici principali:

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

In tale contesto, nel periodo la Società ha ottenuto il waiver ad alcuni aspetti degli accordi di finanziamento, ovvero in merito alle tempistiche/modalità di rimborso dei flussi di cassa che derivano dalla cessione delle attività di co-investimento (inversione del meccanismo di rimborso del debito Senior 65%-35%).

In data 8 aprile 2015 Prelios ha acquistato circa il 39% del capitale sociale di Officinæ Verdi S.p.A., primo operatore nell'efficienza energetica in Italia con progetti in sviluppo nei prossimi tre anni stimati per oltre 150 milioni di euro. Gli interventi di riqualificazione energetica di Officinæ Verdi avvengono grazie ad un modello integrato che coniuga elevate competenze tecnico-finanziarie. L'approccio di Officinæ Verdi è innovativo in quanto supportato da Mætrics® Advanced, una "piattaforma intelligente" che è in grado di individuare gli sprechi, ottimizzare la manutenzione e monitorare i ritorni economici degli interventi per gli investitori.

Il 24 giugno 2015 Si è riunita l'Assemblea ordinaria e straordinaria della Società. In sede ordinaria, l'Assemblea ha approvato il bilancio dell'esercizio 2014 che si è chiuso con una perdita netta di circa 74,1 milioni di euro mentre a livello consolidato la perdita è stata pari a circa 61,1 milioni di euro. Inoltre, a seguito delle dimissioni rassegnate da un Consigliere, l'Assemblea ha stabilito di confermare in 15 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e di nominare la dottoressa Valeria Leone quale nuovo amministratore della Società. In sede straordinaria, l'Assemblea ha deliberato – ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del codice civile – di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio, di quella dell'esercizio precedente e delle "altre riserve" negative preesistenti, come risultanti dal Bilancio d'esercizio 2014, mediante integrale utilizzo delle Riserve disponibili e riduzione del capitale sociale ad Euro 49.225.067,95.

A seguito dell'accordo preliminare stipulato ad ottobre 2014 per l'acquisizione dell'80% di Negentropy Capital Partners LLP, asset manager basato a Londra e operativo sotto la supervisione e regolamentazione della FCA, sono proseguite nel primo semestre le attività finalizzate al perfezionamento dell'acquisizione. Tale operazione consentirà di dare vita a Prelios Europe, creando così in tempi brevissimi una piattaforma europea compliant alla normativa AIFMD, in grado di svolgere attività di fund raising, raccogliendo capitali presso investitori esteri che vogliono investire nel nostro Paese. Inoltre, grazie a tale piattaforma, Prelios sarà in grado di strutturare prodotti per facilitare l'investimento all'estero da parte di soggetti istituzionali italiani. Il perfezionamento dell'operazione è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione relativa al c.d. "change of control" nel capitale della società da parte dell'autorità inglese.

In data 6 agosto il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di separazione delle attività di *business* riferite agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quelle relative alle attività di servizi (*asset e fund management, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione, credit servicing*), da trasferire in un separato veicolo societario solo inizialmente controllato da Prelios e successivamente oggetto di deconsolidamento da quest'ultima.

Il progetto persegue l'obiettivo della Società di focalizzarsi sulle attività di Servizi, con un chiaro orientamento allo sviluppo del *business* di gestione e servizi, procedendo alla totale dismissione degli Investimenti, al fine di anticipare il più possibile il riposizionamento strategico della Società in *pure management company*.

Nel contempo, il Progetto mira anche al rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario con l'obiettivo di conseguire una stabile continuità aziendale, nel cui ambito è anche previsto un aumento di capitale in opzione di Prelios.

In particolare, l'Operazione prevede quanto segue:

1. lo scorporo della componente Investimenti da quella relativa ai Servizi attraverso il conferimento da parte di Prelios del relativo ramo d'azienda in un separato veicolo societario di nuova costituzione unitamente al trasferimento di una porzione del Debito Complessivo per un ammontare nominale pari a circa 174 milioni di euro circa.
2. il contestuale ingresso dei Partners nella compagine sociale del veicolo societario di nuova costituzione, attraverso un aumento di capitale in denaro agli stessi riservato, per un ammontare pari a 12 milioni di euro. Ne conseguirebbe la realizzazione di un assetto di *governance* tale per cui né Prelios né i Partners controlleranno Newco, consentendo alla stessa di procedere all'ordinata e profittevole dismissione del proprio patrimonio anche nella prospettiva di ripagare l'indebitamento finanziario trasferito. Nello specifico, la maggioranza del capitale votante verrebbe attribuito ai Partners e Prelios rimarrebbe azionista di minoranza (ma titolare della maggioranza dei diritti patrimoniali), con il conseguente deconsolidamento di Newco da Prelios e sua valutazione con il metodo del patrimonio netto.

Nel contesto complessivo dell'Operazione è, altresì, previsto un aumento del capitale di Prelios per l'importo massimo di 66,5 milioni di euro (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), da offrirsi in opzione agli aventi diritto (con garanzia delle Banche Finanziatrici sull'inoptato), al fine di perseguire il rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società, attraverso la riduzione dell'indebitamento finanziario residuo (a valle del conferimento in Newco) e il reperimento di risorse da destinare alle attività di sviluppo del *business* dei Servizi ed ai relativi investimenti.

Nel contesto dell'Operazione, è inoltre prevista la riacquisizione dell'intera partecipazione nella controllata Prelios SGR S.p.A., mediante il riacquisto della quota residua del 10% del capitale sociale di SGR attualmente posseduto da Intesa Sanpaolo. La congruità del valore di cessione è confermata da una apposita *fairness opinion* di un esperto terzo indipendente.

L'Operazione avrebbe il pregio e intende perseguire:

- dal punto di vista del rationale strategico-industriale:
 - la separazione da Prelios delle attività *non core* degli Investimenti, consentendo di accelerare il processo di attuazione del *business model* verso la "*pure management company*" in coerenza con l'orientamento strategico di fondo più volte dichiarato al mercato;
 - un *business model* chiaro con focalizzazione sulla pura attività di *service provider* e ottimizzazione dell'allocazione delle risorse finanziarie;
 - una maggiore possibilità di accesso a nuovo credito per cogliere le opportunità di sviluppo offerte dal mercato;
 - una migliore percezione del mercato sulla Società, con conseguente possibile partecipazione al processo di consolidamento in corso nel settore;
 - una minore esposizione alle necessità ed ai rischi relativi al *run-off* degli Investimenti, con la connessa decorrelazione dei flussi di cassa Servizi rispetto alle esigenze degli Investimenti;
- dal punto di vista del rationale patrimoniale-finanziario:
 - l'ottimizzazione della struttura gestionale con riduzione dei costi di struttura per effetto dell'Operazione;
 - il conseguimento, per Prelios, di una sensibile riduzione della posizione finanziaria netta *post* Operazione;
 - un rafforzamento patrimoniale e finanziario, che può meglio supportare le esigenze del *business* dei Servizi;

- il conseguimento di un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario finalizzato a perseguire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale di lungo periodo.

Il medesimo Consiglio di Amministrazione ha approvato – nel contesto del Progetto – il Piano Industriale 2015-2017 (il “Piano”), che oltre alle direttrici di sviluppo finalizzate, nel loro complesso, al completamento della ristrutturazione del Gruppo (verso il modello della *pure management company*) ed al rilancio di Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari correlati, contiene anche gli elementi funzionali a far emergere la sua stretta correlazione con il percorso di risanamento della Società, anche alla luce della rimodulazione dell’indebitamento finanziario che, nell’ambito dell’Operazione, verrà trasferito alla società conferitaria partecipata anche dai Partner e in cui Prelios avrà una partecipazione di minoranza. Il Piano è stato elaborato sul presupposto di avveramento e finalizzazione dell’Operazione, ivi incluso l’aumento di capitale Prelios.

L’attestazione inerente la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano è stata sottoscritta ed asseverata in data 7 agosto 2015 – ai sensi e per gli effetti dell’art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – dal dott. Mario Civetta, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell’Operazione. Tale attestazione è stata ulteriormente asseverata in data 14 settembre 2015 nella medesima versione – avendo solo sintetizzato alcune parti per evitare l’indicazione puntuale di taluni dettagli numerici e di talune informazioni sensibili utilizzati per l’attività di attestazione, ma riservati nell’attuale contesto competitivo e pertanto non resi pubblici, confermando pienamente premesse, contenuti e conclusioni – e depositata per l’iscrizione presso il competente Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione ha considerato il Progetto quale operazione tra parti correlate con riferimento alla partecipazione di Pirelli & C., Intesa Sanpaolo e UniCredit.

In data 3 settembre 2015 è diventato esecutivo l’accordo mediante il quale Feidos 11, veicolo facente capo tra gli altri all’Ing. Massimo Caputi, ha ceduto agli azionisti creditori Pirelli, Intesa Sanpaolo e Unicredit il 15,9% di Fenice che detiene il 29,39% di Prelios S.p.A. in azioni di tipo B. Il riassetto è stato eseguito mediante l’esercizio di un’opzione call da parte di Pirelli e delle due banche.

PIANO 2015-2017

In coerenza con il Piano 2015– 2017, così come in precedenza descritto, il Gruppo ha avviato una serie di nuovi progetti strategici (alcuni dei quali sono già stati completati mentre altri sono tuttora in corso) che potrebbero migliorare ulteriormente le performance del Gruppo nel periodo di piano ed i cui obiettivi principali sono:

- razionalizzazione e contenimento dei costi di Holding;
- maggiore snellezza operativa per le società del Gruppo e prosecuzione della cessione del portafoglio investimenti;
- incremento dei ricavi attraverso l’implementazione dei progetti contenuti nella pipeline di business development;
- valutazione di possibili dismissioni di asset in portafoglio;
- espansione su nuovi mercati del risparmio gestito («Prelios Europe»): Prelios, in linea con gli attuali trend del mercato e tenuto conto della normativa relativa alla gestione del risparmio (c.d. «AIFMD»), sta finalizzando l’acquisizione di una partecipazione di controllo nel capitale di una società di asset management autorizzata dalla FCA (Negentropy Capital Partners) con l’obiettivo di attrarre primari investitori internazionali con strumenti alternativi ai fondi immobiliari;
- lancio di nuovi veicoli di investimento indiretto («Project SIIQ»): sfruttando i recenti cambiamenti normativi e con l’obiettivo di attrarre nuovi capitali esteri su mercati regolamentati Italiani, Prelios vorrebbe promuovere il lancio di una Società per azioni sotto forma di SIIQ, Società di Investimento Immobiliare Quotata;
- espansione su nuovi settori innovativi con contenuto attiguo e correlato all’immobiliare: Prelios sta valutando la possibilità di diversificare in settori innovativi con contenuto immobiliare ed in particolare (i) nel settore dell’efficienza energetica, attraverso il potenziale investimento in una società specializzata e (ii) nella creazione di una partnership strategica per la costituzione di una società focalizzata sulla valorizzazione del patrimonio culturale in Italia anche dal punto di vista immobiliare («Magnete Cultura»);

- trasformazione della missione della piattaforma tedesca da Società operativa locale eredità di passati co-investimenti a secondo «hub» del Gruppo Prelios (oltre all'Italia), con responsabilità di sviluppo del business nell'Europa Centrale e Settentrionale.

Attraverso l'implementazione di tutti o parte di questi progetti, Prelios potrebbe migliorare sostanzialmente le performance di Gruppo in termini di Ricavi ed Ebit rispetto alle previsioni, a fronte di investimenti limitati.

4. COMMENTO AI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI DEL GRUPPO

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 30 settembre 2015. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal *management* per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti di quelle operazioni inusuali, per natura della transazione o per rilevanza dell'importo, e delle variazioni di valore del portafoglio immobiliare, assicurando così un maggior grado di comparabilità dei risultati stessi e dell'informativa nel tempo nei confronti di altri primari operatori, che adottano analoghe misure non contabili.

Tali misure si ottengono attraverso aggregazione o riclassifica di dati contabili, secondo lo schema di riconciliazione riportato nell'Allegato A alla presente relazione sulla gestione e sono adottate al fine di disaggregare le risultanze economiche sulla base della natura degli eventi che ne hanno determinato la formazione. Al fine di un più diretto riferimento ai dati economici come risultanti dallo schema di conto economico predisposto in base alle regole contabili IFRS, si rinvia all'analisi effettuata al paragrafo 5. Anche l'analisi patrimoniale e finanziaria riportata al paragrafo 4.2 include *No-GAAP Measures* i cui criteri di formazione sono anch'essi riportati nell'Allegato A alla presente relazione sulla gestione. Trattandosi, nel caso delle grandezze patrimoniali, di misure generalmente adottate nella prassi della comunicazione finanziaria, immediatamente riferibili ai dati contabili degli schemi primari di bilancio, non si è reso necessario integrare l'analisi gestionale con uno specifico commento direttamente riferito a questi ultimi.

In particolare, per la determinazione delle *No-GAAP Measures* sotto indicate, e di cui è fornita dettagliata riconciliazione alle misure contabili nell'Allegato A, vengono isolate le seguenti grandezze: "Oneri di ristrutturazione" e "Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari" come meglio illustrate nel paragrafo successivo.

L'indicatore che meglio riflette la *performance* dell'attività della Piattaforma di Gestione e dell'Attività di Investimento del Gruppo è il "Risultato operativo della gestione", costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari.

A seguito dell'accordo raggiunto nel 2014 dalla *joint venture* Solaia RE S.à.r.l. per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG) i dati economico-patrimoniali relativi ai primi nove mesi del 2015, di seguito esposti e commentati non sono inclusivi dei dati concernenti la quota parte della *Business Unit* tedesca oggetto di dismissione nel 2014, che in ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS5 sono stati classificati in un'apposita riga afferente alle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute.

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	SETTEMBRE 2015	SETTEMBRE 2014
Ricavi consolidati:	45,8	51,1
<i>di cui servizi</i>	41,8	50,5
<i>di cui altri</i>	4,0	0,6
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,7)	0,1
Piattaforma di Gestione: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,4	0,0
Totale Piattaforma di Gestione & Holding : Risultato operativo della gestione	(3,3)	0,1
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(8,4)	(7,2)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,2)	(3,3)
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	2,8	4,2
Attività di Investimento: perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	(1,3)
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(8,8)	(7,6)
Risultato operativo della gestione	(12,1)	(7,5)
Oneri finanziari	(9,1)	(16,3)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(21,2)	(23,8)
Oneri di ristrutturazione	0,6	(2,3)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	2,7	(23,6)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(17,9)	(49,7)
Oneri fiscali	(1,8)	(3,2)
Risultato netto	(19,7)	(52,9)
Interessenze di terzi	(0,1)	0,6
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(19,8)	(52,3)
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(16,6)	(48,4)

(1) Il valore è composto principalmente dagli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e *joint venture*.

I ricavi consolidati al 30 settembre 2015 ammontano a 45,8 milioni di euro rispetto a 51,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, italiana ed estera, sono pari a 41,8 milioni di euro registrando una contrazione riconducibile principalmente ai minori ricavi generati dall'attività di Fund management a seguito della liquidazione del Fondo Olinda ed alla riduzione delle commissioni del Fondo Tecla, per il quale è stata esercitata la proroga straordinaria; inoltre sono stati conseguiti minori ricavi dall'attività di *credit servicing* in relazione alla conclusione di alcuni mandati di *special servicing*. Si registra inoltre una contrazione dei ricavi della piattaforma di gestione tedesca generata principalmente dalla perdita di alcuni mandati terzi giunti a scadenza a fine 2014, che ad oggi non sono stati pienamente compensati dall'acquisizione di nuovo business. I ricavi della Piattaforma Investimenti invece registrano un incremento per lo più riconducibile al perfezionamento della cessione dell'immobile sito a Magdeburg in Germania.

Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo di 12,1 milioni di euro a fronte di 7,5 milioni di euro consuntivati al 30 settembre 2014. La contrazione è attribuibile per 3,4 milioni di euro alla piattaforma di gestione, che passa da un risultato operativo positivo di 0,1 milioni di euro nel settembre 2014 ad un risultato negativo di 3,3 milioni di euro nel settembre 2015, peggioramento riconducibile principalmente alle attività di servizi in Italia. L'attività di investimento registra un peggioramento di 1,2 milioni di euro rispetto al settembre 2014: tale variazione è riconducibile per 2,5 milioni di euro ai minori risultati conseguiti nel settore immobiliare, principalmente in Italia, parzialmente compensati dall'attività dei *non performing loan* che risulta in break even a fronte di una perdita da valutazione del portafoglio NPL di 1,3 milioni di euro consuntivata nei primi nove mesi del 2014.

La gestione finanziaria nel corso dei primi nove mesi del 2015 mostra un saldo negativo di 9,1 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 16,3 milioni di euro al 30 settembre 2014. Il miglioramento è in buona parte riconducibile al provento realizzato a fronte dell'estinzione anticipata, tramite pagamento di un importo forfettario inferiore al valore nominale, del debito finanziario verso UBI Banca.

Gli oneri di ristrutturazione al 30 settembre 2015 presentano un valore positivo di 0,6 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 2,3 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo del 2014, e sono principalmente riconducibili a spese legate alla razionalizzazione del Gruppo, compensate dal rilascio parziale di fondi rischi a seguito della sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato accantonamenti in precedenza.

Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riportano un valore positivo di 0,4 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 23,6 milioni di euro consuntivato al 30 settembre 2014 che riflettevano, in particolare, gli adeguamenti di valore degli assets detenuti dal Fondo Tecla, derivanti dall'aggiornamento delle valutazioni degli esperti indipendenti, nonché dal perfezionamento di accordi preliminari di vendita delle quote detenute nel Fondo Olinda. Nei primi nove mesi del 2015 il dato consuntivato tiene conto della rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale per 4,9 milioni di euro e dell'immobile sito in Kempinski Plaza detenuto dalla società Gadeke per 1,9 milioni di euro in parte compensata dalle svalutazioni effettuate dal Fondo FIPRS (-2,1 milioni di euro) e dal Fondo Tecla (-0,8 milioni di euro).

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 1,8 milioni di euro a fronte di 3,2 milioni di euro al 30 settembre 2014.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 30 settembre 2015 è negativo per 16,6 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato al 30 settembre 2014 di 48,4 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione ⁷

Le attività di gestione (*fund & asset management*) ed i servizi specialistici di *Property & Project Management e Agency* e quelli connessi alla gestione dei *Non Performing Loan (credit servicing)*, hanno consuntivato al 30 settembre 2015 un risultato positivo pari a 2,5 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 8,7 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014. La variazione negativa è imputabile principalmente alle società di servizi in Italia ed in particolare alla business unit Fund Management.

Le spese generali ed amministrative hanno comportato nel periodo in commento un onere di 5,8 milioni di euro, in riduzione rispetto ad un valore di 8,6 milioni al 30 settembre 2014. Complessivamente il risultato dell'attività di gestione inclusivo delle spese generali ed amministrative è stato negativo di 3,3 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 0,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014.

Attività di Investimento⁸

Nel corso del periodo in commento l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo negativo per 8,8 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 7,6 milioni di euro al 30 settembre 2014, dato che includeva anche 1,3 milioni di euro derivanti dalla perdita da valutazione del portafoglio *Non Performing Loan*. La contrazione è dovuta inoltre ai minori affitti generati dal Fondo Tecla, nonché dal Fondo Spazio e dal Fondo Raissa a seguito della rinegoziazione di alcuni contratti col conduttore Telecom.

Nel corso dei primi nove mesi del 2015 sono state realizzate vendite⁹ di immobili per 473,2 milioni di euro (87,7 milioni di euro pro quota) a fronte di 375,7 milioni di euro al 30 settembre 2014 (90,1 milioni di euro pro quota). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value.

⁷ Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dal Gruppo attraverso le attività di *fund & asset management*, di servizi immobiliari specialistici (in particolare *property & project management, agency e valutazioni immobiliari*), di servizi connessi alla gestione dei NPL (*credit servicing*), nonché spese generali ed amministrative.

⁸ Per Attività di Investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e *Non Performing Loan*.

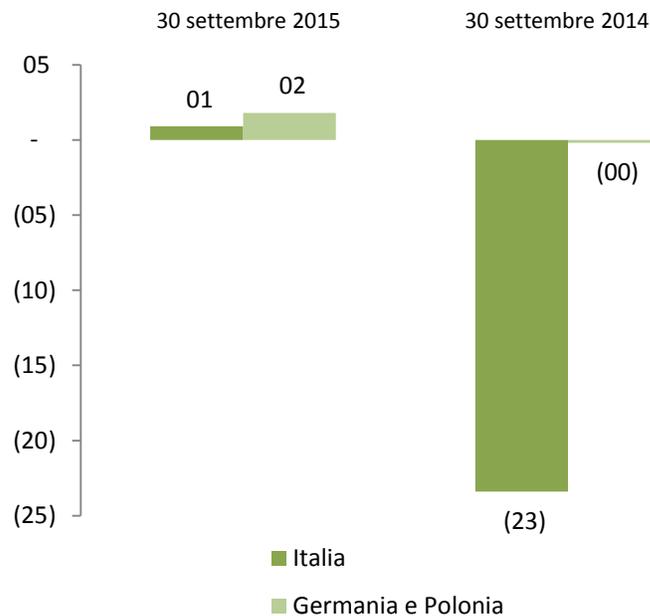
Gli affitti totali¹⁰ al 30 settembre 2015 sono pari a 105,9 milioni di euro a fronte di 158,5 milioni di euro consuntivati al 30 settembre 2014; il pro quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 29,6 milioni di euro (36,2 milioni di euro al 30 settembre 2014).

Per un'analisi di maggior dettaglio dei risultati delle componenti per area geografica sia dell'attività dei fondi e società di investimento, sia della Piattaforma di Gestione con inclusione delle spese generali e amministrative, si rimanda alla sezione dedicata.

Le rivalutazioni/svalutazioni di partecipazioni ed investimenti immobiliari nel corso dei primi nove mesi del 2015 hanno inciso positivamente per complessivi 2,7 milioni di euro e si riferiscono per 0,9 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 1,8 milioni di euro al portafoglio immobiliare estero.

Nel grafico viene evidenziato l'impatto netto complessivo delle rettifiche di valore al portafoglio immobiliare per paese e per periodo di riferimento.

Rettifiche del portafoglio immobiliare partecipato



⁹ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite al 100% di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa al 30 settembre 2015 con una quota di almeno il 5%.

¹⁰ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti al 100% delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5% al 30 settembre 2015.

4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

Nella seguente tabella viene fornita una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale al 30 settembre 2015 confrontato con il 31 dicembre 2014.

(milioni di euro)	SETTEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Immobilizzazioni	321,3	334,2
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	250,9	273,6
di cui goodwill	56,4	56,4
Capitale Circolante Netto	32,0	17,0
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	0,2	12,2
Capitale Netto Investito	353,5	363,4
Patrimonio Netto	90,8	107,3
di cui Patrimonio netto di competenza	88,2	104,8
Fondi	63,2	68,5
PFN	199,5	187,6
Totale a copertura Capitale Netto Investito	353,5	363,4

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (145,4 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (91,0 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (9,9 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (4,8 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di settembre 2015 includono fondi rischiosi su partecipazioni per 0,1 milioni di euro (rispetto ad un valore di 0,4 di dicembre 2014).

Le immobilizzazioni al 30 settembre 2015 ammontano a 321,3 milioni di euro a fronte di 334,2 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione è principalmente riconducibile per circa 10,2 milioni di euro a rimborsi di finanziamenti erogati alle iniziative cui il Gruppo partecipa e per 8,7 milioni di euro a rimborsi di quote capitale di cui 6,0 milioni da parte del fondo Olinda. Tali variazioni sono state in parte compensate da un incremento dei depositi cauzionali connessi a *escrow account* per 9,7 milioni di euro in capo a Prelios SGR costituiti a garanzia degli obblighi di indennizzo nei confronti degli acquirenti del fondo Olinda e relativi in particolare alle dichiarazioni e garanzie rilasciate in merito allo stato ed alla qualità degli immobili oggetto di cessione a fronte delle quali ad oggi non si prevedono passività.

Il Capitale Circolante Netto al 30 settembre 2015 è pari a 32,0 milioni di euro, a fronte di 17,0 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2014. La variazione è riconducibile principalmente all'estinzione di un debito di una società controllata tedesca originato da un contratto di "*profit & loss agreement*", attivo fino al 2007, in base al quale l'associante aveva il diritto di ricevere risultati positivi realizzati dall'associato e per contro l'obbligo di ricoprire le eventuali perdite.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto fa riferimento alle attività destinate ad essere cedute ai sensi dell'IFRS 5 quali risultanti dalla stima delle residue distribuzioni di cassa attese dall'operazione di cessione del Gruppo DGAG. La riduzione, rispetto al saldo del dicembre 2014, è principalmente riconducibile ai rimborsi dei finanziamenti in essere a fronte della cessione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG.

Il patrimonio netto consolidato è positivo per 90,8 milioni di euro, mentre il patrimonio netto di competenza è positivo per 88,2 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2015 è passiva per 199,5 milioni di euro rispetto ai 187,6 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel corso dei primi nove mesi del 2015.

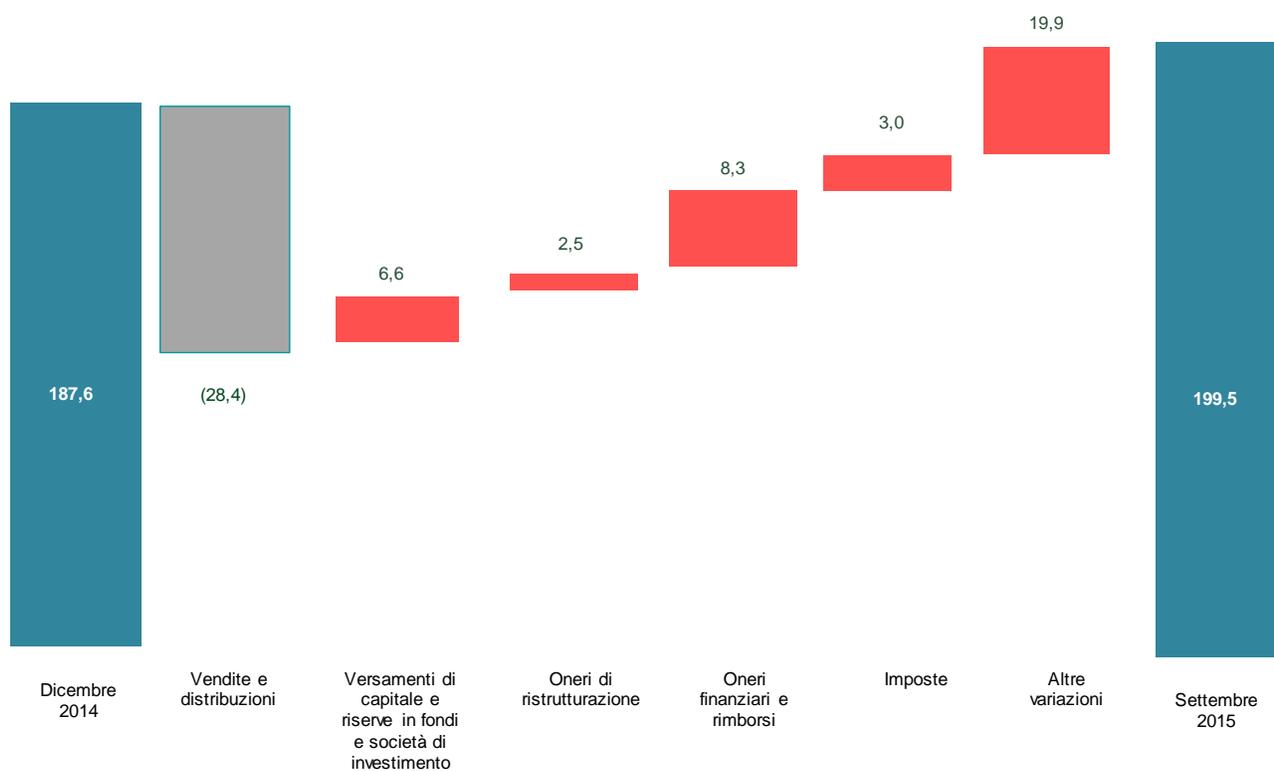
In particolare la variazione negativa rispetto al 31 dicembre 2014, pari a 11,9 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento per 28,4 milioni di euro.

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

- contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati per 6,6 milioni di euro;
- oneri di ristrutturazione per 2,5 milioni di euro
- sostenimento di oneri finanziari e rimborsi per 8,3 milioni di euro (di cui 7,3 milioni di euro senza impatto monetario);
- imposte per 3,0 milioni di euro;
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 19,9 milioni di euro.

milioni di euro



5. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

Nella corrente sezione viene rappresentato l'andamento economico sia della componente Real Estate (per aree geografiche) che degli NPL, ripartito tra proventi/oneri generati dall'attività della Piattaforma di Gestione e proventi/oneri derivanti da Attività di Investimento¹¹. Il risultato operativo della gestione incluso e commentato nelle seguenti tabelle corrisponde a quanto definito al paragrafo 4 della presente relazione.

Salvo ove diversamente specificato, tutti i valori si intendono in milioni di euro.

La tavola successiva rappresenta un'apertura per area geografica del risultato operativo della gestione.

	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale			
	Settembre 2015	Settembre 2014	Settembre 2015		Settembre 2014									
Piattaforma di gestione	2,4	7,3	2,7	2,2	(0,2)	(0,3)	(2,4)	(0,5)	(5,8)	(8,6)	(3,3)	(3,3)	0,1	0,1
Attività di investimento	(7,8)	(5,4)	0,7	0,2	(1,6)	(1,2)	(0,1)	0,1	0,0	0,0	(8,8)	(8,8)	(6,3)	(7,6)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,3)	0,0	0,0	0,0	(8,8)	(1,3)	(7,6)
Risultato operativo della gestione	(5,4)	1,9	3,4	2,4	(1,8)	(1,5)	(2,5)	(1,7)	(5,8)	(8,6)	(12,1)	(12,1)	(7,5)	(7,5)

Ai fini della lettura dei dati riportati nelle successive tabelle per paese si segnala che il valore dei ricavi si riferisce alle società di servizi consolidate integralmente, non includendo invece i ricavi consolidati delle iniziative di investimento.

5.1. Italia Real Estate

Il risultato operativo della gestione Real Estate Italia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) al 30 settembre 2015 è negativo per 5,4 milioni di euro, rispetto al valore positivo di 1,9 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2015 è pari a 2,4 milioni di euro rispetto al valore positivo di 7,3 milioni di euro dello stesso periodo del 2014.

Per quanto riguarda l'andamento della Piattaforma di Gestione si evidenziano i principali eventi che hanno interessato le singole *Cash Generating Unit*.

¹¹ Per risultato dell'attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari; per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato attraverso le attività di *fund & asset management* e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle spese generali ed amministrative.

Fund Management	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	11,2	15,4
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	2,1	5,9
Ros	19%	38%
Numero fondi gestiti	25	26
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (*)	3,5	3,7
Numero dipendenti (**)	66	70

(*) Valore di mercato al 30 giugno 2015 in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l.

(**) Inclusi i distaccati da altre società del Gruppo

Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ("Prelios SGR"), partecipata al 90% da Prelios S.p.A. e al 10% da Intesa Sanpaolo S.p.A., è specializzata nell'istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

Al 30 settembre 2015 Prelios SGR gestisce complessivamente 25 fondi di cui 13 ordinari (e tra questi 1 quotato) e 12 speculativi, oltre ad un contratto di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare.

I ricavi, rappresentati sostanzialmente da commissioni fisse di gestione, sono stati pari a 11,2 milioni di euro registrando una riduzione rispetto al corrispondente periodo omogeneo del 2014 dovuta sostanzialmente alla liquidazione di Olinda-Fondo Shops ed alla riduzione di due terzi delle commissioni del Fondo Tecla, come previsto dalla Legge n. 116/2014 in caso di esercizio della facoltà di proroga straordinaria.

Il risultato operativo della gestione è pari a 2,1 milioni di euro rispetto a 5,9 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014. La contrazione è direttamente riconducibile alla riduzione dei ricavi, in parte mitigata dal continuo lavoro di contenimento dei costi, strutturali ed occasionali.

In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative, Prelios SGR ha costituito nel periodo di riferimento il nuovo fondo ad apporto denominato Aurora e si è aggiudicata il mandato per la gestione di un ulteriore fondo ad apporto. In entrambi i casi i Fondi sono riservati a primari investitori istituzionali. Sono inoltre proseguite le attività di incremento delle masse attraverso i fondi già in gestione con l'acquisizione e l'apporto di nuovi immobili, nonché la prosecuzione di progetti di sviluppo immobiliare.

Nel corso dei primi nove mesi del 2015 Prelios SGR ha infine concluso il processo di liquidazione del fondo quotato Olinda-Fondo Shops e di un fondo speculativo riservato ad investitori istituzionali a conclusione di un ordinato processo di dismissione delle attività.

In Italia i servizi di intermediazione immobiliare e di valutazioni vengono svolti dalle controllate Prelios Agency S.p.A. e Prelios Valuations E-Services S.p.A..

Agency	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	1,6	2,4
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(1,7)	(0,5)
Volumi intermediati (milioni di euro)	112	34,3
Numero dipendenti	17	19

Prelios Agency S.p.A. è la società del Gruppo Prelios specializzata nell'attività di consulenza professionale per la compravendita e la locazione di singoli immobili ed interi patrimoni ad uso uffici, residenziale, industriale, logistico e retail. La società offre una serie di servizi di *brokerage & advisory* per l'acquisto, la vendita e la locazione che vanno dall'analisi delle esigenze del cliente al monitoraggio del mercato, alla gestione delle trattative ed all'assistenza contrattuale.

Nel periodo in commento è proseguito il processo di trasformazione da società prevalentemente dedicata ai clienti "captive" a *Broker & Advisor* in grado di fornire ai clienti terzi servizi altamente specializzati nonché

partner strategico nell'attività di mediazione immobiliare per investitori di natura pubblica o privata, così come per fondi immobiliari e operatori istituzionali.

In particolare nel corso dei primi nove mesi del 2015 la società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 503 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 2.580 mq e canoni pari circa 0,65 milioni di euro.

La società si è inoltre aggiudicata da Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti (CNPADC) – anche a seguito di gara pubblica – mandato di vendita per un immobile a Napoli.

Recentemente è stato stipulato un contratto annuale con Telecom Italia S.p.A. avente come oggetto le attività di rinegoziazione dei canoni di locazione per immobili industriali e promiscui.

I ricavi si attestano su un valore di 1,6 milioni di euro, in riduzione rispetto al dato consuntivato al 30 settembre 2014 pari a 2,4 milioni di euro, in particolare riconducibile alla liquidazione di Olinda-Fondo Shops, nonché alle minori commissioni derivanti dalla rinegoziazione di alcuni contratto di affitto.

I volumi intermediati dalla Società si attestano ad un valore pari a 112 milioni di euro a fronte di 34,3 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014.

Il risultato operativo della gestione si attesta su un valore negativo di 1,7 milioni di euro, registrando un peggioramento rispetto al dato consuntivato nel corrispondente periodo omogeneo 2014 (negativo per 0,5 milioni di euro), riconducibile ad una diversa tipologia dei ricavi (maggiori volumi per rinegoziazione canoni con minore marginalità).

Al 30 settembre 2015 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 1,8¹² miliardi di euro, di cui circa 1,4 miliardi da clienti terzi.

Valuations	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	4,3	3,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,4	0,4
Ros	9%	13%
Numero valutazioni Loan Services	circa 21.000	circa 5.000
Numero dipendenti	14	12

La controllata Prelios Valuations & e-Services S.p.A. è uno dei principali operatori indipendenti nazionali nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale. Con circa 20.000 perizie eseguite nel 2014, è specializzato nei servizi valutativi per le Banche (“*Loan Services*”).

I ricavi al 30 settembre 2015 ammontano a 4,3 milioni di euro rispetto a 3,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014.

Considerando la recente conferma ricevuta da parte di Unicredit sull'esito positivo della gara per le valutazioni immobiliari, sottostanti alle richieste di erogazioni di mutui “*corporate*”, il contratto sottoscritto con BNL per le aree “*retail & Small Business*” e “*Corporate*” e la nuova commessa di valutazioni acquisita da Banca Popolare dell'Emilia Romagna (BPER), la società - ad oggi - ha in carico mandati per l'esecuzione di circa 35.000 valutazioni/anno.

Le commesse Ing Direct e Deutsche Bank – Banco Poste si confermano costanti nei volumi trattati, con una prospettiva di crescita nei prossimi 2-3 anni per quest'ultima.

Tra le attività diverse dalle valutazioni per nuovi mutui, si segnala il rafforzamento dell'attività svolta dalla società nell'ambito delle perizie a supporto di leasing immobiliari e di azioni di *reposessing*.

Nell'ambito dell'area “*Full Appraisals*” continuano le attività sia per SGR/Fondi Immobiliari che a favore di Banche Depositarie.

¹² Valore di listino.

Le attività vengono inoltre prestate a favore di investitori, grandi aziende e banche, sia per patrimoni istituzionali che nell'ambito dell'area del "Private Banking". La società mantiene inoltre rapporti valutativi di tipo continuativo con primari attori di mercato, tra i quali si segnalano Credit Suisse, UBS, Barclays, Fondo Previdenza Cassa di Risparmio Firenze e Fiat Chrysler Automobiles (FCA).

Anche il settore "Mass Appraisals" ha mostrato una significativa crescita rispetto al primo semestre 2014, anche in virtù della rivalutazione statistica di ingenti portafogli immobiliari.

Integra	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	12,8	14,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,6	1,4
Ros	13%	10%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,9	4,6
Mq gestiti (milioni)	oltre 5,4	5,4
Unità locative gestite	circa 33.000	circa 29.000
Contratti di locazione gestiti	circa 6.000	circa 2.900
Passing Rent (milioni di euro)	225	237
Capex (milioni di euro) (*)	22,3	3,1
Numero dipendenti	90	83

(*) attività di project management realizzate nel corso dei primi nove mesi.

In Italia i servizi integrati sul patrimonio vengono svolti da Prelios Integra S.p.A., società controllata al 100% da Prelios S.p.A..

Prelios Integra è tra i principali operatori italiani nel settore dei servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti, con circa 5 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 5,4 milioni di metri quadrati.

La Società nel corso del 2015 ha continuato il percorso, già avviato nel precedente esercizio, relativo alla trasformazione da *Business Unit* con clienti prevalentemente *captive* a società di servizi in grado di competere sul mercato in modo indipendente dal Gruppo di appartenenza, introducendo e sviluppando clienti terzi con obiettivi strategici di crescita esterna.

I principali fronti su cui la società è attualmente impegnata sono i seguenti:

- sviluppo di attività con le banche azioniste;
- rafforzamento servizi di *Corporate Real Estate* non solo per i proprietari, ma anche per gli occupanti degli immobili (con particolare riferimento anche alle reti sul territorio di banche e *retailer*);
- rafforzamento della propria presenza come *service provider* di SGR immobiliari;
- rafforzamento delle relazioni con i maggiori gruppi industriali e di servizi non finanziari (Eni, Enel, Telecom, Wind).

Più in generale, nel corso dei primi nove mesi del 2015, la società ha gestito un patrimonio immobiliare equivalente a circa 6.000 contratti di locazione. I principali clienti esterni al Gruppo sono stati: INPS, banche del Gruppo Unicredit, Unipol, Excelsia Nove, Prisma SGR, Namira SGR, A2A, Gruppo, Novartis Farma, AXA Reim SGR, Eni Servizi, Wind ed Enel Energia.

I ricavi al 30 settembre 2015 ammontano a 12,8 milioni di euro, registrando una riduzione rispetto ai 14,0 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014, riconducibile principalmente alle minori fees generate dalla gestione dei centri commerciali, solo parzialmente compensate dai migliori risultati conseguiti dall'attività di global service, development e supporto alle vendite.

Nonostante la contrazione dei ricavi, il risultato operativo della gestione, positivo per 1,6 milioni di euro, risulta in lieve crescita rispetto al dato consuntivato nel corso dei primi nove mesi del 2014 pari a 1,4 milioni di euro, grazie in particolar modo allo stralcio di alcune passività.

Nel corso del periodo in commento, inoltre, la Società ha assistito diversi clienti nell'ambito di processi di dismissione e/o valorizzazione e valutazione di immobili (es. Unipol Sai, Fondo Agris, Fondo Asci e Fondo Aurora) e si è aggiudicata le seguenti gare:

- CDPI SGR : gara per la redazione di uno studio di fattibilità, la progettazione urbanistica e la redazione di tutti gli elaborati necessari ai fini dell'ottenimento del titolo urbanistico per un immobile ubicato in Diano Castello (IM) e denominato "ex Caserma Camandone";
- CDPI SGR : gara per la redazione di uno studio di fattibilità, la progettazione urbanistica e la redazione di tutti gli elaborati necessari ai fini dell'ottenimento del titolo urbanistico per un immobile ubicato in Albenga (SV) e denominato "ex Caserma di Piave".

Nel mese di luglio è stato stipulato un accordo quadro della durata biennale con Unicredit Business Integrated Solutions S.c.p.A avente come oggetto le attività di Building & Construction nei locali ad uso uffici e banca per le filiali di Unicredit; recentemente il contratto è stato integrato includendo anche i locali delle filiali di Fineco Bank.

La Società ha proseguito il consolidamento del settore tecnico-professionale verso clienti terzi: in particolar modo per le attività di due diligence ed analisi urbanistiche sono stati acquisiti nuovi contratti con Idea Fimit, Altromercato, Enel Italia, Unipol Sai Real Estate.

Infine si segnala che nel mese di dicembre 2014 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") ha assegnato alla Società il "Rating di Legalità" con il punteggio di 2 stelle ++. Tale punteggio può essere considerato un ottimo risultato, considerando che il rating va da un minimo di 1 a un massimo di 3 stelle.

La società ha recentemente ottenuto la certificazione ISO 50001 che va ad affiancarsi alle attestazioni ricevute precedentemente tra cui l'attestazione SOA, il rinnovo della certificazione ISO9001:2008 – Qualità, la certificazione BS OHSAS 18001 – Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro, l'ISO 14001 – Sistema di gestione ambientale e la certificazione SA 8000 – Responsabilità sociale.

Attività di Investimento

Il risultato dell'attività di investimento, finalizzata alla dismissione, risente ancora delle criticità che interessano il mercato immobiliare italiano. Gli investimenti detenuti da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli di immobili e di crediti *non performing* sono inoltre spesso soggetti alle determinazioni dei partners di maggioranza.

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2015 è negativo per 7,8 milioni di euro rispetto al valore negativo di 5,4 milioni di euro del periodo omogeneo del 2014.

Il contesto di mercato ancora debole, contraddistinto da un limitato numero di transazioni e da una flessione dei prezzi, non ha consentito la remunerazione dei costi operativi e finanziari delle società di investimento, pertanto il risultato dell'Attività di Investimento rimane negativo.

Le vendite di immobili realizzate nel corso dei primi nove mesi del 2015 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 84,0¹³ milioni di euro (71,7¹⁴ milioni di euro dello stesso periodo del 2014).

Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea con il *book value*.

Gli affitti¹⁵ totali sono pari a 55,3 milioni di euro (85,1 milioni di euro al 30 settembre 2014).

¹³ Inclusive di 1,1 milioni di euro riferibili a Fondi/veicoli dichiarati in stop loss.

¹⁴ Inclusive di 63,9 milioni di euro riferibili a Fondi/veicoli dichiarati in stop loss.

¹⁵ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società di investimento consolidate, gli affitti delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

5.2. Germania Real Estate

Il risultato operativo *Real Estate* Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel corso dei primi nove mesi del 2015 è positivo per 3,4 milioni di euro ed in miglioramento rispetto ad un valore positivo di 2,4 milioni dello stesso periodo del 2014.

Piattaforma di Gestione

Germania	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	7,7	9,6
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	2,7	2,2
Ros	35%	23%
Mq gestiti (milioni) (*)	0,8	1,0
Numero unità locative gestite (*)	63	76
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (**)	0,8	1,3
Numero dipendenti	65	84

(*) Non inclusivi delle unità / superficie relative ai parcheggi.

(**) Valore di mercato al 30 giugno 2015 in miliardi di euro espresso al 100%.

I ricavi sono passati da 9,6 milioni di euro a 7,7 milioni di euro; il decremento è dovuto principalmente alla perdita di alcuni mandati terzi giunti a scadenza a fine 2014, che ad oggi non sono stati pienamente compensati dall'acquisizione di nuovo business.

Il risultato operativo della gestione della sola piattaforma di servizi al 30 settembre 2015 è positivo per 2,7 milioni di euro in aumento rispetto al valore di 2,2 milioni di euro dei primi nove mesi del 2014, avendo beneficiato dell'effetto positivo derivante dall'analisi di recuperabilità del finanziamento socio concesso alla società Gadeke in virtù della definizione di un prezzo di vendita del sottostante immobiliare maggiore delle aspettative.

Attività di Investimento

Al 30 settembre 2015 il risultato operativo è positivo per 0,7 milioni di euro, a fronte di un valore positivo di 0,2 milioni consuntivato nel corso dello stesso periodo del 2014.

Le vendite di immobili perfezionate nel corso dei primi nove mesi del 2015 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 389,2 milioni di euro a fronte di 304,0 milioni di euro, dato che includeva la cessione del portafoglio residenziale tedesco denominato "*Small Deal*". Con riferimento al portafoglio Highstreet, partecipato indirettamente da Prelios al 12,08% attraverso Sigma RE B.V., le vendite ammontano a circa 374,9 milioni di euro tra cui le più significative riguardano tre edifici ad uso commerciale situati a Wiesbaden (Kirchgasse), a Monaco (Bahnhofplatz) e a Karlsruhe (Zähringer).

Le transazioni immobiliari dei primi nove mesi del 2015 sono state realizzate a valori in linea con il *book value*, così come avvenuto nello stesso periodo del 2014.

Gli affitti totali sono pari a 50,6 milioni di euro a fronte di 73,4 milioni di euro consuntivati nel corso dei primi nove mesi del 2014.

5.3. Polonia Real Estate

Il risultato operativo *real estate* Polonia (Piattaforma di gestione e Attività di Investimento) al 30 settembre 2015 è negativo per 1,8 milioni di euro, con un peggioramento rispetto al dato consuntivato nel corso dei primi nove mesi del 2014 negativo per 1,5 milioni di euro, riconducibile in particolare all'attività di investimento.

Piattaforma di Gestione

Polonia	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	0,3	0,2
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,2)	(0,3)
Mq gestiti (milioni) (*)	0,3	0,4
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (**)	52,5	67,1
Numero dipendenti	8	10

(*) il dato si riferisce alle aree ex Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios

(**) valore di mercato al 30 giugno 2015 in milioni di euro espresso al 100%. L'area Polonia si riferisce all'unico investimento detenuto direttamente e indirettamente dalla Società attraverso la partecipata Polish II e rappresenta esclusivamente la componente immobiliare sottostante tale investimento (area sita nel distretto di Bielany a Varsavia); si segnala che avuto riguardo delle disponibilità liquide presenti nella partecipata Polish II, il *carrying value* complessivo di competenza (partecipazione più finanziamenti soci) - sempre con riferimento al 30 giugno 2015 - espresso a valori di mercato sarebbe pari a circa 31 milioni di euro.

Il risultato operativo della piattaforma di gestione è negativo per 0,2 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato consuntivato nel corso dei primi nove mesi del 2014 negativo per 0,3 milioni di euro.

Attività di Investimento

Il risultato operativo della gestione è negativo per 1,6 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 1,2 milioni di euro al 30 settembre 2014.

5.4. Non Performing Loan

Il risultato operativo della gestione dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) al 30 settembre 2015 è negativo per 2,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 1,7 milioni di euro dello stesso periodo del 2014.

Piattaforma di Gestione

NPL	Settembre 2015	Settembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	4,8	6,2
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(2,4)	(0,5)
Incassi (milioni di euro)	39,6	36,3
Gross book value (miliardi euro)	9,2	8,4
N. sofferenze gestite	oltre 78.000	oltre 75.000
Numero dipendenti	63	61

Prelios Credit Servicing (PRECS), attiva nel settore della gestione e valorizzazione dei crediti in sofferenza, opera come intermediario finanziario ex art. 107 del Testo Unico Bancario – T.U.B.

PRECS gestisce attualmente un portafoglio di crediti in sofferenza di circa 9,2 miliardi di euro di *Gross Book Value*.

La Società svolge l'attività di valutazione di portafogli di crediti NPL ed ha partecipato a numerose *due diligence* finalizzate all'acquisizione di rilevanti portafogli di crediti da parte di primari investitori nazionali ed internazionali.

La Società è stata impegnata inoltre in diverse attività di advisory, sia per conto di primari istituti bancari, prevalentemente come gestore del processo di vendita di portafogli di natura sia ipotecaria che chirografaria, sia per conto d'investitori internazionali, per i quali è stata advisor di riferimento nell'ambito di attività di analisi e valutazione circa la possibile acquisizione di rilevanti portafogli di crediti non performing anche derivanti da contratti di leasing immobiliare.

In particolare nel corso dei primi nove mesi del 2015, la Società ha partecipato ad importanti *due diligence* che hanno visto il coinvolgimento di investitori internazionali per l'acquisizione di portafogli NPL (ipotecari, chirografi e leasing) e ha acquisito mandati per la gestione di portafogli aventi un *Gross Book Value* di circa 550 milioni di euro.

I ricavi al 30 settembre 2015 sono pari a 4,8 milioni di euro registrando una contrazione rispetto ai 6,2 milioni di euro del corrispondente periodo del 2014. Tale contrazione è riconducibile (i) alla conclusione dell'ultimo mandato di *special servicing* a seguito dell'uscita dal capitale della Società di DGAD International S.à.r.l., investitore nel veicolo gestito, ed (ii) all'assenza di componenti di ricavo straordinarie che hanno caratterizzato i primi nove mesi del 2014 (*Termination Fee* per 0,2 milioni di euro, *Success Fee* per 1,0 milione di euro e l'*Origination Fee* di 0,25 milioni di euro per la cessione del portafoglio *Mediofactoring*).

Si evidenzia tuttavia che già ad ottobre tale *gap* è stato colmato grazie alla *fee* maturata sugli incassi legati alla cessione di una parte del portafoglio in gestione per conto di un veicolo di cartolarizzazione.

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2015 è negativo per 2,4 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 0,5 milioni di euro consuntivati nel corrispondente periodo omogeneo del 2014.

Gli incassi nel corso del periodo in commento per conto dei clienti sono stati pari a circa 39,6 milioni di euro rispetto a 36,3 milioni di euro del medesimo periodo del 2014; la migliore performance rispetto al 2014 è da ricondurre alla succitata cessione di una quota parte di un portafoglio in gestione conclusasi il 30 settembre.

Come *Special Servicer* la Società è soggetta alla valutazione di due società di *rating*, Standard and Poors' e Fitch, che nel 2015 hanno espresso giudizi positivi e rispettivamente Above Average e RSS2/CSS2.

Anche come *Master Servicer* il rating attribuito da Standard and Poor's nel 2015 è stato Above Average.

Attività di Investimento

Il risultato operativo delle attività di investimento è negativo per 0,1 milioni di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 1,2 milioni di euro consuntivati nel corso dei primi nove mesi del 2014, questi ultimi pressoché interamente attribuibili alle perdite da valutazione del portafoglio NPL derivanti da *impairment* sul titolo Junior posseduto dalla capogruppo, relativo ad un portafoglio con sottostante crediti ipotecari.

6. EVENTI SUCCESSIVI

In data 8 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha deliberato il perfezionamento dell'operazione straordinaria denominata Progetto Centauro, approvata in data 6 agosto 2015. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della conclusione degli iter deliberativi da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. (i "Partner") nonché da parte di tutte le Banche Finanziatrici¹⁶ della Società riguardo all'Operazione, con specifico riferimento all'approvazione della rimodulazione del debito bancario complessivo della Società, cui era subordinata la realizzazione del Progetto annunciato al mercato.

Con l'accettazione e la condivisione dei termini e condizioni del Progetto da parte di tutti i soggetti coinvolti è stato quindi sottoscritto:

- un accordo quadro tra Prelios, da una parte, e i Partner, dall'altra, che disciplina la realizzazione dell'Operazione (l'"Accordo Quadro");
- un nuovo accordo di rimodulazione del debito bancario complessivo tra la Società e le Banche Finanziatrici (il "Nuovo Accordo di Rimodulazione").

Nel contesto complessivo dell'Operazione e secondo i termini e condizioni indicati nell'Accordo Quadro e nel Nuovo Accordo di Rimodulazione, il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato la finalizzazione dell'intera Operazione che prevede:

- a. il conferimento del ramo d'azienda relativo agli Investimenti, il cui totale attivo, sostanzialmente in linea con i valori di carico, è valutato circa 308 milioni di euro, unitamente ad un debito finanziario nominale di circa 174 milioni di euro, a favore di Newco. Il valore di conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti è oggetto della relazione di stima redatta, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile, dal Prof. Mario Massari, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità, nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'Operazione. Con riferimento al debito finanziario che Prelios conferirà è, altresì, previsto un apporto di 20 milioni di euro per cassa, garantendo una adeguata dotazione finanziaria di Newco;
- b. il successivo ingresso in Newco dei Partner attraverso un aumento di capitale riservato di 12 milioni di euro ed una *governance* che, regolando i meccanismi di voto, determina la perdita del controllo da parte di Prelios e il conseguente deconsolidamento di Newco. In questo modo, né Prelios né i Partner controlleranno la Newco, consentendo alla medesima di procedere all'ordinata dismissione del proprio patrimonio anche nella prospettiva di ripagare l'indebitamento finanziario trasferito. Nello specifico, Prelios rimarrà azionista di minoranza (ma titolare della maggioranza dei diritti patrimoniali) e valuterà pertanto Newco con il metodo del patrimonio netto;
- c. la sottoscrizione del contratto di compravendita inerente l'acquisizione della partecipazione detenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR, rappresentativa del 10% del relativo capitale sociale¹⁷;
- d. un aumento di capitale in Prelios per complessivi 66,5 milioni di euro, offerto in opzione ai soci Prelios. L'eventuale inoptato è interamente garantito dalle Banche Finanziatrici al verificarsi di determinate condizioni, tra cui, la sottoscrizione di un contratto di garanzia. I proventi derivanti dall'aumento di capitale saranno destinati per 48 milioni di euro al rimborso del debito corporate, per 12 milioni di euro per supportare il fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell'attività della Piattaforma dei Servizi e 6,5 milioni di euro saranno utilizzati per l'acquisto della partecipazione del 10% di Prelios SGR, attualmente detenuta da Intesa Sanpaolo.

In base agli impegni assunti da parte dei vari soggetti coinvolti, il perfezionamento delle attività previste ai fini dell'esecuzione dell'Operazione è soggetto ad alcune condizioni sospensive.

Con l'avvenuta sottoscrizione degli accordi finali relativi all'Operazione, una volta verificate le previste condizioni sospensive, il Consiglio di Amministrazione pro tempore in carica potrà dare immediato esercizio alla delega di cui all'art. 2443 del codice civile nell'auspicato obiettivo di completare l'esecuzione del previsto aumento di capitale Prelios per l'importo massimo di 66,5 milioni di euro (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo) entro l'esercizio in corso, previo nulla osta da parte dell'Autorità alla pubblicazione del Prospetto Informativo

¹⁶ Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc.Coop.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop., con Banca IMI S.p.A. in qualità di Banca Agente.

¹⁷ La congruità del valore di partecipazione è stata confermata da una apposita *fairness opinion* rilasciata da parte del Prof. Giorgio Pellati, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'Operazione.

relativo all'offerta in opzione agli azionisti e all'ammissione a quotazione sul mercato telematico azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. di azioni ordinarie Prelios S.p.A..

Una volta perfezionatosi lo *spin off*, al verificarsi di tutte le condizioni, come in precedenza comunicato, e compatibilmente con l'ottenimento del nulla osta alla pubblicazione del Prospetto informativo e all'ammissione alla quotazione sul mercato telematico organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., l'avvio dell'offerta in opzione delle nuove azioni potrà avvenire solo dopo la pubblicazione del prospetto informativo. Si stima che l'offerta delle azioni ordinarie di nuova emissione possa avere esecuzione entro dicembre 2015, con l'auspicato obiettivo che lo stesso possa concludersi entro fine anno.

L'Operazione persegue il risanamento della Società attraverso il riposizionamento strategico in *pure management company*, cioè con un modello di business focalizzato interamente sui servizi. Il rafforzamento della situazione patrimoniale e finanziaria complessiva della Società avverrà, non solo attraverso il detto aumento di capitale, ma sarà ottenuto anche tramite l'operazione di *spin off* del ramo d'azienda relativo agli investimenti mediante conferimento ad una NewCo ed il suo successivo deconsolidamento.

L'Operazione è funzionale a cogliere le opportunità di sviluppo offerte dal mercato, nonché a partecipare al processo di consolidamento in corso nel settore. Si ritiene, infatti, che in tal modo, Prelios potrà cogliere al meglio le opportunità che verranno offerte dal mercato, anche attraverso possibili partnership strategiche, nel miglior interesse dei suoi azionisti e di tutti gli *stakeholders*.

In data 16 ottobre 2015 si è riunita l'Assemblea degli azionisti che, in sede ordinaria, ha nominato il Consiglio di Amministrazione, riducendo a 11 il numero dei suoi componenti (rispetto ai 15 del Consiglio uscente nominato nel 2013). È stata, inoltre, stabilita la durata del mandato in tre esercizi (e dunque fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017) e fissato il compenso complessivo annuo dell'intero Consiglio in massimi 550.000,00 euro, che verrà successivamente ripartito tra i suoi componenti in base alle determinazioni che assumerà al riguardo lo stesso Consiglio di Amministrazione. In sede straordinaria, invece, l'Assemblea ha modificato l'articolo 5 dello statuto sociale (capitale sociale e azioni) attribuendo agli amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale per massimi 66,5 milioni di euro (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo) tramite l'emissione di nuove azioni ordinarie Prelios, prive del valore nominale, nel più ampio contesto dell'operazione straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale denominata progetto Centauro.

7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Anche in considerazione del già citato evolversi migliorativo del mercato di riferimento, Prelios ha individuato e sta attuando, a livello delle singole Business Unit del Gruppo, una serie di interventi ed iniziative in attuazione del Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 agosto.

Dal punto di vista gestionale, il 2015 - che si configura come l'anno di passaggio definitivo della società al modello di *pure management company* - sarà dedicato, anche nell'ultimo trimestre, al rilancio di Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari.

A questo fine la Società, come già reso noto al mercato e descritto nel paragrafo dedicato agli "eventi successivi", ha deliberato (i) l'operazione di separazione della componente investimenti da quella dei servizi, allo scopo di accelerare il conseguimento del citato obiettivo di riposizionamento nel quadro di una ridefinizione del perimetro delle attività del Gruppo e (ii) il rafforzamento patrimoniale e finanziario complessivo anche attraverso la prevista operazione di aumento di capitale in opzione.

Il Gruppo conferma, pur a livelli bassi del range, i seguenti target economici per il 2015 già comunicati al mercato con il Piano Industriale 2015-2017:

- Fatturato della Piattaforma Servizi: tra 75 e 80 milioni di euro;
- EBIT della Piattaforma Servizi, al lordo di G&A, positivo tra 6 e 8 milioni di euro.

In conclusione, a seguito delle risultanze del Piano Industriale 2015-2017, nonché dell'attesa finalizzazione dell'operazione di *spin-off* e rafforzamento patrimoniale, gli Amministratori di Prelios ritengono ragionevole l'assunzione che il Gruppo possa continuare ad operare in continuità.

8. ALLEGATI

ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo della gestione** (-12,1 milioni di euro): determinato dal risultato operativo -12,6 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per 0,7 milioni di euro (valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultato da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato) e il valore dei proventi da finanziamento soci per 2,8 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione per 0,3 milioni di euro e delle rivalutazioni immobiliari nette (-2,7 milioni di euro).
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-21,2 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato (-12,1 milioni di euro) gli oneri finanziari (-9,1 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (2,8 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture* ed eventualmente dal valore dei proventi da titoli contenuti nella voce di bilancio "proventi finanziari".
- **Perdita da valutazione portafoglio NPL**: tale grandezza fa riferimento alla perdita di valore dei titoli *junior* inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari". Al 30 settembre 2015 non si sono consuntivate perdite da valutazioni portafoglio NPL.
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (-9,1 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri finanziari" (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari e della componente non ricorrente inclusa negli oneri di ristrutturazione) e la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare**: tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle *junior notes* incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".
- **Posizione Finanziaria Netta**: la grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo**: è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto**: è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Sale (ROS)**: determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi
- **Utile (perdita) netto base per azione**: è un indicatore della remunerazione per azione del risultato del periodo e viene calcolato come rapporto tra il risultato netto del periodo e il numero di azioni emesse ed attestate alla data di fine esercizio.

La tabella successiva riconduce, per aggregazione/riclassifica di misure contabili nell'ambito degli IFRS, le principali grandezze definite No-gaap measures agli schemi del bilancio consolidato.

Risultato operativo della gestione	SETTEMBRE 2015	SETTEMBRE 2014
Risultato operativo	(12,6)	(10,2)
Risultato da partecipazioni	0,7	(26,1)
Proventi da finanziamento soci	2,8	4,2
Perdita da valutazione portafoglio NPL	-	(1,3)
Oneri di ristrutturazione (1)	(0,3)	2,3
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	(2,7)	23,6
Totale	(12,1)	(7,5)

Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	SETTEMBRE 2015	SETTEMBRE 2014
Risultato operativo della gestione	(12,1)	(7,5)
Proventi finanziari (Oneri finanziari)	(9,1)	(16,3)
Totale	(21,2)	(23,8)

Proventi finanziari (Oneri finanziari)	SETTEMBRE 2015	SETTEMBRE 2014
Oneri finanziari	(14,3)	(18,5)
Proventi finanziari	8,3	5,1
Proventi da finanziamento soci	(2,8)	(4,2)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	-	1,3
Oneri di ristrutturazione (1)	(0,3)	-
Totale	(9,1)	(16,3)

NOTE

(1) Gli oneri di ristrutturazione nel corso dei primi nove mesi del 2015 sono complessivamente positivi per 0,6 milioni di euro rilevati nel risultato operativo per un importo negativo di 0,1 milioni di euro, per 0,2 milioni di euro nel risultato da partecipazioni e per 0,3 milioni di euro negli oneri finanziari.

(2) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel corso del primo semestre 2015 sono complessivamente positive per 2,5 milioni di euro (pro quota di competenza del Gruppo) rilevati nel risultato da partecipazioni di società valutate ad equity per 3,0 milioni di euro e per un valore negativo di 0,4 milioni di euro nel risultato operativo di società consolidate integralmente.

9. DATI CONSOLIDATI

9.1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA'	30.09.2015	31.12.2014
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	763	853
Immobilizzazioni immateriali	59.174	59.082
Partecipazioni	144.645	150.104
<i>di cui possedute per la vendita</i>	-	3.849
Altre attività finanziarie	25.866	16.254
Attività per imposte differite	7.576	8.310
Altri crediti	96.220	113.596
<i>di cui verso parti correlate</i>	90.957	108.355
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	334.244	348.199
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	39.901	43.472
Crediti commerciali	38.020	35.074
<i>di cui verso parti correlate</i>	20.950	18.758
Altri crediti	22.680	17.773
<i>di cui verso parti correlate</i>	12.200	8.834
Disponibilità liquide	61.509	77.192
Crediti tributari	2.360	3.013
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	164.470	176.524
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	162	12.164
<i>di cui verso parti correlate</i>	162	9.964
TOTALE ATTIVITA'	498.876	536.887

PATRIMONIO NETTO	30.09.2015	31.12.2014
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
Capitale sociale	49.216	426.432
Altre riserve	(11.856)	(15.940)
Utili/(Perdite) a nuovo	67.399	(244.539)
Risultato del periodo	(16.574)	(61.149)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	88.185	104.804
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.568	2.488
TOTALE PATRIMONIO NETTO	90.753	107.292
PASSIVITA'	30.09.2015	31.12.2014
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	254.635	256.434
Altri debiti	5.524	524
Fondo rischi e oneri futuri	37.378	40.187
Fondi per imposte differite	2.493	2.156
Fondi del personale	11.810	12.080
Debiti tributari	-	122
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	311.840	311.503
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	7.833	8.490
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>5.141</i>	<i>6.576</i>
Debiti commerciali	52.214	47.316
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.399</i>	<i>3.063</i>
Altri debiti	19.254	40.917
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.164</i>	<i>19.039</i>
Fondo rischi e oneri futuri	11.767	14.510
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>150</i>	<i>418</i>
Debiti tributari	5.215	6.859
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.080</i>	<i>1.080</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	96.283	118.092
TOTALE PASSIVITA'	408.123	429.595
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	498.876	536.887

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 10 a cui si rimanda

9.2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	01.01.2015- 30.09.2015	01.01.2014- 30.09.2014
Ricavi per vendite e prestazioni	45.797	51.095
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.557)	(190)
Altri proventi	10.499	5.402
TOTALE RICAVI OPERATIVI	53.739	56.307
<i>di cui verso parti correlate</i>	16.237	20.471
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	3.770	-
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(1.146)	(1.334)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	50	-
Costi del personale	(25.288)	(25.785)
Ammortamenti e svalutazioni	(501)	(536)
Altri costi	(39.416)	(38.866)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(66.351)	(66.521)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(2.032)	(2.297)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(3.775)	-
RISULTATO OPERATIVO	(12.612)	(10.214)
Risultato da partecipazioni di cui:	654	(26.010)
<i>di cui verso parti correlate</i>	240	(26.006)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	255	(7.333)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	391	(24.598)
- dividendi	404	-
- utili su partecipazioni	10	160
- perdite su partecipazioni	(151)	(1.572)
Proventi finanziari	8.281	5.051
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.176	4.255
Oneri finanziari	(14.270)	(18.468)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(334)	(462)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(17.947)	(49.641)
Imposte	(1.736)	(3.167)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(19.683)	(52.808)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	56	(592)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	3.165	3.860
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	8.664
RISULTATO DEL GRUPPO	(16.574)	(48.356)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 10 a cui si rimanda

9.3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO

		01.01.2015-30.09.2015			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(16.518)	(16.574)	56
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	79	(36)	43	35	8
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	21	-	21	21	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	129	(36)	93	84	9
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	129	(36)	93	84	9
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	(71)	-	(71)	(70)	(1)
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(71)	-	(71)	(70)	(1)
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	79	(36)	43	35	8
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(16.475)	(16.539)	64

		01.01.2014-30.09.2014			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(48.948)	(48.356)	(592)
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	2.034	(495)	1.539	1.408	131
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(11)	-	(11)	(11)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	1.803	(495)	1.308	1.177	131
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	804	(221)	583	525	58
	- (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	999	(274)	725	652	73
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	242	-	242	242	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	242	-	242	242	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.034	(495)	1.539	1.408	131
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(47.409)	(46.948)	(461)

9.4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	(5.609)	(3.995)	(3.239)	3.467	(6.569)	(244.534)	(61.149)	104.804	2.488	107.292
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	72	(5)	-	(32)	-	-	-	35	8	43
Destinazione risultato 2014	(377.216)	-	-	-	(2.256)	5.570	312.753	61.149	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	1	-	(28)	767	(820)	-	(80)	16	(64)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(16.574)	(16.574)	56	(16.518)
Patrimonio Netto al 30.09.2015	49.216	(5.537)	(3.999)	(3.239)	1.151	(232)	67.399	(16.574)	88.185	2.568	90.753

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva <i>cash flow hedge</i>	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	(5.712)	(5.191)	(168)	(1.111)	4.223	(6.570)	88.366	(332.838)	(69.113)	2.778	(66.335)
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	63	1.623	168	-	(446)	-	-	-	1.408	131	1.539
Destinazione risultato 2013	-	-	-	-	-	-	-	(332.838)	332.838	-	-	-
Aumento di capitale sociale	236.544	-	-	-	-	-	-	-	-	236.544	-	236.544
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	(2)	6	(41)	-	(37)	6	(31)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.356)	(48.356)	(592)	(48.948)
Patrimonio Netto al 30.09.2014	426.432	(5.649)	(3.568)	0	(1.111)	3.775	(6.564)	(244.513)	(48.356)	120.446	2.323	122.769

9.5. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

	01.01.2015- 30.09.2015	01.01.2014- 30.09.2014
Risultato del periodo al lordo delle imposte	(17.947)	(49.641)
Risultato di attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	3.165	3.860
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	501	536
Perdita di valore dei crediti	1.563	4.339
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	-	18
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	(654)	28.373
Oneri finanziari	14.270	18.468
Proventi finanziari	(8.281)	(5.051)
Variazione rimanenze	3.571	1.281
Variazioni crediti/ debiti commerciali	595	(3.191)
Variazione altri crediti / debiti	(3.631)	(14.070)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(5.554)	(9.787)
Imposte	(739)	(1.168)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(3.165)	(3.860)
Altre variazioni	37	604
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(16.269)	(29.289)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(72)	(13)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	1	284
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(432)	(213)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	-	57
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	10	(4)
Variazione partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	7.263	(12.207)
Dividendi ricevuti	404	-
Acquisizione di altre attività finanziarie	(9.791)	(200)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	308	837
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(2.309)	(11.459)
Altre variazioni del patrimonio netto	56	(32)
Variazione dei crediti finanziari	2.171	3.931
Variazione debiti finanziari	(9.772)	7.277
Flusso generato dai proventi finanziari	819	339
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(1.179)	(1.216)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	(7.905)	10.299
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad essere cedute	10.800	8.294
Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)	10.800	8.294
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)	(15.683)	(22.155)
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F)	77.192	85.609
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F)	61.509	63.454
di cui:		
- disponibilità liquide	61.509	63454
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 10 a cui si rimanda.

9.6. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

(importi in migliaia di euro)

	30.09.2015	31.12.2014
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	1.489	113
- di cui verso parti correlate	1.489	113
Crediti finanziari	1.489	113
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	1.489	113
Disponibilità liquide	61.509	77.192
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	62.998	77.305
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(7.833)	(8.490)
- di cui verso parti correlate	(5.141)	(6.576)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	(5.141)	(6.576)
- altri debiti finanziari	(1.329)	(1.061)
- Debiti verso banche	(1.265)	(755)
- Debiti verso altri finanziatori	(98)	(98)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(7.833)	(8.490)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(254.635)	(256.434)
- altri debiti finanziari	(10.439)	(10.224)
- debiti verso banche	(244.196)	(246.210)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(254.635)	(256.434)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D =(A+B+C)	(199.470)	(187.619)

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

10. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Nei prospetti di seguito riportati vengono riepilogati i rapporti economici e patrimoniali verso parti correlate:

	01.01.2015- 30.09.2015	Incidenza % (*)	01.01.2014- 30.09.2014	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	16.237	30,2%	20.471	36,4%
Costi operativi	(2.032)	3,1%	(2.297)	3,5%
Risultato da partecipazioni	240	36,7%	(26.006)	100,0%
Proventi finanziari	3.176	38,4%	4.255	84,2%
Oneri finanziari	(334)	2,3%	(462)	2,5%
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedi	-	0,0%	8.664	224,5%

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

	30.09.2015				31.12.2014			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	20.950	55,1%	-	20.950	18.758	53,5%	-	18.758
Altri crediti di cui:	103.157	86,8%	90.957	12.200	117.189	89,2%	108.355	8.834
- <i>finanziari</i>	92.446	99,2%	90.957	1.489	108.468	100,0%	108.355	173
Attività destinate ad essere cedute	162	100,0%	162	-	9.964	81,9%	9.964	-
- <i>finanziari</i>	162	100,0%	162	-	9.964	100,0%	9.964	-
Debiti commerciali	(3.399)	-6,5%	-	(3.399)	(3.063)	-6,5%	-	(3.063)
Altri debiti	(1.164)	-4,7%	-	(1.164)	(19.039)	-45,9%	-	(19.039)
Debiti tributari	(1.080)	-20,7%	-	(1.080)	(1.080)	-15,5%	-	(1.080)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5.141)	-2,0%	-	(5.141)	(6.576)	-2,5%	-	(6.576)
Fondo rischi e oneri futuri	(150)	-0,3%	-	(150)	(418)	-0,8%	-	(418)

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

I rapporti che il Gruppo Prelios ha intrattenuto con le società collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios sono dettagliati come segue:

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese
--

Ricavi operativi	15.398	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(508)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	240	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto, nonché dalle rettifiche di valore apportate ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo.
Proventi finanziari	3.176	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(334)	
Crediti commerciali correnti	20.124	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	90.957	
- di cui finanziari	90.957	La voce accoglie i finanziamenti erogati a fronte delle iniziative immobiliari partecipate dal Gruppo. Tali crediti sono classificati come non correnti in virtù della loro tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente o indirettamente dalle società, che si realizzano in un arco temporale di medio termine. Tali crediti sono erogati a condizioni di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi.
Altri crediti correnti	10.494	La voce include per 1.750 migliaia di euro crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	1.489	
Attività destinate ad essere cedute	162	
- di cui finanziari	162	L'importo si riferisce ai crediti finanziari vantati verso le <i>joint venture</i> Solaia RE B.V. e Jamesmail B.V., che, in base agli accordi sottoscritti per la cessione del portafoglio DGAG, verranno rimborsati al perfezionamento dell'operazione; tale importo è stato pertanto riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute", in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Debiti commerciali correnti	(2.290)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(1.164)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1.080)	L'importo riguarda principalmente il debito verso la società Trixia S.r.l. derivante dall'adesione della stessa al regime di trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, in virtù della quale gli imponibili positivi o negativi della società vengono imputati ai soci.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(5.141)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti <i>intercompany</i> , nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte della partecipata Aree Urbane S.r.l.(in liquidazione) per 4.892 migliaia di euro.
Fondo rischi e oneri futuri	(150)	La voce accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e <i>joint venture</i> eccedenti il valore di carico delle stesse.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 30 settembre 2015 tra il Gruppo Prelios ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. S.p.A. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite degli amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A. e sue controllate, ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori
--

Ricavi operativi	839	La voce si riferisce principalmente al recupero da Pirelli & C. S.p.A. dei costi relativi ad opere di bonifica effettuate in zona Bicocca da parte della controllata Lambda S.r.l., nonché ai ricavi provenienti al contratto sottoscritto con Pirelli Tyres S.p.A. relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca.
Costi operativi	(1.524)	La voce include i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Crediti commerciali correnti	826	Si riferiscono essenzialmente ai crediti verso Pirelli & C. S.p.A. relativi al recupero dei costi per le opere di bonifica effettuate in zona Bicocca da parte della controllata Lambda S.r.l., nonché al nuovo contratto di abbonamento relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca.
Altri crediti correnti	1.706	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.
Debiti commerciali correnti	(1.109)	Si riferiscono principalmente al debito verso il Gruppo Pirelli per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Si rimanda inoltre al Documento Informativo relativo a operazione di maggiore rilevanza con parte correlata pubblicato ai sensi della delibera Consob 17389 del 23/6/2010 relativamente all'operazione straordinaria di carattere strategico illustrata nel paragrafo 3 del presente Rendiconto Intermedio di Gestione.

Flussi di cassa

Al 30 settembre 2015 non si segnalano ulteriori flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

11. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

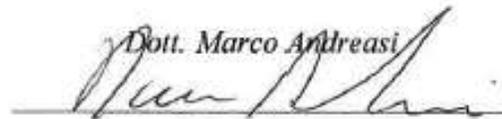
**Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2,
del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58**

Il Sottoscritto Dott. Marco Andreasi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Prelios S.p.A., con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli 27, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 02473170153

dichiara

ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 6 novembre 2015

Dott. Marco Andreasi

*Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari*



Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

Capitale Sociale € 49.225.067,95

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396

WWW.PRELIOS.COM