

**Prelios S.p.A.**  
**Sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27**  
**Capitale sociale Euro 49.225.067,95, interamente versato**  
**Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153**  
**Codice fiscale e Partita IVA n. 02473170153**



**PROSPETTO INFORMATIVO**  
**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.**

Prospetto Informativo ai sensi dell'art. 94, comma 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e depositato presso la CONSOB in data 5 febbraio 2016 a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio del provvedimento di autorizzazione alla pubblicazione da parte della CONSOB, con nota del 5 febbraio 2016, protocollo n. 0010335/16.

L'adempimento di pubblicazione del Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'investimento proposto e sul merito dei dati e delle notizie allo stesso relativi.

Il Prospetto Informativo è disponibile presso la sede legale dell'Emittente (Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27), nonché sul sito internet dell'Emittente ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

[Pagina volutamente lasciata in bianco]

## AVVERTENZA

*Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente ed al Gruppo ad esso facente capo, al settore di attività in cui essi operano, nonché agli strumenti finanziari offerti, per una descrizione completa dei quali si rinvia alla Premessa e all'apposito Capitolo IV, "Fattori di Rischio", del presente Prospetto. Nel prosieguo sono evidenziati alcuni rischi specifici che devono essere considerati dagli investitori al fine dell'apprezzamento dell'investimento.*

\*\*\*

**L'Aumento di Capitale in Opzione cui si riferisce il Prospetto Informativo costituisce parte di una più ampia e complessa operazione di risanamento aziendale del Gruppo Prelios ("Operazione") che prevede tra l'altro le seguenti azioni: (i) il Conferimento (disciplinato dall'Accordo Quadro), in una società di nuova costituzione denominata Focus Investments S.p.A. ("Focus Investments"), del ramo d'azienda di Prelios afferente al *business* Investimenti unitamente ad una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior* per un ammontare complessivo pari a circa Euro 176,2 milioni (il "Debito Conferito"); (ii) l'esecuzione del nuovo accordo contenente i termini e le condizioni della rimodulazione tra l'altro dell'indebitamento finanziario del Gruppo Prelios *post* Conferimento (il "Nuovo Accordo di Rimodulazione"); (iii) l'assunzione di impegni di sottoscrizione e garanzia dell'Aumento di Capitale in Opzione da parte delle Banche Finanziatrici e di Banca Imi S.p.A..**

**Nell'ambito dell'Operazione è previsto che i proventi dell'Aumento di Capitale in Opzione siano destinati (i) per un importo pari a Euro 12 milioni, per coprire il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo Prelios per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto Informativo e per integrare le disponibilità finanziarie previste dal Piano Industriale 2015-2017 in relazione allo sviluppo dell'attività nel settore Servizi; (ii) per un importo pari a Euro 48 milioni per ridurre il Debito di Prelios *post* Conferimento e (iii) per un importo pari a Euro 6,5 milioni per pagare il debito che sorgerà, nel contesto dell'Operazione, quale corrispettivo per il prezzo d'acquisto da Intesa Sanpaolo S.p.A. del 10% del capitale di Prelios SGR S.p.A. (controllata da Prelios che già ne possiede il 90% del capitale) (cfr. Premessa, Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.3, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4b del Prospetto Informativo).**

**Si richiama l'attenzione dell'investitore sulla circostanza che la prospettiva della continuità aziendale di Prelios e del Gruppo è strettamente legata sia al buon esito dell'Operazione unitariamente considerata sia all'implementazione del Piano Industriale 2015-2017 del Gruppo, secondo i termini e le misure ivi indicate.**

**Al riguardo si evidenzia quanto segue: (i) ai sensi dell'Accordo Quadro il mancato avvio dell'Offerta in Opzione entro il 29 febbraio 2016 determina la risoluzione automatica dello stesso Accordo Quadro; (ii) l'efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione è soggetta a talune condizioni risolutive, tra cui il venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro; (iii) l'efficacia degli impegni di sottoscrizione e garanzia riguardanti l'Aumento di Capitale in Opzione è risolutivamente condizionata tra l'altro al venir meno dell'efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione.**

**In considerazione della circostanza che le condizioni di efficacia delle diverse azioni di cui si compone l'Operazione sono strettamente interconnesse tra di loro, sussiste il rischio che il venir meno dell'efficacia di uno dei due Accordi determini il venir meno dell'efficacia anche dell'altro Accordo, con ciò compromettendo il buon esito dell'intera Operazione e conseguentemente la prospettiva della continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo.**

Si evidenzia altresì la circostanza che, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, la liberazione di Prelios dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito ex art. 2560 del Codice Civile è, alla Data del Prospetto Informativo, sospensivamente condizionata all'effettuazione dell'Apporto in Denaro entro il termine del 29 febbraio 2016.

Si sottopone, inoltre, all'attenzione dell'investitore la possibilità che, qualora la risoluzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione intervenisse successivamente all'esecuzione dell'Aumento di Capitale e fosse determinata da cause diverse dal venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro, potrebbero determinarsi in capo a Prelios i seguenti effetti: (i) la Società non sarebbe liberata ex art. 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, rimanendo obbligata nei confronti delle Banche Finanziatrici per l'intero Debito Conferito (importo comprensivo degli interessi maturati e non pagati pari, alla Data di Efficacia del Conferimento, a circa Euro 176,2 milioni); (ii) ove la risoluzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione intervenisse prima dell'esecuzione degli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici, tenuto conto della scindibilità dell'Aumento di Capitale, la possibilità di ridurre l'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios post Conferimento sarebbe commisurata al grado di successo dell'Offerta in Opzione; (iii) sia al Debito Conferito sia al Debito Residuo (indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios che residuerà a seguito del Conferimento e della sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale) si applicherebbero nuovamente i termini dell'originario Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato dal precedente Accordo di Rimodulazione) che prevedono date di scadenza più ravvicinate e condizioni economiche più onerose; (iv) ferma restando l'efficacia dell'Accordo Quadro, i flussi di cassa del Gruppo Prelios sarebbero commisurati solo al business Servizi (in base al Piano 2015-2017 i flussi di cassa netti del Gruppo Prelios post Conferimento sono attesi negativi per l'arco di Piano).

Nella suddetta circostanza, sebbene l'investitore avesse aderito all'Offerta in Opzione e sebbene in esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione fossero affluite all'Emittente risorse finanziarie (a seconda del grado di successo dell'Aumento di Capitale medesimo), l'Emittente potrebbe comunque non essere in grado di rispettare gli obblighi di rimborso derivanti tra l'altro dal Contratto di Finanziamento Club Deal, potendo venir meno i presupposti per la continuità aziendale dell'Emittente e del Gruppo medesimo.

*Cfr.* Premessa, Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto Informativo.

\*\*\*

Il Prospetto Informativo contiene informazioni finanziarie consolidate *pro-forma* funzionali ad indicare gli effetti dell'Operazione sui conti del Gruppo Prelios al 31.12.2014 ed al 30.6.2015. Dette informazioni finanziarie sono state predisposte assumendo un trattamento contabile del Conferimento e della successiva prevista perdita di controllo in "continuità di valori", in coerenza con le analisi condotte sino alla Data del Prospetto Informativo da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti.

Fermo restando che il bilancio consolidato 2015 non rileverà alcun effetto contabile in relazione alla perdita di controllo di Focus, gli amministratori considereranno attentamente, ai fini delle relazioni finanziarie del 2016, tutte le circostanze che potrebbero eventualmente portare a valutare la partecipazione in Focus Investments - ad esito della perdita di controllo sulla medesima - a *fair value*, anziché in "continuità di valori" come ritenuto appropriato alla



## **Data del Prospetto Informativo.**

Si evidenzia che alla Data del Prospetto Informativo sono in corso approfondimenti da parte della Consob in ordine alla correttezza di tale trattamento contabile, in relazione al quale, in base agli elementi allo stato disponibili, emergono significativi profili di criticità, tenuto conto delle previsioni del paragrafo 25 dell'IFRS 10 ("*Bilancio Consolidato*") che richiede l'applicazione del *fair value* nei casi di perdita del controllo.

Per completezza informativa si evidenzia che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento nell'ambito delle informazioni finanziarie consolidate *pro-forma* al 31.12.2014 e al 30.6.2015 produrrebbe un impatto sul risultato netto del conto economico *pro-forma* e sul patrimonio netto *pro-forma* pari ad un valore positivo di circa Euro 1,4 milioni al 31.12.2014 ed un valore negativo di circa Euro 3,6 milioni al 30.6.2015.

*Cfr.* Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.15 e Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto Informativo.

\*\*\*

Il Prospetto Informativo contiene stime di risultato del Gruppo per l'esercizio 2015, nonché previsioni di risultato del Gruppo per gli esercizi 2016 e 2017, tratte dal Piano Industriale 2015-2017.

Con riferimento all'esercizio 2015, l'Emittente alla luce delle prime evidenze contabili esaminate dal Consiglio di Amministrazione il 12 gennaio 2016: (i) non conferma la stima dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso tra 75 e 80 milioni di Euro), evidenziando che alla Data del Prospetto Informativo il *target* relativo ai suddetti ricavi per l'esercizio 2015 si attesta ad un valore di circa Euro 71 milioni. Lo scostamento tra il suddetto *target* e la stima comunicata in data 12 gennaio 2016 è principalmente riconducibile allo slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività che il Gruppo aveva individuato per compensare alcuni ritardi evidenziati durante l'esercizio; (ii) pur in presenza della descritta dinamica relativa ai ricavi, conferma la stima di Risultato operativo "*non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/Rivalutazioni immobiliari*" comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso tra 6 e 8 milioni di Euro), ciò in considerazione della maturazione di ricavi commissionali variabili a cui si associa un'incidenza sulla marginalità del Gruppo superiore alla media e del costante *focus* sul contenimento dei costi generali.

Secondo il calendario degli eventi societari, il 21 marzo 2016 si terrà la riunione consiliare deputata ad approvare i risultati consolidati del Gruppo per l'esercizio 2015. Ove a tale data emerga uno scostamento significativo tra il Risultato operativo sopra richiamato rilevato nell'esercizio 2015 e la corrispondente stima riportata nel Prospetto Informativo ovvero emerga la necessità di un aggiornamento significativo delle previsioni di risultato per gli esercizi 2016 e 2017 rispetto alle corrispondenti previsioni contenute nel Prospetto Informativo, in considerazione della circostanza che alla data del 21 marzo 2016 l'Offerta in Opzione sarà già chiusa, dette evenienze non potrebbero costituire un presupposto per la revoca degli ordini di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione.

**Cfr. Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2 e Capitolo XIII del Prospetto Informativo.**

**\*\*\***

**L'Operazione è funzionale alla focalizzazione del Gruppo sulla componente di *business* relativa al settore Servizi e al riposizionamento della Società quale "*pure management company*".**

**Tenuto conto degli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare la separazione del *business* Investimenti dal *business* Servizi, giova segnalare che le informazioni finanziarie storiche del Gruppo Prelios - essendo riferite a società operanti sia nel *business* Investimenti sia nel *business* Servizi - sono inadeguate da sole a fornire elementi utili all'investitore per le proprie valutazioni in rapporto alle prospettive di rendimento dell'investimento in azioni Prelios. Per tale ragione nel Prospetto Informativo sono riportate le principali informazioni economiche gestionali riferite al *business* Servizi, elaborate mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, non assoggettate a revisione contabile.**

**La dinamica reddituale del *business* Servizi nel triennio 2012-2014 e nei primi nove mesi del 2015 è stata caratterizzata da significativa variabilità. Quanto all'andamento reddituale prospettico del *business* Servizi, si richiama l'attenzione dell'investitore sulla circostanza che il Piano Industriale 2015-2017 prevede, a livello consolidato, perdite nette significative con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento e flussi di cassa netti negativi per l'intero arco di Piano. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica, in riferimento alle perdite nette, risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.4 del Prospetto Informativo).**

**La stima del fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo Prelios *post* Conferimento per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto è pari a Euro 11 milioni. Ove le assunzioni sottostanti al Piano Industriale 2015-2017 non si verificano secondo i tempi e le misure ivi indicate, non si può escludere che il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo Prelios per i dodici mesi successivi alla Data del Prospetto Informativo possa risultare superiore rispetto a quello stimato (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.2 e 4.1.3 e Capitolo XIII del Prospetto Informativo).**

**Inoltre, tenuto conto che Prelios sarà liberata *ex art.* 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito solo subordinatamente all'integrale esecuzione dell'Apporto in Denaro in Focus Investments (che è previsto intervenga successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione), al ricorrere, entro la data di liberazione di Prelios *ex art.* 2560 del Codice Civile, di un cd. "*evento rilevante*" ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione) che legittimerebbe le Banche Finanziatrici all'esercizio dei rimedi contrattuali ad essi spettanti – tra i quali vi è la possibilità di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine per Focus Investments – il fabbisogno finanziario netto complessivo del Gruppo Prelios a breve termine potrebbe essere significativamente superiore ad Euro 11 milioni (*cfr.* Premessa, Sezione Prima, Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.6 e 4.1.8 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto Informativo).**

**Poichè l'Aumento di Capitale in Opzione non si è perfezionato entro il 2015 come originariamente previsto, l'Emittente a partire dal 31 dicembre 2015 potrebbe trovarsi nella**

**fattispecie prevista dall'art. 2446, comma 1, del Codice Civile (riduzione del capitale di oltre un terzo in conseguenza di perdite). L'accertamento dell'eventuale ricorrenza dei presupposti e della conseguente necessità di adottare i provvedimenti previsti dall'art. 2446 del Codice Civile sarà effettuato da parte del Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2015, prevista il 21 marzo 2016 (cfr. Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.1.2, Capitolo XIII, Paragrafo 13.2 e Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.2 del Prospetto Informativo).**

**Da ultimo nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione, la prospettiva della continuità aziendale del Gruppo Prelios sarebbe compromessa ove non si individuassero tempestivamente azioni, alla Data del Prospetto Informativo non note, funzionali a reperire le risorse finanziarie necessarie a far fronte agli impegni finanziari del Gruppo e/o a modificare/differire nel tempo i suddetti impegni finanziari (cfr. Premessa, Capitolo IV, Fattori di Rischio 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 e 4.1.4 e Capitolo XIII del Prospetto Informativo).**

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>8</b>
<b>DEFINIZIONI</b> .....	<b>18</b>
<b>GLOSSARIO</b> .....	<b>31</b>
<b>PREMESSA</b> .....	<b>40</b>
<b>NOTA DI SINTESI</b> .....	<b>53</b>
<b>A. INTRODUZIONE E AVVERTENZE</b> .....	<b>53</b>
<b>B. EMITTENTE ED EVENTUALI GARANTI</b> .....	<b>53</b>
<b>C. STRUMENTI FINANZIARI</b> .....	<b>74</b>
<b>D. RISCHI</b> .....	<b>75</b>
<b>SEZIONE PRIMA</b> .....	<b>106</b>
<b>I. PERSONE RESPONSABILI</b> .....	<b>107</b>
<b>1.1 Responsabili del Prospetto Informativo</b> .....	<b>107</b>
<b>1.2 Dichiarazione di responsabilità</b> .....	<b>107</b>
<b>II. REVISORI LEGALI DEI CONTI</b> .....	<b>108</b>
<b>2.1 Revisori legali dei conti dell’Emittente</b> .....	<b>108</b>
<b>2.2 Informazioni sui rapporti con la società di revisione</b> .....	<b>109</b>
<b>III. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE</b> .....	<b>110</b>
<b>3.1 Informazioni economiche selezionate del Gruppo Prelios</b> .....	<b>111</b>
<b>3.2 Informazioni patrimoniali selezionate del Gruppo Prelios</b> .....	<b>114</b>
<b>3.3 Informazioni finanziarie selezionate del Gruppo Prelios</b> .....	<b>115</b>
<b>3.4 Dati selezionati per azione del Gruppo Prelios</b> .....	<b>117</b>
<b>IV. FATTORI DI RISCHIO</b> .....	<b>119</b>
<b>4.1 Fattori di rischio relativi all’attività dell’Emittente e del Gruppo</b> .....	<b>119</b>
4.1.1 Rischi connessi alla continuità aziendale.....	119
4.1.2 Rischi connessi alla mancata attuazione del Nuovo Piano di Risanamento e del Piano Industriale 2015-2017 e alle previsioni e stime degli utili.....	123
4.1.3 Rischi connessi ai problemi di liquidità della Società e all'insufficienza di capitale circolante del Gruppo per le attuali esigenze .....	126
4.1.4 Rischi connessi al negativo andamento dei risultati del Gruppo Prelios .....	128
4.1.5 Rischi connessi alla trasformazione del Gruppo in “Pure management company” .....	129
4.1.6 Rischi connessi al Conferimento .....	132
4.1.7 Rischi connessi all’indebitamento del Gruppo Prelios .....	135
4.1.8 Rischi relativi al mancato rispetto di covenant finanziari e di impegni, dichiarazioni o garanzie	137
4.1.9 Rischi legati al contenzioso di Prelios e sue controllate. Sanzioni e provvedimenti amministrativi .....	141
4.1.10 Rischi connessi a un eventuale risultato sfavorevole dell’impairment test sulle immobilizzazioni immateriali .....	143
4.1.11 Rischi connessi a rapporti con parti correlate .....	144

4.1.12	Rischio di credito.....	145
4.1.13	Rischi connessi alle risorse umane .....	146
4.1.14	Rischi relativi alla partecipazione in Focus Investments.....	146
4.1.15	Rischi connessi ai dati pro-forma .....	148
4.1.16	Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo.....	149
<b>4.2</b>	<b>Fattori di rischio relativi al settore in cui opera l'Emittente .....</b>	<b>149</b>
4.2.1	Rischi connessi alla congiuntura economica finanziaria .....	149
4.2.2	Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare .....	150
4.2.3	Rischi connessi ai procedimenti di gara indetti dalle Pubbliche Amministrazioni.....	151
4.2.4	Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia .....	151
4.2.5	Rischi connessi all'operatività del Gruppo Prelios in un settore altamente regolamentato....	152
4.2.6	Rischi connessi all'evoluzione della normativa.....	154
4.2.7	Rischi connessi alla tassazione derivante dal Decreto "internazionalizzazione" con riferimento all'Aumento di Capitale in Opzione .....	155
<b>4.3</b>	<b>Fattori di rischio relativi all'offerta in opzione e agli strumenti finanziari della Società .</b>	<b>156</b>
4.3.1	Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione e garanzia dell'Aumento di Capitale in Opzione	156
4.3.2	Rischi connessi alla liquidità e volatilità dei Diritti di Opzione e delle Azioni Ordinarie dell'Emittente .....	157
4.3.3	Rischi connessi agli effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale in Opzione .....	157
4.3.4	Rischi connessi ai mercati nei quali non è consentita l'Offerta in assenza delle autorizzazioni delle Autorità competenti.....	158
4.3.5	Rischi connessi al flottante e ai problemi di liquidità sui mercati e specifici delle azioni ordinarie della Società .....	159
4.3.6	Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse .....	159
<b>V.</b>	<b>INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE .....</b>	<b>163</b>
<b>5.1</b>	<b>Storia ed evoluzione dell'attività dell'Emittente.....</b>	<b>163</b>
5.1.1	Denominazione legale e commerciale dell'Emittente .....	163
5.1.2	Luogo di registrazione dell'Emittente e suo numero di registrazione .....	163
5.1.3	Data di costituzione e durata dell'Emittente.....	163
5.1.4	Domicilio e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale .....	163
5.1.5	Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo.....	164
<b>5.2</b>	<b>Principali investimenti.....</b>	<b>180</b>
5.2.1	Investimenti effettuati nel corso dell'ultimo triennio .....	180
5.2.2	Principali investimenti in corso .....	183
5.2.3	Principali investimenti futuri approvati dagli organi gestionali dell'Emittente.....	184
<b>VI.</b>	<b>PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ .....</b>	<b>185</b>
<b>6.1</b>	<b>Principali attività del Gruppo.....</b>	<b>185</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Settore Servizi .....</b>	<b>189</b>

6.1.1.1	Piattaforma di gestione e servizi in Italia.....	191
6.1.1.2	Gestione di fondi immobiliari e asset management (Funds & asset management).....	195
6.1.1.3	Servizi Integrati sul patrimonio (cd. “Integrated Services”).....	198
6.1.1.4	Piattaforma di gestione e servizi in Germania.....	201
6.1.1.5	Piattaforma di gestione e servizi in Polonia.....	203
6.1.1.6	Piattaforma di gestione e servizi Non Performing Loans.....	203
<b>6.1.2</b>	<b>Settore Investimenti e l’Operazione di Conferimento.....</b>	<b>204</b>
<b>6.2</b>	<b>Principali mercati.....</b>	<b>213</b>
6.2.1	Mercato immobiliare: il contesto macroeconomico di riferimento.....	213
6.2.2	Mercato immobiliare globale.....	214
6.2.3	Mercato immobiliare europeo.....	214
6.2.4	Mercato immobiliare italiano.....	215
6.2.5	Mercato immobiliare tedesco: il contesto macro economico di riferimento.....	225
6.2.6	Mercato immobiliare tedesco.....	225
<b>6.3</b>	<b>Eventi eccezionali sull’attività dell’Emittente.....</b>	<b>227</b>
<b>6.4</b>	<b>Dipendenza dell’Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione.....</b>	<b>227</b>
6.4.1	Brevetti e licenze.....	227
6.4.2	Fornitori.....	227
6.4.3	Finanziatori.....	228
<b>6.5</b>	<b>Posizionamento competitivo.....</b>	<b>228</b>
<b>VII.</b>	<b>STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....</b>	<b>230</b>
<b>7.1</b>	<b>Descrizione del gruppo cui appartiene l’Emittente.....</b>	<b>230</b>
<b>7.2</b>	<b>Società controllate dall’Emittente.....</b>	<b>230</b>
<b>VIII.</b>	<b>IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI.....</b>	<b>234</b>
<b>8.1</b>	<b>Immobilizzazioni materiali.....</b>	<b>234</b>
8.1.1	Beni immobili in proprietà.....	234
8.1.2	Beni in uso.....	234
<b>8.2</b>	<b>Problemi ambientali che possono influire sull’utilizzo delle immobilizzazioni materiali .</b>	<b>234</b>
<b>IX.</b>	<b>RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA.....</b>	<b>235</b>
<b>9.1</b>	<b>Analisi dell’andamento delle principali grandezze gestionali.....</b>	<b>236</b>
9.1.2	Analisi dell’andamento della gestione per i periodi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014.....	240
9.1.3	Analisi dell’andamento della gestione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013....	243
9.1.4	Analisi dell’andamento della gestione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012....	251
<b>9.2</b>	<b>Informazioni sulla gestione operativa.....</b>	<b>260</b>
<b>9.3</b>	<b>Informazioni riguardanti politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull’attività dell’Emittente.....</b>	<b>265</b>
<b>X.</b>	<b>RISORSE FINANZIARIE DELL’EMITTENTE, FABBISOGNO FINANZIARIO E STRUTTURA DI FINANZIAMENTO.....</b>	<b>266</b>

<b>10.1</b>	<b>Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios .....</b>	<b>268</b>
10.1.2	Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 .....	269
10.1.3	Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.....	273
<b>10.2</b>	<b>Analisi dei flussi di cassa dell'Emittente.....</b>	<b>277</b>
10.2.2	Analisi dei flussi di cassa relativi ai periodi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 .....	277
10.2.3	Analisi dei flussi di cassa relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.....	278
<b>10.3</b>	<b>Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento dell'Emittente.....</b>	<b>278</b>
10.3.2	Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2015 .....	280
10.3.3	Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 e 2013 .....	281
10.3.4	Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto ....	282
10.3.5	Indebitamento finanziario di Prelios.....	283
10.3.6	Iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria di Prelios.....	286
10.3.7	Finanziamenti concessi a società collegate e joint venture.....	286
10.3.8	Politiche di gestione dei rischi finanziari.....	287
<b>10.4</b>	<b>Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie .....</b>	<b>291</b>
10.4.1	Limitazioni relative a finanziamenti concessi a Prelios.....	291
10.4.2	Limitazioni relative a finanziamenti concessi a joint venture e società collegate .....	291
<b>10.5</b>	<b>Fonti previste di finanziamento .....</b>	<b>293</b>
<b>XI.</b>	<b>RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE.....</b>	<b>294</b>
<b>11.1</b>	<b>Ricerca e sviluppo .....</b>	<b>294</b>
<b>11.2</b>	<b>Marchi, brevetti, concessioni e licenze .....</b>	<b>294</b>
11.2.1	Marchi.....	294
11.2.2	Brevetti .....	295
11.2.3	Concessioni.....	295
11.2.4	Licenze.....	296
<b>XII.</b>	<b>INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE .....</b>	<b>297</b>
<b>12.1</b>	<b>Tendenze significative nell'attività dell'Emittente manifestatesi dalla chiusura dell'ultimo esercizio alla Data del Prospetto .....</b>	<b>297</b>
<b>12.2</b>	<b>Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso</b>	<b>298</b>
<b>XIII.</b>	<b>PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI .....</b>	<b>300</b>
<b>13.1</b>	<b>Principali presupposti delle previsioni o stime degli utili.....</b>	<b>300</b>
13.1.1	Premessa .....	300
<b>13.2</b>	<b>Piano Industriale 2015-2017 e Nuovo Piano di Risanamento .....</b>	<b>300</b>
13.2.1	Premessa e presupposti .....	300
13.2.2	Linee guida del Piano Industriale 2015-2017 .....	302
13.2.3	Principali dati previsionali del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento	306
<b>13.3</b>	<b>Relazione dei revisori sulle previsioni o stime degli utili .....</b>	<b>309</b>

<b>13.4</b>	<b>Base di elaborazione delle previsioni o stime degli utili .....</b>	<b>310</b>
<b>13.5</b>	<b>Previsioni degli utili pubblicate in altro prospetto informativo.....</b>	<b>310</b>
<b>XIV.</b>	<b>ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI .....</b>	<b>311</b>
<b>14.1</b>	<b>Nome, indirizzo e funzioni dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti dell’Emittente .....</b>	<b>311</b>
14.1.1	Consiglio di Amministrazione .....	311
14.1.2	Collegio Sindacale.....	320
14.1.3	Principali dirigenti .....	334
14.1.4	Provvedimenti giudiziari e disciplinari a carico dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti dell’Emittente.....	335
<b>14.2</b>	<b>Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti.....</b>	<b>336</b>
14.2.1	Potenziati conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e dei principali dirigenti .....	336
14.2.2	Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione o di controllo o principali dirigenti.....	336
14.2.3	Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e/o dei principali dirigenti per quanto riguarda la cessione entro un certo periodo di tempo dei titoli dell’Emittente da essi detenuti .....	337
<b>XV.</b>	<b>REMUNERAZIONI E BENEFICI.....</b>	<b>338</b>
<b>15.1</b>	<b>Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti dell’Emittente .....</b>	<b>338</b>
<b>15.2</b>	<b>Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall’Emittente o dalle altre società del Gruppo per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi.....</b>	<b>341</b>
<b>XVI.</b>	<b>PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....</b>	<b>342</b>
<b>16.1</b>	<b>Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale.....</b>	<b>342</b>
16.1.1	Consiglio di Amministrazione .....	342
16.1.2	Collegio Sindacale.....	342
<b>16.2</b>	<b>Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l’Emittente o con le altre società del Gruppo che prevedono una indennità di fine rapporto.....</b>	<b>343</b>
<b>16.3</b>	<b>Informazioni sul Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance e il Comitato per la Remunerazione.....</b>	<b>343</b>
16.3.1	Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance .....	343
16.3.2	Comitato per la Remunerazione .....	346
<b>16.4</b>	<b>Osservanza delle norme in materia di governo societario .....</b>	<b>348</b>
<b>XVII.</b>	<b>DIPENDENTI.....</b>	<b>350</b>
<b>17.1</b>	<b>Numero dei dipendenti .....</b>	<b>350</b>
<b>17.2</b>	<b>Partecipazioni azionarie e <i>stock option</i> dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei sindaci e/o dei principali dirigenti dell’Emittente.....</b>	<b>351</b>
<b>17.3</b>	<b>Accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale .....</b>	<b>351</b>
<b>XVIII.</b>	<b>PRINCIPALI AZIONISTI .....</b>	<b>352</b>



<b>18.1 Azionisti che detengono strumenti finanziari in misura pari o superiore al 5% del capitale sociale (considerata la qualifica di PMI dell'Emittente) .....</b>	<b>352</b>
<b>18.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente .....</b>	<b>353</b>
<b>18.3 Persone fisiche e giuridiche che esercitano il controllo sull'Emittente .....</b>	<b>354</b>
<b>18.4 Patti parasociali .....</b>	<b>354</b>
<b>XIX. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....</b>	<b>361</b>
<b>19.1 Rapporti del Gruppo Prelios verso società collegate, joint venture e altre imprese .....</b>	<b>365</b>
19.1.1 Trasferimenti di partecipazioni .....	370
<b>19.2 Rapporti con altre parti correlate .....</b>	<b>370</b>
19.2.1 Trasferimenti di partecipazioni .....	375
19.2.2 Trasferimenti di immobilizzazioni materiali .....	375
<b>19.3 Impegni e garanzie rilasciate nell'interesse di società collegate, joint venture e altre imprese.....</b>	<b>375</b>
19.3.1 Fideiussioni.....	375
19.3.2 Pegni su titoli .....	376
19.3.3 Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti/coperture perdite	376
19.3.4 Beni di Terzi presso il Gruppo .....	377
<b>19.4 Impegni e garanzie rilasciate dall'Emittente nell'interesse di società controllate .....</b>	<b>377</b>
19.4.1 Fideiussioni.....	377
19.4.2 Altri Impegni .....	377
<b>19.5 Rapporti con parti correlate successivamente al 30 settembre 2015.....</b>	<b>378</b>
<b>XX. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE.....</b>	<b>381</b>
<b>20.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie.....</b>	<b>381</b>
20.1.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie per periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché le informazioni relative al 30 settembre 2015 ed ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 quale ultima informazione finanziaria disponibile.....	381
20.1.2 Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.....	383
20.1.3 Conto economico per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto .....	384
20.1.4 Prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto .....	384
20.1.5 Rendiconto finanziario consolidato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.....	387
20.1.6 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto .....	389
<b>20.2 Informazioni finanziarie proforma dell'Emittente.....</b>	<b>391</b>
20.2.1 Prospetti Consolidati Pro-Forma al 30 giugno 2015 .....	394
20.2.2 Prospetti consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2014.....	402
20.2.3 Scopo della presentazione dei dati consolidati pro-forma .....	408
20.2.4 Ipotesi considerate per l'elaborazione dei dati pro-forma .....	408
20.2.5 Relazione della società di revisione concernente l'esame dei Dati Consolidati pro-forma....	409

<b>20.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati .....</b>	<b>409</b>
20.3.1 Dichiarazione attestante che le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati sono state sottoposte a revisione.....	409
20.3.2 Indicazione di altre informazioni contenute nel Prospetto Informativo che siano state controllate dai revisori dei conti .....	424
20.3.3 Dati estratti da fonti diverse dai bilanci dell'Emittente .....	424
20.3.4 Data delle ultime informazioni finanziarie .....	424
<b>20.4 Informazioni finanziarie infrannuali ed altre informazioni finanziarie.....</b>	<b>424</b>
<b>20.5 Politica dei dividendi .....</b>	<b>437</b>
<b>20.6 Procedimenti giudiziari e arbitrali.....</b>	<b>437</b>
20.6.1 Contenzioso civile e amministrativo.....	437
20.6.2 Contenzioso fiscale.....	442
<b>20.7 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria e commerciale dell'Emittente.....</b>	<b>450</b>
<b>XXI. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....</b>	<b>451</b>
<b>21.1 Capitale sociale.....</b>	<b>451</b>
21.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato.....	451
21.1.2 Esistenza di strumenti finanziari partecipativi non rappresentativi del capitale sociale.....	452
21.1.3 Numero, valore contabile e valore nominale delle azioni detenute dall'Emittente stesso o per suo conto o da società controllate dall'Emittente .....	452
21.1.4 Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e modalità di conversione, scambio o sottoscrizione .....	452
21.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale deliberato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale.....	452
21.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione e descrizione delle opzioni con indicazione delle persone alle quali si riferiscono .....	452
21.1.7 Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali .....	453
<b>21.2 Atto costitutivo e statuto sociale .....</b>	<b>456</b>
21.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente .....	456
21.2.2 Disposizioni statutarie riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza.....	456
21.2.3 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti .....	462
21.2.4 Modalità di modifica dei diritti degli azionisti .....	462
21.2.5 Disciplina statutaria delle Assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente .....	463
21.2.6 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	463
21.2.7 Disposizioni statutarie che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico delle azioni possedute .....	463
21.2.8 Disposizioni statutarie che disciplinano la modifica del capitale sociale .....	464
<b>XXII. CONTRATTI RILEVANTI.....</b>	<b>465</b>
<b>22.1 Contratti conclusi al di fuori del normale svolgimento dell'attività che rivestono importanza significativa per l'Emittente.....</b>	<b>465</b>
22.1.1 Gli accordi rilevanti relativi all'Operazione .....	465

22.1.2	Accordi e intese relative all'operazione straordinaria 2013 .....	495
22.1.3	Ulteriori operazioni concluse al di fuori del normale svolgimento dell'attività che rivestono importanza significativa per l'Emittente.....	498
<b>XXIII.</b>	<b>INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI .....</b>	<b>503</b>
23.1	Relazioni e pareri di esperti .....	503
23.2	Informazioni provenienti da terzi .....	503
<b>XXIV.</b>	<b>DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO .....</b>	<b>504</b>
<b>XXV.</b>	<b>INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI.....</b>	<b>505</b>
	<b>SEZIONE SECONDA.....</b>	<b>506</b>
<b>I.</b>	<b>PERSONE RESPONSABILI.....</b>	<b>507</b>
1.1	Responsabili del Prospetto Informativo.....	507
1.2	Dichiarazione di responsabilità .....	507
<b>II.</b>	<b>FATTORI DI RISCHIO .....</b>	<b>508</b>
<b>III.</b>	<b>INFORMAZIONI FONDAMENTALI .....</b>	<b>509</b>
3.1	Dichiarazione relativa al capitale circolante .....	509
3.2	Fondi propri e indebitamento .....	510
3.3	Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta .....	511
3.4	Motivazioni dell'Offerta e impiego dei proventi .....	514
<b>IV.</b>	<b>INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI.....</b>	<b>515</b>
4.1	Descrizione delle Azioni.....	515
4.2	Legislazione di emissione delle Azioni.....	515
4.3	Caratteristiche delle Azioni.....	515
4.4	Valuta di emissione delle Azioni.....	515
4.5	Diritti connessi alle Azioni e loro modalità di esercizio .....	515
4.6	Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni saranno emesse .....	515
4.7	Data prevista per l'emissione delle Azioni .....	516
4.8	Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni .....	517
4.9	Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione alle Azioni .....	517
4.10	Precedenti offerte pubbliche di acquisto sulle Azioni.....	517
4.11	Regime fiscale.....	517
4.11.1	Definizioni .....	517
4.11.2	Regime fiscale relativo alle Azioni .....	517
<b>V.</b>	<b>CONDIZIONI DELL'OFFERTA.....</b>	<b>540</b>
<b>5.1</b>	<b>Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta .....</b>	<b>540</b>
5.1.1	Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata.....	540
5.1.2	Ammontare totale dell'Offerta.....	540
5.1.3	Periodo di validità dell'Offerta e modalità di sottoscrizione .....	540
5.1.4	Informazioni circa la possibilità di revoca o sospensione dell'Offerta.....	541
5.1.5	Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso.....	541
5.1.6	Ammontare della sottoscrizione .....	541

5.1.7	Possibilità di revocare o ritirare la sottoscrizione .....	542
5.1.8	Modalità e termini per il pagamento e la consegna delle Azioni .....	542
5.1.9	Pubblicazione dei risultati dell’Offerta.....	542
5.1.10	Procedura per l’esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati.....	542
<b>5.2</b>	<b>Piano di ripartizione e di assegnazione .....</b>	<b>543</b>
5.2.1	Destinatari e mercati dell’Offerta .....	543
5.2.2	Impegni a sottoscrivere le Azioni dell’Emittente .....	544
5.2.3	Informazioni da comunicare prima dell’assegnazione .....	545
5.2.4	Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni.....	545
5.2.5	Over Allotment e Opzione Greenshoe .....	545
<b>5.3</b>	<b>Fissazione del Prezzo di Offerta .....</b>	<b>545</b>
5.3.1	Prezzo di Offerta e spese a carico del sottoscrittore .....	545
5.3.2	Comunicazione del Prezzo di Offerta.....	546
5.3.3	Limitazione del Diritto di Opzione .....	546
5.3.4	Differenza tra il Prezzo di Offerta e il prezzo delle azioni ordinarie pagato nel corso dell’anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti.....	546
<b>5.4</b>	<b>Collocamento e sottoscrizione.....</b>	<b>546</b>
5.4.1	Indicazione dei responsabili del collocamento dell’Offerta e dei collocatori.....	546
5.4.2	Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario e degli agenti depositari in ogni Paese .....	546
5.4.3	Impegni di sottoscrizione e garanzia .....	546
<b>VI.</b>	<b>AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE .....</b>	<b>551</b>
<b>6.1</b>	<b>Mercati di quotazione.....</b>	<b>551</b>
<b>6.2</b>	<b>Altri mercati regolamentati .....</b>	<b>551</b>
<b>6.3</b>	<b>Altre operazioni relative alle Azioni per le quali viene chiesta l’ammissione ad un mercato regolamentato.....</b>	<b>551</b>
<b>6.4</b>	<b>Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario .....</b>	<b>551</b>
<b>6.5</b>	<b>Stabilizzazione.....</b>	<b>551</b>
<b>VII.</b>	<b>POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA</b>	<b>552</b>
<b>7.1</b>	<b>Informazioni circa il soggetto che offre in vendita le Azioni.....</b>	<b>552</b>
<b>7.2</b>	<b>Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita.....</b>	<b>552</b>
<b>7.3</b>	<b>Accordi di <i>lock-up</i> .....</b>	<b>552</b>
<b>VIII.</b>	<b>SPESE LEGATE ALL’OFFERTA .....</b>	<b>553</b>
<b>8.1</b>	<b>Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all’Offerta .....</b>	<b>553</b>
<b>IX.</b>	<b>DILUIZIONE.....</b>	<b>554</b>
<b>X.</b>	<b>INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....</b>	<b>555</b>
<b>10.1</b>	<b>Consulenti menzionati nella Sezione Seconda.....</b>	<b>555</b>
<b>10.2</b>	<b>Indicazione di informazioni contenute nella Sezione Seconda sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte della Società di Revisione .....</b>	<b>555</b>

<b>10.3 Pareri o relazioni redatte da esperti contenute nella Sezione Seconda .....</b>	<b>555</b>
<b>10.4 Informazioni provenienti da terzi e indicazione delle fonti.....</b>	<b>555</b>
<b>RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE IN MERITO AI DATI PREVISIONALI..</b>	<b>556</b>
<b>RELAZIONI DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI DATI CONSOLIDATI PRO – FORMA560</b>	

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Prospetto Informativo. Tali definizioni e termini, salvo quanto diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

---

<b>Accordo di <i>Earn in</i></b>	L'accordo sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra la Società e Intesa Sanpaolo S.p.A. in merito ai termini e condizioni applicabili al credito pari ad Euro 10.000.000, oltre ai relativi interessi, vantato da Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti di Prelios e denominato " <i>earn in</i> ".
<b>Accordo di Rimodulazione</b>	L'accordo di rimodulazione dell'indebitamento finanziario sottoscritto in data 7 maggio 2013 tra la Società, Pirelli & C., 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. a r.l., Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e UBI Banca Soc. coop. p.A. (già Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.) avente ad oggetto la ricapitalizzazione di Prelios nonché la rimodulazione dell'indebitamento finanziario di quest'ultima in attuazione del piano asseverato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, in data 28 marzo 2013.
<b>Accordo Quadro</b>	L'accordo sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra Prelios, Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. e successivamente modificato in data 6 novembre e 28 dicembre 2015 avente ad oggetto l'Operazione.
<b>Apporto in Denaro</b>	L'apporto in denaro in Focus Investments da parte della Società di un ammontare complessivamente pari ad Euro 20.000.000,00, con la precisazione che una porzione dell'apporto pari ad Euro 50.000 è stata versata dalla Società al momento della costituzione di Focus Investments, mentre l'ulteriore importo pari ad Euro 19.950.000 dovrà essere versato successivamente al completamento dell'Offerta

---

---

	in Opzione.
<b>Assemblea</b>	L'assemblea degli azionisti della Società.
<b>Aumento di Capitale in Opzione</b>	L'aumento del capitale sociale a pagamento, in via scindibile, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 12 gennaio 2016 a valere sulla delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'Assemblea straordinaria in data 16 ottobre 2015.
<b>Aumento di Capitale Riservato Focus Investments</b>	L'aumento di capitale sociale a pagamento, deliberato dall'assemblea straordinaria di Focus Investments in data 29 dicembre 2015, per un importo complessivo di Euro 12 milioni, riservato a Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C., e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del Codice Civile mediante emissione di n. 111.111 azioni di categoria "C", riservate a Pirelli & C., n. 111.111 azioni di categoria "D", riservate a UniCredit S.p.A., e n. 111.111 azioni di categoria "E", riservate a Intesa Sanpaolo S.p.A., ad un prezzo di emissione pari ad Euro 36 per ciascuna azione, di cui Euro 0,1 allocati a capitale sociale ed i restanti Euro 35,9 allocati a riserva sovrapprezzo. L'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments è stato integralmente sottoscritto e liberato in data 12 gennaio 2016.
<b>Azioni o Azioni Ordinarie</b>	Le n. 646.145.631 azioni ordinarie Prelios, codice ISIN IT0004923022 e con le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla Data del Prospetto, rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione ed oggetto dell'Offerta.
<b>Azioni di Categoria B</b>	Le n. 210.988.201 azioni di categoria B dell'Emittente non quotate, prive del diritto di voto, pari a circa il 29,388% del capitale sociale dell'Emittente, alla Data del Prospetto Informativo interamente detenute da Fenice. Tali azioni si convertiranno in azioni ordinarie (che saranno automaticamente ammesse a quotazione) in caso di trasferimento a terzi,

---

---

	<p>ovvero di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni di Prelios, secondo quanto previsto dallo Statuto dell'Emittente, sulla base dell'Accordo di Rimodulazione.</p>
<b>Banche del Consorzio</b>	<p>Banca IMI S.p.A., 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. e Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia).</p>
<b>Banche Finanziatrici</b>	<p>Il <i>pool</i> di banche composto da 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. e Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia).</p> <p>In data 4 marzo 2015 Prelios ha acquistato il credito vantato da UBI Banca Soc. coop. p.A. (già Centrobanca – Banca di Credito Finanziario e Mobiliare S.p.A.) nei confronti della Società, pertanto la definizione di Banche Finanziatrici riferita ad un periodo antecedente al 4 marzo 2015 include anche quest'ultima banca.</p>
<b>Borsa Italiana</b>	<p>Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, 6.</p>
<b>Codice Civile</b>	<p>Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, come successivamente modificato ed integrato.</p>
<b>Codice di Autodisciplina</b>	<p>Codice di Autodisciplina delle società quotate predisposto dal Comitato per la Corporate Governance delle società quotate promosso da Borsa Italiana così come approvato nel luglio 2015.</p>
<b>Collegio Sindacale</b>	<p>Il collegio sindacale della Società.</p>

---



---

<b>Conferimento</b>	Il conferimento in Focus Investments del Ramo d'Azienda Investimenti di Prelios oggetto dell'Operazione ed effettuato ai sensi dell'Accordo Quadro con atto in data 29 dicembre 2015, con efficacia dalla Data di Efficacia del Conferimento.
<b>Consiglio di Amministrazione o Consiglio</b>	Il consiglio di amministrazione della Società.
<b>CONSOB</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, 3.
<b>Contratto di Finanziamento <i>Club Deal</i></b>	Il contratto di finanziamento (come successivamente modificato) sottoscritto in data 28 dicembre 2011 tra la Società e Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici, ai sensi del quale queste ultime hanno concesso a Prelios un finanziamento a medio-lungo termine per originari complessivi Euro 359.000.000.
<b>Contratto di Finanziamento P&amp;C</b>	Il contratto di finanziamento sottoscritto in data 28 dicembre 2011 fra la Società e Pirelli & C. di un importo complessivo di Euro 160 milioni e risolto, per mutuo consenso, a seguito della sottoscrizione da parte di Pirelli & C. della quota di sua competenza del Convertendo.
<b>Contratto di Garanzia</b>	Il contratto stipulato in data 3 febbraio 2016 tra Prelios, i <i>Joint Global Coordinators</i> e le Banche del Consorzio avente ad oggetto, tra l'altro, gli impegni delle Banche del Consorzio a garantire, disgiuntamente tra loro e senza alcun vincolo di solidarietà, i diritti di opzione che risultassero non esercitati dopo l'Offerta in Borsa al netto degli impegni di sottoscrizione di Intesa Sanpaolo S.p.A. e Unicredit S.p.A..
<b>Convertendo</b>	Il prestito obbligazionario denominato " <i>Prestito Convertendo Prelios 2013-2019</i> " rappresentato da n. 233.534 obbligazioni, di valore nominale unitario pari ad Euro 1.000,00 ciascuna, a conversione obbligatoria in azioni ordinarie della Società e/o in Azioni di Categoria B, di cui (a) n. 166.042 obbligazioni (pari a circa il 71,1% del Convertendo), convertibili

---

---

	<p>unicamente in azioni ordinarie (sottoscritte dalle Banche Finanziatrici e da Pirelli &amp; C.) e (b) n. 67.492 obbligazioni (pari a circa il 28,9% del Convertendo), convertibili in Azioni di Categoria B (ovvero in azioni ordinarie qualora, al momento della conversione non vi fossero state più in circolazione Azioni di Categoria B) (sottoscritte da Pirelli &amp; C. – emesse in data 26 agosto 2013 in esecuzione della delega conferita dall'Assemblea straordinaria dell'8 maggio 2013 ed oggetto di rimborso anticipato obbligatorio ai sensi dell'art. 8 del Regolamento del Convertendo mediante conversione obbligatoria in n. 229.757.292 azioni ordinarie e n. 93.390.705 Azioni di Categoria B in data 14 aprile 2014. Tali Azioni di Categoria B, assegnate in conversione a Pirelli &amp; C., sono state da quest'ultima interamente conferite in Fenice in data 30 giugno 2014.</p>
<p><b>Data del Prospetto o Data del Prospetto Informativo</b></p>	<p>La data di approvazione del presente prospetto informativo.</p>
<p><b>Data di Efficacia del Conferimento</b></p>	<p>Le ore 23:59 del giorno 31 dicembre 2015.</p>
<p><b>Debito Conferito</b></p>	<p>La porzione del debito relativo al Finanziamento <i>Senior</i> oggetto del Conferimento in Focus Investments per un ammontare complessivamente pari alla somma tra (i) Euro 160.417.913,03, in linea capitale, (ii) Euro 13.359.103,41, in linea interessi al 30 giugno 2015 e (iii) un ulteriore importo pari agli interessi maturati sulla porzione di linea capitale trasferita a decorrere dal 1° luglio 2015 sino alla Data di Efficacia del Conferimento per Euro 2.459.741,33.</p>
<p><b>Debito Residuo Prelios</b></p>	<p>L'indebitamento finanziario verso le Banche Finanziatrici relativo al Finanziamento <i>Super Senior</i> pari a Euro 19.702.302,23, oltre interessi a far data dal primo luglio 2015, che residuerà in capo a Prelios a seguito del Conferimento e della sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale in Opzione.</p>

---

---

<b>Direttiva 2003/71/CE</b>	La Direttiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 4 novembre 2003, relativa al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di strumenti finanziari, come da ultimo modificata dalla Direttiva 2010/73/UE.
<b>Diritti di Opzione</b>	I diritti di opzione che danno diritto alla sottoscrizione delle Azioni.
<b>ESMA</b>	European Securities and Market Authority. È un'Autorità indipendente che contribuisce a salvaguardare la stabilità del sistema finanziario europeo assicurando l'integrità, la trasparenza, l'efficienza e l'ordinato svolgimento delle attività nei mercati finanziari, così come fornire dei presidi a tutela degli investitori. Nello specifico, l'ESMA favorisce la convergenza della vigilanza sia attraverso la cooperazione tra le Autorità competenti che operano nel settore finanziario, sia operando a stretto contatto con altre Autorità Europee di vigilanza.
<b>Feidos</b>	Feidos S.p.A., <i>holding</i> di partecipazioni che opera nel settore della finanza immobiliare, effettuando investimenti in quote di fondi e veicoli societari e svolgendo, anche per conto di terzi, attività di <i>advisory</i> nel settore finanziario e immobiliare.
<b>Feidos 11</b>	La società veicolo Feidos 11 S.p.A., in liquidazione, controllata da Feidos e partecipata anche dalle famiglie Rovati, Diaz della Vittoria Pallavicini e Cornetto Bourlot, attraverso veicoli dedicati.
<b>Fenice</b>	Fenice S.r.l., <i>holding</i> di partecipazioni, costituita in data 8 maggio 2013 da Feidos 11, Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C..
<b>Finanziamento Senior</b>	La porzione dell'indebitamento finanziario esistente in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici qualificato quale Finanziamento <i>Senior</i> ai sensi della clausola 5 (Finanziamento <i>Senior</i> ) dell'Accordo di

---

---

	<p>Rimodulazione, complessivamente pari, alla data del 30 giugno 2015, in linea capitale ad Euro 189.987.773,01 e, in linea interessi, a complessivi Euro 14.595.784,75, di cui Euro 11.711.481,43 sono stati rimborsati, da ultimo, in data 6 novembre 2015 ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione.</p>
<b>Finanziamento <i>Super Senior</i></b>	<p>La porzione dell'indebitamento finanziario esistente in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici qualificato quale Finanziamento <i>Super Senior</i> ai sensi della clausola 4 (<i>Finanziamento Super Senior</i>) dell'Accordo di Rimodulazione, complessivamente pari, alla data del 30 giugno 2015, in linea capitale, ad Euro 48.607.242,34.</p>
<b>Focus Investments</b>	<p>Focus Investments S.p.A., con sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27, costituita in data 9 novembre 2015. A seguito del Conferimento e della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, la stessa è partecipata da Prelios, Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli &amp; C..</p>
<b>Gruppo o Gruppo Prelios</b>	<p>L'Emittente e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico alla Data del Prospetto.</p>
<b>IFRS</b>	<p>I principi contabili internazionali IFRS (<i>International Financial Reporting Standards</i>)/IAS (<i>International Accounting Standards</i>), omologati dalla Commissione Europea in forza della procedura stabilita dal Regolamento (CE) n. 1606/2002, come modificato dal Regolamento (CE) n. 1126/2008 e dal Regolamento (CE) n. 313/2013, nonché le interpretazioni contenute nei documenti dell'IFRIC (<i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i>).</p>
<b>Intermediari Autorizzati</b>	<p>Gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata Monte Titoli.</p>

---

---

<b>Investimenti</b>	L'attività svolta da Prelios nel settore degli investimenti e co-investimenti Immobiliari.
<b>Investitori Qualificati</b>	Gli investitori qualificati come individuati all'art. 34-ter, comma 1, lett. (b), del Regolamento Emittenti.
<b>Joint Global Coordinators</b>	UniCredit S.p.A. e Banca IMI S.p.A..
<b>IRR</b>	Il tasso annuo composto di rendimento che rende pari a zero il valore attuale netto dei flussi monetari (in uscita ed in entrata), apporti, conferimenti e/o distribuzioni (anche in natura) effettuati o ricevuti di tempo in tempo dalla parte interessata, scontati alla data di sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments.
<b>Legge Fallimentare</b>	Il Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 e successive modifiche e integrazioni.
<b>Mercato Telematico Azionario o MTA</b>	Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari, 6.
<b>Nuovo Accordo di Rimodulazione</b>	Il nuovo accordo di rimodulazione sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici contenente i termini e le condizioni della rimodulazione dell'indebitamento finanziario di Prelios e in particolare del Debito Conferito e del Debito Residuo Prelios nell'ambito dell'Operazione.
<b>Nuovo Piano di Risanamento</b>	Il piano industriale di Prelios 2015-2017, su base civilistica, che comprende tutte le componenti dell'Operazione, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 agosto 2015 e attestato e asseverato dal dott. Mario Civetta in data 7 agosto 2015, ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lettera d), del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 (come successivamente

---

---

	<p>modificato e integrato), nonché di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015e depositato per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.</p>
<b>Offerta in Borsa</b>	<p>L'eventuale periodo di offerta sul mercato regolamentato dei Diritti di Opzione non esercitati nel Periodo di Offerta, ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile.</p>
<b>Offerta in Opzione o Offerta</b>	<p>L'offerta in opzione delle Azioni agli azionisti Prelios.</p>
<b>Operazione</b>	<p>L'operazione straordinaria, a carattere strategico, funzionale al risanamento del Gruppo Prelios attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente <i>business</i> relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale "<i>pure management company</i>" - con l'obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo attraverso il Conferimento in Focus Investments del Ramo d'Azienda Investimenti e il trasferimento di una porzione dell'indebitamento finanziario in capo a Prelios pari a circa a Euro 176,2 milioni (sulla base degli accordi con Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli &amp; C. contenuti nell'Accordo Quadro e degli accordi con le Banche Finanziatrici contenuti nel Nuovo Accordo di Rimodulazione) - e comprendente, <i>inter alia</i>, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, l'Apporto in Denaro, l'Aumento di Capitale in Opzione, gli impegni di sottoscrizione e garanzia all'Aumento di Capitale in Opzione, nonché le attività correlate all'esecuzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione.</p>
<b>Outlook 2015-2017</b>	<p>L'<i>outlook</i> 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società del 10 marzo 2015.</p>
<b>Partners</b>	<p>Pirelli &amp; C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A..</p>

---

---

<b>Periodo di Offerta</b>	Il periodo di adesione all'Offerta in Opzione, compreso tra l'8 febbraio 2016 e il 24 febbraio 2016.
<b>Piano di Risanamento</b>	Il piano strategico di Prelios 2013-2016, su base civilistica, che comprende la ristrutturazione della Società, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013 e attestato dal dott. Mario Civetta in data 28 marzo 2013, ai sensi dell'articolo 67, comma 3, lettera d), del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 (come successivamente modificato e integrato), con deposito presso il Registro delle Imprese di Milano in data 29 marzo 2013 e conseguente iscrizione presso lo stesso.
<b>Piano Industriale 2014-2016</b>	Il piano industriale consolidato del Gruppo per gli anni 2014-2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 giugno 2014.
<b>Piano Industriale 2015-2017</b>	Il piano industriale consolidato del Gruppo per gli anni 2015-2017, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 agosto 2015, come descritto nella Sezione, Capitolo XIII del Prospetto, che comprende il Nuovo Piano di Risanamento a livello della Holding.
<b>Piano Strategico 2013-2016</b>	Il piano strategico consolidato del Gruppo per gli anni 2013-2016, approvato dal Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2013, che comprendeva il Piano di Risanamento a livello della Holding.
<b>Pirelli &amp; C. o P&amp;C</b>	La società Pirelli & C. S.p.A.
<b>Placement Agent</b>	Intermonte SIM S.p.A, Corso Vittorio Emanuele II, n. 9, Milano, che svolge nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione il ruolo di <i>Placement Agent</i> .
<b>PMI</b>	Alla Data del Prospetto Informativo, fermo quanto previsto da altre disposizioni di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni

---

---

	<p>quotate, che abbiano, in base al bilancio approvato relativo all'ultimo esercizio, anche anteriore all'ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, un fatturato fino a 300 milioni di Euro, ovvero una capitalizzazione media di mercato nell'ultimo anno solare inferiore ai 500 milioni di Euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi, così come previsto dall'articolo 1, comma 1, lett. w-quater.1), del TUF.</p>
<b>Prelios o Società o Emittente o Holding</b>	Prelios S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27.
<b>Prelios Credit Servicing o PRECS</b>	La società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27.
<b>Prelios SGR</b>	La società controllata Prelios SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 21.
<b>Prezzo di Offerta</b>	Il prezzo a cui ciascuna Azione è offerta in opzione agli azionisti Prelios, pari ad Euro 0,1029.
<b>Prospetto Informativo o Prospetto</b>	Il presente prospetto informativo.
<b>Ramo d'Azienda Investimenti</b>	Il ramo d'azienda di Prelios oggetto del Conferimento relativo agli Investimenti costituito da beni (per lo più partecipazioni in società e quote di fondi relativi ad investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare), crediti, debiti, contratti, rapporti con i dipendenti e una porzione del debito relativo al Finanziamento <i>Senior</i> per un ammontare comprensivo degli interessi maturati e non pagati, alla Data di Efficacia del Conferimento, pari a complessivi circa Euro 176,2 milioni – con subingresso di Focus Investments, ai sensi dell'art. 2558 del Codice Civile, nelle corrispondenti obbligazioni di cui al Contratto di Finanziamento <i>Club Deal</i> e liberazione di Prelios dalla responsabilità solidale relativa al

---



---

	<p>Debito Conferito ai sensi dell'art. 2560 del Codice Civile a seguito dell'Apporto in Denaro - come individuato nell'Accordo Quadro e così come modificato in conseguenza degli effetti derivanti dall'applicazione dei vincoli al trasferimento e delle clausole di cambio di controllo nell'atto di conferimento del 29 dicembre 2015.</p>
<b>Regolamento 809/2004/CE</b>	<p>Il Regolamento 809/2004/CE della Commissione del 29 aprile 2004, recante modalità di esecuzione della Direttiva 2003/71/CE, come successivamente modificato.</p>
<b>Regolamento del Convertendo</b>	<p>Il documento contenente i termini e le condizioni e le modalità di funzionamento del Convertendo – oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione in data 10 giugno 2013 sulla base della delega conferita dall'Assemblea dell'8 maggio 2013.</p>
<b>Regolamento di Borsa</b>	<p>Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., in vigore alla Data del Prospetto.</p>
<b>Regolamento Emittenti</b>	<p>Il regolamento di attuazione del Testo Unico, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni.</p>
<b>Regolamento Mercati</b>	<p>Il regolamento di attuazione del Testo Unico, concernente la disciplina dei mercati, adottato dalla CONSOB con delibera n. 16191 del 29 ottobre 2007 e successive modifiche ed integrazioni.</p>
<b>Servizi</b>	<p>L'attività svolta dal Gruppo Prelios nel settore servizi avente ad oggetto la gestione e i servizi immobiliari e finanziari.</p>
<b>Società di Revisione o Reconta Ernst &amp; Young</b>	<p>Reconta Ernst &amp; Young S.p.A., con sede legale in Via Po, 32, 00198 Roma, iscritta al Registro dei Revisori Legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 70945 ai</p>

---

---

	sensi del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39.
<b>Statuto</b>	Lo statuto della Società in vigore alla Data del Prospetto.
<b>Testo Unico Bancario o TUB</b>	Il Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e successive modifiche e integrazioni.
<b>Testo Unico o TUF</b>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.
<b>TUIR</b>	Testo Unico delle Imposte sui Redditi (Legge 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni e integrazioni).

---

## GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco di termini tecnici utilizzati all'interno del Prospetto Informativo. Tali termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

---

***Agency o Agenzia (o servizi di agenzia)***

Per quanto concerne il settore residenza, si tratta di servizi di intermediazione immobiliare connessi, in particolare, alla valutazione e alla commercializzazione di beni immobili destinati a uso residenziale. Per quanto concerne il settore terziario, si tratta di servizi di consulenza connessi alla vendita, all'acquisto, alla valutazione e alla locazione di immobili destinati prevalentemente a uso ufficio, industriale e commerciale.

***Asset backed securities***

Strumenti finanziari emessi a fronte di operazioni di cartolarizzazione di crediti sia presenti sia futuri o di altre attività destinate, in via esclusiva, al soddisfacimento dei diritti incorporati in tali strumenti finanziari ed eventualmente alla copertura dei costi dell'operazione di cartolarizzazione.

***Asset under management***

Patrimonio immobiliare e Non Performing Loans in gestione, il cui valore viene espresso al valore di mercato alla data di chiusura del periodo, secondo le perizie di esperti indipendenti, per il patrimonio immobiliare e al valore di libro per i Non Performing Loans. Il pro quota di tali valori (di mercato o di libro, a seconda dei casi) esprime l'interessenza del Gruppo sul valore di mercato degli asset e sul valore di libro dei Non Performing Loans in gestione.

**Capitale Circolante**

Misura che indica le risorse liquide necessarie al Gruppo Prelios per soddisfare le proprie obbligazioni in scadenza, calcolata come differenza tra attivo corrente e passivo corrente, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e sulla scorta della definizione di capitale circolante contenuta nelle Raccomandazioni ESMA (European Securities and Markets Authority) 2013/319.

**Capitale Circolante Netto**

Ammontare di risorse che compongono l'attività

---

---

	<p>operativa di una azienda. Indicatore utilizzato dall'Emittente allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività correnti, escludendo quelle di natura finanziaria e i fondi rischi. Include inoltre le attività per imposte anticipate e le altre attività e passività (che non abbiano natura finanziaria o di fondo rischi) classificate come non correnti negli schemi di bilancio.</p>
<b><i>Cash Generating Unit</i></b>	<p>Più piccolo gruppo identificabile di attività che genera flussi finanziari in entrata che sono più ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati dalle altre attività o gruppi di attività conformemente a quanto previsto dai principi contabili internazionali.</p>
<b><i>Cash sweep</i></b>	<p>Clausola contenuta nei contratti di finanziamento ai sensi della quale tutti o parte dei flussi di cassa generati dal soggetto finanziato devono essere destinati, obbligatoriamente, al rimborso del debito.</p>
<b>Clienti “<i>captive</i>”</b>	<p>Indica la parte della clientela della Piattaforma Servizi composta da fondi e società immobiliari partecipate in via diretta o indiretta da Prelios S.p.A..</p>
<b><i>Clawback</i></b>	<p>Azioni giudiziarie e/o clausole contrattuali che hanno come oggetto la richiesta di restituzione di quanto percepito a titolo di rimborsi e/o distribuzioni. Nell'ordinamento italiano, normalmente, l'azione di <i>clawback</i> è identificabile con l'azione revocatoria.</p>
<b><i>Corporate Governance</i></b>	<p>Insieme delle regole, dei sistemi e degli organi di gestione e di controllo della Società.</p>
<b><i>Earn-in</i></b>	<p>Clausole contrattuali aventi ad oggetto la restituzione (in via differita) di una parte del prezzo pagato dal compratore al venditore in occasione dell'acquisto di una società e/o di un'azienda e/o di un bene al verificarsi di determinate condizioni, normalmente connesse a performance al di sotto delle attese delle</p>

---

---

	società e/o delle aziende e/o dei beni oggetto della compravendita.
<b><i>Earn-out</i></b>	Clausole contrattuali aventi ad oggetto la determinazione di una parte variabile del prezzo da corrispondersi (in via differita) al venditore di una società e/o di un'azienda e/o di un bene al verificarsi di determinate condizioni, normalmente connesse alla performance della società e/o azienda e/o del bene acquistato.
<b><i>Facility management</i></b>	Fornitura e controllo di tutti i servizi, che includono, <i>inter alia</i> , attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, rivolti agli utilizzatori di immobili con l'obiettivo di migliorarne la qualità, ottimizzando i costi ed incrementando efficienza e flessibilità.
<b>Fondi immobiliari</b>	Fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso, istituiti e gestiti da Società di Gestione del Risparmio, ai sensi delle disposizioni del TUF e relativi regolamenti attuativi, costituenti patrimoni autonomi, riservati a Investitori Qualificati ovvero ad una clientela <i>retail</i> , destinati all'investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.
<b><i>Full appraisals</i></b>	Servizio dedicato a fondi immobiliari, investitori privati e istituzionali e aziende per un esame del valore di immobili e portafogli immobiliari anche attraverso analisi economico-finanziarie.
<b><i>Funds &amp; asset management</i></b>	Attività di individuazione, acquisizione, sviluppo e gestione attiva di patrimoni immobiliari nei diversi segmenti di mercato, attraverso società di investimento ( <i>asset management</i> ) o fondi immobiliari ( <i>fund management</i> ).
<b><i>Gearing (al lordo del finanziamento soci)</i></b>	Grandezza che indica la capacità del Gruppo di far fronte ai bisogni del proprio <i>business</i> attraverso i mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi. Il <i>gearing</i> al lordo dei finanziamenti soci viene

---

---

	calcolato come rapporto tra la posizione finanziaria netta e il patrimonio netto.
<b><i>Impairment test</i></b>	Test di verifica della riduzione del valore di beni attraverso cui la Società determina il valore recuperabile dei propri <i>asset</i> di bilancio. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o di una <i>Cash Generating Unit</i> al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile.
<b><i>Integra</i></b>	Prelios Integra S.p.A è la società del gruppo che svolge le attività di <i>property management</i> , di <i>facility management</i> e di <i>project management</i> .
<b><i>Joint venture</i></b>	Le società mediante le quali, sulla base di un accordo contrattuale o statutario, due o più parti intraprendono una attività economica sottoposta a controllo congiunto, così come definito dallo IAS 31.
<b><i>Loan services</i></b>	Servizi di supporto al finanziamento da parte di gruppi bancari, società di <i>leasing</i> e <i>private banking</i> che comprendono attività di analisi di conformità e determinazione accurata del valore di mercato per gli immobili offerti a garanzia di esposizioni creditizie. L'area di applicazione è quella di unità immobiliari residenziali e terziarie sia per nuove commesse sia per portafogli di sofferenza ( <i>Non Performing Loan</i> ) oggetto di garanzia di finanziamenti immobiliari.
<b><i>Magister</i></b>	Magister (i.e. “ <i>Master Assessment Geo-referenced Isometric and Territorial</i> ”), un applicativo e <i>database</i> immobiliare creato da Prelios Valuations & e-Services S.p.A. che opera su quattro diverse categorie di elementi: normalizzazione e bonifica dei dati di <i>input</i> , cartografia di dettaglio, valori imputati a modello (in vasto numero e da fonti diverse), un

---

---

	<p>algoritmo di ponderazione che governa tutto il sistema. Magister realizza valutazioni approfondite su base georeferenziata, cartografica e territoriale. Su base statica, rileva il valore di mercato corrente; su base dinamica, monitora l'andamento del mercato locale attraverso l'analisi delle percentuali di variazione di valore che ogni bene, in ciascuna zona, ha fatto riscontrare in un determinato periodo.</p>
<p><b><i>Mass appraisals</i></b></p>	<p>Attività di valutazione di immobili su larga scala, anche per misurare il rischio d'investimento, attraverso metodologie statistiche e con la produzione di database e scenari evolutivi. In particolare, tale attività comprende servizi di valutazione statistica di grandi portafogli immobiliari (<i>Desk-Top Valuation</i>), revisione statistica del valore di beni sottostanti la garanzia ipotecaria di “<i>Magazzini mutui erogati</i>” (<i>Credit Risk Mitigation</i>), interrogazione via <i>web</i> per la rilevazione di valori immobiliari medi di zona (<i>Database</i>), rilevazione e studio di valori immobiliari e <i>trend</i> di mercato (<i>Centro Studi</i>), nonché rappresentazione, studio e <i>risk analysis</i> di portafogli immobiliari (<i>Marketing</i> strategico).</p>
<p><b><i>Net asset value o NAV</i></b></p>	<p>Grandezza che consente di quantificare il plusvalore implicito inespresso del patrimonio immobiliare gestito e partecipato dal Gruppo. Il <i>Net Asset Value</i> pro quota viene calcolato come differenza tra il valore di mercato degli <i>asset</i> per la quota di competenza e il relativo valore del debito inclusivo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza. Nella determinazione del <i>Net Asset Value</i> non si tiene conto dell'effetto imposte riferibile alla plusvalenza implicita degli <i>asset</i> partecipati in quanto da considerarsi non significativo per il Gruppo.</p>
<p><b><i>Non Performing Loans o NPL</i></b></p>	<p>Crediti in sofferenza di provenienza bancaria prevalentemente garantiti da ipoteche su immobili.</p>
<p><b>Oneri finanziari</b></p>	<p>Grandezza che include la voce di bilancio</p>

---

---

	<p>“<i>Oneri finanziari</i>” (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli <i>junior</i> o di crediti finanziari) e la voce di bilancio “<i>Proventi finanziari</i>” al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.</p>
<p><b>Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare</b></p>	<p>Grandezza che include le partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>, nei fondi immobiliari chiusi e le partecipazioni in altre società (di cui alla voce di bilancio Altre attività finanziarie), nonché i titoli <i>junior notes</i> inclusi nella voce di bilancio Altri crediti.</p>
<p><i>Passing rent</i></p>	<p>Indicatore che corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli asset appartenenti ad una certa iniziativa; rappresenta un indicatore del volume annuale degli affitti.</p>
<p><i>Passing yield</i></p>	<p>Indicatore della redditività in termini di affitto degli asset appartenenti ad una certa iniziativa. Viene calcolato rapportando al valore di libro degli <i>asset</i> dell’iniziativa il corrispondente valore di <i>passing rent</i>.</p>
<p><b>Posizione finanziaria netta o PFN</b></p>	<p>Grandezza rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa e altre disponibilità liquide equivalenti, nonché degli altri crediti finanziari fruttiferi. È un indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria.</p>
<p><i>Project management</i></p>	<p>Organizzazione del processo di realizzazione di nuovi complessi immobiliari, partendo dalla promozione urbanistica, passando attraverso la progettazione ed il coordinamento della realizzazione dell’intervento, fino all’ottenimento delle necessarie autorizzazioni di agibilità dell’immobile e alla sua consegna all’utilizzatore finale.</p>
<p><i>Property management</i></p>	<p>Coordinamento, in un unico processo gestionale, delle attività amministrative, tecniche, legali e commerciali relative a un patrimonio immobiliare, o anche a singoli immobili, con la finalità di massimizzarne la</p>

---



---

	<p>redditività nell'ambito del processo di valorizzazione curato dalla proprietà o dal gestore.</p>
<b>Proventi finanziari da partecipazioni</b>	<p>Grandezza composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e <i>joint venture</i> e dal valore dei proventi da titoli (contenuti entrambi nei proventi finanziari). Viene esposta al netto della perdita di valore dei titoli <i>junior notes</i>.</p>
<b>Residenza</b>	<p>Segmento del mercato immobiliare rappresentato da immobili urbani ad uso abitativo.</p>
<b><i>Return on equity</i> o ROE</b>	<p>Indicatore dei risultati del periodo rispetto al capitale investito dai soci, determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza del periodo e la media tra il patrimonio netto iniziale e finale del periodo.</p>
<b>Risultati da partecipazioni</b>	<p>Grandezza composta dalla quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>, dai proventi da fondi immobiliari e dalle plusvalenze da cessione di attività finanziarie (entrambi inclusi nella voce Proventi finanziari) nonché dalla perdita di valore di altre attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> a conto economico (di cui alla voce Risultato di attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>) e dai dividendi.</p>
<b>Risultato operativo della gestione: Piattaforma di Gestione e Holding</b>	<p>Grandezza determinata dal risultato operativo della piattaforma di gestione (anche denominata “di gestione e servizi”) e holding (inclusivo delle spese generali e amministrative – G&amp;A) a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (valori inclusi rispettivamente nelle linee “risultato operativo” e “risultato da partecipazioni” del prospetto di conto economico consolidato) e l’impairment dell’avviamento per le componenti riferite all’attività della piattaforma di gestione e holding, rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari.</p>
<b>Risultato operativo della gestione: Attività</b>	<p>Grandezza determinata dal risultato operativo</p>

---

<b>d'Investimento</b>	della gestione dell'attività d'investimento a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultato da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato), il valore dei proventi da finanziamento soci (inclusi nella linea dei proventi finanziari) e la perdita da valutazione del portafoglio NPL (inclusa nella linea degli oneri finanziari) per le componenti riferite all'attività d'investimento, rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/ rivalutazioni immobiliari.
<b>Risultato operativo della gestione</b>	Grandezza determinata dal Risultato operativo della Piattaforma di Gestione e Holding a cui si aggiunge il Risultato operativo della gestione Attività d'Investimento.
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	Valore determinato aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato, gli oneri finanziari.
<b>Sviluppo</b>	Segmento del mercato immobiliare rappresentato dalla individuazione e acquisizione di aree da riqualificare o non ancora costruite e dalla successiva costruzione di nuovi edifici.
<b>Terziario</b>	Segmento del mercato immobiliare rappresentato da immobili ad uso non abitativo.
<b><i>Unwinding</i></b>	Termine utilizzato nel contesto della fase di disinvestimento; le operazioni di <i>unwinding</i> sono quelle generalmente volte e/o propedeutiche alla liquidazione di investimenti ormai esauriti che si sostanziano in una semplificazione delle strutture di investimento per poi poter liquidare le varie società di scopo (i.e., <i>special purpose vehicles</i> ) costituite per dare corso ai vari investimenti.
<b>Utile (perdita) netto per azione</b>	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 attestato alla data di fine esercizio

---

*Vacancy*

Indica la parte degli immobili che non genera redditività sotto forma di affitti. Viene calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale.

---

## PREMESSA

L'Aumento di Capitale in Opzione per l'importo complessivo di Euro 66,5 milioni cui si riferisce il Prospetto Informativo, si inquadra all'interno della più ampia operazione straordinaria, a carattere strategico, funzionale al risanamento del Gruppo Prelios attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai servizi e il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo ("**Operazione**").

\*\*\*

Nell'ambito dell'Operazione sono previsti:

- (i) il conferimento da Prelios a Focus Investments (il "**Conferimento**") (società di nuova costituzione inizialmente interamente partecipata da Prelios) di un ramo d'azienda costituito da beni (per lo più partecipazioni in società e quote di fondi relativi ad investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare), crediti, debiti, contratti e rapporti con i dipendenti e una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior* per un ammontare complessivo degli interessi maturati e non pagati, alla Data di Efficacia del Conferimento, pari a complessivi circa Euro 176,2 milioni (il "**Debito Conferito**"); è altresì previsto un apporto in denaro in Focus Investments da parte di Prelios di un importo pari a complessivi Euro 20.000.000,00 – di cui Euro 50.000,00 versati in sede di costituzione di Focus Investments e ulteriori Euro 19.950.000,00, da versarsi, a fronte dell'emissione in favore dell'apportante Prelios di strumenti finanziari partecipativi ("**SFP**"), successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione – (l'"**Apporto in Denaro**");
- (ii) l'ingresso nel capitale sociale di Focus Investments, da parte di Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. (i "**Partners**"), mediante sottoscrizione e integrale liberazione di un aumento di capitale in denaro di Focus Investments ad essi riservato, per un importo pari a complessivi Euro 12 milioni (l'"**Aumento di Capitale Riservato Focus Investments**"), con contestuale (x) adozione di un assetto di *governance* di Focus Investments che determinerà la perdita del controllo da parte di Prelios – la quale rimane azionista di Focus Investments con la minoranza dei diritti di voto, ma con la maggioranza dei diritti patrimoniali – e (y) conseguente deconsolidamento di Focus Investments da parte di Prelios.

Nell'ambito dell'Operazione, è previsto, altresì, l'Aumento di Capitale in Opzione a pagamento per un importo pari a Euro 66.500.000,00 (incluso il sovrapprezzo), da offrirsi in opzione ai soci, ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del Codice Civile, al fine di dotare Prelios delle risorse necessarie a ridurre ulteriormente l'esposizione debitoria che le rimarrà a valle del trasferimento in Focus Investments del Debito Conferito e a integrare le disponibilità finanziarie previste dal Piano Industriale 2015-2017 in relazione allo sviluppo della attività nel settore Servizi; UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate a sottoscrivere una parte dell'Aumento di Capitale in Opzione, a determinate condizioni, a fronte dell'esercizio dei rispettivi diritti di opzione; nel medesimo contesto sono state altresì prestate ulteriori garanzie di sottoscrizione da parte di Banca IMI S.p.A. e delle Banche Finanziatrici (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto).

Nell'ambito dell'Operazione è inoltre previsto che Prelios riacquisti da Intesa Sanpaolo S.p.A. la partecipazione da questa detenuta in Prelios SGR S.p.A. (pari al 10% del capitale sociale), a fronte del pagamento di Euro 6,5 milioni. Detto riacquisto è coerente con l'obiettivo di Prelios di

riottenere la piena disponibilità dell'intera partecipazione in Prelios SGR S.p.A. e di sciogliere gli accordi in precedenza esistenti, rispetto a detta partecipazione, con Intesa Sanpaolo S.p.A..

Il rafforzamento della situazione patrimoniale e finanziaria complessiva della Società, attraverso il deconsolidamento della parte più importante dell'indebitamento finanziario, è funzionale a cogliere le opportunità di sviluppo offerte dal mercato immobiliare nonché l'ulteriore opportunità di partecipare al processo di consolidamento in corso nel settore. L'Emittente ritiene che in tal modo Prelios possa cogliere al meglio le occasioni che si presenteranno sul mercato anche attraverso possibili *partnership* strategiche.

I termini della complessiva Operazione sono contenuti nell'accordo quadro sottoscritto tra Prelios e i Partners in data 8 ottobre 2015 (l'"**Accordo Quadro**"). La rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società nei confronti delle banche finanziatrici è stata invece riflessa nel nuovo accordo di rimodulazione (il "**Nuovo Accordo di Rimodulazione**") sottoscritto anch'esso in data 8 ottobre 2015 tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, 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. e Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia (le "**Banche Finanziatrici**") (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 del Prospetto).

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale dipende dal buon esito dell'intera Operazione, ivi incluso l'Aumento di Capitale in Opzione, nonché dall'implementazione del Piano Industriale 2015 – 2017. Si richiama altresì l'attenzione sulla circostanza che l'Accordo Quadro e il Nuovo Accordo di Rimodulazione e, in particolare le condizioni di efficacia ivi previste, costituiscono un presupposto per il buon fine dell'intera Operazione e il buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Si segnala altresì che, anche in ipotesi di perfezionamento dell'Operazione, la continuità aziendale della Società e del Gruppo potrebbe essere, almeno in parte, compromessa dalla mancata, parziale o ritardata realizzazione del Piano Industriale 2015-2017.

In tali scenari, per assicurare la continuità aziendale, potrebbe essere necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive che al momento non sono individuabili, non potendosi pertanto escludere che l'Emittente potrebbe essere costretto a fare ricorso agli strumenti previsti dalla legge fallimentare e in materia di procedure concorsuali.

\*\*\*

#### *Iniziative finalizzate al rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo*

A partire dal 2011 il Gruppo ha dovuto affrontare notevoli difficoltà che ne hanno fortemente penalizzato l'attività, determinando una situazione di tensione patrimoniale e finanziaria.

Nel triennio 2012 - 2014 il Gruppo Prelios ha registrato significative perdite. In particolare, il Gruppo Prelios ha registrato perdite (i) al 31 dicembre 2012 per Euro 241.734.000, (ii) al 31 dicembre 2013 per Euro 332.838.000, (iii) al 31 dicembre 2014 per Euro 61.149.000 e al 30 settembre 2015 per Euro 16.574.000.

I risultati del Gruppo negli ultimi esercizi sono stati influenzati da vari fattori tra cui il contesto macroeconomico caratterizzato da forte instabilità, l'andamento negativo del settore immobiliare che ha determinato un deterioramento dei flussi di cassa attesi dagli *asset* immobiliari ed un elevato indebitamento del Gruppo.

Al fine di risanare la propria situazione finanziaria e patrimoniale, nel corso del 2013 l'Emittente ha portato a termine una complessa operazione straordinaria finalizzata al rafforzamento patrimoniale della Società attraverso aumenti di capitale (riservato e in opzione) per complessivi circa Euro 185

milioni (realizzata anche con l'allargamento della compagine sociale a Feidos 11) e alla ristrutturazione dell'indebitamento con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici. Nell'ambito di tale operazione l'Emittente ha definito un piano di risanamento per il periodo 2013 – 2016 asseverato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67 (il “**Piano di Risanamento**”) e, in esecuzione di tale Piano di Risanamento, ha concluso con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici l'Accordo di Rimodulazione per la rinegoziazione dell'indebitamento finanziario.

Nonostante le attività svolte in attuazione del Piano di Risanamento, non è stato possibile per la Società sviluppare ed implementare già nel corso del 2013, e quindi nei tempi inizialmente programmati, tutte le iniziative necessarie per il rapido rilancio del Gruppo che, pertanto, nel 2013 non ha potuto conseguire pienamente i risultati previsti dal predetto Piano di Risanamento, peraltro in uno scenario di mercato ancora caratterizzato da persistente debolezza ed incertezza.

Alla luce degli scostamenti rilevati rispetto alle previsioni del Piano di Risanamento, il Consiglio di Amministrazione della Società del 12 giugno 2014, tenuto conto dell'evoluzione del mercato e a seguito della positiva interazione con i principali soggetti finanziatori della Società ha approvato un nuovo piano industriale per gli esercizi 2014 - 2016 (“**Piano Industriale 2014-2016**”) nel quale sono state individuate misure funzionali al risanamento aziendale del Gruppo, al fine di consentire la prosecuzione dello stesso in coerenza con il Piano di Risanamento. In particolare, il Piano Industriale 2014-2016 ha confermato gli obiettivi strategici del Gruppo e, precisamente, la focalizzazione del Gruppo Prelios nel settore Servizi e il suo riposizionamento quale *pure management company*, attraverso un programma di dismissione degli investimenti e co-investimenti immobiliari, volto alla sostanziale uscita definitiva entro il 2018, con la possibilità di valutare anche un progetto di valorizzazione complessiva delle partecipazioni al fine di accelerare il conseguimento dell'obiettivo. Con riferimento agli obiettivi di miglioramento delle *performance* economiche e finanziarie il Piano Industriale 2014-2016 ha previsto l'adozione di misure di natura finanziaria per fronteggiare il fabbisogno di cassa e una razionalizzazione della struttura dei costi.

Il 19 giugno 2014, l'Assemblea della Società ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013, che ha registrato una perdita di esercizio complessiva per Euro 299.772.019,32, superiore ad un terzo del capitale sociale. La medesima Assemblea ha deliberato di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, tenuto altresì conto delle iniziative assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale e la disponibilità mostrata dal ceto bancario a sostenere le azioni di risanamento finanziario indicate nel Piano Industriale 2014-2016.

In linea con il Piano Industriale 2014-2016, la Società ha implementato alcune attività volte al risanamento aziendale del Gruppo, tra cui la definizione di alcune azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario. In particolare, il 4 marzo 2015 è stato finalizzato un accordo con le Banche Finanziatrici per la revisione del meccanismo per la determinazione dell'ammontare dei proventi netti da destinare a rimborso del Finanziamento *Senior* in essere con le medesime banche, nonché altre azioni di mitigazione connesse al differimento e ottimizzazione degli impegni finanziari.

Nonostante le attività volte al risanamento della gestione nel corso del 2014 e nei primi mesi del 2015, il *Budget* 2015 e l'*Outlook* 2016-2017 (contenente le linee guida industriali per gli anni 2016 – 2017) approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 13 marzo 2015 hanno confermato il permanere di una situazione di tensione finanziaria e la necessità di realizzare le operazioni ivi tratteggiate.

In tale contesto e in linea con gli obiettivi strategici del Piano Industriale 2014-2016 e con l'*Outlook* 2016–2017, la Società ha dato corso alle negoziazioni con le Banche Finanziatrici e con Pirelli & C. per la definizione di un'operazione straordinaria a carattere strategico finalizzata al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente

*business* relativa ai servizi e il suo riposizionamento quale “*pure management company*” - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell’indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l’obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2015 ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014 con una perdita pari a Euro 74.129.720,08. Inoltre, in attuazione di quanto deliberato dall’Assemblea del 19 giugno 2014 che ha approvato il bilancio dell’esercizio 2013 con una perdita superiore ad un terzo del capitale sociale e ha rinviato l’adozione dei provvedimenti ai sensi dell’art. 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione nella stessa riunione ha deliberato di sottoporre all’Assemblea della Società, convocata per il 24 maggio 2015, l’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del Codice Civile. L’Assemblea in data 24 maggio 2015, in sede straordinaria ha deliberato così l’integrale copertura della perdita d’esercizio 31 dicembre 2014 pari ad Euro 74.129.720,08, della perdita portata a nuovo dell’esercizio 31 dicembre 2013 pari ad Euro 299.772.019,32 e delle “altre riserve” negative preesistenti per Euro 5.570.314,65, come risultanti dal bilancio d’esercizio 2014, mediante l’integrale utilizzo delle riserve disponibili, per l’importo di Euro 2.255.864,80 e la riduzione del capitale sociale per l’importo di Euro 377.216.189,25, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale.

Il medesimo Consiglio, pur evidenziando “... *in un contesto significativamente migliorato rispetto all’esercizio precedente, il permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che possano consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità finanziaria e patrimoniale di lungo periodo ...*”, ha ritenuto ragionevole che il Gruppo potesse operare in un contesto di continuità aziendale in considerazione (i) delle risultanze del *Budget* 2015 e dell’*Outlook* 2016-2017, (ii) della disponibilità mostrata dal ceto bancario e dagli azionisti di riferimento a supportare i piani aziendali e (iii) dello stato di avanzamento in corso delle operazioni indicate nel *Budget* 2015.

Nella riunione del 28 luglio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione finanziaria al 30 giugno 2015 che ha registrato un risultato netto negativo di circa 13 milioni di Euro, confermando le previsioni del *Budget* 2015 e quelle dell’*Outlook* 2016-2017. Il Consiglio di Amministrazione, pur in un contesto migliorato rispetto al precedente esercizio, ha evidenziato “*il permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che possano consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine. In considerazione delle risultanze del Budget 2015 e dell’Outlook 2016-2017 sia in termini economico-patrimoniali che relativamente alla sostenibilità dell’indebitamento finanziario della Capogruppo, anche alla luce delle disponibilità di cassa attualmente disponibili, della disponibilità del ceto bancario e degli azionisti di riferimento a supportare i piani aziendali, anche fattivamente dimostrata dai recenti accordi sul “meccanismo 65%/35%” e dagli sviluppi del progetto di separazione della componente “Investimenti” da quella dei “Servizi”, che potrebbero a breve tradursi in specifiche operazioni societarie, nonché dallo stato di avanzamento delle operazioni riflesse nel Budget 2015 (tra le quali, di particolare importanza, la ipotizzata cessione o il rifinanziamento atteso entro la fine dell’anno di un importante portafoglio immobiliare), gli Amministratori di Prelios ritengono - basandosi su una serie di assunzioni realistiche che naturalmente richiederanno verifiche costanti e puntuali - ragionevole ritenere che il Gruppo possa fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa e quindi continuare ad operare in continuità.*”

Successivamente, a seguito delle intese raggiunte con i Partners e le Banche Finanziatrici, in data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida dell’Operazione e

conseguentemente il Piano Industriale 2015-2017 unitamente ad un nuovo piano di risanamento (il “**Nuovo Piano di Risanamento**”), attestato e asseverato in data 7 agosto 2015 ai sensi dell’art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67, nonché di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015 e depositato per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

In data 8 ottobre 2015 è quindi stato sottoscritto tra Prelios e i Partners l’Accordo Quadro ed è stato sottoscritto tra la Società, le Banche Finanziatrici e Banca IMI S.p.A. il Nuovo Accordo di Rimodulazione. A seguito dell’avveramento delle condizioni previste nell’Accordo Quadro, in data 29 dicembre 2015 è stato eseguito il Conferimento e, in data 12 gennaio 2016, è stato sottoscritto e liberato l’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments da parte dei Partners. (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

\*\*\*

#### *L’Accordo Quadro e l’esecuzione dell’Operazione*

In data 9 novembre 2015 ha avuto luogo la costituzione di Focus Investments con capitale sociale pari a Euro 50.000,00 e contestuale emissione a favore di Prelios di n. 1.389 azioni Focus Investments destinate a convertirsi, mediante annullamento, nel rapporto di 1 a 1, in n. 1.389 SFP alla Data di Efficacia del Conferimento (come *infra* definita).

In data 29 dicembre 2015, a seguito dell’avveramento delle condizioni sospensive previste dall’Accordo Quadro:

- (i) è stato effettuato il Conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti in Focus Investments, con efficacia dalle ore 23.59 del 31 dicembre 2015 (la “**Data di Efficacia del Conferimento**”);
- (ii) è stata deliberata dall’Assemblea straordinaria di Focus Investments l’emissione di SFP in favore di Prelios a fronte dell’Apporto in Denaro per complessivi Euro 19.950.000,00, previsto successivamente al completamento dell’Offerta in Opzione;
- (iii) è stato deliberato l’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments pari ad Euro 12 milioni; e
- (iv) è stata deliberata l’adozione, ai sensi dell’Accordo Quadro, del nuovo statuto di Focus Investments che regolerà, *inter alia*, la *governance* della società, i limiti al trasferimento delle azioni di Focus Investments nonché i criteri di ripartizione preferenziale delle distribuzioni di Focus Investments (successivamente all’integrale rimborso del Debito Conferito ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione), con efficacia a decorrere dalla data di integrale sottoscrizione e liberazione dell’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments da parte dei Partners .

Il Conferimento è stato effettuato sulla base della situazione patrimoniale civilistica del Ramo d’Azienda Investimenti, redatta secondo i principi contabili internazionali e riferita alla data del 30 giugno 2015 (“**Situazione Patrimoniale Ramo**”). Detta situazione patrimoniale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 8 ottobre 2015. La valutazione ai sensi dell’art. 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile è stata effettuata dall’esperto indipendente incaricato dalla Società, Prof. Mario Massari (“**Esperto**”) sulla base della Situazione Patrimoniale Ramo. L’Esperto ha rilasciato la propria relazione di stima in data 9 ottobre 2015. Sulla base della relazione di stima redatta dall’Esperto, il totale attivo del Ramo d’Azienda Investimenti è stato valutato circa Euro 308 milioni mentre il valore complessivo degli attivi netti conferiti è stato stimato in Euro 72,3 milioni. La relazione di stima è stata poi successivamente aggiornata dall’Esperto, in data 28 dicembre 2015, tenendo conto altresì delle modifiche intervenute al perimetro e alla consistenza del Ramo



d'Azienda Investimenti successivamente al 30 giugno 2015 (“**Valutazione Aggiornata**”). Alla luce della Valutazione Aggiornata, il valore del Ramo d'Azienda Investimenti al 30 giugno 2015 è stato confermato in Euro 72,3 milioni.

Alla Data di Efficacia del Conferimento, ai sensi dell'Accordo Quadro:

- (i) a fronte del Conferimento, sono state emesse in favore della conferente Prelios n. 999.999 azioni Focus Investments, destinate a convertirsi automaticamente in n. 333.333 azioni ordinarie Focus Investments con diritto di voto singolo di categoria “A” (“**Azioni A Focus Investments**”) e n. 666.666 azioni Focus Investments prive del diritto di voto di categoria “B” (“**Azioni B Focus Investments**”) contestualmente alla integrale sottoscrizione e liberazione da parte dei Partners dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments; e
- (ii) le n. 1.389 azioni Focus Investments sottoscritte da Prelios in sede di costituzione di Focus Investments sono state convertite, mediante annullamento, nel rapporto di 1 a 1, in n. 1.389 SFP.

A decorrere dalla Data di Efficacia del Conferimento tutti i debiti e le passività inerenti al Ramo d'Azienda Investimenti sono trasferiti a carico di Focus Investments, fermo restando che la Società sarà liberata *ex art.* 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni sospensive previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione, tutte verificatesi alla Data del Prospetto, ad eccezione di quella relativa all'integrale esecuzione dell'Apporto in Denaro che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

In data 12 gennaio 2016:

- (i) a fronte della sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, sono state emesse (i) in favore di Pirelli & C. n. 111.111 azioni di categoria “C” (“**Azioni C Focus Investments**”), (ii) in favore di UniCredit S.p.A. n. 111.111 azioni di categoria “D” (“**Azioni D Focus Investments**”) e (iii) in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. n. 111.111 azioni di categoria “E” (“**Azioni E Focus Investments**”), tutte dotate dei medesimi diritti e, in particolare, ciascuna attribuite al rispettivo titolare voto triplo;
- (ii) le n. 999.999 azioni Focus Investments detenute dalla Società si sono automaticamente convertite in n. 333.333 Azioni A Focus Investments, con diritto di voto singolo, e n. 666.666 Azioni B Focus Investments, prive del diritto di voto ma privilegiate;
- (iii) è divenuto efficace il nuovo statuto di Focus Investments, concordato con i Partners ai sensi dell'Accordo Quadro.

Sulla base del nuovo statuto, i diritti di voto in Focus Investments risultano suddivisi come segue:

- (i) un numero di voti pari a circa il 75% del capitale votante è attribuito ai Partners, ciascuno dei quali detiene una quota pari al 25% dei diritti di voto; mentre
- (ii) il restante 25% dei diritti di voto è mantenuto da Prelios, restando così la *governance* di Focus Investments improntata (a livello parasociale e a livello statutario) a regole di condivisione delle decisioni, in modo che le deliberazioni nei competenti organi societari possano essere adottate solo con il voto favorevole di almeno 3 dei 4 soci di Focus Investments di volta in volta in accordo fra loro (*shifting majorities*), il tutto eccezion fatta per le operazioni straordinarie ed alcune operazioni/decisioni più rilevanti, che richiedono il consenso unanime di tutti i soci di Focus Investments.

Il meccanismo di voto sopra illustrato e la conseguente perdita del controllo, da parte di Prelios, su Focus Investments determinerà il deconsolidamento del Ramo d'Azienda Investimenti e la successiva valutazione della partecipazione in Focus Investments da parte di Prelios secondo il metodo del patrimonio netto.

Al fine di salvaguardare l'investimento effettuato in Focus Investments e di valorizzare la propria partecipazione in caso di uscita, Prelios ha chiesto e ottenuto che, decorso il periodo di intransferibilità di 5 anni (di cui *infra*), delle azioni di Focus Investments, al ricorrere di determinate ipotesi di cessione delle rispettive partecipazioni in Focus Investments da parte di Prelios e/o dei Partners, (i) tutte le Azioni B Focus Investments si convertano in Azioni A Focus Investments, sulla base del rapporto di conversione concordato tra Prelios e i Partners e (ii) tutti gli SFP e tutte le Azioni C Focus Investments, Azioni D Focus Investments e Azioni E Focus Investments si convertano (automaticamente o in via facoltativa a seconda dei casi) in Azioni A Focus Investments nel rapporto di 1 a 1 (“**Conversione**”).

In forza delle previsioni appena descritte, Prelios potrà esercitare il diritto di conversione delle proprie Azioni B Focus Investments e degli SFP in Azioni A Focus Investments e riacquistare così il controllo su Focus Investments, solo una volta decorso il periodo di *lock-up* e qualora i Partners cedano un numero di Azioni C Focus Investments e/o Azioni D Focus Investments e/o Azioni E Focus Investments così da perdere la maggioranza dei diritti di voto nella società beneficiaria del Conferimento.

La conversione automatica delle Azioni B Focus Investments e degli SFP detenuti da Prelios in Azioni A Focus Investments scatterà, invece, solo in caso di cessione, da parte di Prelios, in favore di uno o più soggetti diversi dai Partners e da società affiliate alla stessa Prelios o ai Partners, di una partecipazione pari ad almeno il 50% più un'azione del capitale sociale di Focus Investments. Tale cessione potrà avvenire solo se gli altri soci non eserciteranno il diritto di prelazione loro spettante e sarà consentita solo a condizione che il corrispettivo della cessione sia costituito esclusivamente da denaro e non sia inferiore ad un determinato prezzo. In tale ipotesi, non si verificherà alcun riacquisto del controllo da parte di Prelios su Focus Investments. Il controllo di Focus Investments verrà, infatti, acquisito direttamente dal terzo o terzi acquirente/i.

Si segnala, inoltre, che, una volta scaduto il periodo di *lock-up*, ciascuno dei soci di Focus Investments avrà (i) il diritto di prelazione, in caso di vendita delle azioni da parte di uno o più degli altri soci, e (ii) il diritto di trascinamento degli altri soci (*drag-along*), in caso di ricezione di un'offerta per l'acquisto del 100% di Focus Investments per un prezzo superiore ad un determinato valore.

Con la sottoscrizione dell'Accordo Quadro la Società ha rilasciato determinate dichiarazioni e garanzie in favore dei Partners e di Focus Investments, e assunto i relativi obblighi di indennizzo, in relazione all'insussistenza di passività, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali (“**Passività**”), fino ad un importo massimo aggregato di Euro 25 milioni. Inoltre è stata rilasciata un'apposita garanzia per Passività derivanti da una specifica controversia con connesso impegno di indennizzo fino ad un importo massimo aggregato di Euro 7 milioni.

Inoltre, ad integrazione delle suddette dichiarazioni, garanzie e obblighi di indennizzo, la Società ha rilasciato, ai sensi dell'atto di Conferimento, dichiarazioni e garanzie a favore Focus Investments riguardo alla proprietà, disponibilità e titolarità dei beni compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti, fatte beninteso salve le passività ricomprese nello stesso.

Per una descrizione più dettagliata del Conferimento, dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, della *governance* di Focus Investments, dei limiti al trasferimento delle azioni di Focus Investments nonché dei criteri di ripartizione preferenziale delle distribuzioni di Focus Investments e dei meccanismi di garanzia e indennizzi previsti nell'Accordo Quadro e nello statuto della società *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

*Il Nuovo Accordo di Rimodulazione*

Nell'ambito dell'Operazione finalizzata al risanamento del Gruppo Prelios, è stata trasferita a Focus Investments una porzione rilevante – pari a circa complessivi Euro 176,2 milioni, alla Data di Efficacia del Conferimento – del debito facente capo a Prelios.

Alla data del 30 giugno 2015, l'ammontare complessivo dell'indebitamento finanziario del Gruppo Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici in base al Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato e integrato ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione) era pari ad Euro 253.190.800,10, di cui Euro 238.595.015,35 in linea capitale ed Euro 14.595.784,75 per interessi e, in particolare:

- (i) la porzione del predetto indebitamento finanziario quale finanziamento *Super Senior* ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione era complessivamente pari, in linea capitale, ad Euro 48.607.242,34 (il "**Finanziamento Super Senior**"); e
- (ii) la porzione dell'indebitamento finanziario quale finanziamento *Senior* ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione era pari, in linea capitale, a complessivi Euro 189.987.773,01 e, in linea interessi, a complessivi Euro 14.595.784,75 (il "**Finanziamento Senior**").

Il debito trasferito a Focus Investments nell'ambito del Ramo d'Azienda Investimenti (e cioè il c.d. Debito Conferito) è composto da: (i) Euro 160.417.913,03 in linea capitale; (ii) Euro 13.359.103,41 in linea interessi al 30 giugno 2015; e (iii) un ulteriore importo pari agli interessi maturati sulla porzione di linea capitale trasferita a decorrere dal 1 luglio 2015 sino alla Data di Efficacia del Conferimento pari ad Euro 2.459.741,33. Ai sensi dell'articolo 2558 del Codice Civile, Focus Investments subentra nelle corrispondenti obbligazioni di cui al Contratto di Finanziamento *Club Deal* e all'Accordo di Rimodulazione come modificato dal Nuovo Accordo di Rimodulazione.

In data 6 novembre 2015, Prelios ha completato il rimborso di una porzione dell'indebitamento finanziario esistente in capo alla Società nei confronti delle Banche Finanziatrici, relativamente al Finanziamento *Senior*, per un importo pari, in linea capitale, a complessivi Euro 11.711.481,43. Con riferimento ai dati pro forma al 30 giugno 2015, che già assumevano il citato rimborso, l'ammontare dell'indebitamento finanziario prima del rimborso che sarà effettuato in conseguenza all'Aumento di Capitale in Opzione (attraverso rimborso per cassa e/o per compensazione) è pari a Euro 71,8 milioni.

È previsto che una parte dei proventi derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione, per un importo di Euro 48 milioni, siano utilizzati per il rimborso dell'indebitamento finanziario rimasto in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici (*cfr.* Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 e Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto).

Pertanto, a seguito del Conferimento e dell'Aumento di Capitale in Opzione, residuerà in capo alla Società un indebitamento finanziario complessivo pari a Euro 19.702.302, oltre interessi a far data dal primo luglio 2015, verso le Banche Finanziatrici come da Nuovo Accordo di Rimodulazione (il "**Debito Residuo Prelios**"), e Euro 10.286.849,31, oltre interessi a far data dal primo luglio 2015, in base all'Accordo di *Earn In*.

I termini e le condizioni della rimodulazione sono contenuti nel Nuovo Accordo di Rimodulazione sottoscritto tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici in data 8 ottobre 2015, nonché nell'Accordo di *Earn In* sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra la Società e Intesa Sanpaolo S.p.A..

L'efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione e degli impegni assunti ai sensi dello stesso dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. erano subordinati all'avveramento o alla rinuncia, entro il 29 febbraio 2016: (i) delle condizioni sospensive già previste nell'Accordo Quadro che si sono tutte verificate entro la data dell'atto di Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments; e (ii) di alcune ulteriori condizioni sospensive previste dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, interamente verificatesi alla Data del Prospetto.

Nel Nuovo Accordo di Rimodulazione sono previsti specifici meccanismi di distribuzione dei proventi netti, di rimborso del Debito Conferito e in particolare di rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito da parte di Focus Investments, correlati alla generazione di cassa derivante dall'attività di dismissione del Ramo d'Azienda Investimenti. In sintesi, è previsto che: (a) il 100% dei proventi netti rivenienti dalle attività di dismissione del Ramo d'Azienda Investimenti dovrà essere accreditato su un conto corrente bancario acceso da Focus Investments presso Intesa Sanpaolo S.p.A. e costituito in pegno in favore di Banca IMI S.p.A. e delle Banche Finanziatrici a garanzia del Debito Conferito (il "**Conto Rimborsi**"); (b) le somme di volta in volta a credito del Conto Rimborsi dovranno essere utilizzate in conformità ad un predeterminato meccanismo che prevede in estrema sintesi (i) innanzitutto, il rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito e (ii) per la parte residua, la libera destinazione alle necessità operative di Focus Investments purché le stesse siano in linea con il piano e il *business plan* di volta in volta aggiornato, e in ogni caso nel rispetto delle previsioni del Contratto di Finanziamento *Club Deal* e del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Per una descrizione più dettagliata del Nuovo Accordo di Rimodulazione *cf.* Sezione Prima, Capitolo IV, Paragrafo 4.1.7 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

#### *Impegni di sottoscrizione e garanzia relativi all'Aumento di Capitale in Opzione*

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate, alle condizioni ivi previste, a sottoscrivere, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione, senza alcun vincolo di solidarietà tra gli stessi, una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione pari, complessivamente, ad Euro 9,7 milioni, di cui Euro 6,6 milioni sarà sottoscritta da parte di UniCredit S.p.A. ed Euro 3,1 milioni da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.. Le azioni emesse a fronte della sottoscrizione della predetta porzione di Aumento di Capitale in Opzione saranno liberate automaticamente dalle predette Banche Finanziatrici mediante compensazione volontaria con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di propria titolarità del debito residuo di Prelios.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, nell'ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate a sottoscrivere e liberare, alle condizioni ivi previste, la corrispondente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità:

- (i) sino ad Euro 12.000.000,00, mediante liberazione in danaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà ("**Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit**");
- (ii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030,00, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo debito di Prelios in base al Nuovo Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà ("**Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici**"); e
- (iii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000,00, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR, da Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo**").

Alla Data del Prospetto si sono verificate le condizioni sospensive contenute nel Nuovo Accordo di Rimodulazione relative (i) agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) agli impegni di garanzia delle Banche

Finanziatrici e di Banca IMI S.p.A.. Alla Data del Prospetto Informativo, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, (i) gli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI, sono altresì risolutivamente condizionati al mancato verificarsi delle condizioni indicate nel successivo paragrafo “*Ulteriori condizioni dell’Operazione alla Data del Prospetto Informativo*”.

Infine, gli impegni di garanzia assunti dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione in relazione all’Aumento di Capitale in Opzione sono stati disciplinati dal Contratto di Garanzia.

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.3.1. Capitolo XXII, Paragrafo 22.1 e Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.4.3.

#### *Ulteriori condizioni dell’Operazione alla Data del Prospetto Informativo*

La liberazione della Società, ai sensi dell’articolo 2560 del Codice Civile, dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito è subordinata a determinate condizioni, tutte verificatesi alla Data del Prospetto Informativo, ad eccezione di quella relativa all’integrale esecuzione dell’Apporto in Denaro in Focus Investments, che interverrà successivamente al completamento dell’Offerta in Opzione.

Inoltre, l’efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione e l’efficacia degli impegni assunti dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. ai sensi del medesimo, ivi compresi gli impegni di sottoscrizione e garanzia di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. in merito all’Aumento di Capitale in Opzione, sono risolutivamente condizionati, ai sensi dell’articolo 1353 del Codice Civile: (i) al venir meno dell’efficacia dell’Accordo Quadro per qualsivoglia motivo (entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all’Aumento di Capitale in Opzione), (ii) alla mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, del Contratto di Garanzia (tale contratto è stato già sottoscritto alla Data del Prospetto) e al mancato pagamento delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia (per i termini di pagamento delle commissioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)), e (iii) alla mancata esecuzione dell’Apporto in Denaro entro il 29 febbraio 2016.

Per una descrizione più dettagliata del Nuovo Accordo di Rimodulazione e del Contratto di Garanzia *cfr.* Premessa, Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto.

#### *Utilizzo dei proventi*

Come già indicato, l’Operazione ha tra i propri obiettivi primari quello di consentire il risanamento del Gruppo Prelios anche attraverso la concreta e più efficace realizzazione del progetto strategico di concentrare l’attività sul *business* dei Servizi.

In tale contesto, l’Aumento di Capitale in Opzione è funzionale a dotare Prelios delle risorse necessarie a ridurre ulteriormente l’esposizione debitoria che le rimarrà a valle del trasferimento in Focus Investments del Debito Conferito e a integrare le disponibilità finanziarie previste dal Piano Industriale 2015-2017.

Più precisamente, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell’Accordo Quadro, è previsto che i proventi rivenienti dall’Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati come segue:

- (i) in primo luogo, e per un importo pari a massimi Euro 9.660.970,00, per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti;
- (ii) in secondo luogo, sino a complessivi Euro 12.000.000,00, tali proventi ridurranno per pari ammontare e in parti uguali la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e saranno utilizzati dalla Società per supportare il proprio fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell'attività nel settore Servizi;
- (iii) in terzo luogo, i proventi in eccesso rispetto all'importo di cui ai precedenti punti (i) e (ii) sino a ulteriori massimi Euro 38.339.030,00 ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici e saranno utilizzati dalla Società per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios, con ripartizione di tali ammontari tra le Banche Finanziatrici secondo le quote previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e
- (iv) infine, i proventi in eccesso rispetto agli importi di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii) ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo alla stessa, pari a Euro 6.500.000,00, in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.

Per una descrizione più dettagliata del Nuovo Accordo di Rimodulazione *cfr.* Premessa, Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto.

\*\*\*

*Comunicazione CONSOB n. 0094176/15 in merito alle condizioni per l'insussistenza di obblighi di offerta pubblica di acquisto*

Si segnala che, in risposta al quesito presentato, con nota in data 13 ottobre 2015, congiuntamente da parte della Società e dei Partners, con cui è stata chiesta conferma che l'insieme degli atti ricompresi nell'Operazione e le conseguenti modifiche degli assetti partecipativi di Prelios “non facciano sorgere obblighi di Opa in capo ad alcuno dei soggetti coinvolti, individualmente o congiuntamente tra loro” (il “**Quesito**”), CONSOB, con la Comunicazione CONSOB n. 0094176/15 dell'11 dicembre 2015, ha comunicato che:

*“Tutto ciò posto, si ritiene possibile confermare l'insussistenza di obblighi di Opa con riferimento all'operazione prospettata nel Quesito, purché nello svolgimento della medesima siano rispettate da parte dei soggetti coinvolti le seguenti condizioni:*

*- non siano corrisposti compensi o utilità in favore di Pirelli o Coinv in connessione al mancato esercizio dei diritti di opzione ai medesimi spettanti nell'ambito dell'Aumento di Capitale Prelios dalle banche Partners, da loro controllate (o soggetti comunque appartenenti al medesimo gruppo) o da soggetti da esse incaricati, non vi sia alcuna vendita ai medesimi soggetti dei relativi diritti di opzione né alcuna agevolazione a tale vendita, anche nella forma di prestazione di servizi ad essa finalizzati;*

*- l'eventuale vendita dei diritti di opzione da parte di Pirelli e Coinv avvenga attraverso soggetti diversi da quelli sopra indicati e sul mercato regolamentato con modalità tali da impedire la conoscibilità della controparte;*

*- sia chiarito, in modo inequivocabile, che la clausola dell'Accordo di Rimodulazione secondo cui “Le Banche Finanziatrici saranno comunque disponibili a concordare con la Società e P&C meccanismi volti a consentire il miglior coordinamento della cessione dei diritti di opzione*

*eventualmente non esercitati da parte dei relativi titolari nell'Aumento di Capitale", se non abrogata, non può essere attuata in contrasto con le condizioni di cui sopra;*

*- non si verifichi alcuna cessione totale o parziale della partecipazione di Pirelli (o di Coinv) in Prelios che, per le modalità di realizzazione, la vicinanza temporale (ad esempio entro 12 mesi dalla fine dell'Aumento di Capitale Prelios) o altri aspetti, possa risultare connessa all'operazione Centauro; a tal fine verrà richiesto a Pirelli e Coinv di comunicare alla Consob, ai sensi dell'art. 115 del TUF, ogni cessione della partecipazione detenuta in Prelios contestualmente alla sua effettuazione, a prescindere dalla riduzione al di sotto di soglie partecipative rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF;*

*- non si verifichi il superamento da parte dei due gruppi bancari UCI e ISP, autonomamente ed unitariamente considerati, di una soglia rilevante per l'obbligo di Opa a seguito di acquisti non compiuti nell'esercizio di diritti originariamente spettanti;*

*- i Partners non abbiano posto in essere operazioni di acquisto di azioni Prelios nei dodici mesi precedenti all'acquisto di azioni dell'Emittente nell'ambito dell'Aumento di Capitale Prelios;*

*- la partecipazione complessivamente detenuta dai Partners (attualmente pari al 49,79% del capitale votante di Prelios) non si riduca, nel corso dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale Prelios, al di sotto della soglia del 45%;*

*- nell'ambito del Patto Fenice, come integrato il 25 settembre 2015, non si determini la creazione di coalizioni fra due dei tre paciscenti tali da modificare gli equilibri di potere attualmente esistenti all'interno del patto medesimo;*

*- i Partners non concludano tra di loro ulteriori accordi idonei a determinare una modificazione degli assetti di potere su Prelios e non emergano ulteriori accordi o forme di cooperazione tra i Partners relativi alle partecipazioni in Prelios.*

*Il mancato rispetto delle predette condizioni o l'acquisizione di elementi informativi e/o documentali non in linea con quanto prospettato nel Quesito renderanno le conclusioni del presente parere non più attuali e potranno determinare l'assunzione di determinazioni parzialmente o totalmente diverse rispetto a quelle rassegnate."*

Alla Data del Prospetto, le parti coinvolte nell'Operazione hanno definito e sottoscritto alcuni accordi, anche meramente interpretativi di precedenti accordi sottoscritti, per formalizzare i relativi impegni e dare attuazione alle predette condizioni di cui alla Comunicazione CONSOB n. 0094176/15 dell'11 dicembre 2015, tra cui, in particolare, un ulteriore patto parasociale sottoscritto in data 28 dicembre 2015 tra i Partners e Coinv S.p.A. e relativo a Prelios (per maggiori dettagli *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto Informativo e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1).

\*\*\*

L'Operazione è un'operazione di maggior rilevanza con parti correlate ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate ed è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate, e successivamente in data 8 ottobre 2015, cui è seguita, in pari data, la formalizzazione delle intese contrattuali (*cf.* Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, pubblicato in data 14 ottobre 2015 e disponibile sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com))).

\*\*\*

In conclusione, si richiama l'attenzione sul fatto che il perfezionamento e l'esecuzione dell'Operazione rappresentano la condizione necessaria per consentire al Gruppo Prelios di operare mantenendo il presupposto della continuità aziendale.

Infatti, come meglio descritto nella Sezione Prima, Capitolo IV "Fattori di Rischio" del Prospetto Informativo, nonché nelle altre parti del Prospetto Informativo (cui si rinvia), il mancato buon esito dell'Operazione, ivi incluso l'Aumento di Capitale in Opzione, nonché la mancata, parziale o ritardata realizzazione del Piano Industriale 2015-2017 ovvero del Nuovo Piano di Risanamento, avrebbe significativi effetti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo tali da pregiudicare la possibilità di mantenere il predetto presupposto della continuità aziendale per lo stesso e per il Gruppo Prelios.

In tale scenario potrebbe essere necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive che al momento non sono individuabili, non potendosi pertanto escludere che l'Emittente potrebbe essere costretto a fare ricorso agli strumenti previsti dalla legge fallimentare e in materia di procedure concorsuali.



## NOTA DI SINTESI

La presente Nota di Sintesi, redatta ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e della Direttiva 2003/71/CE, riporta sinteticamente i rischi e le caratteristiche essenziali connessi all'Emittente ed alle Azioni oggetto dell'Offerta.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare le informazioni contenute nella Nota di Sintesi congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Prospetto Informativo. Si fa presente che la Nota di Sintesi non sarà oggetto di pubblicazione o diffusione al pubblico separatamente dalle altre Sezioni in cui il Prospetto Informativo si articola.

I termini riportati con la lettera maiuscola sono definiti nell'apposita sezione Definizioni del Prospetto Informativo. I rinvii a Sezioni, Capitoli e Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del Prospetto Informativo.

### A. INTRODUZIONE E AVVERTENZE

<b>A.1</b>	<b>Avvertenza</b>
	Si avverte espressamente che: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) la Nota di Sintesi deve essere letta come un'introduzione al Prospetto Informativo;</li><li>(ii) qualsiasi decisione di investire nelle Azioni dovrebbe basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto Informativo completo;</li><li>(iii) qualora sia proposta un'azione dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel Prospetto Informativo, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale degli Stati membri, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto Informativo prima dell'inizio del procedimento; e</li><li>(iv) la responsabilità civile incombe sulle persone che hanno redatto la Nota di Sintesi e, eventualmente, la sua traduzione, soltanto qualora la stessa Nota di Sintesi risulti fuorviante, imprecisa e incoerente se letta congiuntamente alle altre parti del Prospetto Informativo o non offre, se letta insieme alle altre parti del Prospetto Informativo, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire nelle Azioni oggetto dell'Offerta.</li></ul>
<b>A.2</b>	L'Emittente non presta il proprio consenso all'utilizzo del presente Prospetto da parte di intermediari finanziari per la successiva rivendita ovvero per il collocamento finale delle Azioni oggetto dell'Offerta.

### B. EMITTENTE ED EVENTUALI GARANTI

<b>B.1</b>	<b>Denominazione legale e commerciale dell'Emittente.</b>
	Prelios ha sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27, ed è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. 02473170153, codice fiscale e partita IVA n. 02473170153.

<b>B.2</b>	<b>Domicilio e forma giuridica dell’Emittente, legislazione in base alla quale opera l’Emittente e suo paese di costituzione.</b>
	<p>Prelios è una società per azioni di diritto italiano, costituita in data 13 ottobre 1961, con atto a rogito notaio dott. Giovanni Ricci, n. rep. 7358/1313, nella forma di società per azioni, con la denominazione sociale di Iniziative Agricole Commerciali Italiane S.p.A., poi mutata in Milano Centrale S.p.A.. L’Emittente ha poi assunto la denominazione di Pirelli &amp; C. Real Estate S.p.A. in data 19 febbraio 2001, a seguito di delibera dell’Assemblea straordinaria a rogito notaio dott. Piergaetano Marchetti, n. rep. 16312, e successivamente - in data 25 ottobre 2010 - ha assunto la denominazione di Prelios S.p.A. a seguito del perfezionamento dell’operazione di separazione della Società dal Gruppo Pirelli &amp; C. e conseguente efficacia del cambio di denominazione sociale, come deliberato dall’Assemblea straordinaria del 15 luglio 2010 a rogito notaio dott. Carlo Marchetti, n. rep. 7012. La Società ha attualmente sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27.</p> <p>Alla Data del Prospetto, Prelios è qualificabile come PMI ai sensi dell’articolo 1, comma 1, lett. w-quater.1) del TUF, laddove per PMI si intendono: “fermo quanto previsto da altre disposizione di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano, in base al bilancio approvato relativo all’ultimo esercizio, anche anteriore all’ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, un fatturato fino a 300 milioni di euro, ovvero una capitalizzazione media di mercato nell’ultimo anno solare inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi”.</p>
<b>B.3</b>	<b>Descrizione della natura delle operazioni correnti dell’Emittente e delle sue principali attività, e i relativi fattori chiave, con indicazione delle principali categorie di prodotti venduti e/o servizi prestati e identificazione dei principali mercati in cui l’Emittente compete.</b>
	<p>Il Gruppo Prelios, facente capo a Prelios quotata presso la Borsa Italiana dal 2002, è un importante gruppo europeo attivo nel settore della gestione e servizi immobiliari, con un patrimonio immobiliare gestito partecipato e di terzi di circa Euro 5,1 miliardi<sup>1</sup> al 30 Giugno 2015.</p> <p>Attivo in Italia, Germania e Polonia dispone una struttura qualificata di circa 450 professionisti con significative competenze professionali e un <i>track record</i> di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.</p> <p>A novembre 2015, Prelios ha portato a termine il processo di riposizionamento del Gruppo quale “<i>pure management company</i>” iniziato nel corso del 2013 (<i>cf.</i> Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5).</p> <p>Il riposizionamento del Gruppo quale “<i>pure management company</i>” è stato realizzato con l’Operazione avente ad oggetto la separazione della componente di <i>business</i> relativa agli Investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari unitamente ad una porzione dell’indebitamento finanziario in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici pari a circa Euro 176,2 milioni (inclusi gli interessi), effettuata a fine dicembre 2015, mediante il Conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti in una società partecipata alla Data del Prospetto Informativo da Prelios, Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli &amp; C.</p>

<sup>1</sup> Si precisa che tale valore comprende *asset* immobiliari per Euro 4,9 miliardi e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per Euro 0,2 miliardi. Ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, l’importo è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

(cfr. Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1).

A seguito dell'Operazione, alla Data del Prospetto Informativo il Gruppo Prelios è attivo esclusivamente nel settore Servizi quale *pure management company* attraverso società operative indipendenti, e alla Data del Prospetto Informativo costituisce una primaria piattaforma italiana di gestione e servizi immobiliari con un'offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi. In particolare, l'attività del Gruppo nel settore Servizi include:

- la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. "*Funds & asset management*") (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafi 6.1.1.2, 6.1.1.4 e 6.1.1.5);
- i servizi integrati sul patrimonio, che includono *property* e *project management* (cd. "*Integra*"), servizi di intermediazione immobiliare (cd. "*Agency*") e valutazioni immobiliari (cd. "*Valuations*") (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.3); e
- la gestione di crediti in sofferenza (*non performing loans management – credit servicing*) (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.6).

Il Gruppo, inoltre, opera in Germania attraverso divisioni altamente specializzate nel settore esclusivamente "commerciale" ed è attivo in Polonia prevalentemente nella gestione e valorizzazione di aree in sviluppo.

Il Gruppo è articolato nella seguente struttura, comprendente l'indicazione delle principali società direttamente controllate dall'Emittente (cfr. Sezione Prima, Capitolo VII, Paragrafo 7.2):

#### **Italia**

- Prelios SGR, società di gestione del risparmio attiva nella promozione e gestione di fondi immobiliari, nonché nell'*advisory* in favore dei principali investitori nazionali ed internazionali con riguardo alle loro strategie di investimento. Prelios SGR esercita, inoltre, attività di *fund management* e *asset management* mediante l'istituzione e gestione di fondi immobiliari;
- Prelios Integra S.p.A. (già Prelios Property & Project Management S.p.A.), è attiva nella prestazione di servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti;
- Prelios Agency S.p.A., opera nell'intermediazione immobiliare, presta attività di consulenza professionale per la compravendita e locazione di singoli immobili e interi patrimoni a uso uffici, residenziale, industriale, logistico e *retail*;
- Prelios Valuations & e-Services S.p.A., operatore indipendente su base nazionale attivo nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale;
- Prelios Credit Servicing, operatore attivo nell'offerta di servizi di gestione e recupero dei crediti in sofferenza, rappresenta un *full-servicing provider* data la capacità di offrire una gamma completa di servizi (Special, Master, Corporate, Asset, RoN e Agent) per operazioni di cartolarizzazione. PRECS presta, inoltre, servizi di *due diligence* di portafogli di crediti in cessione e *advisoring* per operazioni *single name* e *special situation*;

#### **Germania**

- Prelios Deutschland GmbH, che offre servizi immobiliari integrati sul patrimonio in Germania, servizi di natura gestionale, tecnico-amministrativa e commerciale

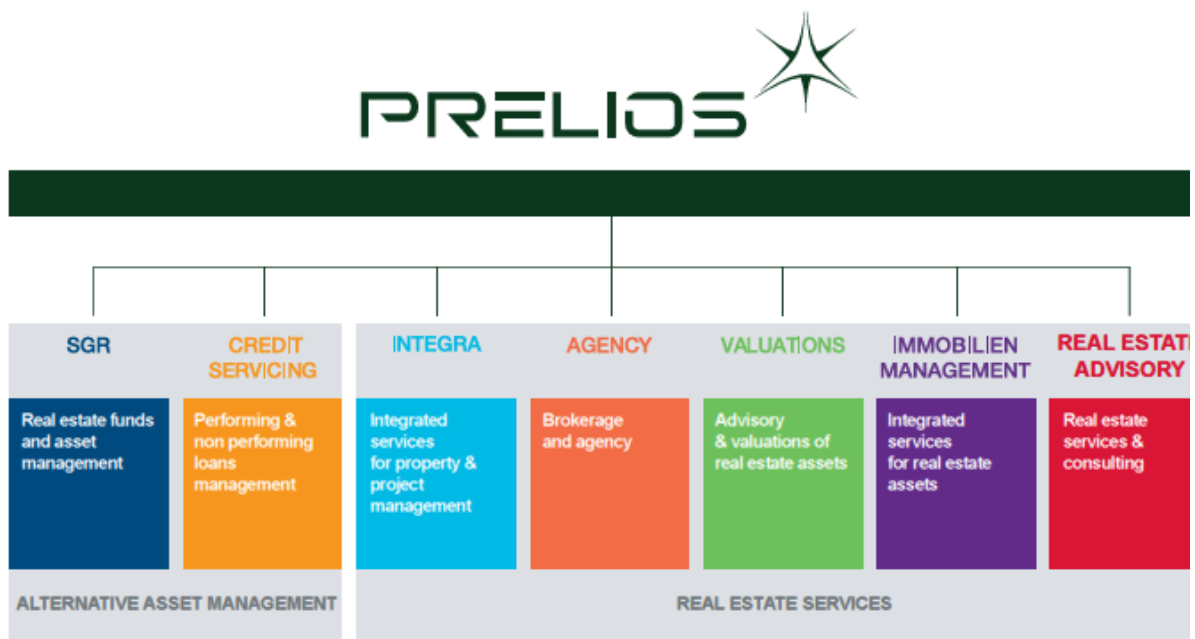
	<p>attraverso divisioni altamente specializzate nel settore “commerciale”;</p> <p><b>Polonia</b></p> <p>- <u>Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o. e Prelios Polska Sp. z o.o.</u>, società attive in progetti di sviluppo e valorizzazione di aree in Polonia, nei settori “residenziale” e “commerciale”, forniscono una gamma completa di servizi immobiliari dalla consulenza tecnica e pianificazione urbanistica, alla costruzione e consegna “chiavi in mano”.</p>
<b>B.4</b>	<b>Descrizione delle principali tendenze recenti riguardanti l’Emittente e i settori in cui opera.</b>
	<p>I ricavi consolidati al 30 giugno 2015 ammontano a Euro 32,8 milioni rispetto a Euro 35,2 milioni del primo semestre 2014. In particolare, i ricavi della piattaforma di gestione e servizi, estera e italiana, sono pari a Euro 29,0 milioni di Euro registrando una contrazione riconducibile principalmente ai minori ricavi generati dall’attività di <i>fund management</i> 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 <i>Non Performing Loan</i> in relazione alla conclusione di alcuni mandati di <i>special servicing</i>.</p> <p>Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo pari ad Euro 10,7 milioni a fronte di Euro 6,3 milioni consuntivati al 30 giugno 2014. La contrazione è attribuibile sia alla piattaforma di gestione e servizi, che passa da un risultato operativo negativo di Euro 0,2 milioni nel giugno 2014 ad un risultato negativo di Euro 3,6 milioni nel giugno 2015 (il peggioramento è riconducibile principalmente alle attività di servizi in Italia), sia all’attività di investimento che peggiora di Euro 1 milione rispetto al giugno 2014.</p> <p>La gestione finanziaria nel primo semestre 2015 mostra un saldo negativo di Euro 4,4 milioni rispetto ad un valore negativo di Euro 10,9 milioni al 30 giugno 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 Soc. coop. p.A..</p> <p>Gli oneri di ristrutturazione al 30 giugno 2015 sono pari a Euro 2,0 milioni, rispetto ad un valore di Euro 1,8 milioni del primo semestre 2014, e sono principalmente riconducibili a spese legate alla razionalizzazione del Gruppo.</p> <p>Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari del primo semestre 2015 riportano un valore positivo di Euro 2,5 milioni, rispetto ad un valore negativo di Euro 21,2 milioni consuntivato al 30 giugno 2014. La variazione è riconducibile in particolare alla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale per Euro 5,0 milioni, in parte compensata dalle svalutazioni effettuate dal Fondo FIPRS (-1,1 milioni di euro) e dal Fondo Tecla (-0,8 milioni di euro).</p> <p>Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a Euro 1,7 milioni a fronte di Euro 3,0 milioni al 30 giugno 2014.</p> <p>Il risultato netto di competenza del Gruppo al 30 giugno 2015 è negativo per Euro 13,1 milioni a fronte di un risultato negativo consuntivato al 30 giugno 2014 di Euro 37,6 milioni.</p> <p>Anche in considerazione dell’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.</p> <p>Alla data del 30 settembre 2015 e alla Data del Prospetto sono confermati, pur a livelli bassi</p>

del *range*, i *target* economici per il 2015, già comunicati al mercato con il Piano Industriale 2015-2017 (cfr. Sezione Prima, Capitolo XIII del Prospetto).

**B.5 Descrizione del Gruppo e della posizione che l’Emittente occupa.**

Il Gruppo Prelios, facente capo a Prelios quotata presso la Borsa Italiana dal 2002, è un importante gruppo europeo attivo nel settore della gestione e servizi immobiliari, con un patrimonio immobiliare gestito partecipato e di terzi di circa Euro 5,1 miliardi al 30 Giugno 2015.

Nel seguente grafico viene riportata una descrizione della struttura del Gruppo e delle principali attività nel settore Servizi.



**B.6 Nome delle persone che, direttamente o indirettamente, detengono una partecipazione nel capitale sociale o ai diritti di voto dell’Emittente pari o superiore al 5%, con indicazione dell’importo della partecipazione (considerata la qualifica di PMI dell’Emittente).**

Sulla base dei dati a disposizione della Società alla Data del Prospetto, si riportano nella tabella che segue le indicazioni dei soggetti che possiedono, direttamente o indirettamente, azioni della Società in misura pari o superiore al 5% del capitale sociale con diritto di voto.

Alla Data del Prospetto, il capitale sociale sottoscritto e versato ammonta ad Euro 49.225.067,95, suddiviso in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B emesse in regime di dematerializzazione, come indicato nella tabella che segue.

Categoria di azioni	N° azioni	% rispetto al capitale sociale	Quotato
Azioni ordinarie	506.953.179	70,612%	Quotate sul MTA
Azioni di Categoria B <sup>(1)(2)</sup>	210.988.201	29,388%	Non quotate

<sup>(1)</sup>Le Azioni di Categoria B sono prive del diritto di voto.

<sup>(2)</sup>Alla Data del Prospetto le Azioni di Categoria B sono interamente detenute da Fenice.

Alla Data del Prospetto Informativo, sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi di legge e delle informazioni a disposizione della Società, gli azionisti che direttamente o indirettamente detengono azioni ordinarie pari o superiori al 5% del capitale votante di Prelios, sono i seguenti:

Soggetto dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale votante
China National Chemical Corporation	Pirelli & C. S.p.A.	29,219
UniCredit S.p.A.	UniCredit S.p.A.	14,020
Marco Tronchetti Provera	Coinv S.p.A.	8,104
	Cam Partecipazioni S.p.A.	0,007
<u>Totale</u>		8,111
Intesa Sanpaolo S.p.A.	Intesa Sanpaolo S.p.A.	6,554

Si evidenzia altresì che la Società è una PMI e sulla base della dichiarazione effettuata ai sensi dell'art. 120 del TUF precedentemente all'entrata in vigore del D.L. n. 91 del 24 giugno 2014, Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. risulta detenere una partecipazione pari al 3,337 del capitale sociale votante della Società. Inoltre, sulla base della dichiarazione resa ai sensi dell'art. 120 del TUF in data 3 febbraio 2016, Banca Popolare di Milano S.c. a r.l. risulta detenere una partecipazione pari al 4,948% del capitale sociale votante della Società.

Alla Data del Prospetto, Fenice – società partecipata da Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – è titolare di tutte le numero 210.988.201 Azioni di Categoria B, prive del diritto di voto e non quotate in mercati regolamentati.

Alla Data del Prospetto, la Società detiene n. 1.788 azioni ordinarie proprie.

**B.7 Informazioni finanziarie selezionate sull'Emittente relative agli esercizi passati.**

Nella presente Nota di Sintesi vengono fornite le analisi dell'andamento economico del Gruppo per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 e per gli esercizi chiusi a al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto, nonché le informazioni relative al 30 settembre 2015 ed ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 quale ultima informazione finanziaria disponibile.

Tali informazioni sono tratte:

- dal resoconto intermedio di gestione di Prelios al 30 settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile;
- dai bilanci consolidati semestrali abbreviati di Prelios al 30 giugno 2015 e 2014, assoggettati a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione;
- dai bilanci consolidati di Prelios per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile da parte

della Società di Revisione.

Per tutti i periodi presentati la Società di Revisione ha espresso un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli III, X e XX della Sezione Prima.

### Dati economici selezionati

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo Prelios per il periodo intermedio di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 confrontato con quello chiuso al 30 settembre 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>53,7</b>	<b>56,3</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(66,5)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(10,2)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,7	(26,0)
Proventi finanziari	8,3	5,0
Oneri finanziari	(14,3)	(18,5)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(17,9)</b>	<b>(49,7)</b>
Imposte sul reddito	(1,8)	(3,2)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(52,9)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,1	(0,6)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(48,4)</b>

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo Prelios per i semestri chiusi al 30 giugno 2015 ed al 30 giugno 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
<b>Ricavi operativi</b>	<b>33,9</b>	<b>38,8</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(47,0)</b>	<b>(45,9)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(7,1)</b>
Risultato da partecipazioni	0,9	(24,6)
Proventi finanziari	7,3	3,7
Oneri finanziari	(9,7)	(12,2)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(40,2)</b>
Imposte sul reddito	(1,7)	(3,0)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(43,2)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	(0,7)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	4,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(37,6)</b>

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo Prelios per gli esercizi chiusi

al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>83,4</b>	<b>80,9</b>	<b>100,1</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(111,0)</b>	<b>(162,7)</b>	<b>(142,8)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(81,8)</b>	<b>(42,7)</b>
Risultato da partecipazioni	(14,8)	(108,8)	(143,4)
Proventi finanziari	5,6	52,8	14,2
Oneri finanziari	(30,0)	(37,4)	(60,6)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(232,5)</b>
Imposte sul reddito	(2,8)	(16,0)	(9,5)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(69,6)</b>	<b>(191,2)</b>	<b>(242,0)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	(1,0)	0,7
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	8,1	(142,6)	1,0
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(241,7)</b>

Inoltre, considerando che l'Operazione determina, tra l'altro, la separazione del business degli Investimenti da quello dei Servizi, sono di seguito fornite le principali informazioni economiche gestionali riferite a tali business. Tali informazioni sono costituite dai "ricavi" e dal "risultato operativo della gestione" che rappresenta il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari. Tale indicatore è una *Non-GAAP Measure* generalmente considerata dal *management* per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. Tali informazioni sono dettagliate alla Sezione Prima, Capitolo VI del Prospetto.

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno		
	2015	2014	2014
Ricavi Piattaforma di gestione		29,0	34,9
Ricavi Attività Investimento		3,8	0,3
<b>Totale Ricavi</b>		<b>32,8</b>	<b>35,2</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 Riesposto
Ricavi Piattaforma di gestione	70,1	68,6	79,7
Ricavi Attività Investimento	2,0	4,5	6,1
<b>Totale Ricavi</b>	<b>72,1</b>	<b>73,1</b>	<b>85,8</b>

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno		
	2015	2014	2014
Risultato Operativo della piattaforma di gestione & holding		(3,6)	(0,2)
Risultato Operativo della gestione attività d'investimento		(7,1)	(6,1)
<b>Totale Risultato Operativo della gestione</b>		<b>(10,7)</b>	<b>(6,3)</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 Riesposto
Risultato Operativo della piattaforma di gestione & holding	0,6	(15,5)	(0,7)
Risultato Operativo della gestione attività d'investimento	8,1	(39,7)	(83,1)
<b>Totale Risultato Operativo della gestione</b>	<b>8,7</b>	<b>(55,2)</b>	<b>(83,8)</b>



## Dati patrimoniali e finanziari selezionati

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali e finanziari al 30 giugno 2015, 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>321,3</b>	<b>330,3</b>	<b>334,2</b>	<b>353,2</b>	<b>611,7</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci	250,9	256,0	273,6	290,5	455,2
di cui goodwill	56,4	56,4	56,4	56,4	144,8
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>32,0</b>	<b>19,3</b>	<b>17,0</b>	<b>14,7</b>	<b>55,1</b>
<b>Capitale Netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>0,2</b>	<b>2,7</b>	<b>12,2</b>	<b>26,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>353,5</b>	<b>352,3</b>	<b>363,4</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>90,8</b>	<b>93,4</b>	<b>107,3</b>	<b>(66,3)</b>	<b>80,4</b>
di cui Patrimonio Netto di competenza	88,2	91,0	104,8	(69,1)	74,2
<b>Fondi</b>	<b>63,2</b>	<b>67,8</b>	<b>68,5</b>	<b>71,2</b>	<b>65,9</b>
<b>PFN attività in funzionamento(*)</b>	<b>199,5</b>	<b>191,1</b>	<b>187,6</b>	<b>388,4</b>	<b>520,5</b>
<b>Totale coperture destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>353,5</b>	<b>352,3</b>	<b>363,4</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>

(\*) Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione ESMA 2011/81.

La tabella che segue, redatta in conformità con la Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferita al 30 settembre e al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
A.Cassa	61,5	0,1	0,1	0,1	0,5
B.Mezzi finanziari	0,0	73,1	77,1	85,5	44,6
C.Titoli	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>61,5</b>	<b>73,2</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
F.Debiti verso banche correnti	1,3	0,8	0,8	0,9	124,6
G.Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
H. Altre passività finanziarie correnti	6,6	8,4	7,7	8,1	20,1
<b>I. Totale passività finanziarie correnti (F)+(G)+(H)</b>	<b>7,9</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>9,0</b>	<b>144,7</b>
<b>J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(55,1)</b>	<b>(64,1)</b>	<b>(68,8)</b>	<b>(76,7)</b>	<b>99,4</b>
K. Debiti verso banche non correnti	244,2	244,8	246,2	229,1	263,0

L. Obbligazioni emesse	0,0	0,0	0,0	235,9	0,0
M. Altre passività finanziarie non correnti	10,4	10,4	10,2	0,1	158,1
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>254,6</b>	<b>255,2</b>	<b>256,4</b>	<b>465,1</b>	<b>421,1</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>199,5</b>	<b>191,1</b>	<b>187,6</b>	<b>388,4</b>	<b>520,5</b>

Le tabelle che seguono illustrano i flussi di cassa per i periodi intermedi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e al 30 settembre 2014, nonché per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 ed al 30 giugno 2014 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(16,3)	(29,3)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(2,3)	(11,5)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	(7,9)	10,3
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento destinate ad essere cedute (D)	10,8	8,3
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E=A+B+C+D)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(22,2)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo (G=E+F)</b>	<b>61,5</b>	<b>63,4</b>

(In milioni di euro)	Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
Flusso di cassa netto delle attività operative (A)	(4,8)	(18,1)
Flusso di cassa netto delle attività di investimento (B)	(7,6)	(10,3)
Flusso di cassa netto delle attività di finanziamento (C)	(2,4)	1,5
Flusso di cassa netto delle attività di investimento destinate ad essere cedute (D)	10,8	3,7
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E=A+B+C+D)</b>	<b>(4)</b>	<b>(23,2)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo (G=E+F)</b>	<b>73,2</b>	<b>62,4</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
Flusso di cassa netto delle attività operative (A)	(5,4)	(41,7)	(25,5)
Flusso di cassa netto delle attività di investimento (B)	(12,2)	(63,1)	(4,6)
Flusso di cassa netto delle attività di finanziamento (C)	9,2	145,3	37,6
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (D=A+B+C)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>40,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio (E)</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>	<b>37,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio (F=D+E)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>

<b>B.8</b>	<b>Informazioni finanziarie pro-forma dell'Emittente.</b>
	<p>Si riportano di seguito i prospetti di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario consolidati pro-forma del Gruppo Prelios per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 (di seguito i “<b>Prospetti Consolidati Pro-Forma</b>”), redatti a mero scopo illustrativo, che danno effetto retroattivo all'Operazione ed in particolare al Conferimento, ed all'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments con conseguente perdita del controllo di Prelios, all'Aumento di Capitale in Opzione ed alla Rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società (secondo quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione e dall'Accordo Quadro, come più ampiamente descritto nella Premessa al Prospetto e nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1.</p> <p>I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti partendo dal bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Prelios, ed applicando le rettifiche pro-forma relative all'Operazione, come descritto di seguito.</p> <p>I dati consolidati pro-forma sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'Operazione. In particolare tali effetti, sulla base di quanto riportato nella comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, sono stati riflessi retroattivamente, per quanto riguarda lo stato patrimoniale consolidato pro-forma, come se l'Operazione fosse stata posta in essere al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014 e, per quanto riguarda il conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma, come se fosse stata posta in essere al 1 gennaio 2015 ed al 1 gennaio 2014. Tali assunzioni rappresentano quindi un elemento convenzionale: pertanto, qualora il Conferimento, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, l'Aumento di Capitale in Opzione e la Rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società fossero intervenuti alle sopra menzionate date, gli effetti contabili avrebbero potuto essere differenti.</p> <p>Inoltre, sia per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 sia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto ai dati dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti dell'Operazione con riferimento allo stato patrimoniale, al conto economico ed al rendiconto finanziario, i Prospetti Consolidati Pro-Forma vanno letti e interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra i tre documenti in conformità alla comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001.</p> <p>Gli effetti significativi dell'Operazione riflessi nei Prospetti Consolidati Pro-Forma, sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conferimento: per effetto del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti avvenuto il 29 dicembre 2015, e del successivo aumento di capitale deliberato da Focus Investments e liberato in denaro dai <i>Partners</i> il 12 gennaio 2016, tenuto conto della <i>governance</i> di Focus Investments, ed assumendo l'avveramento di tutte le condizioni previste negli accordi sottoscritti con le banche finanziatrici, si determine nell'esercizio 2016 la perdita del controllo da parte di Prelios sulle attività nette conferite in Focus Investments. Al riguardo, va segnalato in via preliminare che la prospettata operazione non produce effetti nell'esercizio 2015 e pertanto, il bilancio consolidato 2015 non rileverà alcun effetto contabile in relazione all'operazione di Conferimento infragruppo effettuata. Sotto il profilo contabile, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono pertanto il deconsolidamento delle attività e delle passività del Ramo d'Azienda Investimenti. Inoltre, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono la rilevazione degli effetti contabili connessi alla perdita del</li> </ul>

controllo di Prelios con la conseguente iscrizione della partecipazione in Focus Investments effettuata assumendo, come meglio specificato di seguito, un trattamento contabile, in continuità di valore contabile. Pertanto, nei Prospetti Consolidati Pro-Forma, il valore di iscrizione della partecipazione posseduta da Prelios in Focus Investments è rilevato per un valore pari al valore contabile delle attività nette conferite. Tale partecipazione sarà qualificabile, per effetto degli accordi di *governance*, come una partecipazione non di controllo e come tale la stessa sarà consolidata sinteticamente con il metodo del patrimonio netto nel bilancio consolidato di Prelios a partire dal 2016.

- Aumento di Capitale in Opzione: sono stati rilevati gli effetti connessi all’Aumento di Capitale in Opzione, per Euro 66,5 milioni, offerto in opzione agli azionisti. Per effetto della destinazione, contrattualmente definita, dei proventi derivanti da tale aumento di capitale, che coincidono con gli effetti eventualmente derivanti dall’esercizio degli impegni di sottoscrizione rilasciati da alcuni attuali azionisti e dalle Banche Finanziatrici, l’Aumento di Capitale in Opzione comporta: i) la riduzione dell’indebitamento finanziario esistente per Euro 48,0 milioni di valore nominale, ii) l’incremento delle disponibilità liquide a disposizione della Società per Euro 12,0 milioni e, iii) il pagamento del debito di Euro 6,5 milioni che sorge, sempre nel contesto dell’Operazione, quale corrispettivo per il prezzo d’acquisto delle azioni di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A., corrispondenti al 10% del capitale di Prelios SGR S.p.A. controllata da Prelios che già possiede il 90% del capitale, che la stessa Prelios si è impegnata ad acquistare. Gli effetti in precedenza descritti sono stati rilevati includendo quelli relativi al sostenimento dei costi connessi all’Operazione.

- Rimodulazione dell’indebitamento finanziario della Società: secondo quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, sia per il debito conferito quale parte del Ramo d’Azienda Investimenti che per il Debito Residuo, sono stati modificati i termini principalmente connessi alla data di scadenza delle linee di debito ed alle modalità di rimborso delle stesse. I Prospetti Consolidati Pro-Forma includono gli effetti contabili conseguenti alla rilevazione di tali modifiche, in conformità agli applicabili principi contabili.

Si specifica che il trattamento contabile del Conferimento e della successiva prevista perdita di controllo in “continuità di valori”, rappresentato nel Prospetto Informativo che contiene, a fini meramente illustrativi, informazioni finanziarie consolidate pro-forma, assume un trattamento contabile in coerenza con le analisi condotte sino alla Data del Prospetto Informativo da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti. Va segnalato in via preliminare che la prospettata operazione non produce effetti nell’esercizio 2015 e pertanto, il bilancio consolidato 2015 non rileverà alcun effetto contabile in relazione all’operazione di Conferimento infragruppo effettuata. Si ricorda tuttavia che l’esecuzione del Conferimento, avvenuta con efficacia 31 dicembre 2015, comporta la rilevazione del risultato di periodo del Ramo d’Azienda Investimenti successivo al 30 giugno 2015 (data cui è riferita la Situazione Patrimoniale Ramo) con un impatto negativo stimabile in complessivi 10 milioni di Euro che tiene conto tra l’altro delle risultanze di alcune perizie immobiliari aggiornate alla data del 31 dicembre 2015. Tale effetto non è incluso nei Prospetti Consolidati Pro-Forma che rappresentano invece, alle date storiche considerate (30 giugno 2015 e 31 dicembre 2014), il Conferimento come se lo stesso fosse stato realizzato a tali date con i corrispondenti i valori storici delle attività nette del Ramo d’Azienda Investimenti. Gli amministratori considereranno inoltre attentamente, nell’esercizio 2016, tutte le circostanze che potrebbero eventualmente portare a valutare una rilevazione del Conferimento, al momento del verificarsi della perdita di controllo di Focus Investments, a fair value, anziché in “continuità di valori” come ritenuto appropriato alla Data del Prospetto Informativo. Si

evidenzia che alla Data del Prospetto Informativo sono in corso approfondimenti da parte della Consob in ordine alla correttezza di tale trattamento contabile, in relazione al quale, in base agli elementi allo stato disponibili, emergono significativi profili di criticità, tenuto conto delle previsioni del paragrafo 25 dell'IFRS 10 (“*Bilancio Consolidato*”) che richiede l'applicazione del *fair value* nei casi di perdita del controllo.

Per completezza informativa si evidenzia che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento nell'ambito delle informazioni finanziarie consolidate pro-forma al 31.12.2014 e al 30.6.2015 produrrebbe un impatto sul risultato netto del conto economico pro-forma e sul patrimonio netto pro-forma pari ad un valore positivo di circa 1,4 milioni di Euro al 31.12.2014 ed un valore negativo di circa 3,6 milioni di Euro al 30.6.2015.

Si precisa che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento non produrrebbe comunque impatti di rilievo a livello di bilancio consolidato nel 2016 (e quindi nelle informazioni finanziarie consolidate pro-forma presentate nel Prospetto Informativo), non discostandosi la valutazione peritale del Ramo d'Azienda Investimenti (pari a circa 72 milioni di euro) in misura significativa dal relativo valore contabile (pari a circa 76 milioni di euro). Tale differenza è principalmente imputabile al debito finanziario del Ramo d'Azienda Investimenti, valutato dal perito al valore nominale e che invece è contabilmente rilevato in bilancio secondo il metodo del costo ammortizzato ad un valore inferiore, alla data del 30 giugno 2015, di circa 5 milioni di Euro.

Il bilancio separato di Prelios S.p.A. con una contabilizzazione a *fair value* del Conferimento beneficerebbe, nell'esercizio di competenza 2016, di un significativo impatto positivo stimabile in circa 58 milioni di Euro.

### ***Prospetti consolidati pro-forma***

#### **Stato patrimoniale consolidato pro-forma al 30 giugno 2015**

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015	Perdita di controllo Focus Investment	di	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015
<b>(In milioni di euro)</b>						
<b>Attività</b>						
<b>Attività non correnti</b>						
Immobilizzazioni materiali	0,8	0,0		0,0	0,0	0,8
Immobilizzazioni immateriali	59,1	(1,8)		0,0	0,0	57,3
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	148,0	(44,2)		0,0	0,0	103,8
Altre attività finanziarie	29,9	(4,8)		0,0	0,0	25,1
Attività per imposte differite	7,9	(0,1)		1,9	0,0	9,7
Altri crediti	98,2	(93,2)		0,0	0,0	5,0
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>343,9</b>	<b>(144,1)</b>		<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>201,7</b>
<b>Attività correnti</b>						
Rimanenze	40,0	(40,0)		0,0	0,0	0,0
Crediti commerciali	35,3	(4,3)		0,0	0,0	31,0

Altri crediti	18,7	(9,2)	0,0	0,0	9,5
Disponibilità liquide	73,2	(37,8)	5,1	(11,7)	28,8
Crediti tributari	2,4	(0,5)	0,0	0,0	1,9
<b>Totale attività correnti</b>	<b>169,6</b>	<b>(91,8)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>71,2</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>2,7</b>	<b>(2,7)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>516,2</b>	<b>(238,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>272,9</b>
<b>Passività</b>					
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>91,0</b>	<b>0,0</b>	<b>53,1</b>	<b>0,0</b>	<b>144,1</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>93,4</b>	<b>0,0</b>	<b>50,6</b>	<b>0,0</b>	<b>144,0</b>
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	255,2	(171,7)	(43,6)	(11,7)	28,2
Altri debiti	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Fondo rischi e oneri futuri	37,2	(26,1)	0,0	0,0	11,1
Fondi per imposte differite	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Fondi del personale	11,9	(0,2)	0,0	0,0	11,7
Debiti tributari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>307,3</b>	<b>(198,0)</b>	<b>(43,6)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>54,0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	9,2	(7,5)	0,0	0,0	1,7
Debiti commerciali	49,4	(12,6)	0,0	0,0	36,8
Altri debiti	35,2	(13,9)	0,0	0,0	21,3
Fondo rischi e oneri futuri	16,6	(3,2)	0,0	0,0	13,4
Debiti tributari	5,1	(3,4)	0,0	0,0	1,7
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>115,5</b>	<b>(40,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>74,9</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>422,8</b>	<b>(238,6)</b>	<b>(43,6)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>128,9</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>516,2</b>	<b>(238,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>272,9</b>

### Conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2015

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015	Perdita di controllo Focus Investment	di	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015
Ricavi per vendite e prestazioni	32,8	(2,7)		0,0	0,0	30,1
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,6)	2,6		0,0	0,0	0,0
Altri proventi	3,7	(0,4)		0,0	0,0	3,3

<b>Ricavi Operativi</b>	<b>33,9</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>33,4</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(1,0)	0,9	0,0	0,0	(0,1)
Costi del personale	(18,2)	1,3	0,0	0,0	(16,9)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,3)	0,0	0,0	0,0	(0,3)
Altri costi	(27,5)	3,5	0,0	0,0	(24,0)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(47,0)</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(41,3)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(7,9)</b>
Risultato da partecipazioni	0,9	(6,1)	0,0	3,1	(2,1)
Proventi finanziari	7,3	(2,4)	0,0	0,0	4,9
Oneri finanziari	(9,7)	6,2	(4,4)	1,8	(6,1)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14,6)</b>	<b>2,9</b>	<b>(4,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>(11,2)</b>
Imposte sul reddito	(1,7)	0,9	0,0	0,0	(0,8)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(16,3)</b>	<b>3,8</b>	<b>(4,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>(12,0)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	(3,2)	0,0	0,0	0,0
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(4,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>(12,0)</b>
Effetti non permanenti	0,0	0,0	(4,4)	0,0	(4,4)
<b>Risultato di Gruppo (al netto degli effetti non permanenti)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>4,9</b>	<b>(7,6)</b>

### Rendiconto Finanziario consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2015

(In milioni di euro)	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015
Flusso netto delle attività operative (A)	(4,7)	6,1	0,0	0,0	1,4
Flusso netto delle attività d'investimento (B)	(7,6)	(3,2)	0,0	(0,0)	(10,8)
Flusso netto delle attività di finanziamento (C)	(2,5)	(3,9)	0,0	0,0	(6,4)
Flusso monetario delle attività destinate ad essere cedute (D)	10,8	(10,8)	0,0	0,0	0,0
<b>Flusso di cassa del periodo (E = A+B+C+D)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(15,8)</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>(20,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>50,6</b>
Rettifica disponibilità conferite (G)	0,0	(17,8)	0,0	0,0	(17,8)
Altre rettifiche pro-forma che non hanno effetto sulle disponibilità liquide (H)	0,0	11,8	0,0	0,0	11,8
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (E+F-G-H)</b>	<b>73,2</b>	<b>(37,8)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>28,8</b>

### Stato patrimoniale consolidato Pro-Forma al 31 dicembre 2014

(In milioni di euro)	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014
----------------------	---	---------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--

<b>Attività</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Immobilizzazioni materiali	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
Immobilizzazioni immateriali	59,1	(1,8)	0,0	0,0	57,3
Partecipazioni in imprese collegate e JV	150,1	(43,7)	0,0	0,0	106,4
Altre attività finanziarie	16,3	(4,8)	0,0	0,0	11,5
Attività per imposte differite	8,3	(0,1)	1,9	0,0	10,1
Altri crediti	113,5	(110,1)	0,0	0,0	3,4
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>348,2</b>	<b>(160,5)</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>189,6</b>
<b>Attività correnti</b>					
Rimanenze	43,5	(43,5)	0,0	0,0	0,0
Crediti commerciali	35,1	(5,4)	0,0	0,0	29,7
Altri crediti	17,7	(13,9)	0,0	0,0	3,8
Disponibilità liquide	77,2	(20,0)	5,1	(11,7)	50,6
Crediti tributari	3,0	(1,3)	0,0	0,0	1,7
<b>Totale attività correnti</b>	<b>176,5</b>	<b>(84,1)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>85,8</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>12,2</b>	<b>(10,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>
<b>Totale attività</b>	<b>536,9</b>	<b>(254,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>277,6</b>
<b>Passività</b>					
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>104,8</b>	<b>0,0</b>	<b>52,4</b>	<b>0,0</b>	<b>157,2</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>107,3</b>	<b>0,0</b>	<b>49,9</b>	<b>0,0</b>	<b>157,2</b>
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	256,4	(169,2)	(42,9)	(11,7)	32,6
Altri debiti	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Fondo rischi e oneri futuri	40,2	(28,8)	0,0	0,0	11,4
Fondi per imposte differite	2,2	0,0	0,0	0,0	2,2
Fondi del personale	12,1	0,0	0,0	0,0	12,1
Debiti tributari	0,1	(0,1)	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>311,5</b>	<b>(198,1)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>58,8</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8,5	(7,4)	0,0	0,0	1,1
Debiti commerciali	47,3	(12,8)	0,0	0,0	34,5
Altri debiti	40,9	(28,8)	0,0	0,0	12,1
Fondo rischi e oneri futuri	14,5	(3,5)	0,0	0,0	11,0
Debiti tributari	6,9	(4,0)	0,0	0,0	2,9
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>118,1</b>	<b>(56,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>61,6</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



<b>Totale passività</b>	<b>429,6</b>	<b>(254,6)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>120,4</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>536,9</b>	<b>(254,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>277,6</b>

### Conto economico consolidato Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014
<b>(In milioni di euro)</b>					
Ricavi per vendite e prestazioni	72,1	(1,2)	0,0	0,0	70,9
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,0)	2,0	0,0	0,0	0,0
Altri proventi	13,3	(5,2)	0,0	0,0	8,1
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>83,4</b>	<b>(4,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>79,0</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(3,2)	2,9	0,0	0,0	(0,3)
Costi del personale	(38,8)	2,0	0,0	0,0	(36,8)
Ammortamenti e svalutazioni	(2,4)	0,2	0,0	0,0	(2,2)
Altri costi	(66,6)	10,1	0,0	0,0	(56,5)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(111,0)</b>	<b>15,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(95,8)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(27,6)</b>	<b>10,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(16,8)</b>
Risultato da partecipazioni	(14,8)	(17,3)	0,0	5,9	(26,2)
Proventi finanziari	5,6	(3,7)	0,0	0,0	1,9
Oneri finanziari	(30,0)	22,2	(5,1)	3,2	(9,7)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(66,8)</b>	<b>12,0</b>	<b>(5,1)</b>	<b>9,1</b>	<b>(50,8)</b>
Imposte sul reddito	(2,8)	(0,1)	0,0	0,0	(2,9)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(69,6)</b>	<b>11,9</b>	<b>(5,1)</b>	<b>9,1</b>	<b>(53,7)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	0,0	0,0	0,0	(0,4)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	8,1	(8,8)	0,0	0,0	(0,7)
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(61,1)</b>	<b>3,1</b>	<b>(5,1)</b>	<b>9,1</b>	<b>(54,0)</b>
Effetti non permanenti	0,0	0,0	(5,1)	0,0	(5,1)
<b>Risultato di Gruppo (al netto degli effetti non permanenti)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>9,1</b>	<b>(48,9)</b>

### Rendiconto finanziario consolidato Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014
<b>(In milioni di euro)</b>					
Flusso netto delle attività operative (A)	(35,8)	(1,0)	0,0	0,0	(36,8)

Flusso netto delle attività d'investimento (B)	(12,2)	2,1	0,0	0,0	(10,1)
Flusso netto delle attività di finanziamento (C)	9,2	(4,1)	0,0	0,0	5,1
Flusso monetario delle attività destinate ad essere cedute (D)	30,4	(26,3)	0,0	0,0	4,1
<b>Flusso di cassa del periodo (E = A+B+C+D)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(29,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(37,7)</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>85,6</b>	<b>(20,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>59,0</b>
Rettifica disponibilità conferite (G)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Altre rettifiche pro-forma che non hanno effetto sulle disponibilità liquide (H)	0,0	29,3	0,0	0,0	29,3
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (E+F-G-H)</b>	<b>77,2</b>	<b>(20,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>50,6</b>

### ***Ipotesi considerate per l'elaborazione dei dati pro-forma***

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Prelios, ovvero gli IFRS adottati dall'Unione Europea.

Le rettifiche pro-forma sopra illustrate sono state apportate adottando la regola generale secondo la quale le operazioni riferite allo stato patrimoniale si assumono avvenute alla data di chiusura del periodo di riferimento mentre, per il conto economico e per il rendiconto finanziario, le operazioni si assumono avvenute all'inizio del periodo stesso. Sono inoltre state adottate le seguenti ipotesi specifiche:

- (i) con riferimento all'Operazione, l'Accordo Quadro ed il Nuovo Accordo di Rimodulazione prevedono alcune condizioni contrattuali, come meglio descritto nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 di cui si è assunto il completo avveramento;
- (ii) in merito alla contabilizzazione dei costi riferiti ai servizi *intercompany* erogati da Prelios e dalle società controllate operanti nel *business* dei Servizi nei confronti delle società del Ramo di Azienda Investimenti, si è considerato il valore storico degli stessi assumendo la sostanziale equivalenza dei servizi resi rispetto a quelli che a partire dalla data di esecuzione del Conferimento saranno erogati da Prelios a Focus Investments;
- (iii) con riferimento alla rettifica pro-forma relativa agli oneri finanziari, il calcolo dell'impatto rilevato sul conto economico consolidato pro-forma è stato stimato in coerenza con gli effetti connessi alla rilevazione di quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione ed effettuando ulteriori stime in merito alla data di efficacia dell'Operazione. Inoltre, con riferimento al debito conferito a Focus Investments sono stati utilizzati, per l'elaborazione del modello di costo ammortizzato, i flussi stimati di rimborso previsti dal *business plan* di Focus Investments relativo agli esercizi 2015-2019", allegato all'Accordo Quadro;
- (iv) come meglio descritto nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 il Conferimento prevede il rilascio di Prelios di garanzie a Focus Investments. L'ipotesi adottata per la redazione dei dati pro-forma, in coerenza con i dati storici, è che tali garanzie non determinano passività per Prelios.

### ***Relazione della Società di Revisione concernente l'esame dei Dati Consolidati Pro-forma***

Le relazioni della società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. concernente l'esame dei dati economici e patrimoniali consolidati pro-forma, con riferimento (i) alla

	ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati pro-forma, (ii) alla corretta applicazione della metodologia utilizzata ed (iii) alla correttezza dei principi contabili utilizzati per la redazione dei dati pro-forma, sono allegati al presente Prospetto Informativo.
<b>B.9</b>	<b>Valore delle previsioni o stime degli utili.</b>
	<p>Sulle base delle linee guida gestionali e di <i>business</i> identificate, in linea con il modello di <i>pure management company</i> e con l'obiettivo di rilanciare Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari, il Gruppo per il periodo 2015-2017 si è proposto i seguenti obiettivi, di seguito esposti evidenziando le stime di utili per l'esercizio 2015 separatamente dalle previsioni di risultato per gli esercizi successivi del Piano Industriale 2015-2017:</p> <p><b>2015</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RICAVI della piattaforma di gestione e servizi tra 75 e 80 milioni di Euro;</li> <li>- EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&amp;A))<sup>1</sup> tra 6 e 8 milioni di Euro;</li> </ul> <p><b>2016 e 2017:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RICAVI della piattaforma di gestione e servizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• per il 2016 tra 100 e 105 milioni di Euro;</li> <li>• per il 2017 tra 120 e 125 milioni di Euro;</li> </ul> </li> <li>- EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&amp;A))<sup>1</sup>: <ul style="list-style-type: none"> <li>• per il 2016 tra 10 e 12 milioni di Euro;</li> <li>• per il 2017 tra 18 e 20 milioni di Euro.</li> </ul> </li> <li>- a fronte di Euro 12 milioni di costi centrali consuntivati nel 2014 e alla luce anche della ridefinizione del perimetro delle attività connessa con l'Operazione, la Società</li> </ul>

<sup>1</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

<sup>1</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

	<p>si propone l'obiettivo di perseguire una riduzione dei costi fino al 50% entro il 2017.</p> <p>Si segnala, tuttavia, come il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del <i>business</i> Servizi, sia sotto il profilo economico-patrimoniale che relativamente alla sostenibilità dell'indebitamento finanziario della Società, evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio 2015 - 2017, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios <i>post</i> Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments.</p> <p>Al riguardo e con riferimento all'esercizio 2015, l'Emittente alla luce delle prime evidenze contabili esaminate dal Consiglio di Amministrazione il 12 gennaio 2016 (i) non conferma la stima dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso 75 e 80 milioni di Euro), evidenziando che alla Data del Prospetto Informativo il <i>target</i> relativo ai suddetti ricavi per l'esercizio 2015 si attesta ad un valore di circa Euro 71 milioni. Lo scostamento tra il suddetto <i>target</i> e la stima comunicata in data 12 gennaio 2016 è principalmente riconducibile allo slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività che il Gruppo aveva individuato per compensare alcuni ritardi evidenziati durante l'esercizio; (ii) pur in presenza della descritta dinamica relativa ai ricavi, conferma la stima di Risultato operativo "<i>non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni-Rivalutazioni immobiliari</i>"<sup>2</sup> comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso tra 6 e 8 milioni di Euro), ciò in considerazione della maturazione di ricavi commissionali variabili a cui si associa un'incidenza sulla marginalità del Gruppo superiore alla media e del costante <i>focus</i> sul contenimento dei costi generali. Secondo il calendario degli eventi societari la riunione del Consiglio di Amministrazione deputata ad approvare il bilancio consolidato si terrà il 21 marzo 2016.</p> <p>L'Emittente invece conferma, alla Data del Prospetto, tutti i target comunicati al mercato con riferimento al periodo 2016-2017.</p> <p>Nel 2014, i ricavi della piattaforma di gestione e servizi, come in precedenza definiti, sono stati pari a Euro 70,1 milioni, mentre con riferimento all'EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&amp;A)), come in precedenza definito, è stato pari a Euro 12,5 milioni.</p>
<b>B.10</b>	<b>Descrizione di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa all'</b>

<sup>2</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

	<b>informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.</b>
	La Società di Revisione, nelle proprie relazioni di revisione, per quanto riguarda gli esercizi inclusi nel presente Prospetto Informativo chiusi al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2014, e il semestre al 30 giugno 2015 ha espresso un giudizio senza rilievi con un richiamo di informativa su quanto illustrato dagli amministratori in merito al permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale.
<b>B.11</b>	<b>Dichiarazione relativa al Capitale Circolante.</b>
	<p>Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE, come modificato ed integrato dal Regolamento delegato (UE) 486/2012 e dal Regolamento 862/2012, e sulla scorta della definizione di Capitale Circolante – quale mezzo mediante il quale il Gruppo Prelios ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le proprie obbligazioni in scadenza – in linea con quella contenuta nelle Raccomandazioni ESMA (European Securities and Markets Authority) 2013/319, si dichiara che la Società non dispone di risorse sufficienti per far fronte alle esigenze del Gruppo a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto).</p> <p>In particolare, alla Data del Prospetto, il Capitale Circolante del Gruppo Prelios escludendo, tra l'altro, il capitale circolante del Ramo d'Azienda Investimenti, il cui conferimento in Focus Investments è avvenuto in data 29 dicembre 2015, è positivo e pari a circa Euro 22 milioni.</p> <p>Si segnala che ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Prelios sarà liberata <i>ex</i> articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni tra le quali, l'Apporto in Denaro che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.</p> <p>Tenendo conto pertanto che <i>i</i>) alla Data del Prospetto, Prelios non è liberata dagli obblighi di rimborso derivanti dal Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato dal precedente Accordo di Rimodulazione) si evidenzia che tali obblighi non prevedono rate di rimborso obbligatorie nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto e che <i>ii</i>) per Prelios non sussistono obblighi di ricapitalizzazione con riferimento alla partecipazione in Focus Investment la Società ha stimato un fabbisogno finanziario netto riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto pari a circa Euro 33 milioni.</p> <p>Tale fabbisogno finanziario tiene conto tra l'altro: <i>i</i>) del flusso di cassa connesso all'Apporto in Denaro per complessivi Euro 20 milioni, <i>ii</i>) del pagamento di oneri non ricorrenti per circa Euro 3 milioni riferibili in gran parte ai costi afferenti l'intera Operazione e all'Aumento di Capitale in Opzione e <i>iii</i>) di un fabbisogno di circa Euro 10 milioni destinato a garantire un adeguato livello di liquidità volto ad assicurare l'operatività ed il rispetto della normativa riferita a specifici vincoli di cassa applicabili alle società vigilate Prelios SGR e Prelios Credit Servicing.</p> <p>Ne consegue pertanto che il fabbisogno complessivo consolidato previsto, riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto e non coperti dal Capitale Circolante alla medesima Data del Prospetto, ammonta a circa Euro 11 milioni. Nel caso di mancata copertura del fabbisogno complessivo consolidato, l'Emittente stima che le attuali risorse possano esaurirsi in un periodo di tempo previsto in 9/12 mesi dalla Data del Prospetto. Si segnala altresì che la stima del fabbisogno descritto è coerente con le ipotesi contenute nel Nuovo Piano di Risanamento e nel Piano Industriale 2015-2017.</p> <p>Al fine di coprire il predetto importo, l'Emittente intende utilizzare la gran parte dei complessivi Euro 12, milioni di proventi netti rivenienti dall'Aumento di Capitale in</p>

	<p>Opzione integralmente garantito. La residua parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti sopra menzionati, pari a circa Euro 1 milione, si prevede sia destinata allo sviluppo del business dei servizi.</p> <p>Si ricorda come, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell'Accordo Quadro, è previsto che i proventi rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. nella misura dei già citati Euro 12 milioni a copertura del fabbisogno a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto);</li> <li>ii. nella misura di Euro 48 milioni per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti in scadenza oltre i 12 mesi alla data del Prospetto;</li> <li>iii. infine la parte rimanente pari a Euro 6,5 milioni saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. che maturerà in capo alla stessa in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.</li> </ol> <p>Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione, parte della più ampia e complessiva Operazione, e di mancato rispetto, anche parziale, degli impegni di sottoscrizione e garanzia, l'Emittente non avrà le risorse finanziarie necessarie per il soddisfacimento del proprio fabbisogno finanziario. In particolare, tale ipotesi comporterebbe l'esigenza per il Gruppo, considerando l'avvenuta esecuzione delle altre componenti dell'Operazione, cioè il Conferimento, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, di individuare ulteriori iniziative quali, a titolo esemplificativo, la cessione di quote di partecipazione in veicoli o fondi immobiliari non strategiche, ovvero il differimento di taluni impegni, a copertura del fabbisogno finanziario.</p> <p>In tale ipotesi, per assicurare la continuità aziendale, sarà necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive o individuare azioni di modifica o differimento di impegni che al momento non sono individuate.</p>
--	---

## C. STRUMENTI FINANZIARI

<b>C.1</b>	<b>Descrizione del tipo e della classe degli strumenti finanziari offerti e/o ammessi alla negoziazione, compresi eventuali codici di identificazione degli strumenti finanziari.</b>
	<p>L'Offerta, per un controvalore complessivo di massimi Euro 66,5 milioni, ha ad oggetto le massimo n. 646.145.631 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione.</p> <p>Le Azioni saranno offerte in opzione agli azionisti titolari di azioni ordinarie Prelios e agli azionisti titolari di Azioni di Categoria B, al prezzo di Offerta, sulla base di un rapporto di opzione di n. 9 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute.</p> <p>Il Periodo di Offerta decorre dall'8 febbraio 2016 al 24 febbraio 2016, estremi inclusi. I Diritti di Opzione saranno negoziabili in Borsa Italiana dall'8 febbraio 2016 all'18 febbraio 2016 compresi.</p> <p>Ai Diritti di Opzione per la sottoscrizione delle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005142937.</p> <p>Le Azioni avranno codice ISIN IT0004923022 ossia il medesimo codice ISIN attribuito alle azioni ordinarie Prelios già in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.</p>
<b>C.2</b>	<b>Valuta di emissione degli strumenti finanziari.</b>
	Le Azioni saranno denominate in Euro.

<b>C.3</b>	<b>Azioni emesse.</b>
	Alla Data del Prospetto Informativo il capitale sociale di Prelios, sottoscritto e versato, è pari a Euro 49.225.067,95 suddiviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B, tutte prive del valore nominale ed emesse in regime di dematerializzazione.
<b>C.4</b>	<b>Descrizione dei diritti connessi agli strumenti finanziari.</b>
	Le Azioni hanno le medesime caratteristiche ed attribuiscono i medesimi diritti, patrimoniali ed amministrativi, delle azioni ordinarie Prelios in circolazione alla Data del Prospetto e quotate sul MTA.  Le Azioni Prelios saranno pertanto nominative, indivisibili, prive di valore nominale, liberamente trasferibili e avranno godimento pari a quello delle azioni ordinarie Prelios in circolazione alla data della loro emissione.  Ciascuna azione ordinaria conferisce il diritto di voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di statuto applicabili.
<b>C.5</b>	<b>Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari.</b>
	Non sussiste alcuna restrizione alla libera trasferibilità delle Azioni.
<b>C.6</b>	<b>Indicazione della circostanza che gli strumenti finanziari offerti sono oggetto di una domanda di ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato e l'identità di tutti i mercati regolamentati in cui tali strumenti vengono o devono essere scambiati.</b>
	Le azioni ordinarie della Società sono attualmente ammesse alla quotazione sul MTA.
<b>C.7</b>	<b>Descrizione della politica dei dividendi.</b>
	Alla Data del Prospetto non sono state approvate politiche in merito alla distribuzione dei dividendi.

## **D. RISCHI**

<b>D. 1</b>	<b>Informazioni fondamentali sui principali rischi che sono specifici e individuali per l'Emittente e per il suo settore.</b>
	L'operazione descritta nel Prospetto Informativo presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari quotati. Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al Gruppo e al settore di attività in cui gli stessi operano, nonché quelli relativi agli strumenti finanziari offerti.  Nella redazione dei fattori di rischio sotto riportati, sono state separate le situazioni che riguardano Prelios e/o società dalla medesima controllate da quelle che interessano la partecipazione di minoranza in Focus Investments. Infatti, a seguito del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, Focus Investments detiene le partecipazioni nelle società, o iniziative in precedenza partecipate dal Gruppo Prelios con quote di minoranza qualificata. Questo in quanto eventi negativi che si verificassero in relazione a questa seconda fattispecie avrebbero effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente essenzialmente per quanto riguarda: (i) il risultato da partecipazioni, (ii) la possibilità di

ottenere il pagamento dei crediti per i servizi prestati e (iii) possibili riduzioni dei proventi dall'attività di prestazione di servizi immobiliari specialistici.

## **A) Fattori di rischio relativi all'attività dell'Emittente e del Gruppo**

### **Rischi connessi alla continuità aziendale**

A partire dal 2011 il Gruppo ha dovuto affrontare notevoli difficoltà che ne hanno fortemente penalizzato l'attività, determinando una situazione di tensione patrimoniale e finanziaria.

Nel triennio 2012 - 2014 il Gruppo Prelios ha registrato significative perdite. In particolare, il Gruppo Prelios ha registrato perdite (i) al 31 dicembre 2012 per Euro 241.734.000, (ii) al 31 dicembre 2013 per Euro 332.838.000, (iii) al 31 dicembre 2014 per Euro 61.149.000 e al 30 settembre 2015 per Euro 16.574.000.

Al fine di risanare la propria situazione finanziaria e patrimoniale, nel corso del 2013 l'Emittente ha portato a termine una complessa operazione straordinaria finalizzata al rafforzamento patrimoniale della Società attraverso aumenti di capitale (riservato e in opzione) per complessivi circa Euro 185 milioni (realizzata anche con l'allargamento della compagine sociale a Feidos 11) e alla ristrutturazione dell'indebitamento con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici. Nell'ambito di tale operazione l'Emittente ha definito un Piano di Risanamento per il periodo 2013 - 2016 asseverato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67 e, in esecuzione di tale Piano di Risanamento, ha concluso con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici l'Accordo di Rimodulazione per la rinegoziazione dell'indebitamento finanziario.

Nonostante le attività svolte in attuazione del Piano di Risanamento, non è stato possibile per la Società sviluppare ed implementare già nel corso del 2013, e quindi nei tempi inizialmente programmati, tutte le iniziative necessarie per il rapido rilancio del Gruppo Prelios.

Alla luce degli scostamenti rilevati rispetto alle previsioni del Piano di Risanamento, il Consiglio di Amministrazione della Società del 12 giugno 2014, tenuto conto dell'evoluzione del mercato e a seguito della positiva interazione con i principali soggetti finanziatori della Società ha approvato un nuovo piano industriale per gli esercizi 2014-2016 nel quale sono state individuate misure funzionali al risanamento aziendale del Gruppo, al fine di consentire la prosecuzione dello stesso in coerenza con il Piano di Risanamento. Il 19 giugno 2014, l'Assemblea della Società ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013, che ha registrato una perdita di esercizio complessiva per Euro 299.772.019,32, superiore ad un terzo del capitale sociale. La medesima Assemblea ha deliberato di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, tenuto altresì conto delle iniziative assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale e la disponibilità del ceto bancario a sostenere le azioni di risanamento finanziario indicate nel Piano Industriale 2014-2016.

In linea con il Piano Industriale 2014-2016, la Società ha implementato alcune attività volte al risanamento aziendale del Gruppo, tra cui la definizione di alcune azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario. In particolare, il 4 marzo 2015 è stato finalizzato un accordo con le Banche Finanziatrici per la revisione del meccanismo per la determinazione dell'ammontare dei proventi netti da destinare a rimborso del Finanziamento *Senior* in essere con le medesime banche, nonché altre azioni di mitigazione connesse al differimento e ottimizzazione degli impegni finanziari.

Nonostante le attività volte al risanamento della gestione nel corso del 2014 e nei primi mesi del 2015, il *Budget* 2015 e l'*Outlook* 2016-2017 (contenente le linee guida industriali per gli anni 2016 - 2017) approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 13 marzo 2015 hanno



confermato il permanere di una situazione di tensione finanziaria e la necessità di realizzare le operazioni ivi tratteggiate.

In tale contesto e in linea con gli obiettivi strategici del Piano Industriale 2014-2016 e con l'*Outlook* 2016-2017, la Società ha dato corso alle negoziazioni con le Banche Finanziatrici e con Pirelli & C. per la definizione di un'operazione straordinaria a carattere strategico finalizzata al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2015 ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014 con una perdita pari a Euro 74.129.720,08. Inoltre, in attuazione di quanto deliberato dall'Assemblea del 19 giugno 2014 che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013 con una perdita superiore ad un terzo del capitale sociale e ha rinviato l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione nella stessa riunione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea della Società, convocata per il 24 maggio 2015, l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del Codice Civile. L'Assemblea in data 24 maggio 2015, in sede straordinaria ha deliberato così l'integrale copertura della perdita d'esercizio 31 dicembre 2014 pari ad Euro 74.129.720,08, della perdita portata a nuovo dell'esercizio 31 dicembre 2013 pari ad Euro 299.772.019,32 e delle "altre riserve" negative preesistenti per Euro 5.570.314,65, come risultanti dal Bilancio d'esercizio 2014, mediante l'integrale utilizzo delle Riserve disponibili, per l'importo di Euro 2.255.864,80 e la riduzione del capitale sociale per l'importo di Euro 377.216.189,25, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale.

Il medesimo Consiglio, pur evidenziando "*... in un contesto significativamente migliorato rispetto all'esercizio precedente, il permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che possano consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità finanziaria e patrimoniale di lungo periodo ...*", ha ritenuto ragionevole che il Gruppo potesse operare in un contesto di continuità aziendale, in considerazione (i) delle risultanze del *Budget* 2015 e dell'*Outlook* 2016-2017, (ii) della disponibilità mostrata dal ceto bancario e dagli azionisti di riferimento a supportare i piani aziendali e (iii) dello stato di avanzamento in corso delle operazioni indicate nel *Budget* 2015.

Nella riunione del 28 luglio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione finanziaria al 30 giugno 2015 che ha registrato un risultato netto negativo di circa 13 milioni di Euro, confermando le previsioni del *Budget* 2015 e quelle dell'*Outlook* 2016-2017. Il Consiglio di Amministrazione, pur in un contesto migliorato rispetto al precedente esercizio, ha evidenziato "*il permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che possano consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine. In considerazione delle risultanze del Budget 2015 e dell'Outlook 2016-2017 sia in termini economico-patrimoniali che relativamente alla sostenibilità dell'indebitamento finanziario della Capogruppo, anche alla luce delle disponibilità di cassa attualmente disponibili, della disponibilità del ceto bancario e degli azionisti di riferimento a supportare i piani aziendali, anche fattivamente dimostrata dai recenti accordi sul "meccanismo*

*65%/35%” e dagli sviluppi del progetto di separazione della componente “Investimenti” da quella dei “Servizi”, che potrebbero a breve tradursi in specifiche operazioni societarie, nonché dallo stato di avanzamento delle operazioni riflesse nel Budget 2015 (tra le quali, di particolare importanza, la ipotizzata cessione o il rifinanziamento atteso entro la fine dell’anno di un importante portafoglio immobiliare), gli Amministratori di Prelios ritengono - basandosi su una serie di assunzioni realistiche che naturalmente richiederanno verifiche costanti e puntuali - ragionevole ritenere che il Gruppo possa fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa e quindi continuare ad operare in continuità.”*

Successivamente, a seguito delle intese raggiunte con i Partners (Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) e le Banche Finanziatrici, in data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida dell’Operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* Investimenti da quella Servizi e conseguentemente il Piano Industriale 2015-2017 unitamente ad un nuovo piano di risanamento (il “**Nuovo Piano di Risanamento**”), asseverato ai sensi dell’art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67, nonché di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015 e depositato per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

I termini della complessiva Operazione sono contenuti nell’Accordo Quadro sottoscritto tra Prelios e i Partners in data 8 ottobre 2015. La rimodulazione dell’indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici è stata invece riflessa nel Nuovo Accordo di Rimodulazione anch’esso sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici.

Nell’ambito dell’Operazione, è previsto, altresì, l’Aumento di Capitale in Opzione a pagamento per un importo pari a Euro 66.500.000,00 (incluso il sovrapprezzo), da offrirsi in opzione ai soci, ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del Codice Civile, oggetto del Prospetto Informativo. UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate a sottoscrivere, a determinate condizioni, una porzione di tale aumento pari a complessivi Euro 9,7 milioni mediante compensazione volontaria con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società. Inoltre, sono state prestate, a determinate condizioni, ulteriori garanzie da parte delle Banche Finanziatrici.

Si richiama l’attenzione sulla circostanza che il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale dipende dal buon esito dell’intera Operazione, ivi incluso l’Aumento di Capitale in Opzione, nonché dall’implementazione del Piano Industriale 2015 – 2017. Si richiama altresì l’attenzione sulla circostanza che l’Accordo Quadro e il Nuovo Accordo di Rimodulazione e, in particolare le condizioni di efficacia ivi previste, costituiscono un presupposto per il buon fine dell’intera Operazione e il buon esito dell’Aumento di Capitale in Opzione.

Si segnala altresì che, anche in ipotesi di perfezionamento dell’Operazione, la continuità aziendale della Società e del Gruppo potrebbe essere, almeno in parte, compromessa dalla mancata, parziale o ritardata realizzazione del Piano Industriale 2015-2017. In tali scenari, per assicurare la continuità aziendale, potrebbe essere necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive che al momento non sono individuabili, non potendosi pertanto escludere che l’Emittente potrebbe essere costretto a fare ricorso agli strumenti previsti dalla legge fallimentare e in materia di procedure concorsuali.

\* \* \*

La Società di Revisione, nelle proprie relazioni di revisione, per quanto riguarda gli esercizi inclusi nel presente Prospetto Informativo chiusi al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2014, e il semestre al 30 giugno 2015 ha espresso un giudizio senza rilievi con un richiamo di informativa su quanto illustrato dagli amministratori in merito al permanere di

significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale.

\* \* \*

In data 13 settembre 2012, la CONSOB, tenuto conto della necessità del mercato di essere costantemente informato in merito all'evoluzione dei principali profili di criticità gestionale e/o finanziaria, con richiesta, ha assoggettato l'Emittente ai sensi dell'art. 114 comma 5 del TUF ad obblighi di diffusione presso il pubblico su base mensile delle seguenti informazioni: a) la posizione finanziaria netta della Società e del Gruppo Prelios, con l'evidenziazione delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine; b) le eventuali posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria, previdenziale e verso dipendenti) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del Gruppo (solleciti, ingiunzioni, sospensioni nella fornitura etc.); c) i rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Prelios. Con medesima richiesta della Consob, la Società è stata inoltre assoggettata ad obblighi di integrazione dei resoconti intermedi di gestione e delle relazioni finanziarie annuali e semestrali, e i rispettivi comunicati, con le seguenti ulteriori informazioni in merito a: a) l'eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento della Società e del Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole; b) lo stato di implementazione del piano.

#### **Rischi connessi alla mancata attuazione del Nuovo Piano di Risanamento e del Piano Industriale 2015-2017 e alle previsioni e stime degli utili**

Il Piano Industriale 2015-2017 è stato redatto sull'assunto del mantenimento delle attuali condizioni del mercato immobiliare e sul presupposto del perfezionamento dell'Operazione e del correlato Aumento di Capitale in Opzione.

Il Nuovo Piano di Risanamento è stato oggetto di attestazione e asseverazione in data 7 agosto 2015 ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67, nonché di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015 e depositato per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

Il perseguimento degli obiettivi e delle linee guida previste dal Piano Industriale 2015-2017 e dal Nuovo Piano di Risanamento sono soggetti ad una molteplicità di variabili esterne e non dipendenti dall'Emittente, quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, l'andamento del mercato in cui la Società e il Gruppo Prelios operano ed il quadro macro economico di riferimento.

Pertanto, il mancato ovvero parziale ovvero ritardato conseguimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento, così come la necessità di eventualmente dover adeguare gli stessi ad esigenze ulteriori ad oggi non previste e non prevedibili, potrebbero avere impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Inoltre, il Piano Industriale 2015-2017 e il Nuovo Piano di Risanamento sono stati redatti tenendo conto di stime elaborate dall'Emittente con l'ausilio di *advisor*. Trattandosi di stime ed elaborazioni, le stesse, per quanto accurate possano essere, sono soggette, per definizione, ad incertezze e variabili. Eventuali scostamenti nell'evoluzione dello scenario economico rispetto a quanto stimato potrebbe comprometterne il perseguimento, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Alla luce di quanto sopra, sempre nel presupposto del perfezionamento dell'Operazione, del correlato Aumento di Capitale in Opzione e del Nuovo Piano di Risanamento, non è comunque possibile escludere l'esigenza di una ricapitalizzazione a seguito (i) di perdite che determinino un'erosione del patrimonio netto, nonché a seguito (ii) di un fabbisogno di

liquidità eccedente le previsioni formulate nel Nuovo Piano di Risanamento, in conseguenza di un possibile minore afflusso di risorse finanziarie derivanti dall'attività nel settore Servizi svolta dalle società del Gruppo, o dalla dismissione di quote residuali di partecipazioni in investimenti immobiliari, ovvero di una crescita del fabbisogno finanziario per effetto di un peggioramento del quadro congiunturale, che potrebbe avere, a sua volta, effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

In caso di mancata, parziale o ritardata implementazione del Piano Industriale 2015-2017, ferma restando l'influenza di fattori esogeni ad oggi non prevedibili, non è possibile ad oggi escludere che il Gruppo si troverà nella condizione di dover effettuare una ricapitalizzazione e pertanto dovrà identificare ulteriori e diverse misure straordinarie per reperire le risorse finanziarie necessarie.

Infine, anche nell'ipotesi di perfezionamento dell'Operazione, la mancata, parziale o ritardata realizzazione del Nuovo Piano di Risanamento ovvero del Piano Industriale 2015-2017 potrebbe avere significativi effetti negativi sulla situazione gestionale dell'Emittente e del Gruppo, tali da pregiudicare la possibilità di mantenere il presupposto della continuità aziendale per gli stessi.

Sulla base di quanto esposto in precedenza si precisa, pertanto, che sia il Piano Industriale 2015-2017, sia il Nuovo Piano di Risanamento contengono alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo dell'Emittente e del Gruppo formulate da Prelios che sono generalmente soggette a rischi, incertezze e assunzioni. Pertanto, i risultati del Gruppo Prelios e l'andamento del settore in cui lo stesso opera potrebbero rivelarsi diversi, anche in misura significativa, da quelli previsti in tali dichiarazioni, a causa di rischi non noti e non facilmente prevedibili, incertezze e altri fattori di rischio. Sia il Piano Industriale 2015-2017, sia il Nuovo Piano di Risanamento contengono altresì dichiarazioni di carattere previsionale e, in particolare, previsioni in merito all'andamento economico-finanziario del Gruppo e/o dell'Emittente e a eventi futuri. I risultati effettivi potrebbero tuttavia essere diversi da quelli indicati in tali dichiarazioni, a causa di incertezze e altri fattori allo stato non prevedibili, inclusi i rischi connessi al perdurare di una situazione di difficoltà dei mercati di riferimento dell'Emittente e al possibile peggioramento del contesto macro-economico.

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi a Ricavi ed EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A), con riferimento agli obiettivi del Nuovo Piano Industriale 2015-2017 ed ai dati consuntivi per gli esercizi al 31 dicembre 2014, 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012.

Euro/mln	2017	%	2016	%	2015	%	30	201	%	2013	%	2012
		2017/201		2016/201		2015/201	Settembr	4	2014/201		2013/201	
		6		5		4	e 2015		3		2	
Ricavi della piattaforma di gestione e servizi consolidati	120/125	20%/19%	100/105	33%/31%	75/80	7%/14%	41.8	70.1	2%	68.6	(14%)	79.7
Risultato operativo non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/	18/20	80%/66%	10/12	66%/50%	6/8	(52%)/(36%)	2.5	12.5	98%	6.3	(48%)	12.2

Rivalutazioni immobiliari <sup>3</sup>								
Risultato Netto del Gruppo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	Negativo	(61.1)	(332.8)	(241.7)
	o	o	o	o		)	)	)

Ad integrazione di quanto descritto in precedenza e sebbene gli indicatori relativi ai dati consolidati siano ritenuti maggiormente espressivi dell'andamento previsto del Gruppo, si segnala come, a livello della sola Emittente, Prelios, sia stato previsto, in coerenza di assunzioni con lo sviluppo delle previsioni consolidate e considerando, inoltre, gli effetti connessi al differimento temporale al 2016 dell'apporto in denaro di Euro 20 milioni originariamente previsto nel 2015, un ritorno all'utile ed una generazione di flussi di cassa positivi a partire dal 2017. Con riferimento alla previsione di un ritorno all'utile dell'Emittente a partire dal 2017 si evidenzia come lo stesso sia determinato dall'effetto positivo connesso alla distribuzione dei dividendi relativi agli utili generati dalle società controllate della piattaforma di gestione e servizi ed al criterio di rilevazione nel bilancio separato delle partecipazioni in controllate, collegate e *joint ventures*. Tali attività sono iscritte al loro costo storico (pari ad Euro 13,7 milioni al 30 giugno 2015 con riferimento al Ramo d'Azienda Investimenti conferito in Focus Investments assumendo il debito conferito al suo valore nominale maggiorato degli interessi maturati) prevedendo la rilevazione a conto economico dei dividendi e delle eventuali perdite durevoli di valore. Con riferimento a queste ultime ed alla partecipazione in Focus Investments, il Nuovo Piano di Risanamento non prevede la rilevazione di *impairment*.

Con riferimento ai dati consolidati e all'esercizio 2015, l'Emittente alla luce delle prime evidenze contabili esaminate dal Consiglio di Amministrazione il 12 gennaio 2016 (i) non conferma la stima dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso 75 e 80 milioni di Euro), evidenziando che alla Data del Prospetto Informativo il *target* relativo ai suddetti ricavi per l'esercizio 2015 si attesta ad un valore di circa Euro 71 milioni. Lo scostamento tra il suddetto *target* e la stima comunicata in data 12 gennaio 2016 è principalmente riconducibile allo slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività che il Gruppo aveva individuato per compensare alcuni ritardi evidenziati durante l'esercizio; (ii) pur in presenza della descritta dinamica relativa ai ricavi, conferma la stima di Risultato operativo "*non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni-Rivalutazioni immobiliari*"<sup>4</sup> comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso

<sup>3</sup> Il valore si riferisce alla piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A)) e non include quindi i risultati e i proventi finanziari da partecipazioni relativi al *business* Investimenti, ivi inclusa la partecipazione in Focus Investments.

<sup>4</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

tra 6 e 8 milioni di Euro), ciò in considerazione della maturazione di ricavi commissionali variabili a cui si associa un'incidenza sulla marginalità del Gruppo superiore alla media e del costante *focus* sul contenimento dei costi generali. Secondo il calendario degli eventi societari la riunione del Consiglio di Amministrazione deputata ad approvare il bilancio consolidato si terrà il 21 marzo 2016.

L'Emittente conferma invece, alla Data del Prospetto, tutti i target comunicati al mercato con riferimento al periodo 2016-2017.

Si segnala che il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del *business* Servizi evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio 2015 - 2017, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments. L'eventuale protrarsi della crisi che ha interessato il settore potrebbe far registrare risultati negativi oltre le attese e conseguentemente generare incertezze nel raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento. Inoltre, tale situazione potrebbe determinare un ulteriore progressivo indebolimento della propria struttura economico-patrimoniale e finanziaria, con un conseguente potenziale impatto sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

Poiché l'Aumento di Capitale in Opzione non si è perfezionato entro il 2015 come originariamente previsto, l'Emittente a partire dal 31 dicembre 2015 potrebbe trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446, comma 1, del Codice Civile. L'accertamento dell'eventuale ricorrenza dei presupposti e della conseguente necessità di adottare i provvedimenti previsti dall'art. 2446 del Codice Civile sarà effettuato da parte del Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2015.

#### **Rischi connessi ai problemi di liquidità della Società e all'insufficienza di capitale circolante del Gruppo per le attuali esigenze**

La liquidità del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2015 é pari a circa Euro 72,6 milioni di cui Euro 26,5 milioni disponibili per l'Emittente. L'Emittente stima che alla Data del Prospetto la liquidità sia pari a circa Euro 31 milioni, di cui circa Euro 15 milioni disponibili per l'Emittente in gestione accentrata.

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE, come modificato ed integrato dal Regolamento delegato (UE) 486/2012 e dal Regolamento 862/2012, e sulla scorta della definizione di Capitale Circolante – quale mezzo mediante il quale il Gruppo Prelios ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le proprie obbligazioni in scadenza – in linea con quella contenuta nelle Raccomandazioni ESMA (European Securities and Markets Authority) 2013/319, si dichiara che la Società non dispone di risorse sufficienti per far fronte alle esigenze del Gruppo a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto).

In particolare, alla Data del Prospetto, il Capitale Circolante del Gruppo Prelios escludendo, tra l'altro, il capitale circolante del Ramo d'Azienda Investimenti, il cui conferimento in Focus Investments è avvenuto in data 29 dicembre 2015, è positivo e pari a circa Euro 22 milioni.

Si segnala che ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Prelios sarà liberata *ex* articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni tra le quali, l'Apporto in Denaro che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

Tenendo conto pertanto che *i*) alla Data del Prospetto, Prelios non è liberata dagli obblighi di rimborso derivanti dal Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato dal precedente Accordo di Rimodulazione), si evidenzia che tali obblighi non prevedono rate di rimborso obbligatorie nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto e che *ii*) per Prelios non sussistono obblighi di ricapitalizzazione con riferimento alla partecipazione in Focus Investment, la Società ha stimato un fabbisogno finanziario netto riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto pari a circa Euro 33 milioni.

Tale fabbisogno finanziario tiene conto tra l'altro: *i*) del flusso di cassa connesso all'Apporto in Denaro per complessivi Euro 20 milioni, *ii*) del pagamento di oneri non ricorrenti per circa Euro 3 milioni riferibili in gran parte ai costi afferenti l'intera Operazione e all'Aumento di Capitale in Opzione e *iii*) di un fabbisogno di circa Euro 10 milioni destinato a garantire un adeguato livello di liquidità volto ad assicurare l'operatività ed il rispetto della normativa riferita a specifici vincoli di cassa applicabili alle società vigilate Prelios SGR e Prelios Credit Servicing.

Ne consegue pertanto che il fabbisogno complessivo consolidato previsto, riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto e non coperti dal Capitale Circolante alla medesima Data del Prospetto, ammonta a circa Euro 11 milioni. Nel caso di mancata copertura del fabbisogno complessivo consolidato, l'Emittente stima che le attuali risorse possano esaurirsi in un periodo di tempo previsto in 9/12 mesi dalla Data del Prospetto. Si segnala altresì che la stima del fabbisogno descritto è coerente con le ipotesi contenute nel Nuovo Piano di Risanamento e nel Piano Industriale 2015-2017.

Al fine di coprire il predetto importo, l'Emittente intende utilizzare la gran parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione integralmente garantito. La residua parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti sopra menzionati, pari a circa Euro 1 milione, si prevede sia destinata allo sviluppo del *business* dei servizi.

Si ricorda come, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell'Accordo Quadro, è previsto che i proventi rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati:

- i.* nella misura dei già citati Euro 12 milioni a copertura del fabbisogno a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto);
- ii.* nella misura di Euro 48 milioni per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti in scadenza oltre i 12 mesi alla data del Prospetto;
- iii.* infine la parte rimanente pari a Euro 6,5 milioni saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. che maturerà in capo alla stessa in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.

Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione, parte della più ampia e complessiva Operazione, e di mancato rispetto, anche parziale, degli impegni di sottoscrizione e garanzia, l'Emittente non avrà le risorse finanziarie necessarie per il soddisfacimento del proprio fabbisogno finanziario. In particolare, tale ipotesi comporterebbe l'esigenza per il Gruppo, considerando l'avvenuta esecuzione delle altre componenti dell'Operazione, cioè il Conferimento, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, di individuare ulteriori iniziative quali, a titolo esemplificativo, la cessione di quote di partecipazione in veicoli o fondi immobiliari non strategiche, ovvero il differimento di taluni impegni, a copertura del fabbisogno finanziario.

In tale ipotesi, per assicurare la continuità aziendale, sarà necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive o individuare azioni di modifica o differimento di impegni che

al momento non sono individuate.

### **Rischi connessi al negativo andamento dei risultati del Gruppo Prelios**

La perdurante crisi che ha interessato i mercati finanziari in generale, e il settore immobiliare in particolare, ha influenzato negativamente anche i risultati del Gruppo Prelios negli ultimi esercizi, che si sono sempre chiusi con risultati netti negativi di competenza; il 2012 per Euro 241,7 milioni, il 2013 per Euro 332,8 milioni, il 2014 per Euro 61,1 milioni, su cui hanno inciso svalutazioni per Euro 39,1 milioni. Il 30 giugno 2015 si è chiuso con un risultato netto consolidato di competenza negativo per Euro 13,1 milioni su cui hanno inciso rivalutazioni per Euro 2,5 milioni. Il 30 settembre 2015 si è chiuso con un risultato netto consolidato di competenza negativo per Euro 16,6 milioni su cui hanno inciso rivalutazioni per Euro 2,7 milioni ed oneri di ristrutturazione per un valore positivo di Euro 0,6 milioni.

Per far fronte a tale scenario di mercato, Prelios ha individuato e sta attuando una serie di iniziative volte al risanamento della gestione e al mantenimento delle condizioni di continuità aziendale previste nel Piano Industriale 2015-2017.

Il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del *business* Servizi, evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments. L'eventuale protrarsi della crisi che ha interessato il settore potrebbe far registrare risultati negativi oltre le attese e conseguentemente generare incertezze nel raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento. Inoltre, tale situazione potrebbe determinare un ulteriore progressivo indebolimento della propria struttura economico-patrimoniale e finanziaria, con un conseguente potenziale impatto sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

### **Rischi connessi alla trasformazione del Gruppo in “*Pure management company*”**

Tale fattore di rischio evidenzia le possibili conseguenze in merito alla focalizzazione dell'attività del Gruppo nel settore Servizi quali ad esempio una minor diversificazione dei rischi e ai possibili impatti sulle strategie di crescita e alla possibilità di implementare economie di scala. Tale rischio evidenzia altresì l'andamento discontinuo di tale settore in termini di ricavi ed EBIT. Inoltre, tale fattore di rischio evidenzia gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare che il riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” mediante la separazione del *business* Investimenti, comporta una mancata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. I risultati derivanti dal *business* Investimenti saranno invece rilevati mediante la valutazione secondo il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Focus Investments.

### **Rischi connessi al Conferimento**

#### *Rischi connessi alla relazione di stima del Conferimento*

Nella sua attuale configurazione il Gruppo Prelios deriva da un processo di riorganizzazione societaria volto a scorporare il Ramo d'Azienda Investimenti attraverso il Conferimento del medesimo in una società per azioni di nuova costituzione (Focus Investments), inizialmente interamente partecipata da Prelios e successivamente a seguito della perdita del controllo per effetto dell'ingresso di Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. nella compagine sociale di Focus Investments, deconsolidata e valutata con il metodo del patrimonio netto. Con il Conferimento, tutti i debiti e le passività inerenti al Ramo d'Azienda



Investimenti sono trasferiti a carico di Focus Investments. Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, la Società sarà tuttavia liberata *ex art.* 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni sospensive, tutte verificatesi alla Data del Prospetto, ad eccezione di quella riferita all'Apporto in Denaro si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione. Si segnala altresì che l'efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione e la conseguente rimodulazione del debito sono risolutivamente condizionate, ai sensi dell'articolo 1353 del Codice Civile, al verificarsi delle seguenti condizioni: (i) il venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro (entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento di Capitale in Opzione), (ii) la mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, del Contratto di Garanzia (tale contratto è stato già sottoscritto alla Data del Prospetto Informativo) e il mancato pagamento delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia, (per i termini di pagamento delle commissioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)), e (iii) il mancato Apporto in Denaro entro il 29 febbraio 2016.

Pertanto, qualora la Società non fosse in grado di effettuare l'Apporto in Denaro, la stessa rimarrà obbligata nei confronti delle Banche Finanziatrici per il Debito Conferito e le obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione) con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo Prelios e conseguenti possibili effetti negativi sulla possibilità dell'Emittente e del Gruppo di continuare ad operare in continuità aziendale.

Ai sensi dell'atto di Conferimento, era previsto che entro 30 giorni dalla data di iscrizione dello stesso presso il Registro delle Imprese, fosse redatta una situazione patrimoniale aggiornata alla Data di Efficacia del Conferimento al fine di regolare eventuali scostamenti rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo, i quali avrebbero determinato l'applicazione di conguagli e (i) ove in positivo avrebbero incrementato la riserva sovrapprezzo delle Azioni B Focus Investments fino ad un incremento massimo di Euro 20 milioni e, per l'eventuale eccedenza, avrebbero determinato un debito della conferitaria nei confronti di Prelios, che, in ogni caso, sarebbe stato interamente subordinato ai debiti verso le Banche Finanziatrici e non avrebbe potuto essere compensato con il credito di Focus Investments per l'Apporto in Denaro; e ove (ii) in negativo avrebbero ridotto detta riserva fino all'azzeramento della medesima e, per l'eventuale eccedenza, avrebbero determinato un debito di Prelios nei confronti della conferitaria.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2343-*quater* e dell'art. 2440 del Codice Civile, gli amministratori di Focus Investments, nel termine di 30 giorni dalla data di esecuzione del Conferimento devono verificare se siano intervenuti fatti nuovi rilevanti tali da modificare sensibilmente il valore dei beni o dei crediti conferiti, nonché i requisiti di indipendenza e professionalità dell'esperto che ha reso la valutazione. Qualora gli amministratori rilevino tali fatti nuovi rilevanti o non idonei i requisiti di indipendenza o professionalità dell'esperto, si deve procedere ad una nuova valutazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 del Codice Civile. L'art. 2343 del Codice Civile stabilisce che, se risulta che il valore dei beni conferiti era inferiore di oltre 1/5 a quello per cui avvenne il conferimento, la società deve proporzionalmente ridurre il capitale sociale, annullando le azioni che risultano scoperte. Tuttavia il socio conferente può versare la differenza in denaro o recedere dalla società. Le azioni Focus Investments sono inalienabili e resteranno depositate presso Focus Investments fino al compimento della predetta procedura di verifica. Non sussistono pattuizioni tra le parti dell'Accordo Quadro che, al ricorrere di una delle suddette circostanze, facciano venir meno l'efficacia dell'Accordo Quadro.

In relazione a quanto precede, il consiglio di amministrazione di Focus Investments si è riunito in data 26 gennaio 2016 ed ha approvato una situazione patrimoniale aggiornata del Ramo d'Azienda Investimenti alla Data di Efficacia del Conferimento, rilevando un minor valore rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo di Euro 10,9 milioni (pari a circa 4,5% del valore dell'attivo conferito e circa 15% del patrimonio netto di conferimento (NAV)), riconducibile sostanzialmente al risultato di periodo successivo al 30 giugno 2015, data cui è riferita la Situazione Patrimoniale Ramo che tiene anche conto delle risultanze di alcune perizie immobiliari successivamente acquisite. Conseguentemente, l'applicazione del meccanismo di conguaglio sopra descritto ha determinato la riduzione della Riserva Extra Sovrapprezzo Azioni B attribuita a Prelios per un ammontare pari ad Euro 10,9 milioni.

A seguito di quanto sopra, il consiglio di amministrazione di Focus Investments ha, quindi, proceduto - nella medesima riunione - ad effettuare, con esito positivo, le verifiche di cui all'art. 2343-*quater* e dell'art. 2440 del Codice Civile.

*Rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti*

Nell'ambito dell'Accordo Quadro la Società ha rilasciato dichiarazioni e garanzie in favore dei Partners e di Focus Investments, nonché assunto relativi obblighi di indennizzo, in relazione al Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, soggette a determinate limitazioni, termini e condizioni.

Inoltre, ad integrazione delle suddette dichiarazioni, garanzie e obblighi di indennizzo, la Società ha rilasciato, ai sensi dell'atto di Conferimento, dichiarazioni e garanzie a favore Focus Investments riguardo alla proprietà, disponibilità e titolarità dei beni compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti, fatte beninteso salve le passività ricomprese nello stesso.

Pertanto, qualora ai sensi dell'Accordo Quadro o dell'atto di Conferimento si verificassero passività che determinino obblighi di indennizzo in capo a Prelios, fermi i suddetti limiti agli obblighi di indennizzo previsti dall'Accordo Quadro, Prelios potrebbe essere chiamata ad indennizzare Focus Investments, con conseguenti effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e/o del Gruppo Prelios.

### **Rischi connessi all'indebitamento del Gruppo Prelios**

Nell'ambito dell'Operazione finalizzata al risanamento del Gruppo Prelios, è stata trasferita a Focus Investments una porzione rilevante – pari a circa complessivi Euro 176,2 milioni, alla Data di Efficacia del Conferimento – del debito facente capo a Prelios.

Alla Data del Prospetto, l'indebitamento finanziario del Gruppo Prelios corrisponde al debito con le Banche Finanziatrici, sulla base di quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione nonché dall'Accordo di *Earn In* sottoscritto nella medesima data, oltre a eventuali residuali componenti di carattere finanziario.

Alla data del 30 giugno 2015, l'ammontare complessivo dell'indebitamento finanziario della Società nei confronti delle Banche Finanziatrici era pari ad Euro 253.190.800,10, di cui Euro 238.595.015,35 in linea capitale ed Euro 14.595.784,75 per interessi.

La posizione finanziaria netta del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015 è passiva rispettivamente per Euro 191,1 milioni e per Euro 199,5 milioni.

Il debito trasferito a Focus Investments nell'ambito del Ramo d'Azienda Investimenti (e cioè il c.d. Debito Conferito) è composto da: (i) Euro 160.417.913,03 in linea capitale; (ii) Euro 13.359.103,41 in linea interessi al 30 giugno 2015; e (iii) un ulteriore importo pari agli interessi maturati sulla porzione di linea capitale trasferita a decorrere dal 1 luglio 2015 sino alla Data di Efficacia del Conferimento per Euro 2.459.741,33. In data 6 novembre 2015,

Prelios ha completato il rimborso di una porzione dell'indebitamento finanziario esistente in capo alla Società nei confronti delle Banche Finanziatrici, relativamente al Finanziamento *Senior*, per un importo pari, in linea capitale, a complessivi Euro 11.711.481,43. Con riferimento ai dati pro forma al 30 giugno 2015, che già assumevano il citato rimborso, l'ammontare dell'indebitamento finanziario prima del rimborso che sarà effettuato in conseguenza all'Aumento di Capitale in Opzione (attraverso rimborso per cassa e/o per compensazione) è pari a Euro 71,8 milioni.

È previsto che una parte dei proventi derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione, per un importo di Euro 48 milioni, siano utilizzati per il rimborso dell'indebitamento finanziario rimasto in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici.

Pertanto, a seguito del Conferimento e dell'Aumento di Capitale in Opzione, residuerà in capo alla Società un indebitamento finanziario complessivo pari a Euro 19.702.302, oltre interessi a far data dal primo luglio 2015, verso le Banche Finanziatrici come da Nuovo Accordo di Rimodulazione e Euro 10.286.849,31 oltre interessi a far data dal primo luglio 2015 in base all'Accordo di *Earn In*.

Si segnala che ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Prelios sarà liberata *ex* articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni, tutte verificatesi alla Data del Prospetto Informativo, ad eccezione di quella relativa all'integrale esecuzione dell'Apporto in Denaro, che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

I rischi relativi alla sostenibilità dell'indebitamento finanziario, di cui è in scadenza nell'arco del Piano Industriale 2015-2017 esclusivamente il 50% del debito *earn in* unitamente alla corrispondente quota interessi, sono connessi alla parziale o ritardata attuazione del Piano Industriale 2015-2017.

Il mancato e/o parziale conseguimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento, così come la necessità di eventualmente dover adeguare gli stessi ad esigenze ulteriori ad oggi non previste e non prevedibili potrebbero avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

Non si può escludere che – anche avuto riguardo del fatto che le previsioni contenute nel Nuovo Piano di Risanamento si basano anche su fattori non strettamente correlati all'operatività della Società e delle società del Gruppo, ma dipendenti dal contesto macro-economico di riferimento – la Società non sia in grado di rispettare gli obblighi di rimborso derivanti dal Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Il Gruppo è esposto inoltre a rischi di natura finanziaria, legati principalmente al reperimento di risorse finanziarie, alla possibilità da parte dei propri clienti di far fronte alle obbligazioni nei confronti del Gruppo ed alla possibilità di avere a disposizione le risorse necessarie a finanziare lo sviluppo del *business*.

Inoltre, qualora il Nuovo Accordo di Rimodulazione perdesse efficacia, l'Aumento di Capitale in Opzione non venisse sottoscritto e, in caso di mancata sottoscrizione, le Banche del Consorzio non rispettassero gli impegni assunti nei confronti della Società di garanzia di sottoscrizione dell'inoptato, l'Emittente si troverà in condizione di non poter rispettare gli obblighi di rimborso derivanti Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione) e dell'Accordo *Earn In*.

#### **Rischi relativi al mancato rispetto di covenant finanziari e di impegni, dichiarazioni o garanzie**

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione non prevede obblighi in capo alla Società, con

riferimento al Debito Residuo Prelios, di rispettare *covenant* finanziari..

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione, con riferimento al Debito Residuo Prelios, prevede una specifica ipotesi di obbligo di rimborso anticipato e integrale del finanziamento nell'ipotesi in cui le azioni della Società cessino di essere quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ovvero vengano sospese le relative negoziazioni per un periodo superiore a 30 giorni lavorativi consecutivi.

Inoltre, il ricorrere di un "evento rilevante" ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione), legittimerebbe le Banche Finanziatrici all'esercizio dei rimedi contrattuali ad esse spettanti, tra i quali vi è la facoltà di recesso dal o di risoluzione del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, nonché la possibilità di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine per l'Emittente. La Società non può escludere che il verificarsi di tali ipotesi possa avere un impatto negativo sull'operatività e sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo Prelios.

Con riferimento a Focus Investments e al Debito Conferito, il Nuovo Accordo di Rimodulazione non prevede obblighi in capo a quest'ultima di rispettare *covenant* finanziari, bensì determinati obblighi di informativa periodici. Anche con riferimento al Debito Conferito e alle relative obbligazioni poste in capo a Focus Investments, il ricorrere di un "evento rilevante" ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione), legittimerebbe le Banche Finanziatrici all'esercizio dei rimedi contrattuali ad esse spettanti. La Società non può escludere che il verificarsi di tali ipotesi possa avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Focus Investments e, di conseguenza, determinare una svalutazione della partecipazione dell'Emittente in Focus Investments.

Si segnala che alla data del 30 giugno 2015 alcuni dei fondi e società partecipate presentavano *covenant* non in linea con quanto previsto nei contratti di finanziamento e in particolare Gamma RE BV, Trinacria Capital, Fondo Raissa, Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia, Fondo Diomira, Fondo Patrimonio Uffici, Fondo Città di Torino, Fondo Social&Public Initiatives e Solaris. Per ulteriori informazioni in merito al mancato rispetto dei *covenant* cfr. Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.4.1 del Prospetto Informativo.

#### **Rischi legati al contenzioso di Prelios e sue controllate. Sanzioni e provvedimenti amministrativi.**

Tale fattore di rischio evidenzia le possibili passività in cui la Società o le sue controllate potrebbero incorrere ad esito dei contenziosi - civili ed amministrativi - in essere alla Data del Prospetto, ovvero delle vertenze che potrebbero essere oggetto di futuri procedimenti giudiziari. Si evidenziano inoltre i possibili rischi connessi al contenzioso di natura fiscale relativo ad avvisi di accertamento ricevuti da Prelios e società controllate. Si evidenziano altresì i possibili rischi connessi ai contenziosi di natura civile e amministrativa relativi alle società di cui l'Emittente detiene partecipazioni di minoranza qualificata. Alla Data del Prospetto Informativo, Prelios e le sue società controllate, a fronte di un *petitum* complessivo, di circa Euro 500 milioni, relativo a contenziosi di natura giudiziale, extragiudiziale e fiscale (tale importo non include alcuni contenziosi per i quali non è possibile effettuare una determinazione del *petitum*), hanno appostato fondi per complessivi Euro 13.2 milioni, come da resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015.

#### **Rischi connessi a un eventuale risultato sfavorevole dell'*impairment test* sulle immobilizzazioni immateriali**

Tale fattore di rischio evidenzia le possibili criticità correlate alla valutazione sulla

recuperabilità delle immobilizzazioni immateriali, ed in particolar modo dei valori d'iscrizione degli avviamenti iscritti a bilancio, dovute anche a fattori quali l'evoluzione del quadro generale di riferimento, la variabilità dei principali fattori esogeni e della configurazione del costo del capitale, così come l'implementazione di nuove strategie e/o aggiornamenti dei piani di riferimento utilizzati a base del processo valutativo nonché scostamenti negativi, anche non particolarmente rilevanti, tra i risultati che verranno consuntivati a livello delle singole *business units* e le previsioni del Piano Industriale 2015-2017.

#### **Rischi connessi a rapporti con parti correlate**

Il Gruppo ha intrattenuto, e intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate individuate sulla base dei principi stabiliti dal principio contabile internazionale IAS 24. Non vi è tuttavia garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra o con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni agli stessi termini e condizioni..

#### **Rischio di credito**

Tale fattore di rischio concerne i possibili profili di criticità connessi all'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

#### **Rischi connessi alle risorse umane**

Tale fattore di rischio evidenzia le possibili criticità riconnesse al rischio di perdita di risorse chiave cui è esposto il Gruppo.

#### **Rischi relativi alla partecipazione in Focus Investments**

Ad esito dell'Operazione l'Emittente detiene una partecipazione rappresentativa di circa il 25% dei diritti di voto e di circa il 75% del capitale sociale di Focus Investments oltre a n. 1.389 strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments e ulteriori n. 554.167 strumenti finanziari partecipativi che saranno emessi da quest'ultima a favore di Prelios successivamente all'Apporto in Denaro) (*cfr.* Sezione Prima. Capitolo XXII, paragrafo 22.2 del Prospetto).

In tale fattore di rischio sono evidenziati i rischi e benefici per l'Emittente e per i relativi azionisti, derivanti dal Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments al termine del periodo di *lock-up* di cinque anni. Sono inoltre evidenziati i rischi relativi a Focus Investments potrebbero avere un impatto negativo sul valore della partecipazione di Prelios in Focus Investments, fermo restando che, sulla base della *governance* di Focus Investments la gestione di tali rischi rimane nell'ambito della responsabilità degli organi decisionali della partecipata Focus Investments.

#### **Rischi connessi ai dati pro-forma**

Il Prospetto Informativo contiene informazioni finanziarie pro-forma predisposte per rappresentare i principali effetti dell'Operazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta alle date prese a riferimento per la predisposizione delle informazioni pro-forma anziché alla data di sua effettiva realizzazione. Poiché i dati pro-forma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto di regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma.

Pertanto, si precisa che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei prospetti

consolidati pro-forma. Inoltre, tali documenti vanno letti e interpretati senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

In ultimo, si segnala che i Prospetti Consolidati Proforma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

I dati pro-forma sono stati oggetto di esame da parte della società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. che ha emesso le proprie relazioni in data 9 ottobre 2015 secondo le modalità di cui al punto 7 dell'allegato II al Regolamento (CE) 809/2004.

### **Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo**

Il Prospetto contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo del Gruppo, formulate dal Gruppo stesso sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, dei dati disponibili e della propria esperienza.

Tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti. I risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento del Gruppo nei segmenti di attività potrebbero subire scostamenti significativi in futuro rispetto a quelli ipotizzati in tali dichiarazioni a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori.

## **B) Fattori di rischio relativi al settore in cui opera l'Emittente**

### **Rischi connessi alla congiuntura economica finanziaria**

A partire dal mese di agosto 2007 i mercati finanziari hanno avuto un andamento particolarmente negativo. La crisi finanziaria si è successivamente estesa all'economia reale. Nel corso del 2011, in particolare, il protrarsi della situazione di difficoltà e di rallentamento dell'economia, gli interventi di salvataggio di istituti finanziari da parte dei governi nonché i provvedimenti fiscali finalizzati al rilancio dell'economia hanno portato a un incremento, talora rilevante, del debito di diversi Paesi e dei livelli di disoccupazione. I suddetti fenomeni hanno inevitabilmente avuto un impatto negativo sul Gruppo Prelios che ha subito una forte contrazione delle sue attività, penalizzate sia in termini di volumi che di prezzi. Un eventuale futuro peggioramento delle suddette circostanze, con particolare riferimento al mercato italiano, potrebbe comportare, per il Gruppo Prelios, conseguenze negative economiche, patrimoniali e finanziarie.

### **Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato. Lo scenario macroeconomico generale, pur presentando dei chiari segnali di ripresa, non è esente da fattori di rischio. Con specifico riferimento, invece, all'attività di *management company* nel settore immobiliare, i principali effetti negativi potrebbero conseguire da un mancato incremento delle transazioni immobiliari e da difficoltà di accesso al mercato dei capitali, con conseguenti problematiche per la Società nel fornire i propri servizi tecnici, di *asset management* e di gestione NPL a favore di investitori terzi.

### **Rischi connessi ai procedimenti di gara indetti dalle Pubbliche Amministrazioni**

Una parte dei servizi erogati dal Gruppo Prelios è prestata e può essere prestata nei confronti di Pubbliche Amministrazioni e/o Enti Pubblici, attraverso la partecipazione a procedure ad evidenza pubblica. Le citate procedure ad evidenza pubblica sono caratterizzate, da una

costante alea di incertezza, in ragione, da un lato, della crescente competitività degli operatori di settore, nonché, dal ricorso sempre maggiore e spesso del tutto strumentale, da parte dei concorrenti esclusi ovvero non aggiudicatari, ad azioni di contestazione di legittimità della procedura ed annullamento dell'aggiudicazione. Tali circostanze potrebbero influire sulle capacità per le Società del Gruppo Prelios di poter realizzare gli obiettivi dei rispettivi piani industriali, nei tempi e con le modalità ivi previsti.

Inoltre, i rapporti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, eventuali comportamenti in violazione della normativa applicabile possono far emergere situazioni rilevanti quali reati presupposto ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle persone giuridiche.

#### **Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia**

Il Gruppo Prelios svolge la propria attività principalmente nei mercati italiano, tedesco e, in misura minore, in quello polacco. In tali ambiti, le attività si focalizzano, essenzialmente, sulla vendita di servizi immobiliari. I risultati del settore Servizi, oltre che essere influenzati da tutti gli altri fattori descritti all'interno del presente Prospetto Informativo, potrebbero essere negativamente influenzati da un peggioramento del ciclo economico di tali Paesi.

#### **Rischi connessi all'operatività del Gruppo Prelios in un settore altamente regolamentato**

Il Gruppo Prelios, tramite Prelios SGR (società di gestione del risparmio) e Prelios Credit Servicing (intermediario finanziario), opera in un settore altamente regolamentato. L'attività di gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. "*Funds & Asset Management*") di Prelios SGR è soggetta a una significativa, mutevole e sempre più stringente regolamentazione anche derivante da regolamenti e direttive comunitarie, con la conseguenza che il necessario costante adeguamento alla stessa comporta dei costi, anche rilevanti, per il Gruppo. Analoghe considerazioni possono essere fatte anche per Prelios Credit Servicing, che opera nella gestione proattiva, nella valorizzazione e nel recupero di crediti in sofferenza (c.d. *Non Performing Loan* "NPL") ed, in quanto soggetto già iscritto nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex art. 107 Testo Unico Bancario è soggetto alla normativa speciale di settore ed è soggetto anch'essa a vigilanza da parte di Banca d'Italia. Si segnala che Prelios SGR, dal 13 dicembre 2010 al 25 marzo 2011, e Prelios Credit Servicing S.p.A. ("PRECS"), dal 23 settembre 2010 al 5 gennaio 2011, sono state sottoposte a ispezione ordinaria da parte di Banca d'Italia, al termine delle quali sono stati sollevati alcuni rilievi da parte dell'Autorità e applicate sanzioni.

#### **Rischi connessi all'evoluzione della normativa**

Il Gruppo è soggetto alle disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano l'attività di gestione di fondi immobiliari. Eventuali modifiche o evoluzioni del vigente quadro normativo e/o regolamentare di riferimento, potrebbero: (i) determinare l'adozione di *standard* più severi o condizionare la libertà di azione del Gruppo nelle proprie aree di attività, (ii) comportare limitazioni nei servizi che il Gruppo offre e/o vincoli alla struttura delle commissioni applicate ovvero una riduzione dei ricavi. Inoltre, la variazione in aumento del livello di tassazione applicabile ai servizi del Gruppo potrebbe determinare una diminuzione dei profitti per la clientela ad essi associati e una conseguente flessione della domanda degli stessi.

#### **Rischi connessi alla tassazione derivante dal Decreto "internazionalizzazione" con riferimento all'Aumento di Capitale in Opzione**

In data 22 settembre 2015, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.Lgs. 14 settembre 2015, n. 147 recante misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese, con il quale è stato modificato, tra le altre cose, l'art. 88 del Testo Unico sulle Imposte sui Redditi ("**TUIR**"), recante il regime fiscale delle sopravvenienze attive derivanti dalla riduzione dei

	<p>debiti dell'impresa. Le modifiche introdotte si applicano a decorrere dal periodo d'imposta 2016 per i soggetti – quale l'Emittente - aventi esercizio coincidente con anno solare.</p> <p>Poichè la liberazione dell'Aumento di Capitale in Opzione dell'Emittente potrà avvenire in parte o in tutto mediante conversione di posizioni creditorie nel periodo di imposta 2016, sarà necessario tenere conto degli impatti derivanti dalla nuova normativa sopra menzionata, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo Prelios.</p>
<p><b>D. 2</b></p>	<p><b>Informazioni fondamentali sui principali rischi che sono specifici per gli strumenti finanziari</b></p>
	<p><b>Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione e garanzia dell'Aumento di Capitale in Opzione</b></p> <p>Il presente Fattore di Rischio evidenzia i rischi connessi agli impegni di sottoscrizione e garanzia assunti in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione.</p> <p>Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate, alle condizioni ivi previste, a sottoscrivere, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione, senza alcun vincolo di solidarietà tra gli stessi, una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione pari, complessivamente, ad Euro 9.660.970,00, di cui Euro 6.583.377,00 sarà sottoscritta da parte di UniCredit S.p.A. ed Euro 3.077.593,00<sup>5</sup> da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.. Le azioni emesse a fronte della sottoscrizione della predetta porzione di Aumento di Capitale in Opzione saranno liberate automaticamente dalle predette Banche Finanziatrici mediante compensazione volontaria con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di propria titolarità del debito residuo di Prelios. Nell'ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate a sottoscrivere e liberare, alle condizioni ivi previste, la corrispondente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità: (i) sino ad Euro 12.000.000,00, mediante liberazione in danaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà (“<b>Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit</b>”); (ii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030,00, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo debito di Prelios in base al Nuovo Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà (“<b>Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici</b>”); e (iii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000,00, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR, da Intesa Sanpaolo S.p.A. (“<b>Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo</b>”).</p> <p>Alla Data del Prospetto si sono verificate le condizioni sospensive contenute nel Nuovo Accordo di Rimodulazione relative (i) agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) agli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI S.p.A.. Alla Data del Prospetto Informativo, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, (i) gli impegni di sottoscrizione</p>

<sup>5</sup> Tali importi (relativi agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) dovranno tener conto dell'effettivo ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.



di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI, sono altresì risolutivamente condizionati ai sensi dell'articolo 1353 del Codice Civile: (a) al venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro per qualsivoglia motivo (entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento di Capitale in Opzione), (b) alla mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, del Contratto di Garanzia (tale contratto è stato già sottoscritto alla Data del Prospetto Informativo) e al mancato adempimento del pagamento delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia (per i termini di pagamento delle commissioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)), e (c) alla mancata esecuzione dell'Apporto in Denaro entro il 29 febbraio 2016.

Infine, gli impegni di garanzia assunti dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione sono stati disciplinati dal Contratto di Garanzia.

### **Rischi connessi alla liquidità e volatilità dei Diritti di Opzione e delle Azioni Ordinarie dell'Emittente**

I Diritti di Opzione e le Azioni Ordinarie della Società presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in azioni quotate della medesima natura. I possessori di tali strumenti hanno la possibilità di liquidare il proprio investimento sul Mercato Telematico Azionario. L'Emittente ha, alla Data Prospetto Informativo, un limitato flottante e le sue azioni ordinarie presentano scarsa liquidità pertanto i Diritti di Opzione e le Azioni Ordinarie potrebbero presentare problemi di liquidità indipendenti dalla Società, le richieste di vendita, quindi, potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché potrebbero essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo. Il prezzo di negoziazione dei Diritti di Opzione dipenderà, tra l'altro, dallo sviluppo del prezzo delle azioni ordinarie Prelios in circolazione e potrebbe essere soggetto a maggiore volatilità rispetto al prezzo di mercato delle stesse.

Inoltre, fattori quali cambiamenti nella situazione economica, finanziaria, patrimoniale e reddituale della Società e/o del Gruppo o dei suoi concorrenti, mutamenti nelle condizioni generali del settore in cui la Società e/o il Gruppo operano, nell'economia generale e nei mercati finanziari, mutamenti del quadro normativo e regolamentare, potrebbero portare a sostanziali fluttuazioni del prezzo delle azioni ordinarie Prelios e, conseguentemente, dei diritti di opzione.

### **Rischi connessi agli effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale in Opzione**

Le Azioni Ordinarie sono offerte in opzione agli azionisti di Prelios titolari di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile.

Non vi sono effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione in termini di quota di partecipazione sul capitale sociale complessivo nei confronti degli azionisti dell'Emittente che decideranno di sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro pertinenza, fatta eccezione per gli effetti diluitivi derivanti dalla circostanza dell'attribuzione di Diritti di Opzione per la sottoscrizione di Azioni Ordinarie dell'Emittente anche all'azionista titolare di Azioni di Categoria B (che alla Data del Prospetto Informativo rappresentano circa il 29,388% del capitale sociale dell'Emittente).

Nella specie, l'attribuzione del Diritto di Opzione per sottoscrivere le Azioni Ordinarie anche all'azionista titolare di Azioni di Categoria B determina un effetto diluitivo (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie) nei confronti degli azionisti dell'Emittente titolari di azioni ordinarie pari al 16,5%.

Gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non sottoscrivere l'Offerta per la parte di loro

pertinenza, vedrebbero diluita la propria partecipazione sul capitale complessivo di Prelios.

La percentuale massima di diluizione (in termini di partecipazione al capitale sociale complessivo dell'Emittente), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione, è pari al 47,4% per le azioni ordinarie e al 47,4% per le Azioni di Categoria B. La percentuale massima di diluizione per gli azionisti titolari di azioni ordinarie (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione (anche per effetto dell'eventuale intervento delle Banche del Consorzio), è pari al 56,0%.

#### **Rischi connessi ai mercati nei quali non è consentita l'Offerta in assenza delle autorizzazioni delle Autorità competenti**

Il Prospetto Informativo non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro Paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle Autorità competenti.

#### **Rischi connessi al flottante e ai problemi di liquidità sui mercati e specifici delle azioni ordinarie della Società**

Qualora, a seguito dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, le adesioni fossero nulle o le adesioni fossero limitate, la Società potrebbe avere un limitato flottante determinando un sensibile rischio di volatilità del prezzo delle azioni dell'Emittente, con possibili conseguenti difficoltà per l'azionista a dismettere il proprio investimento ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

#### **Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse**

Nel più ampio contesto dell'Operazione a carattere strategico avente ad oggetto la separazione della componente di *business* di Prelios medesima relativa agli Investimenti da quella dei Servizi, perfezionata mediante il Conferimento del Ramo d'Azienda connesso agli Investimenti in Focus Investments, è previsto il coinvolgimento, oltre che di Pirelli & C., anche di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di Banche Finanziatrici, sia per quanto riguarda la partecipazione al capitale sociale di Focus Investments, di cui detengono il 50% dei diritti di voto, sia per quanto riguarda la rimodulazione dell'attuale debito complessivo. Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono state considerate con specifico riferimento all'Operazione parti correlate della Società.

Infatti, Pirelli & C. è azionista (i) di Prelios (con il 29,219% del capitale votante della Società e indirettamente con il 69,881% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui detiene una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Si segnala che, nel quesito sottoposto alla Consob in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l'Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell'ambito dell'Operazione, né Pirelli né Fenice sottoscriverebbero l'Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all'Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all'esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – nel continuare ad essere creditrici della Società per la parte di debito complessivo che rimane a titolo di finanziamento (*senior* e *super senior* per complessivi circa Euro 68 milioni, prima dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione) - sono inoltre creditori di Focus Investments per una quota del debito conferito in quest'ultima che rimane a titolo di finanziamento (*senior* per complessivi nominali Euro 174 milioni circa oltre interessi dal 1 luglio 2015) – nonché azionisti (i) di Prelios (rispettivamente

con il 6,554% e con il 14,020% del capitale votante della Società e indirettamente tramite Fenice rispettivamente con il 9,083% e con il 21,035% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui entrambe detengono una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Alla Data del Prospetto Informativo per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti dell'Emittente per un ammontare rispettivamente pari a circa Euro 11 milioni e circa Euro 26 milioni, oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale di Opzione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. saranno creditrici nei confronti dell'Emittente rispettivamente per circa Euro 3 milioni e circa Euro 7 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Inoltre, per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti di Focus Investments per un ammontare rispettivamente di Euro 28 milioni ed Euro 66 milioni.

In analogia posizione di potenziale conflitto di interesse potranno trovarsi, inoltre, le altre Banche Finanziatrici (Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Scpa, Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia), tutte azioniste di Prelios alla Data del Prospetto Informativo (ad eccezione di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia). Tali banche per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione sono inoltre creditrici di Focus Investments.

Alla Data del Prospetto Informativo, le altre Banche Finanziatrici (diverse da Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) sono creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 31 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale in Opzione le altre Banche Finanziatrici saranno creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 10 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione le altre Banche Finanziatrici sono creditrici nei confronti di Focus Investments per complessivi nominali Euro 80 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

UniCredit S.p.A. e Banca IMI S.p.A., società appartenente al gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A., nell'ambito dell'Offerta svolgeranno il ruolo di *Joint Global Coordinator* e *Joint Bookrunner* e percepiranno delle commissioni in relazione a tali incarichi.

Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici si trovano in una situazione di conflitto di interessi in quanto garantiranno la sottoscrizione di parte delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale in Opzione nei termini e alle condizioni di cui al Nuovo Accordo di Rimodulazione e del Contratto di Garanzia (*cf.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) e percepiranno delle commissioni in relazione agli impegni assunti.

Per effetto della sottoscrizione di una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione e a seguito dell'eventuale esercizio della garanzia prestata al riguardo per complessivi massimi Euro 56.839.030 (di cui Euro 44.839.030 per compensazione con gli attuali crediti nei confronti dell'Emittente ed Euro 12.000.000 per cassa) Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici incrementeranno la loro partecipazione in Prelios o diventeranno azionista dell'Emittente.

Pertanto, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione,

potrebbe essere caratterizzata dall'incremento delle rispettive partecipazioni da parte delle Banche Finanziatrici e con specifico riferimento a Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e Banca IMI S.p.A. dall'acquisto di una partecipazione.

Inoltre, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe determinare in capo ad UniCredit S.p.A. la presunzione di influenza notevole sull'Emittente stesso ai sensi della Delibera CONSOB n. 17221/2010. Qualora UniCredit S.p.A. all'esito dell'Aumento di Capitale in Opzione dovesse detenere una posizione di influenza notevole ai sensi del Regolamento operazioni con parti correlate adottato con delibera CONSOB n. 17221/2010 come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389/2010, la Società dovrà procedere a qualificare la banca come parte correlata dell'Emittente.

Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno inoltre sottoscritto un apposito accordo in data 21 settembre 2015 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4), in esecuzione del quale hanno presentato una lista congiunta di candidati sulla base della quale l'Assemblea ordinaria del 16 ottobre 2015 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società. Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. sono altresì aderenti del patto parasociale relativo a Fenice e Prelios.

Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv S.p.A. in data 28 dicembre 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Prelios avente ad oggetto, inter alia, i diritti di opzione spettanti a Pirelli & C. e Coinv S.p.A. nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione di Prelios, l'impegno di Pirelli & C. e Coinv S.p.A. a non cedere azioni Prelios in connessione con l'Operazione, gli impegni di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. a non esercitare i diritti di voto e cedere azioni Prelios limitatamente alla parte eccedente determinate soglie (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Si segnala che UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. (società controllata da Intesa Sanpaolo S.p.A.) sono titolari rispettivamente del 12% ciascuna del capitale sociale di Coinv S.p.A. che a sua volta detiene il 8,104% del capitale sociale votante della Società. Inoltre, UniCredit S.p.A., Manzoni S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Nuove Partecipazioni S.p.A. in data 11 agosto 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Coinv S.p.A. ai sensi del quale, *inter alia*, UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. hanno il diritto di nominare un amministratore ciascuno e che prevede l'unanimità per l'adozione delle delibere consiliari relative a qualsiasi atto inerente alla partecipazione in Prelios detenuta da Coinv S.p.A. (per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Intesa Sanpaolo S.p.A. detiene altresì una partecipazione del 10% in Prelios SGR (partecipazione oggetto del contratto di compravendita di cui alla Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1) e ha nominato un membro del Consiglio di Amministrazione e due membri del Collegio Sindacale della società stessa. Si rileva inoltre che Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banca IMI S.p.A. prestano in via continuativa servizi di *financing, corporate finance* e/o *investment banking* a favore del Gruppo Prelios, potendo pertanto essere coinvolte in operazioni straordinarie che riguardano il Gruppo Prelios e/o i fondi dallo stesso gestiti. Banca IMI S.p.A. svolge inoltre attività di *specialist* per le quote del Fondo Tecla, gestito da Prelios SGR e quotato alla Borsa di Milano.

Si segnala infine che i proventi dell'Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati: (i) per un importo pari ad Euro 48 milioni per il rimborso dell'indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici; (ii) per un importo pari ad Euro 12 milioni per, tra l'altro, ridurre la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e (iii) per l'importo eccedente gli importi di cui ai precedenti punti (i) e (ii), per ridurre la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo a Prelios, pari ad Euro 6,5 milioni.

--	--

## E. OFFERTA

<b>E.1</b>	<b>Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all’Offerta</b>
	<p>I proventi netti derivanti dall’Aumento di Capitale in Opzione, calcolati sull’importo complessivo massimo dell’Aumento di Capitale in Opzione in base della delega conferita ai sensi dell’art. 2443 del Codice Civile dall’Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, ossia Euro 66,5 milioni comprensivo di eventuale sovrapprezzo, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, sono stimati in circa Euro 62.288.385,43.</p> <p>L’ammontare complessivo delle spese, inclusivo dell’ammontare massimo delle commissioni spettanti ai <i>Joint Global Coordinators</i> e alle Banche del Consorzio, calcolato sull’importo complessivo massimo dell’Aumento di Capitale in Opzione in base della delega conferita ai sensi dell’art. 2443 del Codice Civile dall’Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, ossia Euro 66,5 milioni comprensivo di eventuale sovrapprezzo, è attualmente stimabile in circa massimi Euro 4,2 milioni al lordo dell’effetto fiscale.</p>
<b>E.2a</b>	<b>Motivazioni dell’Offerta e impiego dei proventi</b>
	<p>L’Aumento di Capitale in Opzione si colloca nell’ambito della più ampia Operazione di cui all’Accordo Quadro e al Nuovo Accordo di Rimodulazione, i cui elementi principali sono dettagliatamente riportati nella Premessa e nella Sezione Prima, Capitoli IV, VI, X, XIII e XXII.</p> <p>Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell’Accordo Quadro i proventi rivenienti dall’Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) in primo luogo, e per un importo pari a massimi Euro 9.660.970,00, per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d’Azienda Investimenti;</li> <li>(ii) in secondo luogo, sino a complessivi Euro 12.000.000,00, tali proventi ridurranno per pari ammontare e in parti uguali la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e saranno utilizzati dalla Società per supportare il proprio fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell’attività nel settore Servizi;</li> <li>(iii) in terzo luogo, i proventi in eccesso rispetto all’importo di cui al precedente punti (i) e (ii) sino a ulteriori massimi Euro 38.339.030,00 ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici e saranno utilizzati dalla Società per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios, con ripartizione di tali ammontari tra le Banche Finanziatrici secondo le quote previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e</li> <li>(iv) infine, i proventi in eccesso rispetto agli importi di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii) ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo alla stessa, pari a Euro 6.500.000,00, in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.</li> </ul> <p>Con riferimento all’importo di cui al precedente punto (ii), la Società, che nelle linee guida del Piano Industriale ha individuato strategie di crescita organica a carattere principalmente interno,</p>

	<p>ricomprende, quindi, in tale fabbisogno primariamente il sostegno finanziario riferibile alle esigenze di breve-medio periodo connesse allo sviluppo previsto del fatturato ed una limitata necessità di risorse finanziarie, circa un milione di euro, per sostenere, invece, strategie di crescita per linee esterne che temporalmente sono state previste nei primi sei mesi dalla data del Prospetto. Le esigenze connesse al fabbisogno finanziario del Gruppo sono state stimate tenendo in considerazione i vincoli connessi alle disponibilità liquide delle società del Gruppo soggette a vigilanza da parte delle autorità competenti (Prelios SGR e Prelios Credit Servicing), in virtù della normativa speciale alle medesime applicabile.</p>
<b>E.3</b>	<b>Descrizione dei termini e delle condizioni dell'Offerta</b>
	<p><b>1. Caratteristiche dell'Offerta in Opzione</b></p> <p>Le Azioni oggetto dell'Offerta rivengono dall'Aumento di Capitale in Opzione deliberato in data 12 gennaio 2016 dal Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, a valere sulla delega conferita dall'Assemblea straordinaria dell'Emittente del 16 ottobre 2015.</p> <p>L'Offerta, per un controvalore complessivo di massimi Euro 66.500.000, ha ad oggetto le massime n. 646.145.631 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione, a pagamento e in via scindibile.</p> <p>Le Azioni saranno offerte in opzione agli azionisti titolari di azioni ordinarie Prelios, al Prezzo di Offerta pari ad Euro 0,1029 per Azione, sulla base di un rapporto di opzione di n. 9 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute.</p> <p>L'Offerta non è subordinata ad alcuna condizione.</p> <p><b>2. Destinatari e modalità di adesione</b></p> <p>Le Azioni sono offerte in opzione a tutti i soci dell'Emittente titolari di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B, in proporzione alla partecipazione da essi posseduta.</p> <p>L'Offerta in Opzione è promossa e avrà luogo esclusivamente in Italia sulla base del Prospetto Informativo.</p> <p>L'Offerta in Opzione e il Prospetto non costituiscono, direttamente o indirettamente, offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale l'Offerta non sia consentita in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di leggi e regolamentari applicabili ovvero in deroga alle medesime disposizioni (collettivamente, gli "Altri Paesi").</p> <p>In particolare, l'Offerta non è né sarà rivolta, né promossa né comunicata, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente, negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).</p> <p>Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti.</p> <p>Né il Prospetto Informativo né qualsiasi altro documento concernente l'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di azioni Prelios con indirizzo negli Stati Uniti</p>

d’America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, o a persone che Prelios o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni dell’Emittente per conto di detti titolari.

Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l’altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l’invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all’Offerta in virtù di tali documenti.

Le Azioni e i relativi Diritti di Opzione non sono stati nè saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act del 1933 e sue successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d’America, né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone o Australia o negli Altri Paesi, e non potranno conseguentemente essere offerti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d’America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

### **3. Pagamento e consegna delle Azioni**

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all’atto della sottoscrizione delle stesse, presso l’Intermediario Autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione mediante esercizio del Diritto di Opzione. Nessun onere o spesa accessoria è previsto da parte dell’Emittente a carico del richiedente.

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli, al termine della giornata contabile dell’ultimo giorno del Periodo di Offerta e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo,

Le Azioni sottoscritte entro la fine dell’Offerta in Borsa saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, al termine della giornata contabile dell’ultimo giorno di esercizio dei Diritti di Opzione e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

### **4. Calendario e dati rilevanti dell’Offerta**

La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell’Offerta.

Inizio del Periodo di Offerta	8 febbraio 2016
Ultimo giorno di negoziazione in Borsa dei Diritti di Opzione	18 febbraio 2016
Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo per la sottoscrizione delle Azioni	24 febbraio 2016
Comunicazione dei risultati dell’Offerta al termine del Periodo di Offerta	Entro 5 giorni lavorativi dal

La seguente tabella riassume i dati relativi all'Offerta.

Numero di azioni offerte in sottoscrizione	Massime 646.145.631 Azioni
Rapporto di opzione	n. 9 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute
Prezzo di Offerta	Euro 0,1029
Controvalore dell'Aumento di Capitale in Opzione	Euro 66.488.385,43
Numero di azioni dell'Emittente in circolazione alla Data del Prospetto Informativo	n. 506.953.179 azioni ordinarie n. 210.988.201 Azioni di Categoria B
Numero di azioni dell'Emittente in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione	n. 1.153.098.810 azioni ordinarie n. 210.988.201 Azioni di Categoria B
Capitale sociale <i>ante</i> Offerta	Euro 49.225.067,95, suddiviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B.
Capitale sociale <i>post</i> Offerta in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione	Euro 55.686.524,26
Percentuale di diluizione massima del capitale sociale in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione	Azioni ordinarie 47,4% Azioni di Categoria B 47,4%

## 5. Impegni di sottoscrizione e garanzia sul buon esito dell'Offerta

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate nei confronti di Prelios a sottoscrivere, nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione, complessivi Euro 9.660.970, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione ed in particolare da parte di UniCredit S.p.A. quanto ad Euro 6.583.377 e da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. quanto ad Euro 3.077.593<sup>6</sup>. Le relative azioni verranno automaticamente liberate mediante compensazione volontaria con il credito rispettivamente vantato da UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti di Prelios. *Cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

Nei termini previsti dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, anche ai fini del rimborso del Debito Prelios Post Conferimento, determinati soggetti hanno assunto impegni di garanzia di sottoscrizione della parte inoptata dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Segnatamente, nell'ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate a sottoscrivere e liberare la corrispondente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità:

- a) sino ad Euro 12.000.000, mediante liberazione in denaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà (“**Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit**”);
- b) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo Debito Prelios Post Conferimento in base al Nuovo Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà (“**Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici**”); e
- c) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della

<sup>6</sup> Tali importi (relativi agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) dovranno tener conto dell'effettivo ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.



	<p>partecipazione detenuta in Prelios SGR (“<b>Credito Azioni Prelios SGR</b>”, <i>cf.</i> Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto), da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. (“<b>Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo</b>”).</p> <p>Nell’ipotesi in cui vengano sottoscritte da parte del mercato, integralmente o in parte, le azioni dell’Emittente emesse a fronte dell’Aumento di Capitale in Opzione, i predetti impegni saranno ridotti proporzionalmente, secondo l’ordine di priorità stabilito nel Nuovo Accordo di Rimodulazione (<i>cf.</i> Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto).</p> <p>Alla Data del Prospetto tali impegni di garanzia non sono più sospensivamente condizionati in quanto le condizioni sospensive ad essi applicabili previste dal Nuovo Accordo di Rimodulazione alla Data del Prospetto si sono verificate (<i>cf.</i> Premessa e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 del Prospetto).</p> <p>Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, gli impegni di sottoscrizione e garanzia di cui sopra sono altresì risolutivamente condizionati al verificarsi dei seguenti eventi: a) entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all’Aumento Capitale in Opzione, si sia verificato qualsivoglia evento che determini il venir meno dell’efficacia dell’Accordo Quadro; b) la mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, dell’accordo di garanzia relativo all’Aumento di Capitale in Opzione ovvero la mancata corresponsione delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia (per i termini di pagamento delle commissioni <i>cf.</i> Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)); ovvero c) mancata esecuzione entro il 29 febbraio 2016 dell’Apporto in Denaro.</p> <p>Con riferimento alla condizione risolutiva di cui alla lettera b) che precede, si segnala che le Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. hanno sottoscritto il Contratto di Garanzia, che prevede alcune condizioni sospensive e risolutive.</p>
<b>E.4</b>	<b>Interessi di persone fisiche o giuridiche partecipanti all’Offerta</b>
	<p>Nel più ampio contesto dell’Operazione a carattere strategico avente ad oggetto la separazione della componente di <i>business</i> di Prelios medesima relativa agli Investimenti da quella dei Servizi, perfezionata mediante il Conferimento del Ramo d’Azienda connesso agli Investimenti in Focus Investments, è previsto il coinvolgimento, oltre che di Pirelli &amp; C., anche di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di Banche Finanziatrici, sia per quanto riguarda la partecipazione al capitale sociale di Focus Investments, di cui detengono il 50% dei diritti di voto (<i>cf.</i> Premessa al Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 del Prospetto Informativo) sia per quanto riguarda la rimodulazione dell’attuale debito complessivo (<i>cf.</i> Premessa al Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 del Prospetto Informativo). Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono state considerate con specifico riferimento all’Operazione parti correlate della Società.</p> <p>Infatti, Pirelli &amp; C. è azionista (i) di Prelios (con il 29,219% del capitale votante della Società e indirettamente con il 69,881% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui detiene una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).</p> <p>Si segnala che, nel quesito sottoposto alla CONSOB in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l’Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell’ambito dell’Operazione, né Pirelli né Fenice sottoscriverebbero l’Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all’Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all’esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell’ambito dell’Aumento di Capitale in Opzione. Intesa Sanpaolo</p>

S.p.A. e UniCredit S.p.A. - nel continuare ad essere creditrici della Società per la parte di debito complessivo che rimane a titolo di finanziamento (*senior* e *super senior* per complessivi circa Euro 68 milioni, prima dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione) – sono inoltre creditori di Focus Investments per una quota del debito conferito in quest'ultima che rimane a titolo di finanziamento (*senior* per complessivi nominali Euro 174 milioni circa oltre interessi dal 1° luglio 2015) – nonché azionisti (i) di Prelios (rispettivamente con il 6,554% e con il 14,020% del capitale votante della Società e indirettamente rispettivamente con il 9,083% e con il 21,035% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui entrambe detengono una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Alla Data del Prospetto Informativo per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti dell'Emittente per un ammontare rispettivamente pari a circa Euro 11 milioni e circa Euro 26 milioni, oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale di Opzione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. saranno creditrici nei confronti dell'Emittente rispettivamente per circa Euro 3 milioni e circa Euro 7 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Inoltre, per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti di Focus Investments per un ammontare rispettivamente di Euro 28 milioni ed Euro 66 milioni.

In analogia posizione di potenziale conflitto di interesse potranno trovarsi, inoltre, le altre Banche Finanziatrici (Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Scpa, Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia), tutte azioniste di Prelios alla Data del Prospetto Informativo (ad eccezione di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia). Tali banche per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione sono inoltre creditrici di Focus Investments.

Alla Data del Prospetto Informativo, le altre Banche Finanziatrici (diverse da Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) sono creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 31 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale in Opzione le altre Banche Finanziatrici saranno creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 10 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione le altre Banche Finanziatrici sono creditrici nei confronti di Focus Investments per complessivi nominali Euro 80 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

UniCredit S.p.A. e Banca IMI S.p.A., società appartenente al gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A. nell'ambito dell'Offerta svolgeranno il ruolo di *Joint Global Coordinator* e *Joint Bookrunner* e percepiranno delle commissioni in relazione a tali incarichi.

Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici si trovano in una situazione di conflitto di interessi in quanto garantiranno la sottoscrizione di parte delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale in Opzione nei termini e alle condizioni di cui al Nuovo Accordo di Rimodulazione e del Contratto di Garanzia (*cf.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) e percepiranno delle commissioni in relazione agli impegni assunti.

Per effetto della sottoscrizione di una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione e a seguito dell'eventuale esercizio della garanzia prestata al riguardo per complessivi massimi Euro

56.839.030 (di cui, Euro 44.839.030 per compensazione con gli attuali crediti nei confronti dell'Emittente ed Euro 12.000.000 per cassa) (cfr. Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici incrementeranno la loro partecipazione in Prelios o diventeranno azionista dell'Emittente.

Pertanto, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe essere caratterizzata dall'incremento delle rispettive partecipazioni da parte delle Banche Finanziatrici e con specifico riferimento a Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e Banca IMI S.p.A. dall'acquisto di una partecipazione (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

Inoltre, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe determinare in capo ad UniCredit S.p.A. la presunzione di influenza notevole sull'Emittente stesso ai sensi della Delibera CONSOB n. 17221/2010. Qualora UniCredit S.p.A. all'esito dell'Aumento di Capitale in Opzione dovesse detenere una posizione di influenza notevole ai sensi del Regolamento operazioni con parti correlate adottato con delibera CONSOB n. 17221/2010 come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389/2010, la Società dovrà procedere a qualificare la banca come parte correlata dell'Emittente.

Per maggiori informazioni cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Seconda, Capitolo V del Prospetto Informativo.

Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno inoltre sottoscritto un apposito accordo in data 21 settembre 2015 (cfr. Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4), in esecuzione del quale hanno presentato una lista congiunta di candidati sulla base della quale l'Assemblea ordinaria del 16 ottobre 2015 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società. Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. sono altresì aderenti del patto parasociale relativo a Fenice e Prelios, (per maggiori informazioni sul c.d. "Accordo Fenice" cfr. Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv S.p.A. in data 28 dicembre 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Prelios avente ad oggetto, inter alia, i diritti di opzione spettanti a Pirelli & C. e Coinv S.p.A. nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione di Prelios, l'impegno di Pirelli & C. e Coinv S.p.A. a non cedere azioni Prelios in connessione con l'Operazione, gli impegni di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. a non esercitare i diritti di voto e cedere azioni Prelios limitatamente alla parte eccedente determinate soglie (per maggiori informazioni cfr. Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Si segnala che UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. (società controllata da Intesa Sanpaolo S.p.A.) sono titolari rispettivamente del 12% ciascuna del capitale sociale di Coinv S.p.A. che a sua volta detiene il 8,104% del capitale sociale votante della Società. Inoltre, UniCredit S.p.A., Manzoni S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Nuove Partecipazioni S.p.A. in data 11 agosto 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Coinv S.p.A. ai sensi del quale, *inter alia*, UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. hanno il diritto di nominare un amministratore ciascuno e che prevede l'unanimità per l'adozione delle delibere consiliari relative a qualsiasi atto inerente alla partecipazione in Prelios detenuta da Coinv S.p.A. (per maggiori informazioni cfr. Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Intesa Sanpaolo S.p.A. detiene altresì una partecipazione del 10% in Prelios SGR (partecipazione oggetto del contratto di compravendita di cui alla Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1) e ha nominato un membro del Consiglio di Amministrazione e due membri del Collegio Sindacale della società stessa. Si rileva inoltre che Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banca IMI S.p.A. prestano in via continuativa servizi di *financing, corporate finance e/o investment banking* a favore del Gruppo Prelios, potendo pertanto essere coinvolte in operazioni

	<p>straordinarie che riguardano il Gruppo Prelios e/o i fondi dallo stesso gestiti. Banca IMI S.p.A. svolge inoltre attività di <i>specialist</i> per le quote del Fondo Tecla, gestito da Prelios SGR e quotato alla Borsa di Milano.</p> <p>Si segnala infine che i proventi dell’Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati: (i) per un importo pari ad Euro 48 milioni per il rimborso dell’indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici; (ii) per un importo pari ad Euro 12 milioni per, tra l’altro, ridurre la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e (iii) per l’importo eccedente gli importi di cui ai precedenti punti (i) e (ii), per ridurre la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo a Prelios, pari ad Euro 6,5 milioni.</p>
<b>E.5</b>	<b>Indicazioni del soggetto offerente e accordi di <i>lock-up</i></b>
	<p>Le Azioni sono offerte dall’Emittente.</p> <p>Con la sottoscrizione del Contratto di Garanzia la Società ha assunto a partire dalla data di sottoscrizione del contratto e sino a 180 giorni successivi alla conclusione dell’Offerta in Borsa, nei confronti dei <i>Joint Global Coordinators</i> e delle Banche del Consorzio un impegno: (i) a non proporre, senza il preventivo consenso scritto dei <i>Joint Global Coordinators</i>, anche per conto delle altre Banche del Consorzio, che non potrà essere irragionevolmente negato, aumenti di capitale ovvero operazioni di emissione di obbligazioni convertibili ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che conferiscano il diritto di acquistare, scambiare con o convertire in, azioni Prelios, (ii) a non effettuare, senza il preventivo consenso dei <i>Joint Global Coordinators</i>, anche per conto delle altre Banche del Consorzio, che non potrà essere irragionevolmente negato, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, o comunque atti di disposizione, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l’attribuzione o il trasferimento a terzi di azioni Prelios, ovvero di strumenti finanziari (inclusi quelli partecipativi) che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, scambiare con, azioni Prelios, e a non stipulare contratti derivati su azioni Prelios, che abbiano i medesimi effetti, anche economici, delle operazioni sopra richiamate, salvo per (i) l’Offerta in Opzione; (ii) l’Offerta in Borsa; e (iii) le operazioni sul capitale sociale obbligatorie ai sensi della normativa applicabile.</p>
<b>E.6</b>	<b>Effetti diluitivi</b>
	<p>Le Azioni sono offerte in opzione agli azionisti di Prelios titolari di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B, ai sensi dell’articolo 2441, comma 1, del Codice Civile.</p> <p>Non vi sono effetti diluitivi derivanti dall’Aumento di Capitale in Opzione in termini di quota di partecipazione sul capitale sociale complessivo nei confronti degli azionisti dell’Emittente che decideranno di sottoscrivere integralmente l’Offerta per la parte di loro pertinenza, fatta eccezione per gli effetti diluitivi derivanti dalla circostanza dell’attribuzione di Diritti di Opzione per la sottoscrizione di Azioni dell’Emittente anche all’azionista titolare di Azioni di Categoria B (che alla Data del Prospetto Informativo rappresentano il 29,388% del capitale sociale dell’Emittente).</p> <p>Nella specie, l’attribuzione del Diritto di Opzione per sottoscrivere le Azioni anche all’azionista titolare di Azioni di Categoria B potrebbe determinare, ove il medesimo decidesse di esercitare i diritti, un effetto diluitivo (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie) nei confronti degli azionisti dell’Emittente titolari di azioni ordinarie pari al 16,5%.</p> <p>Si segnala che, nel quesito sottoposto alla CONSOB in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l’Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti</p>

	<p>rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell'ambito dell'Operazione, né Pirelli né Fenice (che possiede alla Data del Prospetto tutte le Azioni di Categoria B) sottoscriverebbero l'Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all'Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all'esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione.</p> <p>Gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non sottoscrivere l'Offerta per la parte di loro pertinenza, vedrebbero diluita la propria partecipazione sul capitale complessivo di Prelios.</p> <p>La percentuale massima di diluizione (in termini di partecipazione al capitale sociale complessivo dell'Emittente), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione, è pari al 47,4% per le azioni ordinarie e al 47,4% per le Azioni di Categoria B. La percentuale massima di diluizione per gli azionisti titolari di azioni ordinarie (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione (anche per effetto dell'eventuale intervento delle Banche del Consorzio), è pari al 56,0%.</p> <p>A tal riguardo si segnala che il numero delle azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo è pari a n. 506.953.179 (delle quali 1.788 azioni ordinarie proprie) e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B e che nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione verranno emesse numero 646.145.631 nuove azioni ordinarie, pertanto il numero massimo di azioni in circolazione ad esito dell'Aumento di Capitale in Opzione sarà pari a 1.153.098.810 azioni ordinarie e 210.988.201 Azioni di Categoria B.</p>
<b>E.7</b>	<b>Spese stimate addebitate ai sottoscrittori</b>
	<p>L'ammontare complessivo delle spese, inclusivo dell'ammontare massimo delle commissioni spettanti ai <i>Joint Global Coordinators</i> e alle Banche del Consorzio, calcolato sull'importo complessivo massimo dell'Aumento di Capitale in Opzione in base della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, ossia Euro 66,5 milioni comprensivo di eventuale sovrapprezzo, è attualmente stimabile in circa massimi Euro 4,2 milioni al lordo dell'effetto fiscale.</p>

## **SEZIONE PRIMA**

## **I. PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Responsabili del Prospetto Informativo**

L'Emittente si assume la responsabilità della veridicità e completezza dei dati e delle notizie contenute nel Prospetto Informativo.

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

Il Prospetto Informativo è conforme al modello depositato presso CONSOB in data 5 febbraio 2016 a seguito della comunicazione del provvedimento di approvazione con nota del 5 febbraio 2016, protocollo n. 0010335/16.

L'Emittente, responsabile della redazione del Prospetto Informativo, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni in esso contenute sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti, e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

## II. REVISORI LEGALI DEI CONTI

### 2.1 Revisori legali dei conti dell'Emittente

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 ed i bilanci consolidati dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto Informativo) sono stati assoggettati rispettivamente a revisione contabile limitata ed a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione di revisione limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato in data 3 agosto 2015 e le proprie relazioni di revisione sui bilanci consolidati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 rispettivamente in data 9 aprile 2015, 30 aprile 2014 e 28 marzo 2013.

Non vi sono stati, rispetto ai bilanci dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 sopra menzionati, rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione che, per tutti gli esercizi ha sempre emesso una relazione di revisione con giudizio positivo con un richiamo di informativa in merito alle incertezze connesse all'adozione del presupposto della continuità aziendale. In particolare:

- le relazioni della Società di Revisione relative al bilancio consolidato e d'esercizio dell'Emittente chiusi al 31 dicembre 2014 contengono un richiamo d'informativa alle note del bilancio in cui gli Amministratori espongono le circostanze che confermano il permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di realizzare le azioni di breve termine indicate nel piano e di perseguire le ulteriori iniziative necessarie a consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine;
- le relazioni della Società di Revisione relative al bilancio consolidato e d'esercizio dell'Emittente chiusi al 31 dicembre 2013 contengono un richiamo d'informativa circa le perdite sostenute che hanno portato il capitale dell'Emittente sotto i limiti di legge e circa quanto riportato nella relazione sulla gestione e nelle note esplicative al bilancio in relazione alle azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario definite dagli Amministratori, prevalentemente finalizzate alla dilazione di taluni impegni del Gruppo per il tempo necessario alla definizione di una condivisa struttura finanziaria tale da consentire uno strutturale riequilibrio patrimoniale e finanziario;
- le relazioni della Società di Revisione relative al bilancio consolidato e d'esercizio dell'Emittente chiusi al 31 dicembre 2012 contengono un richiamo d'informativa circa le perdite sostenute che hanno portato il capitale dell'Emittente sotto i limiti previsti dall'articolo 2446 del Codice Civile e circa quanto riportato nella relazione sulla gestione e nelle note esplicative al bilancio al paragrafo "Base per la preparazione – adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" in merito alla stato di avanzamento del progetto di ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito finanziario e di entrata nell'azionariato e nella gestione di un nuovo investitore industriale.

Con riferimento al Prospetto Informativo, la Società di Revisione ha emesso:

- (a) una relazione, allegata al Prospetto Informativo, relativa all'esame dei dati previsionali consolidati dell'Emittente, presentati nella Sezione Prima, Capitolo XIII;
- (b) due relazioni, allegate al Prospetto Informativo, relative all'esame dei dati economici, patrimoniali e finanziari consolidati pro-forma dell'Emittente al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014 presentati nella Sezione Prima, Capitolo XX.



La Società di Revisione ha inoltre svolto la verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012 ai sensi degli artt. 14 e 16 del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010, n.39.

## **2.2 Informazioni sui rapporti con la società di revisione**

Relativamente al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Prospetto Informativo, la Società di Revisione non ha rinunciato all'incarico, né è stata rimossa dallo stesso, né l'incarico è stato revocato.

### III. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

#### Premessa

Nel presente Capitolo vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché le informazioni relative al 30 settembre 2015 ed ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 quale ultima informazione finanziaria disponibile. Tali informazioni sono tratte:

- dal resoconto intermedio di gestione di Prelios al 30 settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile;
- dai bilanci consolidati semestrali abbreviati di Prelios al 30 giugno 2015 e 2014, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione;
- dai bilanci consolidati di Prelios per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione.

Tali informazioni e documenti, ove non riportati nel Prospetto Informativo, devono intendersi qui inclusi mediante riferimento ai sensi dell'articolo 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'articolo 28 del Regolamento 809/2004/CE. Tali documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale nonché sul sito internet dell'Emittente, [www.prelios.com](http://www.prelios.com), nella sezione "Investors". Per i prospetti di bilancio per tutti i periodi presentati, estratti dai bilanci consolidati a disposizione del pubblico, *cfr.* anche la Sezione Prima, Capitolo XX.

L'Emittente ha ritenuto di non includere le informazioni finanziarie selezionate riferite ai dati del bilancio separato della Società, ritenendo che le stesse non forniscano elementi aggiuntivi significativi rispetto a quelli consolidati di Gruppo.

Riguardo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 la Società di Revisione ha espresso, sia nella relazione relativa al bilancio consolidato che nella relazione relativa al bilancio d'esercizio, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Riguardo ai periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 la Società di Revisione ha espresso, nella relazione limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Le informazioni finanziarie selezionate di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli IX, X e XX della Sezione Prima.

Si riporta di seguito un indice incrociato di riferimento che consente di reperire gli specifici elementi informativi inclusi nel bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e nei bilanci consolidati al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 cui si fa rimando nel Prospetto.

	Relazione sulla Gestione Consolidata	Schemi di Bilancio Consolidato	Nota Integrativa al Bilancio Consolidato	Schemi di Bilancio di Esercizio	Relazione del Collegio Sindacale	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio Consolidato	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio di Esercizio
--	--------------------------------------	--------------------------------	--	---------------------------------	----------------------------------	---	--

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015	da pagina 5 a 68 del documento	da pagina 70 a 75 del documento	da pagina 76 a 120 del documento	n.d.	n.d.	da pagina 125 a 126 del documento	n.d.
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2014	da pagina 5 a 105 del documento	da pagina 108 a 113 del documento	da pagina 114 a 202 del documento	da pagina 210 a 214 del documento	da pagina 283 a 300 del documento	da pagina 207 a 208 del documento	da pagina 301 a 302 del documento
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2013	da pagina 4 a 119 del documento	da pagina 121 a 125 del documento	da pagina 126 a 233 del documento	da pagina 242 a 246 del documento	da pagina 322 a 336 del documento	da pagina 239 a 240 del documento	da pagina 337 a 338 del documento
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012	da pagina 3 a 66 del documento	da pagina 68 a 73 del documento	da pagina 74 a 145 del documento	da pagina 156 a 162 del documento	da pagina 210 a 231 del documento	da pagina 152 a 153 del documento	da pagina 232 a 233 del documento

Per una migliore comprensione dei dati finanziari di seguito riportati, si evidenzia che nel mese di febbraio 2014 è stato concluso un accordo, da parte della *joint venture* Solaia RE S.à.r.l., per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco Deutsche Grundvermögen AG (“DGAG”, iniziativa di investimento avviata nel 2007 e partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC e al 40% da Prelios) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. Il complesso ed unitario progetto di cessione relativo alla sopra citata operazione DGAG è stato riflesso nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 “*discontinued operations*” per entrambe le componenti di attività cedute, i cui dati sono stati classificati in un’apposita riga afferente alle attività/passività destinate ad essere cedute. Per omogeneità di trattamento, anche alcune poste dello stato patrimoniale e del conto economico dell’esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2012 sono state rideterminate e rieste, per evidenziare separatamente gli effetti dell’operazione in coerenza con quanto previsto dall’IFRS 5.

I dati riportati nel seguente Capitolo verranno pertanto identificati come di seguito esposto:

Esercizio 2014 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 10 marzo 2015 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2013 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 9 aprile 2014 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2012 riesto o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 riesto	I dati finanziari dell’esercizio 2012 riesti nel bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 in conformità alle disposizioni del principio contabile internazionale IFRS 5.

### 3.1 Informazioni economiche selezionate del Gruppo Prelios

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo per il periodo intermedio di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 confrontato con quello chiuso al 30 settembre 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>53,7</b>	<b>56,3</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(66,5)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(10,2)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,7	(26,0)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,4	(24,6)
- utili su partecipazioni	0,0	0,2
- dividendi	0,4	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	(1,6)
Proventi finanziari	8,3	5,0
Oneri finanziari	(14,3)	(18,5)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(17,9)</b>	<b>(49,7)</b>
Imposte sul reddito	(1,8)	(3,2)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(52,9)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,1	(0,6)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(48,4)</b>

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo per il periodo intermedio di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 confrontato con quello chiuso al 30 giugno 2014; si ricorda peraltro che l'usuale conto economico scalare illustrato nel bilancio consolidato semestrale abbreviato è presentato alla Sezione Prima, Capitolo IX del Prospetto. Inoltre, la tabella seguente include i dati economici pro-forma per il periodo intermedio di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 presentati alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto.

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno		
	2015 pro-forma	2015	2014
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>33,4</b>	<b>33,9</b>	<b>38,8</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(41,3)</b>	<b>(47,0)</b>	<b>(45,9)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(7,1)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(2,1)	0,9	(24,6)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(2,4)	0,6	(23,2)
- utili su partecipazioni	0,4	0,0	0,1
- dividendi	0,0	0,4	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	(0,1)	(1,5)
Proventi finanziari	4,9	7,3	3,7
Oneri finanziari	(6,1)	(9,7)	(12,2)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(40,2)</b>
Imposte sul reddito	(0,8)	(1,7)	(3,0)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(43,2)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,0)	0,0	(0,7)

Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	0,0	3,2	4,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(37,6)</b>

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto. Inoltre, la tabella seguente include i dati economici pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 presentati alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre			
	2014 pro-forma	2014	2013	2012 riesposto
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>79,0</b>	<b>83,4</b>	<b>80,9</b>	<b>100,1</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(95,8)</b>	<b>(111,0)</b>	<b>(162,7)</b>	<b>(142,8)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(16,8)</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(81,8)</b>	<b>(42,7)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(26,2)	(14,8)	(108,8)	(143,4)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(24,0)	(13,3)	(87,8)	(128,2)
- dividendi	0,0	0,0	0,1	1,1
- utili su partecipazioni	0,1	1,0	0,4	3,3
- perdite su partecipazioni	(2,3)	(2,5)	(21,5)	(19,6)
Proventi finanziari	1,9	5,6	52,8	14,2
Oneri finanziari	(9,7)	(30,0)	(37,4)	(60,6)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(50,8)</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(232,5)</b>
Imposte sul reddito	(2,9)	(2,8)	(16,0)	(9,5)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(53,7)</b>	<b>(69,6)</b>	<b>(191,2)</b>	<b>(242,0)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	(0,4)	(1,0)	0,7
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	(0,7)	8,1	(142,6)	1,0
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(54,0)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(241,7)</b>

Inoltre, considerando che l'Operazione determina, tra l'altro, la separazione del business degli Investimenti da quello dei Servizi, sono di seguito fornite le principali informazioni economiche gestionali riferite a tali business. Tali informazioni sono costituite dai "ricavi" e dal "risultato operativo della gestione" che rappresenta il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari. Tale indicatore è una No-GAAP Measures generalmente considerata dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. Tali informazioni sono dettagliate alla Sezione Prima, Capitolo VI del Prospetto.

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
Ricavi Piattaforma di gestione	29,0	34,9
Ricavi Attività Investimento	3,8	0,3
<b>Totale Ricavi</b>	<b>32,8</b>	<b>35,2</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 Riesposto

Ricavi Piattaforma di gestione	70,1	68,6	79,7
Ricavi Attività Investimento	2,0	4,5	6,1
<b>Totale Ricavi</b>	<b>72,1</b>	<b>73,1</b>	<b>85,8</b>

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
Risultato Operativo della piattaforma di gestione & holding	(3,6)	(0,2)
Risultato Operativo della gestione attività d'investimento	(7,1)	(6,1)
<b>Totale Risultato Operativo della gestione</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(6,3)</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 Riesposto
Risultato Operativo della piattaforma di gestione & holding	0,6	(15,5)	(0,7)
Risultato Operativo della gestione attività d'investimento	8,1	(39,7)	(83,1)
<b>Totale Risultato Operativo della gestione</b>	<b>8,7</b>	<b>(55,2)</b>	<b>(83,8)</b>

### 3.2 Informazioni patrimoniali selezionate del Gruppo Prelios

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali del Gruppo al 30 settembre e al 30 giugno 2015, nonché al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto. Inoltre, la tabella seguente include i dati patrimoniali pro-forma per il periodo intermedio dei sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 presentati alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015 pro- forma	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
<b>Attività</b>						
<b>Attività non correnti</b>						
Immobilizzazioni materiali	0,8	0,8	0,8	0,9	1,0	1,6
Immobilizzazioni immateriali	59,2	57,3	59,1	59,1	60,7	151,4
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	144,6	103,8	148,0	150,1	169,2	236,8
Altre attività finanziarie	25,9	25,1	29,9	16,3	24,2	16,6
Attività per imposte differite	7,5	9,6	7,9	8,3	11,1	24,3
Altri crediti	96,2	5,0	98,2	113,5	115,9	213,6
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>334,2</b>	<b>201,7</b>	<b>343,9</b>	<b>348,2</b>	<b>382,1</b>	<b>644,3</b>
<b>Attività correnti</b>						
Rimanenze	39,9	0,0	40,0	43,5	48,4	54,4
Crediti commerciali	38,0	31,0	35,3	35,1	35,1	63,9
Altri crediti	22,7	9,5	18,7	17,7	23,6	35,9
Disponibilità liquide	61,5	28,8	73,2	77,2	85,6	45,1
Crediti tributari	2,4	1,9	2,4	3,0	6,4	8,4
<b>Totale attività correnti</b>	<b>164,5</b>	<b>71,2</b>	<b>169,6</b>	<b>176,5</b>	<b>199,1</b>	<b>207,7</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>12,2</b>	<b>27,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>498,9</b>	<b>272,9</b>	<b>516,2</b>	<b>536,9</b>	<b>609,0</b>	<b>852,0</b>

<b>Passività</b>						
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>						
Capitale sociale	49,2	115,7	49,2	426,4	189,9	218,3
Altre riserve	(11,8)	(17,30)	(12,3)	(15,9)	(14,5)	(18,3)
Utili (perdite) a nuovo	67,4	63,1	67,1	(244,6)	88,3	115,9
Risultato del periodo	(16,6)	(17,4)	(13,1)	(61,1)	(332,8)	(241,7)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>88,2</b>	<b>144,1</b>	<b>90,9</b>	<b>104,8</b>	<b>(69,1)</b>	<b>74,2</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,6</b>	<b>(0,1)</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>6,2</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>90,8</b>	<b>144,0</b>	<b>93,4</b>	<b>107,3</b>	<b>(66,3)</b>	<b>80,4</b>
<b>Passività non correnti</b>						
Debiti verso banche e altri finanziatori	254,6	28,2	255,2	256,4	465,1	421,0
Altri debiti	5,5	0,5	0,5	0,5	0,9	1,0
Fondo rischi e oneri futuri	37,4	11,1	37,2	40,2	39,2	24,9
Fondi per imposte differite	2,5	2,5	2,5	2,2	1,7	2,4
Fondi del personale	11,8	11,7	11,9	12,1	10,3	12,6
Debiti tributari	0,0	0,0	0,0	0,1	1,5	7,4
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>311,8</b>	<b>54,0</b>	<b>307,3</b>	<b>311,5</b>	<b>518,7</b>	<b>469,3</b>
<b>Passività correnti</b>						
Debiti verso banche e altri finanziatori	7,9	1,7	9,2	8,5	9,0	144,7
Debiti commerciali	52,1	36,8	49,4	47,3	48,1	49,4
Altri debiti	19,3	21,3	35,2	40,9	52,5	64,1
Fondo rischi e oneri futuri	11,8	13,4	16,6	14,5	32,6	28,8
Debiti tributari	5,2	1,7	5,1	6,9	12,0	12,8
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
<b>Totale passività correnti</b>	<b>96,3</b>	<b>74,9</b>	<b>115,5</b>	<b>118,1</b>	<b>154,2</b>	<b>302,3</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>408,1</b>	<b>128,9</b>	<b>422,8</b>	<b>429,6</b>	<b>675,3</b>	<b>771,6</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>498,9</b>	<b>272,9</b>	<b>516,2</b>	<b>536,9</b>	<b>609,0</b>	<b>852,0</b>

### 3.3 Informazioni finanziarie selezionate del Gruppo Prelios

La tabella che segue, redatta in conformità con la Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferita al 30 settembre e al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
A.Cassa	61,5	0,1	0,1	0,1	0,5
B.Mezzi finanziari	0,0	73,1	77,1	85,5	44,6
C.Titoli	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>61,5</b>	<b>73,2</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
F.Debiti verso banche correnti	1,3	0,8	0,8	0,9	124,6
G.Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
H. Altre passività finanziarie correnti	6,6	8,4	7,7	8,1	20,1
<b>I. Totale passività finanziarie correnti (F)+(G)+(H)</b>	<b>7,9</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>	<b>9,0</b>	<b>144,7</b>

<b>J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(55,1)</b>	<b>(64,1)</b>	<b>(68,8)</b>	<b>(76,7)</b>	<b>99,4</b>
K. Debiti verso banche non correnti	244,2	244,8	246,2	229,1	263,0
L. Obbligazioni emesse	0,0	0,0	0,0	235,9	0,0
M. Altre passività finanziarie non correnti	10,4	10,4	10,2	0,1	158,1
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>254,6</b>	<b>255,2</b>	<b>256,4</b>	<b>465,1</b>	<b>421,1</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>199,5</b>	<b>191,1</b>	<b>187,6</b>	<b>388,4</b>	<b>520,5</b>

Si segnala che la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2015 (che coincide con l'indebitamento finanziario netto redatto in ottemperanza alla Raccomandazione ESMA 2011/81) è passiva per Euro 191,1 milioni, con un valore in aumento di Euro 3,5 milioni rispetto ad Euro 187,6 milioni al 31 dicembre 2014.

Si riportano di seguito i principali flussi di cassa per i periodi intermedi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e al 30 settembre 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(16,3)	(29,3)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(2,3)	(11,5)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	(7,9)	10,3
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento destinate ad essere cedute (D)	10,8	8,3
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E=A+B+C+D)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(22,2)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo (G=E+F)</b>	<b>61,5</b>	<b>63,4</b>

La tabella che segue, redatta in conformità con la Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferito al 30 settembre 2015 ed al 31 dicembre 2014.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	31 dicembre 2014
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(8,5)</b>
Quota garantita	0,0	0,0
Quota con asset a garanzia	0,0	0,0
Quota non garantita	(7,9)	(8,5)
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(254,6)</b>	<b>(256,4)</b>
Quota garantita	0,0	0,0
Quota con asset a garanzia	0,0	0,0
Quota non garantita	(254,6)	(256,4)

Si riportano di seguito i principali flussi di cassa per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e al 30 giugno 2014 nonché per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(4,8)	(18,1)



Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(7,6)	(10,3)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	(2,4)	1,5
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento destinate ad essere cedute (D)	10,8	3,7
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E=A+B+C+D)</b>	<b>(4)</b>	<b>(23,2)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo (G=E+F)</b>	<b>73,2</b>	<b>62,4</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(5,4)	(41,7)	(25,5)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(12,2)	(63,1)	(4,6)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	9,2	145,3	37,6
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (D=A+B+C)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>40,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio (E)</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>	<b>37,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio (F=D+E)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>

La tabella che segue, redatta in conformità con la Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferito al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014.

(In milioni di euro)	30 giugno 2015	31 dicembre 2014
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(8,5)</b>
Quota garantita	0,0	0,0
Quota con asset a garanzia	0,0	0,0
Quota non garantita	(9,2)	(8,5)
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(255,2)</b>	<b>(256,4)</b>
Quota garantita	0,0	0,0
Quota con asset a garanzia	0,0	0,0
Quota non garantita	(255,2)	(256,4)

Per informazioni più dettagliate sull'indebitamento e sulla struttura finanziaria dell'Emittente *cfr.* la Sezione Prima, Capitolo X del Prospetto nonché la Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.2 del Prospetto.

### 3.4 Dati selezionati per azione del Gruppo Prelios

La tabella seguente illustra il risultato base per azione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto

Numero medio ponderato delle azioni in circolazione ai fini del calcolo dell'utile (perdita) per azione (A)	638.259.263	436.422.489	839.982.115
Utile (perdita) di periodo del Gruppo (B) (milioni di euro)	(61,1)	(332,8)	(241,7)
Utile (perdita) per azione:			
- base (B/A) (euro)	(0,10)	(0,76)	(0,29)

---

## IV. FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel Prospetto Informativo presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari quotati. Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al Gruppo e al settore di attività in cui gli stessi operano, nonché quelli relativi agli strumenti finanziari offerti.

### 4.1 Fattori di rischio relativi all'attività dell'Emittente e del Gruppo

#### 4.1.1 Rischi connessi alla continuità aziendale

A partire dal 2011 il Gruppo ha dovuto affrontare notevoli difficoltà che ne hanno fortemente penalizzato l'attività, determinando una situazione di tensione patrimoniale e finanziaria.

Nel triennio 2012 - 2014 il Gruppo Prelios ha registrato significative perdite. In particolare, il Gruppo Prelios ha registrato perdite (i) al 31 dicembre 2012 per Euro 241.734.000, (ii) al 31 dicembre 2013 per Euro 332.838.000, (iii) al 31 dicembre 2014 per Euro 61.149.000 e al 30 settembre 2015 per Euro 16.574.000.

I risultati del Gruppo negli ultimi esercizi sono stati influenzati da vari fattori tra cui il contesto macroeconomico caratterizzato da forte instabilità, l'andamento negativo del settore immobiliare che ha determinato un deterioramento dei flussi di cassa attesi dagli *asset* immobiliari ed un elevato indebitamento della del Gruppo.

Al fine di risanare la propria situazione finanziaria e patrimoniale, nel corso del 2013 l'Emittente ha portato a termine una complessa operazione straordinaria finalizzata al rafforzamento patrimoniale della Società attraverso aumenti di capitale (riservato e in opzione) per complessivi circa Euro 185 milioni (realizzata anche con l'allargamento della compagine sociale a Feidos 11) e alla ristrutturazione dell'indebitamento con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici. Nell'ambito di tale operazione l'Emittente ha definito un Piano di Risanamento per il periodo 2013 - 2016 asseverato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67 e, in esecuzione di tale Piano di Risanamento, ha concluso con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici l'Accordo di Rimodulazione per la rinegoziazione dell'indebitamento finanziario.

Nonostante le attività svolte in attuazione del Piano di Risanamento, non è stato possibile per la Società sviluppare ed implementare già nel corso del 2013, e quindi nei tempi inizialmente programmati, tutte le iniziative necessarie per il rapido rilancio del Gruppo che, pertanto, nel 2013 non ha potuto conseguire i risultati previsti dal predetto Piano di Risanamento, peraltro in uno scenario di mercato ancora caratterizzato da persistente debolezza ed incertezza.

Alla luce degli scostamenti rilevati rispetto alle previsioni del Piano di Risanamento, il Consiglio di Amministrazione della Società del 12 giugno 2014, tenuto conto dell'evoluzione del mercato e a seguito della positiva interazione con i principali soggetti finanziatori della Società ha approvato un nuovo piano industriale per gli esercizi 2014 - 2016 nel quale sono state individuate misure funzionali al risanamento aziendale del Gruppo, al fine di consentire la prosecuzione dello stesso in coerenza con il Piano di Risanamento. In particolare, il Piano Industriale 2014-2016 ha confermato gli obiettivi strategici del Gruppo e, precisamente, la focalizzazione del Gruppo nel settore Servizi e il suo riposizionamento quale *pure management company*, attraverso un programma di dismissione degli investimenti e co-investimenti immobiliari, volto alla sostanziale uscita definitiva entro il 2018, con la possibilità di valutare anche un progetto di valorizzazione complessiva delle

partecipazioni al fine di accelerare il conseguimento dell'obiettivo. Con riferimento agli obiettivi di miglioramento delle *performance* economiche e finanziarie il Piano Industriale 2014-2016 ha previsto l'adozione di misure di natura finanziaria per il fabbisogno di cassa e una razionalizzazione della struttura dei costi.

Il 19 giugno 2014, l'Assemblea della Società ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013, che ha registrato una perdita di esercizio complessiva per Euro 299.772.019,32, superiore ad un terzo del capitale sociale. La medesima Assemblea ha deliberato di rinviare l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, tenuto altresì conto delle iniziative assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale e la disponibilità mostrata dal ceto bancario a sostenere le azioni di risanamento finanziario indicate nel Piano Industriale 2014-2016.

In linea con il Piano Industriale 2014-2016, la Società ha implementato alcune attività volte al risanamento aziendale del Gruppo, tra cui la definizione di alcune azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario. In particolare, il 4 marzo 2015 è stato finalizzato un accordo con le Banche Finanziatrici per la revisione del meccanismo per la determinazione dell'ammontare dei proventi netti da destinare a rimborso del Finanziamento *Senior* in essere con le medesime banche, nonché altre azioni di mitigazione connesse al differimento e ottimizzazione degli impegni finanziari.

Nonostante le attività volte al risanamento della gestione nel corso del 2014 e nei primi mesi del 2015, il *Budget* 2015 e l'*Outlook* 2016-2017 (contenente le linee guida industriali per gli anni 2016 – 2017) approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 13 marzo 2015 hanno confermato il permanere di una situazione di tensione finanziaria e la necessità di realizzare le operazioni ivi tratteggiate.

In tale contesto e in linea con gli obiettivi strategici del Piano Industriale 2014-2016 e con l'*Outlook* 2016-2017, la Società ha dato corso alle negoziazioni con le Banche Finanziatrici e con Pirelli & C. per la definizione di un'operazione straordinaria a carattere strategico finalizzata al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2015 ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014 con una perdita pari a Euro 74.129.720,08. Inoltre, in attuazione di quanto deliberato dall'Assemblea del 19 giugno 2014 che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013 con una perdita superiore ad un terzo del capitale sociale e ha rinviato l'adozione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione nella stessa riunione ha deliberato di sottoporre all'Assemblea della Società, convocata per il 24 maggio 2015, l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 del Codice Civile. L'Assemblea in data 24 maggio 2015, in sede straordinaria ha deliberato così l'integrale copertura della perdita d'esercizio 31 dicembre 2014 pari ad Euro 74.129.720,08, della perdita portata a nuovo dell'esercizio 31 dicembre 2013 pari ad Euro 299.772.019,32 e delle "altre riserve" negative preesistenti per Euro 5.570.314,65, come risultanti dal Bilancio d'esercizio 2014, mediante l'integrale utilizzo delle Riserve disponibili, per l'importo di Euro 2.255.864,80 e la riduzione del capitale sociale per l'importo di Euro 377.216.189,25, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale.

Il medesimo Consiglio, pur evidenziando " ... *in un contesto significativamente migliorato rispetto all'esercizio precedente, il permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che possano consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione*

*finalizzato al raggiungimento della solidità finanziaria e patrimoniale di lungo periodo ...” ha ritenuto ragionevole che il Gruppo potesse operare in un contesto di continuità aziendale, in considerazione (i) delle risultanze del Budget 2015 e dell’Outlook 2016-2017, (ii) della disponibilità mostrata dal ceto bancario e dagli azionisti di riferimento a supportare i piani aziendali e (iii) dello stato di avanzamento in corso delle operazioni indicate nel Budget 2015.*

*Nella riunione del 28 luglio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione finanziaria al 30 giugno 2015 che ha registrato un risultato netto negativo di circa 13 milioni di Euro, confermando le previsioni del Budget 2015 e quelle dell’Outlook 2016-2017. Il Consiglio di Amministrazione, pur in un contesto migliorato rispetto al precedente esercizio, ha evidenziato “il permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che possano consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine. In considerazione delle risultanze del Budget 2015 e dell’Outlook 2016-2017 sia in termini economico-patrimoniali che relativamente alla sostenibilità dell’indebitamento finanziario della Capogruppo, anche alla luce delle disponibilità di cassa attualmente disponibili, della disponibilità del ceto bancario e degli azionisti di riferimento a supportare i piani aziendali, anche fattivamente dimostrata dai recenti accordi sul “meccanismo 65%/35%” e dagli sviluppi del progetto di separazione della componente “Investimenti” da quella dei “Servizi”, che potrebbero a breve tradursi in specifiche operazioni societarie, nonché dallo stato di avanzamento delle operazioni riflesse nel Budget 2015 (tra le quali, di particolare importanza, la ipotizzata cessione o il rifinanziamento atteso entro la fine dell’anno di un importante portafoglio immobiliare), gli Amministratori di Prelios ritengono - basandosi su una serie di assunzioni realistiche che naturalmente richiederanno verifiche costanti e puntuali - ragionevole ritenere che il Gruppo possa fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa e quindi continuare ad operare in continuità.”*

Successivamente, a seguito delle intese raggiunte con i Partner (Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) e le Banche Finanziatrici, in data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida dell’Operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* Investimenti da quella Servizi e conseguentemente il Piano Industriale 2015-2017 unitamente ad un nuovo piano di risanamento (il “**Nuovo Piano di Risanamento**”), attestato e asseverato in data 7 agosto 2015 ai sensi dell’art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67, nonché di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015 e depositato per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

I termini della complessiva Operazione sono contenuti nell’Accordo Quadro sottoscritto tra Prelios e i Partners in data 8 ottobre 2015. La rimodulazione dell’indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici è stata invece riflessa nel Nuovo Accordo di Rimodulazione anch’esso sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

In data 29 dicembre 2015, è avvenuto: (i) il Conferimento in natura in Focus Investments del Ramo d’Azienda Investimenti di Prelios - costituito da beni (per lo più partecipazioni in società e quote di fondi relativi ad investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare, crediti, debiti, contratti e rapporti con i dipendenti e una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior* per un ammontare comprensivo degli interessi maturati e non pagati, alla Data di Efficacia del Conferimento, pari a complessivi circa Euro 176,2 milioni; (ii) l’assunzione della delibera da parte di Focus Investments per l’emissione di strumenti finanziari partecipativi in favore di Prelios a fronte dell’Apporto in Danaro per complessivi Euro 19.950.000,00 che sarà effettuato successivamente al completamento dell’Offerta in Opzione (iii) la deliberazione dell’Aumento di

Capitale Riservato Focus Investments, per un importo pari a complessivi Euro 12 milioni, successivamente sottoscritto dai Partners in data 12 gennaio 2016.

Nell'ambito dell'Operazione, è previsto, altresì, l'Aumento di Capitale in Opzione a pagamento per un importo pari a Euro 66.500.000,00 (incluso il sovrapprezzo), da offrirsi in opzione ai soci, ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del Codice Civile, oggetto del Prospetto Informativo. UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate a sottoscrivere, a determinate condizioni, una porzione di tale aumento pari a complessivi Euro 9,7 milioni mediante compensazione volontaria con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società. Inoltre, sono state prestate, a determinate condizioni, ulteriori garanzie da parte delle Banche Finanziatrici. (Per una descrizione dettagliata delle condizioni degli impegni di sottoscrizione e garanzia *cfr.* Premessa e Sezione Prima, Capitolo IV, Fattore di Rischio 4.3.1 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale dipende dal buon esito dell'intera Operazione, ivi incluso l'Aumento di Capitale in Opzione, nonché dall'implementazione del Piano Industriale 2015 – 2017. Si richiama altresì l'attenzione sulla circostanza che l'Accordo Quadro e il Nuovo Accordo di Rimodulazione e, in particolare le condizioni di efficacia ivi previste, costituiscono un presupposto per il buon fine dell'intera Operazione e il buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Si segnala altresì che, anche in ipotesi di perfezionamento dell'Operazione, la continuità aziendale della Società e del Gruppo potrebbe essere, almeno in parte, compromessa dalla mancata, parziale o ritardata realizzazione del Piano Industriale 2015-2017. In tali scenari, per assicurare la continuità aziendale, potrebbe essere necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive che al momento non sono individuabili, non potendosi pertanto escludere che l'Emittente potrebbe essere costretto a fare ricorso agli strumenti previsti dalla legge fallimentare e in materia di procedure concorsuali.

Per maggiori dettagli, *cfr.* anche i seguenti fattori di rischio di cui al presente Capitolo IV, nonché gli elementi di incertezza e di rischio evidenziati anche nelle altre Sezioni del Prospetto Informativo e, in particolare, la Premessa al Prospetto Informativo.

\* \* \*

La Società di Revisione, nelle proprie relazioni di revisione, per quanto riguarda gli esercizi inclusi nel presente Prospetto Informativo chiusi al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2014, e il semestre al 30 giugno 2015 ha espresso un giudizio senza rilievi con un richiamo di informativa su quanto illustrato dagli amministratori in merito al permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale.

\* \* \*

In data 13 settembre 2012, CONSOB, tenuto conto della necessità del mercato di essere costantemente informato in merito all'evoluzione dei principali profili di criticità gestionale e/o finanziaria, con richiesta, ha assoggettato l'Emittente ai sensi dell'art. 114 comma 5 del TUF ad obblighi di diffusione presso il pubblico su base mensile delle seguenti informazioni: a) la posizione finanziaria netta della Società e del Gruppo Prelios, con l'evidenziazione delle componenti a breve separatamente da quelle a medio-lungo termine; b) le eventuali posizioni debitorie scadute della Società e del Gruppo ripartite per natura (finanziaria, commerciale, tributaria, previdenziale e verso dipendenti) e le connesse eventuali iniziative di reazione dei creditori del Gruppo (solleciti, ingiunzioni, sospensioni nella fornitura etc.); c) i rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Prelios. Con medesima richiesta della Consob, la Società è stata inoltre assoggettata ad obblighi di integrazione dei resoconti intermedi di gestione e delle relazioni finanziarie annuali e semestrali, e i rispettivi comunicati, con le seguenti ulteriori informazioni in merito a: a) l'eventuale

mancato rispetto dei *covenant*, dei *negative pledge* e di ogni altra clausola dell'indebitamento della Società e del Gruppo comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole; b) lo stato di implementazione del piano.

\* \* \*

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.15, Capitolo VI, Paragrafo 6.1, Capitolo IX, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

#### 4.1.2 *Rischi connessi alla mancata attuazione del Nuovo Piano di Risanamento e del Piano Industriale 2015-2017 e alle previsioni e stime degli utili*

Sulla base delle linee strategiche definite a partire dal 2013, in data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano Industriale 2015-2017 consolidato e il Nuovo Piano di Risanamento (di Prelios), che contengono sia le linee guida strategiche, sia gli obiettivi di crescita economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo e della Società nel periodo 2015 - 2017.

Il Nuovo Piano di Risanamento è stato oggetto di attestazione e asseverazione in data 7 agosto 2015 ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67, nonché di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015 e depositato per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

Il Piano Industriale 2015-2017, in linea con il Piano Industriale 2014-2016, conferma il riposizionamento del Gruppo quale "*pure management company*" e la focalizzazione dell'attività del Gruppo Prelios nel settore Servizi.

Il Piano Industriale 2015-2017 è stato redatto sull'assunto del mantenimento delle attuali condizioni del mercato immobiliare e sul presupposto del perfezionamento dell'Operazione e del correlato Aumento di Capitale in Opzione.

In particolare, il Piano Industriale 2015-2017 prevede il rafforzamento delle attività di *fund management* e la fornitura di servizi immobiliari specialistici (principalmente agenzia, valutazioni immobiliari e *property & project management*), cui si affianca l'attività di *credit servicing*. Allo stesso tempo il Gruppo ha intenzione di perseguire, quali ulteriori direttrici di sviluppo, l'*asset management* creditizio (NPL) e la focalizzazione su attività e servizi a maggior valore aggiunto.

Relativamente alla componente Investimenti detenuta da Prelios e riferibile, principalmente alla partecipazione detenuta in Focus Investments, la strategia inclusa nel Piano Industriale 2015-2017 è quella di valorizzazione delle partecipazioni detenute in un arco temporale di circa cinque anni. In aggiunta, si segnala che per quanto riguarda i flussi di cassa generati dalla partecipazione in Focus Investments nell'arco di Piano Industriale 2015-2017, non è prevista alcuna immissione di capitale in Focus Investments e non si prevede che Prelios benefici di alcuna distribuzione. Al termine dell'Operazione si prevede il raggiungimento della completa autonomia di Focus Investments in termini economici, patrimoniali e finanziari per l'intero periodo di Piano Industriale 2015-2017.

Il perseguimento degli obiettivi e delle linee guida previste dal Piano Industriale 2015-2017 e dal Nuovo Piano di Risanamento sono soggetti ad una molteplicità di variabili esterne e non dipendenti dall'Emittente, quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, l'andamento del mercato in cui la Società e il Gruppo Prelios operano ed il quadro macro economico di riferimento.

Pertanto, il mancato ovvero parziale ovvero ritardato conseguimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento, così come la necessità di eventualmente dover adeguare gli stessi ad esigenze ulteriori ad oggi non previste e non prevedibili, potrebbero avere impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Inoltre, il Piano Industriale 2015-2017 e il Nuovo Piano di Risanamento sono stati redatti tenendo conto di stime elaborate dall'Emittente con l'ausilio di *advisor*. Trattandosi di stime ed elaborazioni, le stesse, per quanto accurate possano essere, sono soggette, per definizione, ad incertezze e variabili. Eventuali scostamenti nell'evoluzione dello scenario economico rispetto a quanto stimato potrebbe comprometterne il perseguimento, con conseguenti impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Alla luce di quanto sopra, sempre nel presupposto del perfezionamento dell'Operazione, del correlato Aumento di Capitale in Opzione e del Nuovo Piano di Risanamento, non è comunque possibile escludere l'esigenza di una ricapitalizzazione a seguito (i) di perdite che determinino un'erosione del patrimonio netto, nonché a seguito (ii) di un fabbisogno di liquidità eccedente le previsioni formulate nel Nuovo Piano di Risanamento, in conseguenza di un possibile minore afflusso di risorse finanziarie derivanti dall'attività nel settore Servizi svolta dalle società del Gruppo, o dalla dismissione di quote residuali di partecipazioni in investimenti immobiliari, ovvero di una crescita del fabbisogno finanziario per effetto di un peggioramento del quadro congiunturale, che potrebbe avere, a sua volta, effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

In caso di mancata, parziale o ritardata implementazione del Piano Industriale 2015-2017, ferma restando l'influenza di fattori esogeni ad oggi non prevedibili, non è possibile ad oggi escludere che il Gruppo si troverà nella condizione di dover effettuare una ricapitalizzazione e pertanto dovrà identificare ulteriori e diverse misure straordinarie per reperire le risorse finanziarie necessarie.

Infine, anche nell'ipotesi di perfezionamento dell'Operazione, la mancata, parziale o ritardata realizzazione del Nuovo Piano di Risanamento ovvero del Piano Industriale 2015-2017 potrebbe avere significativi effetti negativi sulla situazione gestionale dell'Emittente e del Gruppo, tali da pregiudicare la possibilità di mantenere il presupposto della continuità aziendale per gli stessi.

Sulla base di quanto esposto in precedenza si precisa, pertanto, che sia il Piano Industriale 2015-2017, sia il Nuovo Piano di Risanamento contengono alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo dell'Emittente e del Gruppo formulate da Prelios sulla base dei dati disponibili e della propria conoscenza del settore in cui opera. Tuttavia, la carenza di dati di settore certi e omogenei rendono le stime e le previsioni generalmente soggette a rischi, incertezze e assunzioni. Pertanto, i risultati del Gruppo Prelios e l'andamento del settore in cui lo stesso opera potrebbero rivelarsi diversi, anche in misura significativa, da quelli previsti in tali dichiarazioni, a causa di rischi non noti e non facilmente prevedibili, incertezze e altri fattori di rischio. Sia il Piano Industriale 2015-2017, sia il Nuovo Piano di Risanamento contengono altresì dichiarazioni di carattere previsionale e, in particolare, previsioni in merito all'andamento economico-finanziario del Gruppo e/o dell'Emittente e a eventi futuri. I risultati effettivi potrebbero tuttavia essere diversi da quelli indicati in tali dichiarazioni, a causa di incertezze e altri fattori allo stato non prevedibili, inclusi i rischi connessi al perdurare di una situazione di difficoltà dei mercati di riferimento dell'Emittente e al possibile peggioramento del contesto macro-economico.

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi a Ricavi ed EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A), con riferimento agli obiettivi del Nuovo Piano Industriale 2015-2017 ed ai dati consuntivi per gli esercizi al 31 dicembre 2014, 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012.

Euro/mln	2017	%	2016	%	2015	%	30	2014	%	2013	%	2012
		2017/ 2016		2016/ 2015		2015/ 2014	Settemb re 2015		2014/ 2013		2013/ 2012	
Ricavi della piattaforma di gestione e servizi consolidati	120/125	20%/19%	100/105	33%/31%	75/80	7%/14%	41.8	70.1	2%	68.6	(14%)	79.7



Risultato operativo non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/Rivalutazioni immobiliari <sup>7</sup>	18/20	80%/66%	10/12	66%/50%	6/8	(52%)/(36%)	2.5	12.5	98%	6.3	(48%)	12.2
Risultato Netto del Gruppo	Negativo		Negativo		Negativo		Negativo	(61.1)		(332.8)		(241.7)

Ad integrazione di quanto descritto in precedenza e sebbene gli indicatori relativi ai dati consolidati siano ritenuti maggiormente espressivi dell'andamento previsto del Gruppo, si segnala come, a livello della sola Emittente, Prelios, sia stato previsto, in coerenza di assunzioni con lo sviluppo delle previsioni consolidate e considerando, inoltre, gli effetti connessi al differimento temporale al 2016 dell'Apporto in Denaro di Euro 20 milioni originariamente previsto nel 2015, un ritorno all'utile a partire ed una generazione di flussi di cassa positivi dal 2017. Con riferimento alla previsione di un ritorno all'utile dell'Emittente a partire dal 2017 si evidenzia come lo stesso sia determinato dall'effetto positivo connesso alla distribuzione dei dividendi relativi agli utili generati dalle società controllate della piattaforma di gestione e servizi ed al criterio di rilevazione nel bilancio separato delle partecipazioni in controllate, collegate e *joint ventures*. Tali attività sono iscritte al loro costo storico (pari ad Euro 13,7 milioni al 30 giugno 2015 con riferimento al Ramo d'Azienda Investimenti conferito in Focus Investments assumendo il debito conferito al suo valore nominale maggiorato degli interessi maturati) prevedendo la rilevazione a conto economico dei dividendi e delle eventuali perdite durevoli di valore. Con riferimento a queste ultime ed alla partecipazione in Focus Investments il Nuovo Piano di Risanamento non prevede la rilevazione di *impairment*.

Con riferimento ai dati consolidati e all'esercizio 2015, l'Emittente alla luce delle prime evidenze contabili esaminate dal Consiglio di Amministrazione il 12 gennaio 2016 (i) non conferma la stima dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso 75 e 80 milioni di Euro), evidenziando che alla Data del Prospetto Informativo il *target* relativo ai suddetti ricavi per l'esercizio 2015 si attesta ad un valore di circa Euro 71 milioni. Lo scostamento tra il suddetto *target* e la stima comunicata in data 12 gennaio 2016 è principalmente riconducibile allo slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività che il Gruppo aveva individuato per compensare alcuni ritardi evidenziati durante l'esercizio; (ii) pur in presenza della descritta dinamica relativa ai ricavi, conferma la stima di Risultato operativo "*non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni-Rivalutazioni immobiliari*"<sup>8</sup> comunicata al mercato in data 10 marzo

<sup>7</sup> Il valore si riferisce alla piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A)) e non include quindi i risultati e i proventi finanziari da partecipazioni relativi al *business* Investimenti, ivi inclusa la partecipazione in Focus Investments.

<sup>8</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono

2015 (indicata nell'intervallo compreso tra 6 e 8 milioni di Euro), ciò in considerazione della maturazione di ricavi commissionali variabili a cui si associa un'incidenza sulla marginalità del Gruppo superiore alla media e del costante *focus* sul contenimento dei costi generali. Secondo il calendario degli eventi societari la riunione del Consiglio di Amministrazione deputata ad approvare il bilancio consolidato si terrà il 21 marzo 2016.

L'Emittente invece conferma - alla Data del Prospetto - tutti i target comunicati al mercato con riferimento al periodo 2016-2017.

Si segnala che il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del *business* Servizi evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio 2015 - 2017, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments. L'eventuale protrarsi della crisi che ha interessato il settore potrebbe far registrare risultati negativi oltre le attese e conseguentemente generare incertezze nel raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento. Inoltre, tale situazione potrebbe determinare un ulteriore progressivo indebolimento della propria struttura economico-patrimoniale e finanziaria, con un conseguente potenziale impatto sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

Poiché l'Aumento di Capitale in Opzione non si è perfezionato entro il 2015 come originariamente previsto, l'Emittente a partire dal 31 dicembre 2015 potrebbe trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446, comma 1, del Codice Civile. L'accertamento dell'eventuale ricorrenza dei presupposti e della conseguente necessità di adottare i provvedimenti previsti dall'art. 2446 del Codice Civile sarà effettuato da parte del Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2015..

Per maggiori informazioni, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafi 6.2 e 6.5 nonché Sezione Prima, Capitolo XIII del Prospetto.

#### *4.1.3 Rischi connessi ai problemi di liquidità della Società e all'insufficienza di capitale circolante del Gruppo per le attuali esigenze*

La liquidità del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2015 é pari a circa Euro 72,6 milioni di cui Euro 26,5 milioni disponibili per l'Emittente. L'Emittente stima che alla Data del Prospetto la liquidità sia pari a circa Euro 31 milioni, di cui circa Euro 15 milioni disponibili per l'Emittente in gestione accentrata.

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE, come modificato ed integrato dal Regolamento delegato (UE) 486/2012 e dal Regolamento 862/2012, e sulla scorta della definizione di Capitale Circolante – quale mezzo mediante il quale il Gruppo Prelios ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le proprie obbligazioni in scadenza – in linea con quella contenuta nelle Raccomandazioni ESMA (European Securities and Markets Authority) 2013/319, si dichiara che la Società non dispone di risorse sufficienti per far fronte alle esigenze del Gruppo a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto).

---

assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

In particolare, alla Data del Prospetto, il Capitale Circolante del Gruppo Prelios escludendo, tra l'altro, il capitale circolante del Ramo d'Azienda Investimenti, il cui conferimento in Focus Investments è avvenuto in data 29 dicembre 2015, è positivo e pari a circa Euro 22 milioni.

Si segnala che ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Prelios sarà liberata ex articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni tra le quali, l'Apporto in Denaro che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

Tenendo conto pertanto che i) alla Data del Prospetto, Prelios non è liberata dagli obblighi di rimborso derivanti dal Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato dal precedente Accordo di Rimodulazione), si evidenzia che tali obblighi non prevedono rate di rimborso obbligatorie nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto e che ii) per Prelios non sussistono obblighi di ricapitalizzazione con riferimento alla partecipazione in Focus Investment, , la Società ha stimato un fabbisogno finanziario netto riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto pari a circa Euro 33 milioni.

Tale fabbisogno finanziario tiene conto tra l'altro: i) del flusso di cassa connesso all'Apporto in Denaro per complessivi Euro 20 milioni, ii) del pagamento di oneri non ricorrenti per circa Euro 3 milioni riferibili in gran parte ai costi afferenti l'intera Operazione e all'Aumento di Capitale in Opzione e iii) di un fabbisogno di circa Euro 10 milioni destinato a garantire un adeguato livello di liquidità volto ad assicurare l'operatività ed il rispetto della normativa riferita a specifici vincoli di cassa applicabili alle società vigilate Prelios SGR e Prelios Credit Servicing.

Ne consegue pertanto che il fabbisogno complessivo consolidato previsto, riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto e non coperti dal Capitale Circolante alla medesima Data del Prospetto, ammonta a circa Euro 11 milioni. Nel caso di mancata copertura del fabbisogno complessivo consolidato, l'Emittente stima che le attuali risorse possano esaurirsi in un periodo di tempo previsto in 9/12 mesi dalla Data del Prospetto. Si segnala altresì che la stima del fabbisogno descritto è coerente con le ipotesi contenute nel Nuovo Piano di Risanamento e nel Piano Industriale 2015-2017.

Al fine di coprire il predetto importo, l'Emittente intende utilizzare la gran parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione integralmente garantito. La residua parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti sopra menzionati, pari a circa Euro 1 milione, si prevede sia destinata allo sviluppo del *business* dei servizi.

Si ricorda come, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell'Accordo Quadro, è previsto che i proventi rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati:

- i. nella misura dei già citati Euro 12 milioni a copertura del fabbisogno a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto);
- ii. nella misura di Euro 48 milioni per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti in scadenza oltre i 12 mesi alla data del Prospetto;
- iii. infine la parte rimanente pari a Euro 6,5 milioni saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. che maturerà in capo alla stessa in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.

Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione, parte della più ampia e complessiva Operazione, e di mancato rispetto, anche parziale, degli impegni di sottoscrizione e garanzia, l'Emittente non avrà le risorse finanziarie necessarie per il soddisfacimento del proprio fabbisogno finanziario. In particolare, tale ipotesi comporterebbe l'esigenza per il Gruppo, considerando l'avvenuta esecuzione delle altre componenti dell'Operazione, cioè il Conferimento,

l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, di individuare ulteriori iniziative quali, a titolo esemplificativo, la cessione di quote di partecipazione in veicoli o fondi immobiliari non strategiche, ovvero il differimento di taluni impegni, a copertura del fabbisogno finanziario.

In tale ipotesi, per assicurare la continuità aziendale, sarà necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive o individuare azioni di modifica o differimento di impegni che al momento non sono individuate.

Per informazioni sull'impiego dei proventi dell'Aumento di Capitale in Opzione *cfr.* Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto. Per informazioni sulla struttura finanziaria dell'Emittente ad esito dell'esecuzione dell'Operazione *cfr.* Premessa al Prospetto Informativo.

#### 4.1.4 Rischi connessi al negativo andamento dei risultati del Gruppo Prelios

La perdurante crisi che ha interessato i mercati finanziari in generale, e il settore immobiliare in particolare, ha influenzato negativamente anche i risultati del Gruppo Prelios negli ultimi esercizi, che si sono sempre chiusi con risultati netti negativi di competenza; il 2012 per Euro 241,7 milioni, il 2013 per Euro 332,8 milioni, il 2014 per Euro 61,1 milioni, su cui hanno inciso svalutazioni per Euro 39,1 milioni. Il 30 giugno 2015 si è chiuso con un risultato netto consolidato di competenza negativo per Euro 13,1 milioni su cui hanno inciso rivalutazioni per Euro 2,5 milioni. Il 30 settembre 2015 si è chiuso con un risultato netto consolidato di competenza negativo per Euro 16,6 milioni su cui hanno inciso rivalutazioni per Euro 2,7 milioni ed oneri di ristrutturazione per un valore positivo di Euro 0,6 milioni. Tale valore 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.

(in milioni di euro)	Periodo chiuso al 30 settembre 2015	Periodo chiuso al 30 giugno 2015	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 Riesposto
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>-12,1</b>	<b>-10,7</b>	<b>8,7</b>	<b>-55,2</b>	<b>-83,9</b>
Oneri finanziari	-9,1	-4,4	-22,5	6,6	-52
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>-21,2</b>	<b>-15,1</b>	<b>-13,8</b>	<b>-48,6</b>	<b>-135,9</b>
Oneri di ristrutturazione	0,6	-2	-13,9	-42,6	-18,8
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	2,7	2,5	-39,1	-84	-77,8
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>-17,9</b>	<b>-14,6</b>	<b>-66,8</b>	<b>-175,2</b>	<b>-232,5</b>
Oneri fiscali	-1,8	-1,7	-2,8	-16	-9,5
<b>Risultato netto</b>	<b>-19,7</b>	<b>-16,3</b>	<b>-69,6</b>	<b>-191,2</b>	<b>-242</b>
Interessenze di terzi	-0,1	0	0,4	1	-0,7
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute</b>	<b>-19,8</b>	<b>-16,3</b>	<b>-69,2</b>	<b>-190,2</b>	<b>-242,7</b>
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	3,2	3,2	8,1	-142,6	1
<b>Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute</b>	<b>-16,6</b>	<b>-13,1</b>	<b>-61,1</b>	<b>-332,8</b>	<b>-241,7</b>

Evidenziando in generale una diversa contribuzione al risultato complessivo tra le due aree di *business* (Servizi ed Investimenti), con risultati operativi in sostanziale pareggio per i Servizi e con una negativa contribuzione della componente Investimenti, si rileva la significatività:

- degli oneri di ristrutturazione, rappresentati da: costi di incentivazione all'esodo, spese legate alla razionalizzazione del Gruppo e delle sue sedi, gravami non usuali derivanti da transazioni su contenziosi fiscali, nonché al sostegno, anche con rinuncia a crediti, alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati od in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziari e partner; il tutto in un'ottica di rappresentazione differenziata delle azioni di ristrutturazione del Gruppo rispetto al tipico risultato operativo;
- delle svalutazioni immobiliari: ovvero da adeguamenti di valore di assets Real Estate riconducibili all'aggiornamento delle valutazioni immobiliari sul portafoglio posseduto;
- del risultato 2013 discontinuato attinente la stima della minusvalenza attesa dall'accordo di dismissione del portafoglio residenziale tedesco denominato "DGAG".

Per far fronte a tale scenario di mercato, Prelios ha individuato e sta attuando una serie di iniziative volte al risanamento della gestione e al mantenimento delle condizioni di continuità aziendale previste nel Piano Industriale 2015-2017.

Il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del *business* Servizi evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments. L'eventuale protrarsi della crisi che ha interessato il settore potrebbe far registrare risultati negativi oltre le attese e conseguentemente generare incertezze nel raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento. Inoltre, tale situazione potrebbe determinare un ulteriore progressivo indebolimento della propria struttura economico-patrimoniale e finanziaria, con un conseguente potenziale impatto sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

Per maggiori informazioni *cfr* Sezione Prima, Capitolo IX, e la Sezione Prima, Capitoli XIII e XX del Prospetto.

#### 4.1.5 *Rischi connessi alla trasformazione del Gruppo in "Pure management company"*

Il Piano Industriale 2015-2017 dell'Emittente conferma l'obiettivo di riposizionamento del Gruppo in "*pure management company*", basandosi sulla centralità dei servizi in Italia, Germania e Polonia offrendo una gamma di servizi completa, che include società attive nel *fund & asset management*, nel *property* e *project management*, nei servizi di intermediazione e di valutazione, e nella gestione e nel recupero dei crediti in sofferenza.

Secondo la Società tale scelta strategica, attuata con l'Operazione, consentirà, tra l'altro, una riduzione dei rischi insiti nel modello di *business* adottato nel recente passato attraverso: (i) una riduzione dell'indebitamento, finalizzata a dotare il Gruppo di un maggior grado di efficienza e flessibilità, (ii) l'implementazione della separazione del portafoglio investimenti, conferito a Focus Investments, e l'eliminazione del latente conflitto di interesse generato dalla convivenza delle due aree di *business* (Servizi ed Investimenti) che ha impedito di sfruttare appieno le opportunità di crescita, e (iii) una organizzazione più snella ed efficiente, con un'offerta maggiormente competitiva con quella dei principali *competitors*, che fa leva sull'esperienza operativa di un

*management team* di elevato profilo focalizzato esclusivamente sullo sviluppo della piattaforma di servizi e gestione.

Ciò nonostante, si deve considerare che una minor diversificazione dell'attività del Gruppo e conseguentemente una minor diversificazione dei rischi, può rendere più difficoltoso il perseguimento delle strategie di crescita o incidere negativamente sulle possibili economie di scala relative ai costi fissi, e di conseguenza avere impatti negativi sulla situazione economica, finanziaria e/o patrimoniale della Società e/o del Gruppo.

La dinamica reddituale del Gruppo ha risentito di diversi fattori in particolare, con riferimento alla piattaforma di gestione e servizi, tale andamento è stato caratterizzato i) da una significativa variabilità, come tipico nelle realtà che operano su commessa e vengono remunerate tramite ricavi ricorrenti congiuntamente ad una importante componente variabile non ripetitiva, ii) da un contesto di mercato, nel quale operano le singole società del Gruppo, caratterizzato da frequenti discontinuità nel recente passato e iii) dalla cessazione di alcuni importanti contratti di servizi, compensati dall'acquisizione di nuovi clienti e politiche di efficientamento dei costi con timing differenti.

L'Emittente non può escludere che tali circostanze possano ripetersi anche in futuro, con conseguenti impatti negativi sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” mediante la separazione del business Investimenti, comporta una mancata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettive, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. I risultati derivanti dal business Investimenti saranno invece rilevati mediante la valutazione secondo il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Focus Investments.

Per tale motivo sono di seguito riportate le principali informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi elaborate mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo non assoggettate a revisione contabile.

Nella tabella che segue si riportano i dati gestionali riferiti all'andamento economico dell'attività della piattaforma di gestione e servizi del Gruppo Prelios con riferimento agli esercizi consuntivi chiusi al 31 dicembre 2014, 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012.

(in milioni di Euro)	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Esercizio 2012
Ricavi consolidati	70.1	68.6	79.7
Risultato operativo <u>non inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>9</sup>	12.5	6.3	12.2

<sup>9</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nei Bilanci Consolidati al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012, sono presentati a livello “ordinario” e quindi senza tener conto delle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore non include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

Risultato operativo inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>10</sup>

0.6

(5.4)

2.6

Per omogeneità espositiva, con le informazioni riportate nel presente paragrafo riferite al semestre chiuso al 30 giugno 2015 ed all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, vengono anche riportati i dati pro-forma per gli stessi periodi nonché gli ultimi dati gestionali consuntivi disponibili per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 con il corrispondente periodo di confronto.

(in milioni di Euro)	Periodo di 9 mesi chiuso al 30 settembre 2015	Periodo di 9 mesi chiuso al 30 settembre 2014	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno 2015 pro forma	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno 2015	Esercizio 2014 pro forma	Esercizio 2014
Ricavi consolidati	41.8	50.5	30.1	29.0	70.9	70.1
Risultato operativo <u>non inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>11</sup>	2.5	8.7	1.6	1.6	12.5	12.5
Risultato operativo <u>inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>12</sup>	(3.3)	0.1	(3.6)	(3.6)	0.6	0.6

Si segnala, infine, che il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del *business* Servizi, evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio 2015 - 2017, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments. L'eventuale protrarsi della crisi che ha interessato il settore potrebbe far registrare risultati negativi oltre le attese e conseguentemente generare incertezze nel raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento. Inoltre, tale situazione potrebbe determinare un ulteriore progressivo indebolimento

<sup>10</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nei Bilanci Consolidati al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

<sup>11</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014, nei Resoconti intermedi di gestione al 30 settembre 2015 e 2014 e nelle Relazioni finanziarie semestrali al 30 giugno 2015 e 2014, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore non include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

<sup>12</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014, nei Resoconti intermedi di gestione al 30 settembre 2015 e 2014 e nelle Relazioni finanziarie semestrali al 30 giugno 2015 e 2014, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

della propria struttura economico-patrimoniale e finanziaria, con un conseguente potenziale impatto sulla continuità aziendale della Società e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1 e Capitoli IX e XX.

#### *4.1.6 Rischi connessi al Conferimento*

##### *Rischi connessi alla relazione di stima del Conferimento*

Nella sua attuale configurazione il Gruppo deriva da un processo di riorganizzazione societaria volto a incorporare il Ramo d'Azienda Investimenti attraverso il Conferimento del medesimo in una società per azioni di nuova costituzione ("Focus Investments S.p.A."), inizialmente interamente partecipata da Prelios e, a seguito della perdita del controllo per effetto dell'ingresso di Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. nella compagine sociale di Focus Investments, deconsolidata e valutata con il metodo del patrimonio netto (per maggiori informazioni, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1).

Il Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti si inserisce nella più ampia Operazione a carattere strategico realizzata attraverso le seguenti operazioni societarie: (i) il Conferimento in Focus Investments, del Ramo d'Azienda Investimenti costituito da beni (per lo più partecipazioni in società e quote di fondi relativi ad investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare), crediti, debiti, contratti, rapporti con i dipendenti e una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior* per un ammontare complessivo degli interessi maturati e non pagati, alla Data di Efficacia del Conferimento, pari a complessivi circa Euro 176,2 milioni (il c.d. Debito Conferito), con conseguente rimodulazione del debito di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici ai sensi del Nuovo accordo di Rimodulazione; Conferimento avvenuto in data 29 dicembre 2015, con efficacia alla Data di Efficacia del Conferimento; (ii) l'Apporto in Danaro in Focus Investments, da parte di Prelios, di un ammontare pari ad Euro 20.000.000,00, di cui Euro 50.000,00 versati in sede di costituzione di Focus Investments e ulteriori Euro 19.950.000,00, da versarsi successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione a fronte dell'emissione da parte di Focus Investments, in favore dell'apportante Prelios di strumenti finanziari partecipativi; (iii) l'ingresso nel capitale sociale di Focus Investments da parte dei Partners, mediante sottoscrizione e integrale liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, per un importo pari a complessivi Euro 12 milioni, sottoscritto dai Partners in data 12 gennaio 2016.

In particolare, il Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti da parte di Prelios in Focus Investments, avvenuto con atto in data 29 dicembre 2015, è stato effettuato sulla base della situazione patrimoniale civilistica del Ramo d'Azienda Investimenti, redatta secondo i principi contabili internazionali e riferita alla data del 30 giugno 2015 ("**Situazione Patrimoniale Ramo**"). Detta situazione patrimoniale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 8 ottobre 2015. La valutazione ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile è stata effettuata dall'esperto indipendente incaricato dalla Società, Prof. Mario Massari sulla base della Situazione Patrimoniale Ramo. L'Esperto ha rilasciato la propria relazione di stima in data 9 ottobre 2015. Sulla base della relazione di stima redatta dall'Esperto, il totale attivo del Ramo d'Azienda Investimenti è stato valutato circa Euro 308 milioni mentre il valore complessivo degli attivi netti conferiti è stato stimato in Euro 72,3 milioni. La relazione di stima è stata poi successivamente aggiornata dallo stesso, in data 28 dicembre 2015, tenendo conto altresì delle modifiche intervenute al perimetro e alla consistenza del Ramo d'Azienda Investimenti successivamente al 30 giugno 2015, anche in forza dei meccanismi di aggiustamento previsti dall'Accordo Quadro nei casi di applicazione di vincoli al trasferimento e clausole di cambio di controllo per alcuni beni oggetto di Conferimento. Alla luce della valutazione aggiornata, il valore del Ramo d'Azienda Investimenti al 30 giugno 2015 è stato confermato in Euro 72,3 milioni.



Sulla base della Situazione Patrimoniale Ramo alla data del 30 giugno 2015, a livello di bilancio consolidato di Prelios la partecipazione di Focus Investments, contabilizzata basandosi sul criterio della continuità di valori, comporterebbe un valore di iscrizione pari a circa Euro 96 milioni, già considerando la contribuzione di circa Euro 20 milioni di SFP nella stessa Focus Investments. Come meglio rappresentato alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto, al quale si rimanda per ulteriori dettagli, tale valore di iscrizione della partecipazione è quello incluso nelle informazioni finanziarie consolidate pro-forma contenute, a fini meramente illustrativi, nel Prospetto Informativo.

Ai sensi dell'atto di Conferimento, era previsto che entro 30 giorni dalla data di iscrizione dello stesso presso il Registro delle Imprese fosse redatta una situazione patrimoniale aggiornata alla Data di Efficacia del Conferimento al fine di regolare eventuali scostamenti rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo, i quali avrebbero determinato l'applicazione di conguagli e (i) ove in positivo avrebbero incrementato la riserva sovrapprezzo delle Azioni B Focus Investments fino ad un incremento massimo di Euro 20 milioni e, per l'eventuale eccedenza, avrebbero determinato un debito della conferitaria nei confronti di Prelios, che, in ogni caso, sarebbe stato interamente subordinato ai debiti verso le Banche Finanziatrici e non avrebbe potuto essere compensato con il credito di Focus Investments per l'Apporto in Denaro; e ove (ii) in negativo avrebbero ridotto detta riserva fino all'azzeramento della medesima e, per l'eventuale eccedenza, avrebbero determinato un debito di Prelios nei confronti della conferitaria.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2343-*quater* e dell'art. 2440 del Codice Civile, gli amministratori di Focus Investments, nel termine di 30 giorni dalla data di esecuzione del Conferimento devono verificare se siano intervenuti fatti nuovi rilevanti tali da modificare sensibilmente il valore dei beni o dei crediti conferiti, nonché i requisiti di indipendenza e professionalità dell'esperto che ha reso la valutazione. Qualora gli amministratori rilevino tali fatti nuovi rilevanti o non idonei i requisiti di indipendenza o professionalità dell'esperto, si deve procedere ad una nuova valutazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2343 del Codice Civile. L'art. 2343 del Codice Civile stabilisce che, se risulta che il valore dei beni conferiti era inferiore di oltre 1/5 a quello per cui avvenne il conferimento, la società deve proporzionalmente ridurre il capitale sociale, annullando le azioni che risultano scoperte. Tuttavia il socio conferente può versare la differenza in denaro o recedere dalla società. Le azioni Focus Investments sono inalienabili e resteranno depositate presso Focus Investments fino al compimento della predetta procedura di verifica. Non sussistono pattuizioni tra le parti dell'Accordo Quadro che, al ricorrere di una delle suddette circostanze, facciano venir meno l'efficacia dell'Accordo Quadro.

In relazione a quanto precede, il consiglio di amministrazione di Focus Investments si è riunito in data 26 gennaio 2016 ed ha approvato una situazione patrimoniale aggiornata del Ramo d'Azienda Investimenti alla Data di Efficacia del Conferimento, rilevando un minor valore rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo di Euro 10,9 milioni (pari a circa 4,5% del valore dell'attivo conferito e circa il 15% del patrimonio netto di conferimento (NAV)), riconducibile sostanzialmente al risultato di periodo successivo al 30 giugno 2015, data cui è riferita la Situazione Patrimoniale Ramo che tiene anche conto delle risultanze di alcune perizie immobiliari successivamente acquisite. Conseguentemente, l'applicazione del meccanismo di conguaglio sopra descritto ha determinato la riduzione della Riserva Extra Sovrapprezzo Azioni B attribuita a Prelios per un ammontare pari ad Euro 10,9 milioni.

A seguito di quanto sopra, il consiglio di amministrazione di Focus Investments ha, quindi, proceduto - nella medesima riunione - ad effettuare, con esito positivo, le verifiche di cui all'art. 2343-*quater* e dell'art. 2440 del Codice Civile.

Con il Conferimento, tutti i debiti e le passività inerenti al Ramo d'Azienda Investimenti sono trasferiti a carico di Focus Investments.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, la Società sarà liberata *ex art.* 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni sospensive, tutte verificatesi alla Data del Prospetto, ad eccezione di quella riferita all'Apporto in Denaro si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

Si segnala altresì che l'efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione e la conseguente rimodulazione del debito sono risolutivamente condizionate, ai sensi dell'articolo 1353 del Codice Civile, al verificarsi delle seguenti condizioni: (i) il venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro (entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento di Capitale in Opzione), (ii) la mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, del contratto di garanzia (già sottoscritto alla Data del Prospetto Informativo) e il mancato pagamento delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia (per i termini di pagamento delle commissioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)), e (iii) il mancato Apporto in Denaro entro il 29 febbraio 2016.

Pertanto, qualora la Società non fosse in grado di effettuare l'Apporto in Denaro come previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, la stessa rimarrà obbligata nei confronti delle Banche Finanziatrici per il Debito Conferito e le obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione) con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo Prelios e conseguenti possibili effetti negativi sulla possibilità dell'Emittente e del Gruppo di continuare ad operare in continuità aziendale.

*Cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

*Rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti*

Nell'ambito dell'Accordo Quadro, la Società ha rilasciato dichiarazioni e garanzie in favore dei Partners e di Focus Investments, nonché assunto relativi obblighi di indennizzo, in relazione all'insussistenza di passività, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali, che derivino (“**Passività**”):

- (i) da fatti, omissioni o atti accaduti o compiuti entro il 12 gennaio 2016 (il “**Giorno di Completamento dell'Esecuzione**”), ancorché i relativi effetti siano manifestati, in tutto o in parte, successivamente a tale data, al netto delle passività, degli appostamenti dei fondi rischi e delle altre poste rettificative iscritte nella situazione patrimoniale del Ramo d'Azienda Investimenti e/o negli ultimi bilanci approvati da determinate società, fondi o enti, direttamente o indirettamente partecipate/i da Prelios, ricomprese/i nel Ramo d'Azienda Investimenti e individuate/i ai sensi dell'Accordo Quadro (“**Partecipate**”), senza duplicazioni di indennizzi;
- (ii) dalla violazione ovvero applicazione di previsioni contenute in qualsiasi statuto, regolamento e/o accordo (ivi inclusi, senza limitazione, accordi parasociali, accordi di investimento e contratti di finanziamento) applicabile a Prelios, Focus Investments e/o alle Partecipate, o dalla violazione di disposizioni di legge o altri provvedimenti alle stesse applicabili, nell'ambito del trasferimento in Focus Investments delle partecipazioni, quote di fondi nonché di tutti gli altri beni e rapporti giuridici compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti.

E' inoltre prevista un'apposita garanzia relativa al fatto che non nasceranno, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali, a carico di Focus Investments o ad alcuna delle Partecipate derivanti da una specifica controversia

individuata e attualmente pendente per taluni asseriti inadempimenti (“**Passività Specifiche**” e, insieme alle Passività, le “**Passività Rilevanti**”).

Le garanzie relative alle Passività di cui al solo punto (i) e alle Passività Specifiche hanno una durata di 36 mesi successivi al Giorno di Completamento dell’Esecuzione.

Ai sensi dell’Accordo Quadro sono previste limitazioni relative all’ammontare massimo indennizzabile, in particolare, gli obblighi di indennizzo sono limitati: (i) per le Passività fino ad un importo massimo aggregato di Euro 25 milioni; (ii) per le Passività Specifiche fino ad un importo massimo di Euro 7 milioni, fatta salva la possibilità di incrementare tale importo ove l’indennizzo dovuto risultasse di ammontare superiore e vi fosse capienza con riguardo al predetto limite di Euro 25 milioni, limite massimo comunque non superabile.

Inoltre, ad integrazione delle suddette dichiarazioni, garanzie e obblighi di indennizzo, la Società ha rilasciato, ai sensi dell’atto di Conferimento, dichiarazioni e garanzie a favore Focus Investments riguardo alla proprietà, disponibilità e titolarità dei beni compresi nel Ramo d’Azienda Investimenti, fatte beninteso salve le passività ricomprese nello stesso.

Pertanto, qualora ai sensi dell’Accordo Quadro e dell’atto di Conferimento si verificassero passività che determinino obblighi di indennizzo in capo a Prelios, fermi i suddetti limiti agli obblighi di indennizzo previsti dall’Accordo Quadro, Prelios potrebbe essere chiamata ad indennizzare Focus Investments, con conseguenti effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e/o del Gruppo Prelios.

Per ulteriori informazioni, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1, del Prospetto.

#### *4.1.7 Rischi connessi all’indebitamento del Gruppo Prelios*

Nell’ambito dell’Operazione finalizzata al risanamento del Gruppo, è stata trasferita a Focus Investments una porzione rilevante – pari a circa complessivi Euro 176,2 milioni, alla Data di Efficacia del Conferimento – del debito facente capo a Prelios.

Alla Data del Prospetto, l’indebitamento finanziario del Gruppo corrisponde al debito con le Banche Finanziatrici, in base a quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione sottoscritto dalla Società in data 8 ottobre 2015 nonché dall’Accordo di *Earn In* sottoscritto nella medesima data, oltre a eventuali residuali componenti di carattere finanziario.

La posizione finanziaria netta del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 e al 30 settembre 2015 è passiva rispettivamente per Euro 191,1 milioni e per Euro e 199,5 milioni.

Alla data del 30 giugno 2015, l’ammontare complessivo dell’indebitamento finanziario della Società e delle società del Gruppo nei confronti delle Banche Finanziatrici in base al Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato e integrato ai sensi dell’Accordo di Rimodulazione) era pari ad Euro 253.190.800,10, di cui Euro 238.595.015,35 in linea capitale ed Euro 14.595.784,75 per interessi e, in particolare:

- (i) la porzione del predetto indebitamento finanziario quale Finanziamento *Super Senior* ai sensi dell’Accordo di Rimodulazione era complessivamente pari, in linea capitale, ad Euro 48.607.242,34; e
- (ii) la porzione dell’indebitamento finanziario quale Finanziamento *Senior* ai sensi dell’Accordo di Rimodulazione era pari, in linea capitale, a complessivi Euro 189.987.773,01 e, in linea interessi, a complessivi Euro 14.595.784,75.

Il debito trasferito a Focus Investments nell'ambito del Ramo d'Azienda Investimenti (e cioè il c.d. Debito Conferito) è composto da: (i) Euro 160.417.913,03 in linea capitale; (ii) Euro 13.359.103,41 in linea interessi al 30 giugno 2015; e (iii) un ulteriore importo pari agli interessi maturati sulla porzione di linea capitale trasferita a decorrere dal 1 luglio 2015 sino alla Data di Efficacia del Conferimento per Euro 2.459.741,33. Ai sensi dell'articolo 2558 del Codice Civile, Focus Investments subentra nelle corrispondenti obbligazioni di cui al Contratto di Finanziamento *Club Deal* e all'Accordo di Rimodulazione come modificato dal Nuovo Accordo di Rimodulazione.

In data 6 novembre 2015, Prelios ha completato il rimborso di una porzione dell'indebitamento finanziario esistente in capo alla Società nei confronti delle Banche Finanziatrici, relativamente al Finanziamento *Senior*, per un importo pari, in linea capitale, a complessivi Euro 11.711.481,43. Con riferimento ai dati pro forma al 30 giugno 2015, che già assumevano il citato rimborso, l'ammontare dell'indebitamento finanziario prima del rimborso che sarà effettuato in conseguenza all'Aumento di Capitale in Opzione (attraverso rimborso per cassa e/o per compensazione) è pari a Euro 71,8 milioni.

È previsto che una parte dei proventi derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione, per un importo di Euro 48 milioni, siano utilizzati per il rimborso dell'indebitamento finanziario rimasto in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici (*cfr.* Sezione Seconda Capitolo III, Paragrafo 3.4 e Capitolo V, Paragrafo 5.4.3.).

Pertanto, a seguito del Conferimento e dell'Aumento di Capitale in Opzione, residuerà in capo alla Società un indebitamento finanziario complessivo pari a Euro 19.702.302, oltre interessi a far data dal primo luglio 2015, verso le Banche Finanziatrici come da Nuovo Accordo di Rimodulazione ("**Debito Residuo Prelios**"), e Euro 10.286.849,31 oltre interessi a far data dal primo luglio 2015 in base all'Accordo di *Earn In*.

Si segnala che ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Prelios sarà liberata *ex* articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni, tutte verificatesi alla Data del Prospetto Informativo, ad eccezione di quella relativa all'integrale esecuzione dell'Apporto in Denaro, che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1 (v)).

I rischi relativi alla sostenibilità dell'indebitamento finanziario, di cui è in scadenza nell'arco del Piano Industriale 2015-2017 esclusivamente il 50% del debito *earn in* unitamente alla corrispondente quota interessi, sono connessi alla parziale o ritardata attuazione del Piano Industriale 2015-2017.

Il perseguimento degli obiettivi e delle linee guida previste dal Piano Industriale 2015-2017 e dal Nuovo Piano di Risanamento sono soggette ad una molteplicità di variabili esterne e non dipendenti dall'Emittente, quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, l'andamento del mercato in cui la Società e il Gruppo Prelios operano ed il quadro macroeconomico di riferimento. Pertanto, il mancato e/o parziale conseguimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento, così come la necessità di eventualmente dover adeguare gli stessi ad esigenze ulteriori ad oggi non previste e non prevedibili potrebbero avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

Non si può escludere che – anche avuto riguardo del fatto che le previsioni contenute nel Nuovo Piano di Risanamento si basano anche su fattori non strettamente correlati all'operatività della Società e delle società del Gruppo, ma dipendenti dal contesto macro-economico di riferimento – la Società non sia in grado di rispettare gli obblighi di rimborso derivanti dal Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Il Gruppo è esposto inoltre a rischi di natura finanziaria, legati principalmente al reperimento di risorse finanziarie, alla possibilità da parte dei propri clienti di far fronte alle obbligazioni nei confronti del Gruppo ed alla possibilità di avere a disposizione le risorse necessarie a finanziare lo sviluppo del *business*.

Inoltre, qualora il Nuovo Accordo di Rimodulazione perdesse efficacia, l’Aumento di Capitale in Opzione non venisse sottoscritto e, in caso di mancata sottoscrizione, le Banche del Consorzio non rispettassero gli impegni assunti nei confronti della Società di garanzia di sottoscrizione dell’*inoptato*, l’Emittente si troverà in condizione di non poter rispettare gli obblighi di rimborso derivanti Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall’Accordo di Rimodulazione e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione) e dell’Accordo *Earn In*.

Nella seguente tabella vengono proposte in modo sintetico le condizioni principali dell’indebitamento che verrebbero meno in caso di risoluzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione e le corrispondenti condizioni che tornerebbero in essere quale prosecuzione dell’Accordo di Rimodulazione.

Soggetto Debitore	Descrizione	Nominale	Interessi	Scadenza	Rimborso capitale	Rimborso interessi	Proventi netti da destinare a rimborso
Nuovo Accordo di Rimodulazione	Prelios S.p.a.	19.702.302,23	(1) 3%	30/06/2022	50% in 4 rate annuali a partire dal 30.06.19 e residuo 50% a scadenza	semestrale	NA
	Focus Investment	160.417.913,03	(2) 3%	30/06/2020	A scadenza con obbligo di rimborsi anticipati a fronte di Proventi Netti da cessioni immobiliari	a scadenza	60% fino al 30.06.17 e successivamente 90%
Accordo di Rimodulazione	Prelios S.p.a.	48.607.242,34	(3) 4%	31/12/2017	a scadenza	semestrale	NA
	Prelios S.p.a.	178.276.291,59	(4) 3% * (5)	31/12/2018	A scadenza con obbligo di rimborsi anticipati a fronte di Proventi Netti da cessioni immobiliari	a scadenza	35%

(1) Indebitamento finanziario complessivo che residuerà sulla Società post conferimento ed aumento di capitale al netto di interessi ed accordo di Earn In

(2) Indebitamento finanziario conferito al netto di interessi

(3) Indebitamento finanziario super senior alla data del Prospetto sulla Società al netto di interessi

(4) Indebitamento finanziario senior alla data del Prospetto sulla Società al netto di interessi

(5) gli interessi sono previsti a tasso di mercato a decorrere dal 01.01.17

Per maggiori informazioni *cfr.* la Premessa, la Sezione Prima, Capitolo X e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1. del Prospetto.

#### 4.1.8 Rischi relativi al mancato rispetto di covenant finanziari e di impegni, dichiarazioni o garanzie

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione non prevede obblighi in capo alla Società, con riferimento al Debito Residuo Prelios, di rispettare covenant finanziari, mentre permangono in capo a Prelios, ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, così come modificato dall’Accordo di

Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, obblighi di informativa periodici che riguardano, tra l'altro, con periodicità semestrale, lo stato di attuazione del Nuovo Piano di Risanamento.

Si segnala che il Nuovo Accordo di Rimodulazione, con riferimento al Debito Residuo Prelios, prevede una specifica ipotesi di obbligo di rimborso anticipato e integrale del finanziamento nell'ipotesi in cui le azioni della Società cessino di essere quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ovvero vengano sospese le relative negoziazioni per un periodo superiore a 30 giorni lavorativi consecutivi.

Inoltre, sempre con riferimento al Debito Residuo Prelios, ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, così come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, costituiranno, *inter alia*, un "evento rilevante":

- (i) il fatto che qualsiasi indebitamento finanziario della Società per un ammontare complessivo in linea capitale superiore ad Euro 2 milioni diventi (o sia suscettibile di essere dichiarato) dovuto ed esigibile a causa del verificarsi di un caso di inadempimento (comunque caratterizzato) ovvero di qualsiasi evento avente lo stesso effetto;
- (ii) l'eventuale mancato rispetto delle clausole di *negative pledge* e di *pari passu*;
- (iii) il fatto che venga apportata qualsivoglia modifica all'Accordo Quadro che possa avere un effetto pregiudizievole, senza il preventivo assenso unanime delle Banche Finanziatrici.

Il ricorrere di un "evento rilevante" ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione), legittimerebbe le Banche Finanziatrici all'esercizio dei rimedi contrattuali ad esse spettanti, tra i quali vi è la facoltà di recesso dal o di risoluzione del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, nonché la possibilità di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine per l'Emittente. La Società non può escludere che il verificarsi di tali ipotesi possa avere un impatto negativo sull'operatività e sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo Prelios.

Con riferimento a Focus Investments e al Debito Conferito, il Nuovo Accordo di Rimodulazione non prevede obblighi in capo a quest'ultima di rispettare *covenant* finanziari, bensì obblighi di informativa periodici che riguardano, tra l'altro:

- (i) Focus Investments dovrà fornire a Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente ("**Banca Agente**"), in forma e sostanza di gradimento per le Banche Finanziatrici:
  - con periodicità semestrale, con decorrenza dal 30 giugno 2016 (incluso), un'informativa dettagliata circa l'ammontare complessivo delle somme depositate sul Conto Operativo e sul Conto Rimborsi di Focus Investments nel semestre conclusosi nonché degli utilizzi effettuati;
  - con periodicità semestrale a decorrere dal 30 giugno 2016 (incluso), un'informativa dettagliata avente ad oggetto l'impatto sul CIN (capitale investito netto) delle cessioni degli attivi immobiliari effettivamente perfezionate nel semestre conclusosi, unitamente al raffronto tra tale CIN rispetto alle previsioni del *business plan* di Focus Investments;
  - con periodicità semestrale con decorrenza dal 30 giugno 2016 (incluso), una relazione scritta attestante in dettaglio lo stato di attuazione del *business plan* di Focus Investments; e
  - tempestivamente, copia del *business plan* di volta in volta approvato dai propri competenti organi sociali; e

- (ii) Focus Investments dovrà altresì inviare alla Banca Agente, entro il settimo giorno lavorativo successivo a ciascuna data di versamento dei Proventi Netti sul Conto Rimborsi, una comunicazione ove sia specificato in dettaglio, tra l'altro:
- l'evento che ha dato origine a tale versamento, quali, a titolo esemplificativo, il perfezionamento della cessione di un attivo immobiliare (anche non direttamente di titolarità di Focus Investments), il trasferimento in favore di Focus Investments di Proventi Netti da parte della Società e/o la distribuzione di utili o il rimborso di finanziamenti infragruppo in favore di Focus Investments medesima;
  - ove l'evento che ha dato origine a tale versamento sia stata la cessione di un attivo immobiliare (anche non direttamente di titolarità di Focus Investments), i dettagli relativi a tale cessione;
  - il calcolo eseguito per la determinazione dell'ammontare dei Proventi Netti;
  - il calcolo della Cassa Operativa Disponibile, dell'Ammontare Disponibile nonché dell'ammontare da rimborsarsi in conformità alle previsioni del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Infine, sempre con riferimento al Debito Conferito, il Nuovo Accordo di Rimodulazione prevede, tra l'altro:

- (i) il rimborso immediato del Debito Conferito, per l'intero, nell'ipotesi in cui, anteriormente alla data di scadenza del Debito Conferito, il capitale sociale di Focus Investments cessi di essere interamente detenuto dai Partners e dalla Società, fatta eccezione per i trasferimenti consentiti ai sensi dell'Accordo Quadro;
- (ii) il divieto per Focus Investments di concedere o consentire la creazione di diritti di garanzia sui propri beni (ovvero assumere qualsiasi obbligazione di creare un tale diritto sugli stessi), fatta eccezione per i diritti di garanzia, esistenti alla data del 30 giugno 2015, derivanti da disposizioni di legge nonché strumentali alla realizzazione dell'Operazione ovvero funzionali alle prospettate cessioni degli attivi immobiliari;
- (iii) il divieto per Focus Investments di contrarre alcun indebitamento finanziario ulteriore rispetto a quello derivante dal Debito Conferito, senza il preventivo consenso scritto da parte dell'unanimità delle Banche Finanziatrici, fatta, in ogni caso, eccezione per i finanziamenti soci eventualmente effettuati in favore di Focus Investments, che dovranno essere interamente subordinati, per capitale e interessi, al Debito Conferito, in forma e sostanza ragionevolmente soddisfacente per le Banche Finanziatrici, restando inteso che nessun pagamento in linea capitale o per interessi relativo ai predetti finanziamenti soci potrà essere effettuato da Focus Investments sino all'integrale rimborso del Debito Conferito medesimo; la violazione di tale previsione costituirà un "evento rilevante" ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*;
- (iv) il divieto per Focus Investments, sino alla data di integrale rimborso del Debito Conferito, di distribuire riserve e/o utili, sotto qualsivoglia forma (ivi inclusi pagamenti in linea capitale o per interessi in relazione a finanziamenti soci), in favore dei propri soci; la violazione di tale previsione costituirà un "evento rilevante" ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*;
- (v) il divieto, senza il preventivo consenso scritto delle Banche Finanziatrici, di deliberare ovvero eseguire, con riferimento a Focus Investments, alcuna scissione, fusione, acquisizione ovvero altra ristrutturazione o operazione straordinaria (ivi inclusa/o la creazione di rami di azienda e la relativa cessione o affitto degli stessi o il conferimento dei propri beni a terzi), salvo ove funzionali alle prospettate cessioni degli attivi immobiliari; la

violazione di tale previsione costituirà un “evento rilevante” ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*.

Infine, sempre con riferimento al Debito Conferito, ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, così come modificato dall’Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, costituiranno, *inter alia*, un “evento rilevante”:

- (i) il fatto che qualsiasi indebitamento finanziario di Focus Investments per un ammontare complessivo in linea capitale superiore ad Euro 5 milioni diventi (o sia suscettibile di essere dichiarato) dovuto ed esigibile a causa del verificarsi di un caso di inadempimento (comunque caratterizzato) ovvero di qualsiasi evento avente lo stesso effetto; e
- (ii) il mancato rispetto da parte di Focus Investments delle clausole di *negative pledge*, fatta eccezione per quei diritti di garanzia esistenti alla data del 30 giugno 2015, derivanti da disposizioni di legge nonché strumentali alla realizzazione dell’Operazione, e della clausola di *pari passu*;
- (iii) il mancato rispetto delle disposizioni relative ai proventi netti;
- (iv) il fatto che venga apportata, senza il preventivo assenso unanime delle Banche Finanziatrici, qualsivoglia modifica al *business plan* Focus Investments, ove sostanzialmente pregiudizievole per gli interessi delle Banche Finanziatrici e/o all’Accordo Quadro ove possa avere un effetto pregiudizievole.

Si precisa che non costituirà un “evento rilevante” il verificarsi in capo a Focus Investments medesima delle circostanze di cui all’articolo 2446 del Codice Civile, laddove detta situazione sia sostanzialmente coerente con le previsioni del *business plan* Focus Investments.

Anche con riferimento al Debito Conferito e alle relative obbligazioni poste in capo a Focus Investments, il ricorrere di un “evento rilevante” (nella cui definizione rientra altresì il mancato adempimento agli obblighi di informativa periodica) ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato dall’Accordo di Rimodulazione e, da ultimo, dal Nuovo Accordo di Rimodulazione), legittimerebbe le Banche Finanziatrici all’esercizio dei rimedi contrattuali ad esse spettanti, tra i quali vi è la facoltà di recesso dal o di risoluzione del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, nonché la possibilità di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine per Focus Investments. La Società non può escludere che il verificarsi di tali ipotesi possa avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Focus Investments e, di conseguenza, determinare una svalutazione della partecipazione dell’Emittente in Focus Investments.

Si segnala inoltre che alla data del 30 settembre 2015, considerando le variazioni di perimetro derivanti dal conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti gli impegni e garanzie riferibili alle sole società che non sono oggetto di conferimento includono: (i) fidejussioni rilasciate da istituti bancari e da società di assicurazione a favore di terzi e nell’interesse delle società del Gruppo Prelios, principalmente legate ad adempimenti contrattuali assunti nello svolgimento della propria attività, per un importo complessivo di circa Euro 80,4 milioni; (ii) garanzie e lettere di *patronage* rilasciate dall’Emittente e/o da società controllate nell’interesse di società collegate e *joint venture* per un totale di circa Euro 18,5 milioni; (iii) impegni a carico dell’Emittente e di alcune Società del Gruppo per acquisti di partecipazioni, quote di fondi, per versamenti e finanziamenti per un importo di circa Euro 5,2 milioni. Ove si verificano i presupposti per l’attivazione/escussione delle garanzie/fidejussioni, ovvero in caso di mancato rispetto degli impegni assunti o l’escussione dei pegni, non si può escludere che il verificarsi di tali ipotesi possa avere effetti negativi, anche rilevanti, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Emittente e/o del Gruppo.

Si segnala che alla data del 30 giugno 2015 alcuni dei fondi e società partecipate presentavano *covenant* non in linea con quanto previsto nei contratti di finanziamento e in particolare Gamma



RE BV, Trinacria Capital, Sicily Investment, Fondo Raissa, Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia, Fondo Diomira, Fondo Patrimonio Uffici, Fondo Città di Torino, Fondo Social&Public Initiatives e Solaris, in liquidazione. Per effetto del Conferimento in Focus Investment l'Emittente detiene le sole partecipazioni in Fondo Patrimonio Uffici, Fondo Social&Public Initiatives e Fondo Diomira, di cui ha interamente azzerato il valore del proprio investimento e non ha rilasciato garanzie. Per quanto riguarda Fondo Diomira, la data di scadenza del finanziamento è stata successivamente prorogata fino al 31 marzo 2016 attraverso la sottoscrizione di un c.d. accordo di *standstill* con gli istituti di credito coinvolti nel finanziamento. In relazione alle partecipazioni conferite in Focus Investments si segnala che, Trinacria Capital, Sicily Investment, Fondo Raissa e Fondo Città di Torino hanno successivamente prorogato la data di scadenza dei finanziamenti attraverso la firma di accordi modificativi dei contratti di finanziamento; Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia, ha successivamente riportato il covenant in linea con quanto previsto nel contratto di finanziamento attraverso un rimborso parziale anticipato volontario del finanziamento; Solaris, in liquidazione, ha in corso interlocuzioni con la banca finanziatrice al fine di estendere la durata del finanziamento e Gamma RE BV, ai sensi del contratto di finanziamento, non effettua verifiche dei propri covenant al 30 giugno 2015. Per ulteriori informazioni in merito al mancato rispetto dei *covenant* cfr. Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.4.1 del Prospetto Informativo.

Per maggiori dettagli, cfr. Sezione Prima, Capitolo X nonché Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

#### *4.1.9 Rischi legati al contenzioso di Prelios e sue controllate. Sanzioni e provvedimenti amministrativi.*

Alla Data del Prospetto Informativo, Prelios e le sue società controllate, a fronte di un *petitum* complessivo, di circa Euro 500 milioni, relativo a contenziosi di natura giudiziale, extragiudiziale e fiscale (tale importo non include alcuni contenziosi per i quali non è possibile effettuare una determinazione del *petitum*), hanno appostato fondi per complessivi Euro 13.2 milioni, come da resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015.

##### *Contenziosi civili e amministrativi*

Alla Data del Prospetto, il Gruppo Prelios è parte in procedimenti giudiziari (civili e amministrativi) principalmente intentati da: (i) alcuni conduttori per l'asserita violazione dei diritti di prelazione, in fase di vendita di immobili provenienti dal patrimonio del gruppo Unione Immobiliare S.p.A. (alla Data del Prospetto incorporata in Prelios), (ii) alcuni enti previdenziali in relazione a servizi di gestione forniti da Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione, (iii) alcuni acquirenti di immobili per asseriti inadempimenti contrattuali, accordi *extra* contrattuali e/o vizi afferenti gli immobili oggetto delle compravendite, (iv) alcuni clienti per contestazioni afferenti le modalità di erogazione dei servizi previsti nei relativi contratti e (v) da soggetti terzi in relazione ad una gara pubblica.

In relazione a tali procedimenti in corso alla Data del Prospetto, a fronte di un *petitum* complessivo pari a circa Euro 420 milioni, nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015, sono stati appostati fondi per complessivi circa Euro 2,5 milioni.

In tali contesti, si segnalano, (a) il contenzioso di cui è parte la società controllata Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione, chiamata in giudizio da INPS per asserito inadempimento di alcuni impegni contrattuali e per danni in relazione ad alcuni contratti stipulati per conto di INPDAP, contenziosi che si riferiscono alla gestione antecedente l'acquisizione di Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione da parte di Prelios e quindi in parte coperti da una garanzia rilasciata dal venditore, per un *petitum* complessivo di Euro 35 milioni, (b) il contenzioso in essere con Edilsolving s.c. a r.l. per la richiesta di risarcimento del danno di Euro 6,4 milioni per l'asserito mancato adempimento da parte di Prelios di una scrittura privata del 2006, relativa all'obbligo di invito a future gare di appalto, (c) il

contenzioso promosso nei confronti di Prelios Agency S.p.A. per asserito inadempimento sui contratti di affiliazione e per mancato riconoscimento di provvigioni di intermediazione per complessivi Euro 5,7 milioni; e (d) tre contenziosi con atti di citazione identici notificati da Real Invest S.r.l., Il Golfo degli Aranci S.r.l. in liquidazione e Società Centro Residenziale Ingefin S.r.l., che hanno convenuto in giudizio i soci della Golfo Aranci S.p.A. (tra cui Prelios che detiene nella stessa convenuta una quota del 43,8%) per il risarcimento in solido di alcuni danni in merito a un asserito comportamento illecito tenuto dai soci, per un *petitum* complessivo dei tre contenziosi di Euro 350 milioni.

La Società ritiene che le controversie oggetto di contenzioso possano concludersi con esiti favorevoli per la Società stessa, ovvero per le controllate, e, comunque, in linea con le valutazioni effettuate ed entro le stime di cui al fondo rischi di cui sopra per i soggetti che tali contestazioni hanno ricevuto.

Ciò posto, in considerazione della natura aleatoria dei procedimenti giudiziari, non può essere escluso il rischio che le controversie avranno esiti diversi rispetto a quelli ipotizzati, con possibili ripercussioni negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo Prelios.

Si segnala inoltre che UniCredit S.p.A. ha presentato una richiesta di risarcimento danni in relazione all'esecuzione del contratto sottoscritto nel luglio 2005 dalla stessa e da alcune società del gruppo con Prelios e alcune società controllate, per la fornitura di servizi relativi all'acquisto, gestione e dismissione di immobili. Il danno asserito è stato quantificato da UniCredit S.p.A. in Euro 82 milioni, con richiesta formale di indennizzo. Sono in corso interlocuzioni tra le parti volte a verificare possibili soluzioni bonarie alla controversia.

Nel corso dei mesi di giugno e di luglio 2015, la società Prelios Credit Servicing ha ricevuto quattro richieste di indennizzo per quattro veicoli di cartolarizzazione di crediti, tutti partecipati da DGAD International S.à.r.l., facente parte del gruppo Crédit Agricole, per una asserita responsabilità in relazione all'attività di *special servicer* prestata fino a marzo 2014. Sulla base delle comunicazioni ricevute, per la società non è possibile, al momento, determinare né l'effettiva sussistenza di un danno, né l'eventuale ammontare dello stesso. Alla Data del Prospetto nessun contenzioso giudiziale è stato instaurato.

Prelios, deteneva una quota di minoranza in una *joint venture* con i fondi Grove (alla data del prospetto conferita in Focus Investments), proprietaria di alcuni veicoli dedicati alla valorizzazione di un'area in Polonia, a Varsavia. A seguito di una mancata richiesta di autorizzazione nell'ambito di un'operazione di fusione avvenuta nel 2009 ad alcuni veicoli posseduti dalla *joint venture* potrebbe essere revocato, da parte del Ministero degli Interni polacco, il diritto di usufrutto perpetuo su una parte dell'area, con possibile rivalsa da parte dei Fondi Grove, *partner* della *joint venture*, nei confronti della controllata Prelios Polska Sp. z o.o. che a quella data prestava servizi di *asset management* in favore delle società oggetto della fusione. Alla Data del Prospetto nessun contenzioso giudiziale è stato instaurato.

Tali controversie, pur non avendo instaurato nessun contenzioso giudiziale, potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Per maggiori dettagli, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.6 del Prospetto.

#### *Contenzioso fiscale*

Alla Data del Prospetto, Prelios e società controllate hanno ricevuto avvisi di accertamento per circa complessivi Euro 1,8 milioni di Euro di imposte (escluse sanzioni e interessi).

La Società, anche sulla base delle informazioni in suo possesso alla data odierna, ritiene che le situazioni contestate possano concludersi con esiti favorevoli per i soggetti che tali contestazioni hanno ricevuto.

Sebbene l'Emittente, anche sulla base delle valutazioni effettuate dalle società controllate parti di procedimenti giudiziari, non ritenga, come sopra detto, che tali procedimenti possano avere esiti sfavorevoli e un effetto negativo significativo sull'attività, sulla situazione finanziaria o sui risultati economici del Gruppo, non si esclude che, in virtù dell'aleatorietà tipica che caratterizza i procedimenti giudiziari, eventuali esiti diversi rispetto a quelli stimati possano avere effetti pregiudizievoli.

Oltre ai contenziosi in corso, si segnala che negli anni passati l'Emittente ha posto in essere una pluralità di operazioni societarie, in virtù delle quali ha acquisito e ceduto importanti portafogli immobiliari. In alcuni casi tali operazioni sono state condotte anche per mezzo di società controllate, che hanno perfezionato l'acquisto di società detentrici di immobili, poi successivamente trasferiti a *joint ventures* con diversi *partner*. Nel contesto di tali operazioni l'Emittente ha rilasciato e ottenuto rappresentazioni e garanzie, anche fiscali. Non si può escludere che l'Emittente, direttamente e/o tramite la partecipazione in Focus Investments, possa subire effetti pregiudizievoli di natura economica, finanziaria e/o patrimoniale in relazione a tali operazioni, ovvero che vi sia disallineamento tra garanzie prestate e ricevute e/o per effetto di eventuali inadempimenti dei soggetti garanti.

Per maggiori dettagli, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXI, Paragrafo 20.6.2 del Prospetto.

#### *Contenzioso di natura civile e amministrativa relativo a società partecipate con quote di minoranza*

Con riferimento ai contenziosi di natura civile e amministrativa relativi alle società di cui l'Emittente detiene partecipazioni di minoranza qualificata, si segnala che l'Emittente non ha effettuato alcun accantonamento a fondi rischi ed oneri a livello consolidato, dal momento che tali società hanno piena soggettività giuridica e non rientrano nel perimetro di consolidamento dell'Emittente.

Fa eccezione a quanto precede l'iniziativa relativa al Consorzio G6 Advisor, che svolge attività di gestione in relazione alla dismissione di alcuni portafogli immobiliari oggetto di cartolarizzazione, in cui la società controllata Prelios Agency S.p.A. ha una partecipazione del 42,3%. La natura giuridica del consorzio, infatti, prevede un obbligo solidale da parte di tutti i consorziati; in caso di soccombenza del consorzio nei giudizi pendenti, i consorziati potrebbero essere direttamente chiamati a rispondere per quanto di competenza del consorzio qualora il fondo consortile non sia sufficiente a fare fronte alle obbligazioni del consorzio medesimo. Il *petitum* complessivo dei contenziosi di cui è parte il consorzio è di circa Euro 25 milioni.

L'Emittente non ha appostato alcun fondo rischi ed oneri con riferimento ai contenziosi di cui è parte il predetto consorzio in quanto a giudizio dell'Emittente si tratta di un contenzioso non probabile, tuttavia non è possibile escludere che in caso di esito sfavorevole dei contenziosi di cui il consorzio è parte, potrebbero verificarsi effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori dettagli, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.6.2 del Prospetto.

#### *4.1.10 Rischi connessi a un eventuale risultato sfavorevole dell'impairment test sulle immobilizzazioni immateriali*

Per quanto riguarda la valutazione sulla recuperabilità delle immobilizzazioni immateriali, ed in particolar modo dei valori d'iscrizione degli avviamenti iscritti a bilancio per complessivi Euro 56,4 milioni, si ricorda che i valori recuperabili sono stati definiti basandosi sulla determinazione del

maggiore fra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il “valore in uso”, ad eccezione di quelle eventuali poste dell’attivo per le quali è attesa una cessione nel breve termine e il cui valore di libro è stato allineato al presunto valore di cessione, ove inferiore.

Non si può escludere che l’evoluzione del quadro generale di riferimento, la variabilità dei principali fattori esogeni e della configurazione del costo del capitale, così come l’implementazione di nuove strategie e/o aggiornamenti dei piani di riferimento utilizzati a base del processo valutativo nonché scostamenti negativi, , possano avere impatti negativi, anche significativi, nella valutazione di bilancio dell’avviamento, sia in costanza di applicazione della menzionata valutazione del “valore in uso” che in caso di adozione del “*fair value*”. Pertanto, alla Data del Prospetto, non si può escludere che tali fenomeni possano influenzare in maniera significativamente negativa la situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Emittente e/o del Gruppo..

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo IX del Prospetto.

#### *4.1.11 Rischi connessi a rapporti con parti correlate*

Nel semestre chiuso al 30 giugno 2015, il Gruppo Prelios ha: (i) registrato ricavi operativi derivanti da rapporti con parti correlate (principalmente società collegate e *joint venture*) per Euro 11,8 milioni (34,9% del totale dei ricavi operativi realizzati nel medesimo periodo); (ii) sostenuto costi operativi derivanti da rapporti con parti correlate per Euro 2,6 milioni (5,6% dei costi operativi sostenuti nel medesimo periodo); di questi, Euro 1,0 milione relativi al canone di locazione ed alle spese dell’edificio R&D, sede del Gruppo sita in Viale Piero e Alberto Pirelli, 27 in Milano, addebitati a Prelios dal Gruppo Pirelli; (iii) iscritto proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate pari a Euro 2,0 milioni (27,4% del totale dei proventi finanziari iscritti nel medesimo periodo); (iv) sostenuto oneri finanziari derivanti da rapporti con parti correlate per Euro 0,3 milioni (pari al 2,7% del totale degli oneri finanziari sostenuti nel medesimo periodo); e (v) iscritto risultati positivi da partecipazioni per Euro 0,5 milioni (52,6% del totale della voce iscritta nel medesimo periodo).

Nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, il Gruppo Prelios ha: (i) registrato ricavi operativi derivanti da rapporti con parti correlate (principalmente società collegate e *joint venture*) per Euro 29,9 milioni (35,9% del totale dei ricavi operativi realizzati nel medesimo esercizio); (ii) sostenuto costi operativi derivanti da rapporti con parti correlate per Euro 7,2 milioni (6,5% dei costi operativi sostenuti nel medesimo esercizio); di questi Euro 2,3 milioni relativi al canone di locazione ed alle spese dell’edificio R&D, sede del Gruppo sita in Viale Piero e Alberto Pirelli, 27 in Milano, addebitati a Prelios dal Gruppo Pirelli; (iii) iscritto proventi finanziari derivanti da rapporti con parti correlate pari a Euro 4,6 milioni (81,9% del totale dei proventi finanziari iscritti nel medesimo esercizio); (iv) sostenuto oneri finanziari derivanti da rapporti con parti correlate per Euro 0,7 milioni (pari al 2,4% del totale degli oneri finanziari sostenuti nel medesimo esercizio); e (v) iscritto risultati negativi da partecipazioni per Euro 14,9 milioni (100% del totale della voce iscritta nel medesimo esercizio).

In data 6 agosto 2015 e in data 8 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate, l’Operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* Investimenti da quella Servizi attraverso il Conferimento in Focus Investments del Ramo d’Azienda Investimenti – sulla base degli accordi con Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. – e comprendente, *inter alia*, l’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, l’Aumento di Capitale in Opzione, gli impegni di sottoscrizione e garanzia all’Aumento di Capitale in Opzione, nonché le attività correlate all’esecuzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

I termini e le condizioni dell'Operazione sono contenuti (a) nell'Accordo Quadro; (b) nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e (c) nelle ulteriori intese in relazione all'Operazione tra le quali il riacquisto della partecipazione di Prelios SGR detenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A. (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

L'Operazione è un'operazione di maggior rilevanza con parti correlate ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate ed è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015 previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e successivamente in data 8 ottobre 2015, cui è seguita, in pari data, la formalizzazione delle intese contrattuali (*cfr.* Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, pubblicato in data 14 ottobre 2015 e disponibile sul sito *internet* della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

Prelios ritiene che i rapporti in essere con parti correlate siano regolati a condizioni di mercato. A tale riguardo, tuttavia, non vi è garanzia che ove le operazioni cui i rapporti con parti correlate si riferiscono fossero concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le suddette operazioni, alle medesime condizioni.

In ogni caso, le operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo e in materia di operazioni immobiliari, sono disciplinate da procedure interne che la Società ha adottato volte a garantire un'effettiva correttezza e trasparenza, sostanziale e procedurale in materia e a favorire - ove necessario - una piena corresponsabilizzazione del Consiglio di Amministrazione nelle relative determinazioni.

In particolare, si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha approvato - previa valutazione favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate - la Procedura (ivi inclusi i relativi aggiornamenti) per operazioni con parti correlate, a seguito dell'entrata in vigore della relativa disciplina emanata da CONSOB (Procedura adottata ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2391-*bis* del Codice Civile e del "Regolamento operazioni con parti correlate" adottato con delibera CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389 del 23 giugno 2010 tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla CONSOB con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010). La Procedura è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 3 novembre 2010, e successivamente, da ultimo modificata in data 4 novembre 2013.

Le operazioni con parti correlate, che non rientrano tra le ipotesi di esenzione previste, sono sempre sottoposte all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, sia se di maggiore che di minore rilevanza ai sensi della disciplina applicabile. Al riguardo, si evidenzia che le procedure adottate dalla Società sono più rigorose rispetto alla richiamata disciplina prevedendo, in particolare, che il parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate sia vincolante anche nel caso di operazioni di minore rilevanza.

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XIX e Sezione Prima Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

#### *4.1.12 Rischio di credito*

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali. Al 30 settembre 2015 i crediti commerciali netti sono pari a circa 38 milioni di Euro.

In particolare, le società di servizi del Gruppo Prelios vantano crediti verso alcuni fondi e veicoli gestiti da Focus Investments attualmente in tensione di cassa a causa della forte riduzione di transazioni nel mercato immobiliare italiano. Nel caso la situazione di tensione finanziaria dei fondi

e veicoli dovesse persistere, tali crediti rischierebbero di diventare, almeno in parte, inesigibili e di subire, quindi, una svalutazione con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Al fine di limitare tale rischio, il Gruppo effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati, al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.

Inoltre, il Gruppo è caratterizzato da concentrazioni del rischio di credito quasi esclusivamente verso clienti (società e fondi di investimento) del settore *real estate*.

#### *4.1.13 Rischi connessi alle risorse umane*

Il Gruppo è esposto al rischio di perdita di risorse chiave, che potrebbe determinare maggiori difficoltà nel perseguimento degli obiettivi ed un conseguente impatto negativo sui risultati futuri. Tale rischio è significativo, considerata la tipologia di *business* del Gruppo Prelios – rivolta prevalentemente, e sempre in maggior misura, all'attività di gestione ed erogazione di servizi secondo il modello della *pure management company* – che fonda gran parte delle sue prospettive di successo sulla qualità, competenza e capacità delle risorse umane.

In un contesto caratterizzato da segni di ripresa del mercato del lavoro nei settori in cui opera il Gruppo (anche a seguito dell'ingresso di alcuni gruppi bancari in tale settore) e da livelli retributivi interni aggredibili dai *competitors*, il rischio di perdere risorse chiave o con professionalità ed esperienza critica, risulta particolarmente significativo con riferimento alle seguenti figure: *portfolio manager*, *loan manager*, *asset manager* e figure tecniche specialistiche.

Per far fronte a tale rischio, il Gruppo adotta - tra l'altro - sistemi di incentivazione, in coerenza con la politica in materia di remunerazione della Società, e la definizione di percorsi mirati di formazione per lo sviluppo individuale, con conseguente creazione di figure in grado di sostituire risorse con professionalità ed esperienza critica. Anche in presenza di tali politiche di incentivazione, non è possibile escludere la perdita di risorse chiave con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

#### *4.1.14 Rischi relativi alla partecipazione in Focus Investments*

A seguito del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments nell'ambito dell'Operazione e dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments l'Emittente detiene una partecipazione rappresentativa di circa il 25% dei diritti di voto e di circa il 75% del capitale sociale di Focus Investments, oltre a n. 1389 strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments e ulteriori n. 554.167 strumenti finanziari partecipativi che saranno emessi da quest'ultima a favore di Prelios successivamente all'Apporto in Denaro (*cf.* Sezione Prima. Capitolo XXII, Paragrafo 22.1 del Preospetto).

Si indicano di seguito i rischi relativi a Focus Investments che potrebbero avere un impatto negativo sul valore della partecipazione di Prelios in Focus Investments, fermo restando che, sulla base della *governance* di Focus Investments la gestione di tali rischi rimane nell'ambito della responsabilità degli organi decisionali della partecipata Focus Investments.

Con riferimento a tali rischi si indicano, *inter alia*, (i) rischi connessi a possibili svalutazioni del patrimonio immobiliare di Focus Investments in conseguenza, tra l'altro, del persistere di una significativa debolezza del mercato immobiliare o il verificarsi di altri eventi negativi legati alle peculiarità dei portafogli immobiliari; (ii) rischi connessi all'oscillazione dei tassi di interesse sui finanziamenti dei veicoli dei fondi immobiliari; (iii) rischi connessi all'esistenza di clausole di

cambio di controllo in relazione ai veicoli, *joint-venture* e fondi dalla stessa partecipati; (iv) rischi connessi alle incertezze nella determinazione del valore del patrimonio immobiliare (v) rischi legati alla concentrazione dei conduttori; (vi) rischi connessi alla partecipazione ad iniziative di investimento con quote di minoranza qualificata in caso di disallineamento degli obiettivi con i soci o contenziosi con quest'ultimi; (vii) rischi relativi alla presenza di *covenant* finanziari nei contratti di finanziamento stipulati dai fondi immobiliari e dai veicoli di investimento; (viii) rischi di natura diversa dai precedenti (*in primis* legale, contrattuale e fiscale) che possono emergere all'interno dei veicoli di investimento anche in considerazione dei rilevanti investimenti e disinvestimenti effettuati nel tempo dagli stessi; e (ix) rischi legati ai contenziosi non coperti dalle garanzie rilasciate dalla Società ai sensi dell'Accordo Quadro.

Qualora si verificassero circostanze che possano determinare una svalutazione della partecipazione della Società in Focus Investments, ciò potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria o patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo.

In particolare, tenuto conto (i) che gli effetti delle dismissioni degli *asset* destinati alla vendita sono apprezzabili prevalentemente a livello di flussi di cassa e di composizione di fonti e impieghi, in quanto si prevedono valori di uscita allineati con i valori di carico e (ii) che il piano consolidato di Focus Investments evidenzia flussi di cassa sufficienti al rispetto degli impegni assunti ed una razionale correlazione tra fonti e impieghi, si evidenzia che:

- qualora non siano effettuate le previste dismissioni degli *asset* immobiliari, il *management* di Focus Investments farà le proprie valutazioni e adotterà le proprie decisioni in merito alla strategia da implementare ed alla soluzione delle problematiche generate da tale ritardo. Non si prevede alcuna particolare ripercussione su Prelios, che partecipa alla *governance* di Focus Investments in qualità di azionista di minoranza in termini di diritti di voto. Per contro, in assenza dell'Operazione, la problematica ed il processo decisionale conseguente sarebbero ricaduti interamente sugli organi gestionali di Prelios, che avrebbe dovuto far fronte alle conseguenze che l'ipotetico ritardo avrebbe comportato sulle obbligazioni finanziarie;
- qualora le dismissioni siano effettuate realizzando plusvalenze, tali plusvalenze verranno rilevate da Prelios pro-quota - mediante il consolidamento sintetico secondo il metodo del patrimonio netto - per la percentuale di competenza sulla base dei diritti patrimoniali. Al superamento di determinate soglie di rendimento dell'investimento, i soci di Focus Investments hanno inoltre definito un meccanismo remunerativo privilegiato per Prelios, prevalentemente regolato al termine della liquidazione degli *asset* e nel presupposto del totale rimborso del debito (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (i) "l'Accordo Quadro", sottoparagrafo "Criteri di ripartizione preferenziale");
- qualora le dismissioni siano effettuate realizzando delle minusvalenze, tali minusvalenze verranno sempre rilevate da Prelios pro-quota, mediante il consolidamento sintetico secondo il metodo del patrimonio netto. Si ricorda, inoltre, il già citato principio di decorrelazione dei flussi di cassa dell'attività Servizi rispetto alle esigenze degli Investimenti e che l'esposizione da parte di Prelios alle necessità ed ai rischi relativi al *run-off* degli Investimenti è limitata al valore della partecipazione in Focus Investments (oltre agli eventuali indennizzi previsti contrattualmente). I benefici per Prelios in tale scenario emergono da quanto in precedenza evidenziato circa la segregazione dell'esposizione debitoria di Prelios ed alla sua conseguente liberazione.  
Le stesse considerazioni valgono anche successivamente al periodo di *lock up* di cinque anni.

Per maggiori dettagli, *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

#### 4.1.15 Rischi connessi ai dati pro-forma

Il Prospetto Informativo contiene i prospetti delle situazioni patrimoniali – finanziarie consolidate pro-forma al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014, dei conti economici consolidati pro-forma e dei rendiconti finanziari consolidati pro-forma relativi al semestre chiuso al 30 giugno 2015 e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 della Società corredati dalle relative note esplicative, predisposti per rappresentare i principali effetti dell'Operazione. In particolare, i prospetti consolidati pro-forma sono stati predisposti al fine di simulare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, i principali effetti dell'Operazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo, come se la stessa fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2014 e il 30 giugno 2015 con riferimento agli effetti patrimoniali e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici e ai flussi finanziari, in data 1 gennaio 2014 e 1 gennaio 2015. Poiché i dati pro-forma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto di regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma.

Pertanto, si precisa che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei prospetti consolidati pro-forma. Inoltre, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto ai dati dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti dell'Operazione con riferimento alle situazioni patrimoniali-finanziarie consolidate pro-forma, ai conti economici consolidati pro-forma e ai rendiconti finanziari consolidati pro-forma, tali documenti vanno letti e interpretati senza ricercare collegamenti contabili tra gli stessi.

Il Prospetto Informativo contiene, a fini meramente illustrativi, informazioni finanziarie consolidate pro-forma predisposte assumendo un trattamento contabile del Conferimento e della successiva prevista perdita di controllo in "continuità di valori", in coerenza con le analisi condotte sino alla Data del Prospetto Informativo da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti. Va segnalato in via preliminare che la prospettata operazione non produce effetti nell'esercizio 2015 e pertanto, il bilancio consolidato 2015 non rileverà alcun effetto contabile in relazione all'operazione di Conferimento infragruppo effettuata. Si ricorda tuttavia che l'esecuzione del Conferimento, avvenuta con efficacia 31 dicembre 2015, comporta la rilevazione del risultato di periodo del ramo d'azienda Investimenti successivo al 30 giugno 2015 (data cui è riferita la Situazione Patrimoniale Ramo) con un impatto negativo stimabile in complessivi 10 milioni di Euro che tiene conto tra l'altro delle risultanze di alcune perizie immobiliari aggiornate alla data del 31 dicembre 2015. Gli amministratori considereranno inoltre attentamente, nell'esercizio 2016, tutte le circostanze che potrebbero eventualmente portare a valutare una rilevazione del Conferimento, al momento del verificarsi della perdita di controllo di Focus Investments, a *fair value*, anziché in "continuità di valori" come ritenuto appropriato alla Data del Prospetto Informativo. Si evidenzia che alla Data del Prospetto Informativo sono in corso approfondimenti da parte della Consob in ordine alla correttezza di tale trattamento contabile, in relazione al quale, in base agli elementi allo stato disponibili, emergono significativi profili di criticità, tenuto conto delle previsioni del paragrafo 25 dell'IFRS 10 ("*Bilancio Consolidato*") che richiede l'applicazione del *fair value* nei casi di perdita del controllo.

Per completezza informativa si evidenzia che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento nell'ambito delle informazioni finanziarie consolidate pro-forma al 31.12.2014 e al 30.6.2015 produrrebbe un impatto sul risultato netto del conto economico pro-forma e sul patrimonio netto pro-forma pari ad un valore positivo di circa 1,4 milioni di Euro al 31.12.2014 ed un valore negativo di circa 3,6 milioni di Euro al 30.6.2015.

Si precisa che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento non produrrebbe comunque impatti di rilievo a livello di bilancio consolidato nel 2016 (e quindi nelle informazioni finanziarie



consolidate pro-forma presentate nel Prospetto Informativo), non discostandosi la valutazione peritale del Ramo d’Azienda Investimenti (pari a circa 72 milioni di Euro) in misura significativa dal relativo valore contabile (pari a circa 76 milioni di Euro). Si ricorda tuttavia, come meglio rappresentato nella Sezione Seconda, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 al quale si rimanda, che tale differenza è principalmente imputabile al debito finanziario del Ramo d’Azienda Investimenti, valutato dal perito al valore nominale e che invece è contabilmente rilevato in bilancio secondo il metodo del costo ammortizzato ad un valore inferiore di circa 5 milioni di euro. Il bilancio separato di Prelios S.p.A. con una contabilizzazione a fair value del Conferimento beneficerebbe, nell’esercizio di competenza 2016, di un significativo impatto positivo stimabile in circa 58 milioni di Euro. In ultimo, si segnala che i Prospetti Consolidati Proforma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

Si precisa che i dati pro-forma sono stati oggetto di esame da parte della società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. che ha emesso le proprie relazioni in data 9 ottobre 2015 secondo le modalità di cui al punto 7 dell’allegato II al Regolamento (CE) 809/2004.

Per maggiori dettagli, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto Informativo).

#### *4.1.16 Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sull’evoluzione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo*

Il Prospetto contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo del Gruppo, formulate dal Gruppo stesso sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, dei dati disponibili e della propria esperienza.

Tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti. I risultati, il posizionamento competitivo e l’andamento del Gruppo nei segmenti di attività potrebbero subire scostamenti significativi in futuro rispetto a quelli ipotizzati in tali dichiarazioni a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori enunciati, fra l’altro, nel presente Capitolo IV, “Fattori di Rischio”.

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafi 6.2 e 6.5 e Capitolo XII del Prospetto Informativo.

## **4.2 Fattori di rischio relativi al settore in cui opera l’Emittente**

### *4.2.1 Rischi connessi alla congiuntura economica finanziaria*

A partire dal mese di agosto 2007 i mercati finanziari hanno avuto un andamento particolarmente negativo, in particolare dopo le dichiarazioni di insolvenza di alcuni primari istituti finanziari di *standing* internazionale, e hanno richiesto azioni da parte di governi, banche centrali od organismi sovranazionali a supporto delle istituzioni finanziarie, tra cui l’immissione di liquidità nel sistema e l’intervento diretto nella ricapitalizzazione di alcuni tra tali soggetti. Tale scenario ha di fatto negativamente condizionato i mercati finanziari di tutto il mondo per circa due anni.

La crisi finanziaria si è successivamente estesa all’economia reale. Nel corso del 2011, in particolare, il protrarsi della situazione di difficoltà e di rallentamento dell’economia, gli interventi di salvataggio di istituti finanziari da parte dei governi nonché i provvedimenti fiscali finalizzati al rilancio dell’economia hanno portato a un incremento, talora rilevante, del debito di diversi Paesi e dei livelli di disoccupazione.

In particolare: (i) l'aumento del debito pubblico, (ii) la contrazione del PIL, (iii) l'aumento dei livelli di disoccupazione, (iv) la generalizzata diminuzione dei finanziamenti e forti criticità, a livello internazionale, nella raccolta di liquidità hanno avuto un impatto, tra le altre cose, anche sulla capacità di risparmio delle famiglie italiane. Questa situazione ha avuto conseguenze negative per l'industria del risparmio gestito nel suo complesso.

I suddetti fenomeni hanno inevitabilmente avuto un impatto negativo sul Gruppo Prelios che pur reagendo al mutato contesto economico con una radicale riorganizzazione e con una nuova strategia di focalizzazione sull'offerta di servizi immobiliari, ha subito una forte contrazione delle sue attività, penalizzate sia in termini di volumi che di prezzi. Gli investimenti in portafogli immobiliari hanno risentito in misura anche maggiore della situazione economica, a causa della forte riduzione delle transazioni immobiliari e del conseguente calo dei prezzi degli immobili, in un contesto caratterizzato da consumi stagnanti e risorse finanziarie scarse, soprattutto per quanto riguarda il mercato italiano.

Gli scenari sopra indicati hanno avuto un forte impatto sul Gruppo Prelios. Un eventuale futuro peggioramento delle suddette circostanze, con particolare riferimento al mercato italiano, potrebbe comportare, per il Gruppo Prelios, conseguenze negative economiche, patrimoniali e finanziarie.

#### 4.2.2 *Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare*

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato.

Lo scenario macroeconomico generale, pur presentando dei chiari segnali di ripresa, non è esente da fattori di rischio quali la riduzione del tasso di crescita delle maggiori economie ed i possibili sconvolgimenti della zona Euro legati ad eventuali crisi finanziarie e del debito sovrano dei paesi della zona Euro.

Relativamente all'andamento dell'inflazione sarà fondamentale la capacità della politica monetaria Europea di invertirne la tendenza, riportandola verso un *target* ottimale: la deflazione comporterebbe, infatti, l'aumento dei tassi di interesse reali spingendo ad un rallentamento dei capitali destinati agli investimenti, con effetti depressivi sull'economia.

Con riferimento all'andamento dei tassi di interesse l'impatto della politica economica di *quantitative easing* perseguita dalla banca centrale europea è stato significativo ed i rendimenti sui titoli di stato sono diminuiti in modo diffuso nella zona EURO. Le azioni della BCE hanno inoltre avuto importanti ripercussioni sul cambio euro/dollaro che si è portato in prossimità della parità, con un deprezzamento di circa il 25% rispetto alle quotazioni dell'anno precedente.

In uno scenario di generale positività si dovrà comunque verificare l'impatto concreto che le azioni intraprese avranno nella propensione degli istituti di credito ad aumentare i capitali destinati al finanziamento delle imprese, innalzando la propensione alla spesa dei consumatori, con possibile incremento dei volumi transati e, conseguentemente, innalzamento dei valori relativi ai fondamentali immobiliari.

Con riferimento al grado di esposizione dell'Emittente ai rischi connessi all'andamento del mercato, rileva, da un lato, l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Prelios del progetto di scorporo degli *asset* e delle attività d'investimento ritenute *non core* e, dall'altro, l'attività core di *asset management* immobiliare e creditizio e di fornitura di servizi immobiliari.

Per quanto concerne l'attività di scorporo degli Investimenti, la struttura dell'operazione consentirà di minimizzare i rischi di mercato correlati all'attività di diretto investimento (es: aumento della *vacancy* sugli immobili, incremento degli *spread*, riduzione dei valori di carico immobiliari).

Con specifico riferimento, invece, all'attività di *management company* nel settore immobiliare, i principali effetti negativi potrebbero conseguire da un mancato incremento delle transazioni immobiliari e da difficoltà di accesso al mercato dei capitali, con conseguenti problematiche per la Società nel fornire i propri servizi tecnici, di *asset management* e di gestione NPL a favore di investitori terzi.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.2 del Prospetto Informativo.

#### *4.2.3 Rischi connessi ai procedimenti di gara indetti dalle Pubbliche Amministrazioni*

Una parte dei servizi erogati dal Gruppo Prelios è prestata e può essere prestata nei confronti di Pubbliche Amministrazioni e/o Enti Pubblici, attraverso la partecipazione a procedure ad evidenza pubblica, sia singolarmente che in raggruppamenti temporanei di imprese all'uopo costituiti. In particolare, alla Data del Prospetto, del totale di fatturato consolidato relativo ad attività di servizi nel primo semestre 2015 (pari a circa 29 milioni di Euro), quelli relativi a transazioni con la Pubblica Amministrazione (pari a circa 1 milione di Euro, fatturato di Prelios Integra verso l'INPS) hanno un'incidenza pari a circa il 3%.

Le citate procedure ad evidenza pubblica sono caratterizzate, come noto, da una costante alea di incertezza, in ragione, da un lato, della crescente competitività degli operatori di settore, nonché, dal ricorso sempre maggiore e spesso del tutto strumentale, da parte dei concorrenti esclusi ovvero non aggiudicatari, ad azioni di contestazione di legittimità della procedura ed annullamento dell'aggiudicazione.

Tali circostanze potrebbero influire sulle capacità per le Società del Gruppo Prelios di poter realizzare gli obiettivi dei rispettivi piani industriali, nei tempi e con le modalità ivi previsti.

Inoltre, i rapporti con la Pubblica Amministrazione e, in particolare, eventuali comportamenti in violazione della normativa applicabile possono far emergere situazioni rilevanti quali reati presupposto ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 231/2001, concernente la responsabilità amministrativa delle persone giuridiche. Da tali situazioni può conseguire l'applicazione di sanzioni di natura pecuniaria e interdittiva che possono determinare effetti negativi per le società del Gruppo che intrattengono tali rapporti. Si evidenzia, peraltro, che l'Emittente e le società del Gruppo eventualmente interessate hanno tutte adottato un Modello Organizzativo 231 conforme alla normativa applicabile, che prevede - oltre ad un Codice Etico e Linee di Condotta - specifici schemi di controllo interno (processi operativi e processi strumentali) idonei, a parere dell'Emittente, a prevenire il verificarsi di fattispecie rilevanti in tale contesto.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVI, Paragrafo 16.4 del Prospetto Informativo.

#### *4.2.4 Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia*

Il Gruppo Prelios svolge la propria attività principalmente nei mercati italiano, tedesco e, in misura minore, in quello polacco. In tali ambiti, le attività si focalizzano, essenzialmente, sulla vendita di servizi immobiliari, coerentemente con la strategia di riposizionamento del Gruppo in *pure management company*. Il Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments ha permesso di separare la gestione delle iniziative immobiliari detenute da fondi immobiliari e da veicoli societari, mantenendo sostanzialmente invariato il rischio di concentrazione. I risultati del settore Servizi, oltre che essere influenzati da tutti gli altri fattori descritti all'interno del presente Prospetto Informativo, potrebbero essere negativamente influenzati da un peggioramento del ciclo economico di tali Paesi.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1 del Prospetto Informativo.

#### 4.2.5 *Rischi connessi all'operatività del Gruppo Prelios in un settore altamente regolamentato*

Il Gruppo Prelios, tramite Prelios SGR (società di gestione del risparmio) e Prelios Credit Servicing (intermediario finanziario), opera in un settore altamente regolamentato.

L'attività di gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. "*Funds & Asset Management*") di Prelios SGR è soggetta a una significativa, mutevole e sempre più stringente regolamentazione anche derivante da regolamenti e direttive comunitarie, con la conseguenza che il necessario costante adeguamento alla stessa comporta dei costi, anche rilevanti, per il Gruppo, che può determinare uno svantaggio competitivo rispetto ad altri operatori del settore che non sono soggetti a tale disciplina regolamentata.

Analoghe considerazioni possono essere fatte anche per Prelios Credit Servicing, che opera nella gestione proattiva, nella valorizzazione e nel recupero di crediti in sofferenza (c.d. *Non Performing Loan* "NPL") ed, in quanto soggetto già iscritto nell'elenco speciale degli intermediari finanziari *ex art.* 107 Testo Unico Bancario è soggetto alla normativa speciale di settore ed è soggetto anch'essa a vigilanza da parte di Banca d'Italia. Peraltro, si evidenzia che, alla Data del Prospetto e a seguito delle novità normative introdotte con la riforma del Titolo V del TUB (Decreto del MEF n. 53 del 2 aprile 2015 e Circolare della Banca d'Italia n. 288 del 3 aprile 2015), Prelios Credit Servicing ha in corso le attività relative al procedimento autorizzativo di Banca d'Italia, per ottenere - verificati, da parte della medesima, i requisiti richiesti - l'iscrizione nell'Albo unico degli intermediari finanziari *ex art.* 106 del TUB.

Prelios SGR e Prelios Credit Servicing per la natura di società vigilate presentano il rischio non assicurabile di incorrere in violazioni della normativa specifica per tempo applicabile, oggetto di sanzioni da parte delle competenti Autorità di vigilanza. La Banca d'Italia e CONSOB per Prelios SGR possono, di volta in volta, richiedere informazioni relative alla conformità procedurale e operativa alla normativa regolamentare di settore, porre in essere accertamenti ispettivi *in loco*, sospendere temporaneamente l'operatività su nuove operazioni ovvero porre le società sottoposte a vigilanza in amministrazione straordinaria. In caso di carenze rilevate nell'organizzazione da parte delle Autorità, possono sorgere imprevisti aumenti dei costi fissi o temporanei mancati nuovi guadagni. Inoltre, il Gruppo potrebbe dover affrontare procedimenti di natura sanzionatoria con conseguenti effetti negativi di natura reputazionale, economica, patrimoniale e finanziaria sul Gruppo.

Si segnala che, dal 13 dicembre 2010 al 25 marzo 2011 Prelios SGR è stata sottoposta ad ispezione da parte della Banca d'Italia ("Autorità di Vigilanza"). L'attività ispettiva ha interessato tutti i settori di attività di Prelios SGR, soffermandosi sulla gestione dei fondi di investimento e in particolare sulla gestione operativa di taluni di essi. In esito all'attività svolta, sono stati mossi a Prelios SGR alcuni rilievi chiedendosi, in particolare, a Prelios SGR di rafforzare la propria indipendenza e l'autonomia gestionale, anche rispetto al Gruppo di appartenenza, nonché di presidiare più selettivamente il ricorso alla esternalizzazione delle proprie attività. Inoltre, nel rilevare che alcuni fondi gestiti presentavano una situazione di tensione finanziaria, l'Autorità di Vigilanza ha chiesto la definizione di iniziative per consentire il superamento di tali situazioni e il costante rispetto delle obbligazioni dei predetti fondi, disponendo che, fino a quando tali azioni non fossero state intraprese o, in alcuni casi, portate a termine, Prelios SGR non avrebbe potuto avviare l'eventuale istituzione di nuovi fondi.

Il procedimento sanzionatorio che ne è seguito ha determinato l'applicazione di sanzioni nei confronti degli esponenti aziendali di Prelios SGR per complessivi Euro 150.000,00, deliberate con Provvedimento n. 278 del 28 marzo 2012.

Prelios SGR ha recepito le risultanze dell'ispezione e nel corso del 2011 ha posto in atto una serie di iniziative necessarie per il miglior funzionamento della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e della gestione dei servizi in outsourcing. Le azioni complessivamente intraprese dalla società già nel corso del 2011 per far fronte alle osservazioni del rapporto ispettivo, in sintesi, hanno riguardato:

(a) quanto all'assetto di governance, organizzazione aziendale e strategie: (i) il completo rinnovo dell'organo amministrativo; (ii) il rafforzamento del numero dei consiglieri indipendenti; (iii) l'istituzione di specifici comitati endosocietari, composti in maggioranza da indipendenti; (iv) la soppressione del comitato esecutivo e la nomina di un amministratore delegato; (v) il rafforzamento della struttura organizzativa; (vi) l'ulteriore miglioramento del grado di autonomia rispetto alla controllante e lo sforzo di riposizionamento del business su canali di approvvigionamento terzi rispetto alla controllante;

(b) riguardo ai fondi con situazioni di tensioni finanziarie, Prelios SGR ha posto in essere tutte le necessarie iniziative finalizzate ad eliminare/ridurre tali situazioni, attraverso rinegoziazioni non meramente dilatorie, da un lato, e diversificati interventi di riqualificazione e commercializzazione dall'altro.

In data 26 giugno 2012 l'Autorità di Vigilanza ha comunicato la rimozione del provvedimento di inibizione all'istituzione di nuovi fondi, consentendo a Prelios SGR di tornare alla piena operatività, ponendo - tra l'altro - specifici obblighi di rendicontazione per i fondi con tensione finanziaria e, in particolare, di (i) seguire con attenzione l'evoluzione della situazione dei fondi Patrimonio Uffici e Hospitality & Leisure, al fine di valutare le possibili ricadute reputazionali, legali e operative per Prelios SGR nonché le eventuali iniziative correttive da assumere, tenendo in proposito aggiornata l'Autorità di Vigilanza, e (ii) fornire periodici ragguagli sui fondi in passato interessati da situazioni di difficoltà (Diomira, Retail & Entertainment, Social & Public Initiatives, Vivaldi)

Con riferimento alla società controllata Prelios Credit Servicing, si segnala che la stessa è stata sottoposta a ispezione ordinaria dall'Autorità di Vigilanza dal 23 settembre 2010 al 5 gennaio 2011.

I principali rilievi mossi da Banca d'Italia hanno riguardato aspetti di governance, patrimonializzazione e profili organizzativi, con particolare riferimento: (i) alle strategie e agli equilibri economico-patrimoniali; (ii) alla necessità di un maggior presidio da parte degli organi aziendali; (iii) ad una razionalizzazione ed un più efficace contributo dei legali esterni e dei consulenti commerciali; (iv) all'organizzazione e ai controlli interni non pienamente funzionali; (v) ai rischi operativi e di reputazione, ascrivibili al ricorso ancora ampio a lavorazioni manuali e alla insufficiente mappatura dei rischi legali; (vi) all'antiriciclaggio, che risentirebbe della mancanza di procedure automatiche di verifica.

Con riferimento agli aspetti relativi alla patrimonializzazione, l'Autorità di Vigilanza ha, in particolare, rilevato che, nella situazione di crisi finanziaria e del mercato immobiliare e in assenza di un incremento dei ricavi derivanti da nuovi mandati, PRECS si sarebbe trovata nella necessità di far ricorso alle proprie risorse patrimoniali per coprire le perdite derivanti dall'aggravio di costi (ivi compresi i costi di ristrutturazione). A tale riguardo e a seguito di quanto emerso dalla citata ispezione, Prelios ha assicurato il mantenimento dell'adeguatezza patrimoniale di PRECS, in particolare partecipando ad un aumento di capitale di PRECS per complessivi Euro 6,75 milioni, deliberato il 7 giugno 2011, sottoscritto e deliberato in due tranche come segue: (i) nel giugno 2011, per Euro 3 milioni (unitamente al socio di minoranza DGAD International S.a.r.l., che ha provveduto a versare la propria quota di Euro 0,75 milioni) e (ii) nel gennaio 2012, per Euro 2,4

milioni (unitamente al socio di minoranza DGAD International S.a.r.l., che ha provveduto a versare la propria quota di Euro 0,6 milioni).

Preso atto dei rilievi di Banca d'Italia, PRECS ha attuato un organico piano di interventi per risolvere le criticità segnalate, avendo peraltro già in precedenza avviato numerose azioni di miglioramento gestionali ed organizzative risultate tutte coerenti con le indicazioni poi formalizzate dall'Autorità di Vigilanza, tra cui la nomina del Direttore Generale Operations, con precise competenze amministrative.

In tale contesto, è stato anche approvato un "piano di rilancio" che conteneva l'indicazione degli interventi da adottare per consentire il rilancio dell'attività di PRECS, con le modalità e i tempi per l'attuazione, e l'ampliamento della composizione del consiglio di amministrazione di PRECS, con l'ingresso di tre nuovi consiglieri.

Con riferimento ai rilievi specificamente mossi da Banca d'Italia, PRECS ha implementato un analitico piano di interventi che ha affrontato tutti i profili problematici evidenziati ed ha avuto in particolare riguardo: (i) alla riorganizzazione finalizzata allo sviluppo del business; (ii) alla razionalizzazione del processo di recupero dei crediti; ed (iii) al rafforzamento della struttura dei controlli interni.

Al termine dell'attività ispettiva e del procedimento sanzionatorio che ne è seguito, considerato quanto sopra, sono state applicate delle sanzioni nei confronti degli esponenti aziendali di PRECS per complessivi Euro 70.000,00, di poco superiori al minimo edittale, assunto con Provvedimento n. 22256/12 del 11 gennaio 2012.

Per opportuna completezza, quanto al mantenimento dell'adeguatezza patrimoniale di PRECS, si segnala che – nell'ambito del procedimento autorizzativo finalizzato all'iscrizione di PRECS all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 del Testo Unico Bancario – l'Emittente ha confermato, così come già accaduto in passato, la propria capacità e volontà di valutare ogni possibile opportuna azione di sostegno nei confronti di PRECS, che si renda eventualmente necessaria - al ricorrere dei relativi presupposti - per garantirle, nel continuo, il rispetto dei requisiti prudenziali richiesti dalla disciplina applicabile, nonché per supportare la crescita e l'espansione dell'attività della stessa, coerentemente con i piani di sviluppo approvati.

Infine, si segnala una verifica ispettiva svolta da parte della CONSOB nei confronti di Prelios SGR nel periodo da ottobre 2014 a febbraio 2015 in relazione all'operazione di cessione dell'intero portafoglio immobiliare residuo del fondo - partecipato da investitori al dettaglio e gestito da Prelios SGR - denominato "Olinda Fondo Shops", a favore di ReItaly (fondo immobiliare gestito da AXA REIM SGR). A seguito dell'attività ispettiva, CONSOB ha mosso alcuni rilievi ai sensi degli articoli 190 e 195 del TUF in materia di diligenza e correttezza della condotta tenuta, rispetto ai quali Prelios SGR ha presentato le proprie deduzioni difensive, respingendo tali rilievi. Alla Data del Prospetto, il procedimento da parte della CONSOB è in corso nelle sue fasi preliminari.

Per ulteriori informazioni *Cfr.* Sezione Prima Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.6 del Prospetto.

#### *4.2.6 Rischi connessi all'evoluzione della normativa*

Il Gruppo è soggetto alle disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano l'attività di gestione dei fondi immobiliari.

Eventuali modifiche o evoluzioni del vigente quadro normativo e/o regolamentare di riferimento, potrebbero: (i) determinare l'adozione di *standard* più severi o condizionare la libertà di azione del Gruppo nelle proprie aree di attività, (ii) comportare limitazioni nei servizi che il Gruppo offre e/o vincoli alla struttura delle commissioni applicate ovvero una riduzione dei ricavi.

Inoltre, la variazione in aumento del livello di tassazione applicabile ai servizi del Gruppo potrebbe determinare una diminuzione dei profitti per la clientela ad essi associati e una conseguente flessione della domanda degli stessi.

#### *4.2.7 Rischi connessi alla tassazione derivante dal Decreto “internazionalizzazione” con riferimento all’Aumento di Capitale in Opzione*

In data 22 settembre 2015, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il D.Lgs. 14 settembre 2015, n. 147 recante misure per la crescita e l’internazionalizzazione delle imprese, con il quale è stato modificato, tra le altre cose, l’art. 88 del Testo Unico sulle Imposte sui Redditi (“TUIR”), recante il regime fiscale delle sopravvenienze attive derivanti dalla riduzione dei debiti dell’impresa. Le modifiche introdotte si applicano a decorrere dal periodo d’imposta 2016 per i soggetti – quale l’Emittente – aventi esercizio coincidente con anno solare.

In particolare, le modifiche apportate alla norma, che decorrono dal 2016, sono le seguenti:

- (i) nella parte in cui era prevista, in ogni caso, la non tassazione delle sopravvenienze attive generate dalla rinuncia ai crediti da parte dei soci, ad esito delle modifiche apportate all’art. 88, viene ora previsto che le rinunce ai crediti da parte dei soci siano fiscalmente irrilevanti per la società soltanto fino a concorrenza del valore fiscale del credito. La parte che eccede tale valore, invece, sarà pienamente imponibile in capo alla società. A differenza della versione precedente, analogo trattamento è stato esteso alle ipotesi di conversione del credito in partecipazioni, a prescindere dalla modalità seguita per la concreta realizzazione e dai regimi contabili adottati. In particolare, il valore fiscale del credito deve risultare da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio inviata dal socio, contestualmente alla conversione, in mancanza della quale il valore fiscale si assumerà pari a zero;
- (ii) inoltre, con riferimento alla parte in cui l’art. 88 prevedeva un regime di non tassazione per le sopravvenienze attive che emergono dalle rinunce ai crediti da parte di qualsiasi creditore nell’ambito di procedure di risanamento con consumazione delle perdite del debitore, viene aggiunta anche la consumazione (a) delle perdite trasferite al consolidato e non ancora utilizzate; e (b) delle eccedenze di interessi passivi. In maggiore dettaglio, la norma limita il regime di non tassazione alla parte di sopravvenienza attiva che eccede non solo le perdite pregresse, anche trasferite al consolidato e non ancora utilizzate, e di periodo ma anche gli interessi passivi e gli oneri assimilati non deducibili e riportabili a nuovo (di cui al comma 4 dell’art. 96 del TUIR).

Poichè la liberazione dell’Aumento di Capitale in Opzione dell’Emittente potrà avvenire in parte mediante conversione di posizioni creditorie nel periodo di imposta 2016, sarà necessario tenere conto degli impatti derivanti dalla nuova normativa sopra menzionata, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Emittente e/o del Gruppo Prelios. In particolare, la nuova normativa è rilevante in relazione (i) all’impegno di sottoscrizione dell’Aumento di Capitale in Opzione pari, complessivamente, ad Euro 9,7 milioni, di cui Euro 6,6 milioni da parte di UniCredit S.p.A. ed Euro 3,1 milioni da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A e (ii) all’ipotesi in cui l’Aumento di Capitale in Opzione risultasse in tutto o in parte inoptato e venisse attivata la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici per un importo massimo di Euro 38.339.030,00 (in queste ipotesi la sottoscrizione avviene mediante conversione dei rispettivi crediti da finanziamento). L’eventuale differenza tra il valore nominale del credito convertito e il valore fiscale dello stesso sarebbe rilevante fiscalmente per Prelios, fatto salvo quanto detto in relazione ai piani attestati. Il rischio massimo si verificherebbe (a) in assenza di comunicazione del valore fiscale da parte delle stesse Banche Finanziatrici e (b) in caso di integrale attivazione della Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici e comporterebbe una potenziale sopravvenienza di Euro 48.000.000, detassabile mediante consumazione per pari ammontare delle perdite di periodo, pregresse, anche

trasferite al consolidato e non ancora utilizzate, e degli interessi passivi e degli oneri assimilati non deducibili e riportabili a nuovo di cui al comma 4 dell'art. 96 del TUIR.

### **4.3 Fattori di rischio relativi all'offerta in opzione e agli strumenti finanziari della Società**

#### *4.3.1 Rischi connessi agli impegni di sottoscrizione e garanzia dell'Aumento di Capitale in Opzione*

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate, alle condizioni ivi previste, a sottoscrivere, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione, senza alcun vincolo di solidarietà tra gli stessi, una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione pari, complessivamente, ad Euro 9.660.970,00, di cui Euro 6.583.377,00 sarà sottoscritta da parte di UniCredit S.p.A. ed Euro 3.077.593,00<sup>13</sup> da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.. Le azioni emesse a fronte della sottoscrizione della predetta porzione di Aumento di Capitale in Opzione saranno liberate automaticamente dalle predette Banche Finanziatrici mediante compensazione volontaria con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di propria titolarità del debito residuo di Prelios.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, nell'ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate a sottoscrivere e liberare, alle condizioni ivi previste, la corrispondente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità:

- (i) sino ad Euro 12.000.000,00, mediante liberazione in danaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà (**“Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit”**);
- (ii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030,00, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo debito di Prelios in base al Nuovo Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà (**“Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici”**); e
- (iii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000,00, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR, da Intesa Sanpaolo S.p.A. (**“Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo”**).

Alla Data del Prospetto si sono verificate le condizioni sospensive contenute nel Nuovo Accordo di Rimodulazione relative (i) agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) agli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI S.p.A..

Alla Data del Prospetto Informativo, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, (i) gli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI, sono altresì risolutivamente condizionati ai sensi dell'articolo 1353 del Codice Civile: (a) al venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro per qualsivoglia motivo (entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento di Capitale in Opzione), (b) alla mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, del Contratto di Garanzia (tale contratto è stato

<sup>13</sup> Tali importi (relativi agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) dovranno tener conto dell'effettivo ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.



già sottoscritto alla Data del Prospetto Informativo) e al mancato pagamento delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia (per i termini di pagamento delle commissioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)) e (c) alla mancata esecuzione dell'Apporto in Denaro entro il 29 febbraio 2016.

Gli impegni di garanzia assunti dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione sono stati disciplinati dal Contratto di Garanzia.

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1 e Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.4.3.

#### *4.3.2 Rischi connessi alla liquidità e volatilità dei Diritti di Opzione e delle Azioni Ordinarie dell'Emittente*

I Diritti di Opzione e le Azioni Ordinarie della Società presentano gli elementi di rischio propri di un investimento in azioni quotate della medesima natura. I possessori di tali strumenti hanno la possibilità di liquidare il proprio investimento sul Mercato Telematico Azionario. L'Emittente ha, alla Data Prospetto Informativo, un limitato flottante e le sue azioni ordinarie presentano scarsa liquidità pertanto i Diritti di Opzione e le Azioni Ordinarie potrebbero presentare problemi di liquidità indipendenti dalla Società, le richieste di vendita, quindi, potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché potrebbero essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo. Il prezzo di negoziazione dei Diritti di Opzione dipenderà, tra l'altro, dallo sviluppo del prezzo delle azioni ordinarie Prelios in circolazione e potrebbe essere soggetto a maggiore volatilità rispetto al prezzo di mercato delle stesse.

Inoltre, fattori quali cambiamenti nella situazione economica, finanziaria, patrimoniale e reddituale della Società e/o del Gruppo o dei suoi concorrenti, mutamenti nelle condizioni generali del settore in cui la Società e/o il Gruppo operano, nell'economia generale e nei mercati finanziari, mutamenti del quadro normativo e regolamentare, potrebbero portare a sostanziali fluttuazioni del prezzo delle azioni ordinarie Prelios e, conseguentemente, dei diritti di opzione.

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Seconda, Capitolo V del Prospetto Informativo.

#### *4.3.3 Rischi connessi agli effetti diluitivi dell'Aumento di Capitale in Opzione*

Le Azioni Ordinarie sono offerte in opzione agli azionisti di Prelios titolari di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile.

Non vi sono effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione in termini di quota di partecipazione sul capitale sociale complessivo nei confronti degli azionisti dell'Emittente che decideranno di sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro pertinenza, fatta eccezione per gli effetti diluitivi derivanti dalla circostanza dell'attribuzione di Diritti di Opzione per la sottoscrizione di Azioni Ordinarie dell'Emittente anche all'azionista titolare di Azioni di Categoria B (che alla Data del Prospetto Informativo rappresentano circa il 29,388% del capitale sociale dell'Emittente).

Nella specie, l'attribuzione del Diritto di Opzione per sottoscrivere le Azioni Ordinarie anche all'azionista titolare di Azioni di Categoria B potrebbe determinare, ove il medesimo decidesse di esercitare i diritti, un effetto diluitivo (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie) nei confronti degli azionisti dell'Emittente titolari di azioni ordinarie pari al 16,5%.

Si segnala che, nel quesito sottoposto alla CONSOB in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l'Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell'ambito dell'Operazione, né Pirelli né Fenice sottoscriverebbero l'Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all'Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all'esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non sottoscrivere l'Offerta per la parte di loro pertinenza, vedrebbero diluita la propria partecipazione sul capitale complessivo di Prelios.

La percentuale massima di diluizione (in termini di partecipazione al capitale sociale complessivo dell'Emittente), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione, è pari al 47,4% per le azioni ordinarie e al 47,4% per le Azioni di Categoria B. La percentuale massima di diluizione per gli azionisti titolari di azioni ordinarie (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione (anche per effetto dell'eventuale intervento delle Banche del Consorzio), è pari al 56,0%.

Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Seconda, Capitolo IX, Paragrafo 9.1 del Prospetto Informativo.

#### *4.3.4 Rischi connessi ai mercati nei quali non è consentita l'Offerta in assenza delle autorizzazioni delle Autorità competenti*

Il Prospetto Informativo non costituisce offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia o in qualsiasi altro Paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle Autorità competenti (collettivamente, gli "**Altri Paesi**"). Nessuno strumento finanziario può essere oggetto di offerta o compravendita o negoziazione negli Stati Uniti d'America o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione rilasciata in conformità alle disposizioni di legge applicabili in ciascuno di tali Altri Paesi, ovvero in deroga rispetto alle medesime disposizioni.

Nessuno strumento finanziario può essere offerto o negoziato negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi, in assenza di specifica registrazione in conformità alle disposizioni di legge ivi applicabili ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni. Le azioni di nuova emissione e i relativi diritti di opzione non sono stati, né saranno registrati ai sensi dell'United States Securities Act del 1933 e successive modificazioni, né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore negli Altri Paesi. Essi non potranno conseguentemente essere offerti, o comunque consegnati direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi, né ai soggetti ivi residenti.

Ogni adesione all'Offerta posta in essere direttamente o indirettamente in violazione delle restrizioni di cui sopra sarà considerata non valida.

Agli azionisti Prelios non residenti in Italia potrebbe essere preclusa la vendita dei Diritti di Opzione relativi alle azioni di nuova emissione e/o l'esercizio di tali diritti ai sensi della normativa straniera loro applicabile. Si consiglia, pertanto, agli azionisti di richiedere specifici pareri legali in materia, prima di intraprendere qualsiasi iniziativa in relazione all'Offerta. Qualora l'Emittente dovesse riscontrare che l'esercizio dei Diritti di Opzione relativi alle azioni di nuova emissione violi leggi o regolamenti negli Altri Paesi, si riserva il diritto di non consentirne l'esercizio.

Per maggiori informazioni *Cfr.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.2 del Prospetto Informativo.

#### 4.3.5 *Rischi connessi al flottante e ai problemi di liquidità sui mercati e specifici delle azioni ordinarie della Società*

Si segnala che qualora, a seguito dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, le adesioni fossero nulle, la Società registrerebbe un flottante pari al 19,5% in termini di capitale votante e al 16,5% in termini di capitale sociale (ipotizzando che UniCredit S.p.A e Intesa Sanpaolo S.p.A. sottoscrivano i diritti di opzione ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e venga esercitata la garanzia ai sensi del Contratto di Garanzia). Considerazioni analoghe potrebbero valere in caso di adesione limitata all'Aumento di Capitale in Opzione.

Si potrebbero, pertanto, verificare situazioni in cui il flottante della Società si rilevi modesto determinando un sensibile rischio di volatilità del prezzo delle azioni dell'Emittente, con possibili conseguenti difficoltà per l'azionista a dismettere il proprio investimento ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.3.4 del Prospetto Informativo.

#### 4.3.6 *Rischi connessi a potenziali conflitti di interesse*

Nel più ampio contesto dell'Operazione a carattere strategico avente ad oggetto la separazione della componente di *business* di Prelios medesima relativa agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quella dei Servizi, perfezionata mediante il Conferimento del Ramo d'Azienda connesso agli Investimenti in Focus Investments, è previsto il coinvolgimento, oltre che di Pirelli & C., anche di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di Banche Finanziatrici, sia per quanto riguarda la partecipazione al capitale sociale di Focus Investments, di cui detengono il 50% dei diritti di voto (*cf.* Premessa al Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto Informativo) sia per quanto riguarda la rimodulazione dell'attuale debito complessivo (*cf.* Premessa al Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto Informativo). Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono state considerate con specifico riferimento all'Operazione parti correlate della Società.

Infatti, Pirelli & C. è azionista (i) di Prelios (con il 29,219% del capitale votante della Società e indirettamente con il 69,881% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui detiene una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Si segnala che, nel quesito sottoposto alla Consob in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l'Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell'ambito dell'Operazione, né Pirelli né Fenice sottoscriverebbero l'Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all'Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all'esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – nel continuare ad essere creditrici della Società per la parte di debito complessivo che rimane a titolo di finanziamento (*senior* e *super senior* per complessivi circa Euro 68 milioni, prima dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione) - sono inoltre creditori di Focus Investments per una quota del debito conferito in quest'ultima che rimane a titolo di finanziamento (*senior* per complessivi nominali Euro 174 milioni circa oltre interessi dal 1° luglio 2015) – nonché azionisti (i) di Prelios (rispettivamente con il 6,554% e con il 14,020% del capitale votante della Società e indirettamente rispettivamente con il 9,083% e con il 21,035% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui entrambe detengono una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Alla Data del Prospetto Informativo per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti dell'Emittente per un ammontare rispettivamente pari a circa Euro 11 milioni e circa Euro 26 milioni, oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale di Opzione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. saranno creditrici nei confronti dell'Emittente rispettivamente per circa Euro 3 milioni e circa Euro 7 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Inoltre, per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti di Focus Investments per un ammontare rispettivamente di Euro 28 milioni ed Euro 66 milioni

In analogia posizione di potenziale conflitto di interesse potranno trovarsi, inoltre, le altre Banche Finanziatrici (Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Scpa, Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia), tutte azioniste di Prelios alla Data del Prospetto Informativo (ad eccezione di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia). Tali banche per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione sono inoltre creditrici di Focus Investments.

Alla Data del Prospetto Informativo, le altre Banche Finanziatrici (diverse da Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) sono creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 31 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale in Opzione le altre Banche Finanziatrici saranno creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 10 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione le altre Banche Finanziatrici sono creditrici nei confronti di Focus Investments per complessivi nominali Euro 80 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

UniCredit S.p.A. e Banca IMI S.p.A., società appartenente al gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A., nell'ambito dell'Offerta svolgeranno il ruolo di *Joint Global Coordinator* e *Joint Bookrunner* e percepiranno delle commissioni in relazione a tali incarichi.

Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici si trovano in una situazione di conflitto di interessi in quanto garantiranno la sottoscrizione di parte delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale in Opzione nei termini e alle condizioni di cui al Nuovo Accordo di Rimodulazione e del Contratto di Garanzia (*cfr.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) e percepiranno delle commissioni in relazione agli impegni assunti.

Per effetto della sottoscrizione di una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, e a seguito dell'eventuale esercizio della garanzia prestata al riguardo per complessivi massimi Euro 56.839.030 (di cui Euro 44.839.030 per compensazione con gli attuali crediti nei confronti dell'Emittente ed Euro 12 milioni per cassa) (*cfr.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici incrementeranno la loro partecipazione in Prelios o diventeranno azionista dell'Emittente.

Pertanto, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe essere caratterizzata dall'incremento delle rispettive partecipazioni da parte delle Banche Finanziatrici e con specifico riferimento a Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e Banca IMI S.p.A. dall'acquisto di una partecipazione. (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 e seguenti del Prospetto).

Inoltre, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe determinare in capo ad UniCredit S.p.A. la presunzione di influenza notevole sull'Emittente stesso ai sensi della Delibera CONSOB n. 17221/2010. Qualora UniCredit S.p.A. all'esito dell'Aumento di Capitale in Opzione dovesse detenere una posizione di influenza notevole ai sensi del Regolamento operazioni con parti correlate adottato con delibera CONSOB n. 17221/2010 come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389/2010, la Società dovrà procedere a qualificare la banca come parte correlata dell'Emittente.

Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno inoltre sottoscritto un apposito accordo in data 21 settembre 2015 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4), in esecuzione del quale hanno presentato una lista congiunta di candidati sulla base della quale l'Assemblea ordinaria del 16 ottobre 2015 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società. Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. sono altresì aderenti del patto parasociale relativo a Fenice e Prelios (per maggiori informazioni sul c.d. "Accordo Fenice" *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv S.p.A. in data 28 dicembre 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Prelios avente ad oggetto, inter alia, i diritti di opzione spettanti a Pirelli & C. e Coinv S.p.A. nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione di Prelios, l'impegno di Pirelli & C. e Coinv S.p.A. a non cedere azioni Prelios in connessione con l'Operazione, gli impegni di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. a non esercitare i diritti di voto e cedere azioni Prelios limitatamente alla parte eccedente determinate soglie (per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Si segnala che UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. (società controllata da Intesa Sanpaolo S.p.A.) sono titolari rispettivamente del 12% ciascuna del capitale sociale di Coinv S.p.A. che a sua volta detiene il 8,104% del capitale sociale votante della Società. Inoltre, UniCredit S.p.A., Manzoni S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Nuove Partecipazioni S.p.A. in data 11 agosto 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Coinv S.p.A. ai sensi del quale, *inter alia*, UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. hanno il diritto di nominare un amministratore ciascuno e che prevede l'unanimità per l'adozione delle delibere consiliari relative a qualsiasi atto inerente alla partecipazione in Prelios detenuta da Coinv S.p.A. (per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Intesa Sanpaolo S.p.A. detiene altresì una partecipazione del 10% in Prelios SGR (partecipazione oggetto del contratto di compravendita di cui alla Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1) e ha nominato un membro del Consiglio di Amministrazione e due membri del Collegio Sindacale della società stessa. Si rileva inoltre che Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banca IMI S.p.A. prestano in via continuativa servizi di *financing, corporate finance e/o investment banking* a favore del Gruppo Prelios, potendo pertanto essere coinvolte in operazioni straordinarie che riguardano il Gruppo Prelios e/o i fondi dallo stesso gestiti. Banca IMI S.p.A. svolge inoltre attività di *specialist* per le quote del Fondo Tecla, gestito da Prelios SGR e quotato alla Borsa di Milano.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Seconda, Capitolo V del Prospetto Informativo.

Si segnala infine che i proventi dell'Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati: (i) per un importo pari ad Euro 48 milioni per il rimborso dell'indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici; (ii) per un importo pari ad Euro 12 milioni per, tra l'altro, ridurre la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e (iii) per l'importo eccedente gli importi di cui ai precedenti punti (i) e (ii), per ridurre la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo a Prelios, pari ad Euro 6,5 milioni.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto Informativo.

## V. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE

### 5.1 Storia ed evoluzione dell'attività dell'Emittente

#### 5.1.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente

L'Emittente è denominata Prelios.

#### 5.1.2 Luogo di registrazione dell'Emittente e suo numero di registrazione

L'Emittente è iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 02473170153.

#### 5.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

L'Emittente è stata costituita in data 13 ottobre 1961, con atto a rogito notaio dott. Giovanni Ricci, n. rep. 7358/1313, nella forma di società per azioni, con la denominazione sociale di Iniziative Agricole Commerciali Italiane S.p.A., poi mutata in Milano Centrale S.p.A.. L'Emittente ha poi assunto la denominazione di Pirelli & C. Real Estate S.p.A. in data 19 febbraio 2001, a seguito di delibera dell'Assemblea straordinaria a rogito notaio dott. Piergaetano Marchetti, n. rep. 16312, e successivamente - in data 25 ottobre 2010 - ha assunto la denominazione di Prelios S.p.A. a seguito del perfezionamento dell'operazione di separazione della Società dal Gruppo Pirelli & C. e conseguente efficacia del cambio di denominazione sociale, come deliberato dall'Assemblea straordinaria del 15 luglio 2010 a rogito notaio dott. Carlo Marchetti, n. rep. 7012.

La durata dell'Emittente è stabilita sino al 31 dicembre 2100.

#### 5.1.4 Domicilio e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, paese di costituzione e sede sociale

L'Emittente è costituita in Italia in forma di società per azioni ed opera in base alla legislazione italiana.

L'Emittente ha sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, 27 (numero di telefono +39 (02) 62811).

##### 5.1.4.1 Qualifica di PMI dell'Emittente e normativa di riferimento

Alla Data del Prospetto, Prelios è qualificabile come PMI ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lett. w-quater.1) del TUF, laddove per PMI si intendono: “fermo quanto previsto da altre disposizione di legge, le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano, in base al bilancio approvato relativo all'ultimo esercizio, anche anteriore all'ammissione alla negoziazione delle proprie azioni, un fatturato fino a 300 milioni di euro, ovvero una capitalizzazione media di mercato nell'ultimo anno solare inferiore ai 500 milioni di euro. Non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi”.

L'Emittente rientra nella definizione di PMI sopra riportata in quanto il fatturato dell'Emittente nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è inferiore a 300 milioni; e la capitalizzazione media di mercato dell'Emittente nell'ultimo anno solare è inferiore a Euro 500 milioni.

Qualora, per tre esercizi, ovvero tre anni solari, consecutivi, l'Emittente superi entrambi i predetti limiti relativi a fatturato e capitalizzazione, esso cesserà di far parte della categoria delle PMI, così come definita ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lett. w-quater.1) del TUF.

Si riporta un breve riassunto delle principali disposizioni applicabili alle società quotate che rientrano nella definizione di PMI introdotte dal Decreto Legge n. 91 del 24 giugno 2014, così come convertito dalla Legge n. 116 dell'11 agosto 2014.

#### Offerta pubblica di acquisto totalitaria

- *Deroga statutaria facoltativa alla soglia rilevante ai fini del sorgere dell'obbligo:* ai sensi dell'articolo 106, comma 1-ter, TUF, allo scopo di definire la percentuale di partecipazione che determini il superamento della soglia per l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto, gli statuti delle PMI possono prevedere una soglia diversa da quella indicata all'articolo 106, comma 1, TUF pari al 30%, comunque non inferiore al 25% né superiore al 40%; inoltre, il medesimo articolo 106, comma 1-ter, TUF prevede che, qualora tale modifica statutaria intervenga successivamente all'inizio della negoziazione dei titoli, al socio che non ha concorso all'adozione della delibera spetta il diritto di recesso.

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non si è avvalso della deroga statutaria.

- *Deroga statutaria facoltativa al consolidamento della partecipazione:* gli statuti delle PMI quotate possono altresì prevedere che l'obbligo di offerta pubblica di acquisto da consolidamento – conseguente ad acquisti superiori al 5% o alla maggiorazione dei diritti di voto in misura superiore al 5% dei medesimi, da parte di coloro che già detengono la partecipazione del 30% ovvero l'eventuale diversa percentuale individuata in statuto dalla PMI, senza detenere la maggioranza dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria, ai sensi dell'articolo 106, comma 3, lett.b), TUF – non si applichi per i primi 5 anni di quotazione (ovvero, “sino alla data dell'assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al quinto esercizio successivo alla quotazione”), ex articolo 106, comma 3-quater, del TUF.

La presente deroga non è applicabile all'Emittente in quanto le azioni Prelios sono quotate sul MTA da più di cinque anni.

#### Obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti

Ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del TUF, la soglia rilevante ai fini degli obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti è pari al 5% per le PMI (cfr. Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.1 del Prospetto Informativo).

### *5.1.5 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente e del Gruppo*

#### Le origini

L'origine dell'attività dell'Emittente risale alla fine degli anni ottanta quando, attraverso una serie di operazioni di aggregazione e riorganizzazione di società attive nel settore immobiliare, si avvia l'attività di Milano Centrale S.p.A. (oggi Prelios).

Nei primi anni novanta, l'Emittente comincia a svolgere la propria attività anche a favore di soggetti non collegati, ai quali offre servizi di agenzia e di *project management* prima, nonché di *property* e *facility management* in seguito.

A partire dal 1997, anticipando la ripresa del mercato immobiliare italiano, l'Emittente finalizza importanti accordi con primari operatori internazionali: risale a tale anno la prima *partnership* con un investitore strategico, The Morgan Stanley Real Estate Fund III International, fondo immobiliare gestito dal gruppo Morgan Stanley. Attraverso tale accordo, avente ad oggetto la valorizzazione di portafogli immobiliari ad uso uffici, l'Emittente entra in contatto con modalità operative proprie dei



mercati più evoluti, che si sono poi diffuse nell'ambito del mercato domestico. Negli anni successivi, accordi analoghi vengono sottoscritti con i fondi gestiti dal gruppo Deutsche Bank (RREEF) per il settore commerciale, con i fondi Soros Real Estate e Cypress Grove International per il settore industriale e con altri primari investitori.

Anche grazie al *know-how* acquisito, l'Emittente pone le basi del modello operativo che verrà perseguito fino al 2008, che porta Prelios ad affermarsi quale: (i) investitore in società immobiliari, fondi immobiliari e portafogli di *Non Performing Loans*, nei quali coinveste con partecipazioni di minoranza qualificata e (ii) gestore di fondi immobiliari e fornitore – tanto agli investimenti cui partecipa, quanto a clienti terzi – di servizi immobiliari specialistici (agenzia, *project management*, *property management*, *facility management* e *credit servicing*).

Risalgono al periodo compreso tra il 1999 e il 2002 importanti operazioni realizzate in collaborazione con investitori istituzionali internazionali e nazionali. Tra queste: (i) l'acquisizione di un portafoglio immobiliare da Compart S.p.A. (1999), (ii) l'offerta pubblica di acquisto sulla totalità delle azioni di Unione Immobiliare S.p.A. (2000), (iii) l'acquisto di una parte significativa del patrimonio a destinazione residenziale della Società Risanamento Napoli S.p.A. (2000), (iv) l'acquisto di alcuni portafogli immobiliari di Edilnord 2000 S.p.A., nonché di alcune società del gruppo Edilnord che forniscono servizi specialistici (*property management*, *project management* e servizi di intermediazione immobiliare - 2002), (v) l'acquisto del patrimonio non strategico del gruppo Banca di Roma (2002), (vi) l'acquisto del patrimonio immobiliare non strumentale di RAS S.p.A. (2002), e (vii) il c.d. Progetto Tiglio, che consiste principalmente nell'integrazione di un complesso di immobili e aree - possedute dall'Emittente, Pirelli & C., Olivetti S.p.A., Olivetti Multiservices S.p.A., Telecom Italia S.p.A., Telecom Italia Mobile S.p.A., SEAT Pagine Gialle S.p.A. e da due società controllate da The Morgan Stanley Real Estate Funds e partecipate da Prelios - nonché di attività di servizi svolti da alcuni dei soggetti richiamati (2002). Sempre nel 2002, la Società avvia l'attività nel settore dei *Non Performing Loans*, acquisendo PRECS, società iscritta nell'elenco speciale previsto dall'articolo 107 del TUB, sottoposta alla vigilanza della Banca d'Italia e che esercita l'attività di gestione e recupero di portafogli di *Non Performing Loans* nonché attività legate alla cartolarizzazione di *asset backed securities*.

#### *La quotazione e la fase di crescita per linee esterne*

Nel giugno 2002, le azioni della Società vengono ammesse a quotazione sul MTA.

Negli anni successivi alla quotazione, l'attività di acquisizione (con quote di minoranza qualificata) e gestione di portafogli immobiliari e di fornitura di servizi specialistici riceve un forte impulso, concentrandosi sulle seguenti principali direttrici:

- (i) *fondi immobiliari*: nel 2003, l'Emittente acquisisce dal gruppo Lazard una società di gestione del risparmio che avvia, con il nome di Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A., l'attività di costituzione, promozione e gestione di fondi immobiliari di tipo chiuso sia riservati a Investitori Qualificati sia rivolti ad un pubblico *retail*. A tale attività si affianca, nel 2005, quella di costituzione, promozione e gestione di fondi immobiliari opportunistici di tipo chiuso, perseguita attraverso Pirelli RE Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A., poi fusa, nel 2008, in Prelios SGR. Nel 2009, l'Emittente ha ceduto ad Intesa Sanpaolo S.p.A. una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di Prelios SGR (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto). Per quanto attiene alle principali operazioni di strutturazione e gestione di fondi immobiliari chiusi, *cf.* la tabella contenuta nel presente Paragrafo;
- (ii) *Non Performing Loans*: l'Emittente persegue il proprio modello di *business* anche nel settore dei *Non Performing Loans* partecipando, sempre con quote di minoranza qualificata, all'acquisto di portafogli di crediti in sofferenza e offrendo servizi di gestione dei medesimi, attraverso la società controllata PRECS. Nel corso del 2009, DGAD International S.à.r.l. ha

partecipato ad un aumento di capitale, acquisendo una partecipazione pari al 20% in PRECS. Nel corso del 2013, nell'ambito di una più ampia operazione, l'Emittente ha sottoscritto accordi per l'acquisto della medesima partecipazione (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.3 del Prospetto). Per quanto attiene alle principali operazioni di investimento in *Non Performing Loans*, *cfr.* la tabella contenuta nel presente Paragrafo;

- (iii) *mercati esteri*: l'Emittente espande il proprio raggio di azione verso mercati stranieri ritenuti strategici e ad alto potenziale di crescita. In questa ottica vengono perfezionate acquisizioni principalmente in Polonia (2006) e Germania (2006, 2007 e 2008), dove l'Emittente è tuttora presente sia come investitore con quote di minoranza qualificata sia come prestatore di servizi specialistici;
- (iv) *offerta di servizi specialistici*: l'Emittente perfeziona e amplia l'offerta di servizi specialistici che vengono prestati sia a favore delle società e dei fondi immobiliari in cui il Gruppo investe con quote di minoranza, sia di soggetti terzi, per mezzo di piattaforme societarie presenti nei vari paesi in cui opera la Società, in grado di erogare una completa gamma di servizi integrati in ambito immobiliare (servizi di agenzia e valutazioni nonché di *asset, property, project, facility management*).

#### *La rifocalizzazione sull'attività di "pure management company"*

Nel 2009, in coerenza con il piano industriale 2009-2011, che aveva definito le linee strategiche per il triennio con l'obiettivo di rendere più efficiente la gestione degli *asset* in portafoglio, ridurre i costi e semplificare l'organizzazione interna per far fronte al mutato scenario del settore immobiliare (unitamente agli obiettivi di focalizzazione sulle attività "*core*" ed in particolare di *fund management* in capo a Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – ora Prelios SGR – e di riduzione dell'indebitamento e del capitale netto investito), si è accelerato il *turnaround* aziendale già avviato. L'Emittente ha dunque optato per un nuovo modello di *business* che lo qualifica come "gestore puro" ("*pure management company*"), continuando a svolgere l'attività di individuazione e gestione delle opportunità di investimento per terzi e ponendosi l'obiettivo di ridurre progressivamente le partecipazioni di capitale ancora in portafoglio.

Il *turnaround* prevedeva, in particolare, la rifocalizzazione sulle attività *core business* e la cessione dei *non core asset*, il riequilibrio finanziario e l'ottimizzazione della struttura.

Riguardo al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria, si evidenzia, da una parte, il successo dell'aumento di capitale sociale avvenuto nel 2009 dimostrato dall'integrale sottoscrizione da parte del mercato della quota di competenza e dall'altra, l'ottenimento da parte di otto primari istituti finanziari della linea di credito "Club Deal" "*committed*", definita più adeguata alle nuove esigenze di *business* della Società di 320 milioni di Euro.

Il 2010 ha rappresentato per il Gruppo un periodo segnato da importanti novità: con decorrenza dal 25 ottobre 2010, ha efficacia il processo di separazione da Pirelli & C., deliberato tramite l'assegnazione agli azionisti ordinari e di risparmio di Pirelli & C. di azioni ordinarie di Pirelli RE detenute dalla stessa Pirelli & C. e contestuale variazione della denominazione sociale in Prelios.

L'operazione ha creato condizioni favorevoli per la costituzione di una piattaforma più flessibile per eventuali future aggregazioni, anche attraverso le opportunità derivanti dalla contestuale fase di consolidamento del mercato immobiliare, coerenti con l'avvenuto riposizionamento del *business model* a puro gestore immobiliare e permettendo di presentarsi al mercato, in Italia e a livello Europeo, come uno dei principali gestori immobiliari.

Dal 13 dicembre 2010 al 25 marzo 2011 Prelios SGR è stata sottoposta ad ispezione da parte della Banca d'Italia ("**Autorità di Vigilanza**"). L'attività ispettiva ha interessato tutti i settori di attività di Prelios SGR, soffermandosi sulla gestione dei fondi di investimento e in particolare sulla gestione operativa di taluni di essi. In esito all'attività svolta, sono stati mossi a Prelios SGR alcuni

rilevi chiedendosi, in particolare, a Prelios SGR di rafforzare la propria indipendenza e l'autonomia gestionale, anche rispetto al Gruppo di appartenenza, nonché di presidiare più selettivamente il ricorso alla esternalizzazione delle proprie attività. Inoltre, nel rilevare che alcuni fondi gestiti presentavano una situazione di tensione finanziaria, l'Autorità di Vigilanza ha chiesto la definizione di iniziative per consentire il superamento di tali situazioni e il costante rispetto delle obbligazioni dei predetti fondi, disponendo che, fino a quando tali azioni non fossero state intraprese o, in alcuni casi, portate a termine, Prelios SGR non avrebbe potuto avviare l'eventuale istituzione di nuovi fondi.

Il procedimento sanzionatorio che ne è seguito ha determinato l'applicazione di sanzioni nei confronti degli esponenti aziendali di Prelios SGR per complessivi Euro 150.000,00, deliberate con Provvedimento n. 278 del 28 marzo 2012.

Prelios SGR ha recepito le risultanze dell'ispezione e nel corso del 2011 ha posto in atto una serie di iniziative necessarie per il miglior funzionamento della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno e della gestione dei servizi in *outsourcing*. Le azioni complessivamente intraprese dalla società già nel corso del 2011 per far fronte alle osservazioni del rapporto ispettivo, in sintesi, hanno riguardato:

- (a) quanto all'assetto di *governance*, organizzazione aziendale e strategie: (i) il completo rinnovo dell'organo amministrativo; (ii) il rafforzamento del numero dei consiglieri indipendenti; (iii) l'istituzione di specifici comitati endosocietari, composti in maggioranza da indipendenti; (iv) la soppressione del comitato esecutivo e la nomina di un amministratore delegato; (v) il rafforzamento della struttura organizzativa; (vi) l'ulteriore miglioramento del grado di autonomia rispetto alla controllante e lo sforzo di riposizionamento del business su canali di approvvigionamento terzi rispetto alla controllante;
- (b) riguardo ai fondi con situazioni di tensioni finanziarie, Prelios SGR ha posto in essere tutte le necessarie iniziative finalizzate ad eliminare/ridurre tali situazioni, attraverso rinegoziazioni non meramente dilatorie, da un lato, e diversificati interventi di riqualificazione e commercializzazione dall'altro.

In data 26 giugno 2012 l'Autorità di Vigilanza ha comunicato la rimozione del provvedimento di inibizione all'istituzione di nuovi fondi, consentendo a Prelios SGR di tornare alla piena operatività, ponendo - tra l'altro - specifici obblighi di rendicontazione per i fondi con tensione finanziaria e, in particolare, di (i) seguire con attenzione l'evoluzione della situazione dei fondi Patrimonio Uffici e Hospitality & Leisure, al fine di valutare le possibili ricadute reputazionali, legali e operative per Prelios SGR nonché le eventuali iniziative correttive da assumere, tenendo in proposito aggiornata l'Autorità di Vigilanza, e (ii) fornire periodici raggugli sui fondi in passato interessati da situazioni di difficoltà (Diomira, Retail & Entertainment, Social & Public Initiatives, Vivaldi)

Con riferimento alla società controllata Prelios Credit Servicing, si segnala che la stessa è stata sottoposta a ispezione ordinaria dall'Autorità di Vigilanza dal 23 settembre 2010 al 5 gennaio 2011.

I principali rilievi mossi da Banca d'Italia hanno riguardato aspetti di *governance*, patrimonializzazione e profili organizzativi, con particolare riferimento: (i) alle strategie e agli equilibri economico-patrimoniali; (ii) alla necessità di un maggior presidio da parte degli organi aziendali; (iii) ad una razionalizzazione ed un più efficace contributo dei legali esterni e dei consulenti commerciali; (iv) all'organizzazione e ai controlli interni non pienamente funzionali; (v) ai rischi operativi e di reputazione, ascrivibili al ricorso ancora ampio a lavorazioni manuali e alla insufficiente mappatura dei rischi legali; (vi) all'antiriciclaggio, che risentirebbe della mancanza di procedure automatiche di verifica.

Con riferimento agli aspetti relativi alla patrimonializzazione, l'Autorità di Vigilanza ha, in particolare, rilevato che, nella situazione di crisi finanziaria e del mercato immobiliare e in assenza

di un incremento dei ricavi derivanti da nuovi mandati, PRECS si sarebbe trovata nella necessità di far ricorso alle proprie risorse patrimoniali per coprire le perdite derivanti dall'aggravio di costi (ivi compresi i costi di ristrutturazione). A tale riguardo e a seguito di quanto emerso dalla citata ispezione, Prelios ha assicurato il mantenimento dell'adeguatezza patrimoniale di PRECS, in particolare partecipando ad un aumento di capitale di PRECS per complessivi Euro 6,75 milioni, deliberato il 7 giugno 2011, sottoscritto e deliberato in due tranches come segue: (i) nel giugno 2011, per Euro 3 milioni (unitamente al socio di minoranza DGAD International S.a.r.l., che ha provveduto a versare la propria quota di Euro 0,75 milioni) e (ii) nel gennaio 2012, per Euro 2,4 milioni (unitamente al socio di minoranza DGAD International S.a.r.l., che ha provveduto a versare la propria quota di Euro 0,6 milioni).

Preso atto dei rilievi di Banca d'Italia, PRECS ha attuato un organico piano di interventi per risolvere le criticità segnalate, avendo peraltro già in precedenza avviato numerose azioni di miglioramento gestionali ed organizzative risultate tutte coerenti con le indicazioni poi formalizzate dall'Autorità di Vigilanza, tra cui la nomina del Direttore Generale Operations, con precipue competenze amministrative.

In tale contesto, è stato anche approvato un "piano di rilancio" che conteneva l'indicazione degli interventi da adottare per consentire il rilancio dell'attività di PRECS, con le modalità e i tempi per l'attuazione, e l'ampliamento della composizione del consiglio di amministrazione di PRECS, con l'ingresso di tre nuovi consiglieri.

Con riferimento ai rilievi specificamente mossi da Banca d'Italia, PRECS ha implementato un analitico piano di interventi che ha affrontato tutti i profili problematici evidenziati ed ha avuto in particolare riguardo: (i) alla riorganizzazione finalizzata allo sviluppo del *business*; (ii) alla razionalizzazione del processo di recupero dei crediti; ed (iii) al rafforzamento della struttura dei controlli interni.

Al termine dell'attività ispettiva e del procedimento sanzionatorio che ne è seguito, considerato quanto sopra, sono state applicate delle sanzioni nei confronti degli esponenti aziendali di PRECS per complessivi Euro 70.000,00, di poco superiori al minimo edittale, assunto con Provvedimento n. 22256/12 del 11 gennaio 2012.

Per opportuna completezza, quanto al mantenimento dell'adeguatezza patrimoniale di PRECS, si segnala che – nell'ambito del procedimento autorizzativo finalizzato all'iscrizione di PRECS all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 del Testo Unico Bancario – l'Emittente ha confermato, così come già accaduto in passato, la propria capacità e volontà di valutare ogni possibile opportuna azione di sostegno nei confronti di PRECS, che si renda eventualmente necessaria - al ricorrere dei relativi presupposti - per garantirle, nel continuo, il rispetto dei requisiti prudenziali richiesti dalla disciplina applicabile, nonché per supportare la crescita e l'espansione dell'attività della stessa, coerentemente con i piani di sviluppo approvati.

### *La ricapitalizzazione della Società del 2013*

Nel corso del 2011, a partire dal mese di agosto, lo scenario esterno di riferimento denota un drastico e repentino deterioramento legato, in particolare, alle tensioni sul debito sovrano. Per quanto riguarda più direttamente l'Emittente, i principali effetti negativi che incidono sulla valutazione delle prospettive future riguardano l'aumento degli *spread* e, in particolare nel settore immobiliare, un deterioramento dei flussi di cassa attesi dagli *asset* immobiliari ed un sensibile rallentamento delle compravendite anche per la diminuzione della capacità del sistema bancario di finanziare le operazioni.

Il nuovo *shock* finanziario di agosto 2011 ha determinato, in concreto, un immediato rallentamento delle operazioni immobiliari, prospettando un aggravamento delle condizioni economiche a cui le operazioni possono essere perfezionate nel breve medio-termine. In questo contesto Prelios, confermando l'obiettivo strategico di riposizionamento in "*pure management company*" con

particolare *focus* sul mercato domestico, attraverso il rilancio della SGR e il crescente sviluppo delle attività di gestione (*Asset Management*) verso terzi, ha cercato di privilegiare la generazione di cassa attraverso la valorizzazione degli investimenti e l'incremento dell'efficienza gestionale e favorire lo sviluppo sostenibile delle attività di servizio negli anni futuri. In questa prospettiva, l'Emittente ha sottoscritto, nel dicembre 2011, il rifinanziamento anticipato del Contratto di Finanziamento *Club Deal* e il Contratto di Finanziamento P&C. Tali contratti sono stati definiti sulla base delle nuove linee guida approvate dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che hanno rafforzato l'obiettivo di *deleverage* del Gruppo.

A seguito delle incertezze finanziarie che hanno continuato ad interessare l'area Euro nel 2012, in uno scenario macroeconomico caratterizzato da forte instabilità, il settore immobiliare in Italia ha subito una nuova battuta d'arresto nella prima parte dell'anno registrando un crollo delle compravendite a fronte della ridotta capacità di accesso al credito e di attese di *repricing* denotando volumi di investimento tra i più bassi registrati negli anni recenti.

Le iniziative poste in essere dall'Emittente nel corso del 2012, in considerazione della situazione debitoria e del perdurare della crisi del mercato di riferimento, hanno consentito agli amministratori di acquisire la ragionevole aspettativa che si potesse addivenire, in tempo utile a garantire la salvaguardia della solidità patrimoniale dell'Emittente e la sostenibilità del debito finanziario, alla definizione di un'operazione in grado di determinare il rafforzamento patrimoniale mediante la ricapitalizzazione e il riequilibrio della struttura finanziaria del Gruppo, per fornire nuove prospettive di crescita e sviluppo.

Nel dicembre 2012, Prelios e Feidos 11 - società veicolo controllata da Feidos e partecipata anche da altri investitori attraverso veicoli dedicati - hanno concordato i termini e le condizioni per la ricapitalizzazione dell'Emittente mediante aumenti di capitale, per complessivi Euro 185 milioni, e la rimodulazione del debito esistente a tale data con Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.2 del Prospetto).

Nel marzo 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società ha quindi approvato il Piano di Risanamento finalizzato al risanamento della stessa e asseverato ai sensi dell'art. 67, terzo comma, lett. D) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 67.

In conformità con quanto previsto nel Piano di Risanamento, in data 7 maggio 2013, la Società ha sottoscritto con le Banche Finanziatrici e con Pirelli & C. l'Accordo di Rimodulazione del debito esistente (pari ad Euro 561 milioni al 31 dicembre 2012) ai sensi del quale Euro 250 milioni restavano a titolo di finanziamento (*super-senior* e *senior*) e fino a Euro 269 milioni, sarebbero stati convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di debito convertendo (obbligazioni a conversione obbligatoria), con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società, nonché con possibilità di conversione da parte dei titolari del Convertendo, alla scadenza del Finanziamento *senior* in un ulteriore finanziamento *super senior*. Tra il 7 e l'8 maggio 2013 sono stati sottoscritti gli ulteriori accordi relativi all'esecuzione dell'operazione in relazione alla capitalizzazione della Società, ivi inclusi gli impegni di sottoscrizione e garanzia.

Sulla base degli accordi sopra descritti, finalizzati al rafforzamento patrimoniale della Società (anche attraverso l'allargamento della compagine sociale a Feidos 11) e alla ristrutturazione dell'indebitamento (secondo quanto previsto nel Piano di Risanamento e nell'Accordo di Rimodulazione) l'operazione straordinaria del 2013 prevedeva - previa riduzione del capitale sociale per perdite da Euro 218.877.613,14 a Euro 4.881.622,50 senza annullamento di azioni e il successivo raggruppamento di azioni ordinarie - (i) un aumento di capitale della Società, per un importo complessivo di circa Euro 70 milioni, riservato a Fenice - società veicolo in allora partecipata da Feidos 11, Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. - con emissione di una nuova classe di Azioni di Categoria B, prive del diritto di voto e non destinate alla quotazione, da sottoscrivere in denaro, (ii) un aumento di capitale della Società a pagamento, in via scindibile,

per un importo complessivo massimo di circa Euro 115 milioni da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, da sottoscrivere in denaro ovvero anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società e (iii) l'emissione, fino ad un ammontare massimo di nominali Euro 269.000.000,00, del Convertendo, obbligazioni a conversione obbligatoria (obbligazioni convertende) in azioni ordinarie e/o in Azioni di Categoria B, riservate alle Banche Finanziatrici e a Pirelli & C. (denominato "*Prestito Convertendo Prelios 2013-2019*"), il cui l'esatto ammontare pari a 233.534 obbligazioni convertende del valore nominale di Euro 1.000 è stato successivamente determinato a seguito dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale in opzione della Società e dell'aumento di capitale riservato a Fenice. Conclusa l'operazione straordinaria del 2013, il Gruppo ha avviato le attività di consolidamento delle iniziative per lo sviluppo del *business*, coerentemente con la strategia di riposizionamento in polo di riferimento nella gestione di patrimoni e servizi immobiliari e finanziari per investitori terzi, i cui risultati tuttavia successivamente non hanno manifestato gli effetti previsti, anche in conseguenza del permanere di condizioni di difficoltà e di mancata ripresa dei mercati finanziari in generale e del settore immobiliare in particolare.

L'operazione straordinaria del 2013 si è conclusa solo nel mese di agosto 2013, determinando comunque una situazione di attesa da parte del mercato nei confronti del Gruppo. Dal punto di vista gestionale non è stato, quindi, possibile per la Società sviluppare ed implementare, nei tempi inizialmente programmati, tutte le iniziative necessarie per il rapido rilancio delle prospettive della Società che non ha potuto, quindi, conseguire i risultati previsti dal Piano di Risanamento, peraltro in uno scenario di mercato caratterizzato da persistente debolezza ed incertezza sia sui tempi sia sulla dimensione di una ripresa che ha iniziato a manifestare i primi segnali solo all'inizio del 2014.

Nonostante le attività svolte nel 2013 e sopra descritte, il Gruppo al 31 dicembre 2013 ha conseguito ulteriori significative perdite economiche per effetto di *performance* inferiori alle attese, di svalutazioni immobiliari, nonché di svalutazioni dei portafogli di crediti NPL a seguito del deterioramento delle previsioni di recupero del credito.

#### *Gli ultimi sviluppi e l'operazione straordinaria 2015*

Nel 2014, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Il perdurare della crisi si è riflesso nel settore immobiliare che ha evidenziato una debolezza del mercato e ancora difficoltà di accesso al credito, seppur con alcuni segnali di una possibile ripresa, principalmente spinta dal recente rinnovato interesse nel settore *real estate* italiano da parte degli investitori stranieri.

In tale contesto, in data 9 aprile 2014, considerata l'entità della perdita d'esercizio 2013 a livello individuale di Prelios, il Consiglio di Amministrazione della Società ha accertato il verificarsi dei presupposti previsti dal Regolamento del Convertendo, che prevedeva il rimborso anticipato obbligatorio mediante conversione del Convertendo, qualora la Società versi in una delle due fattispecie previste dagli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile. Conseguentemente, in data 14 aprile 2014, è stata data esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del Convertendo stesso mediante integrale conversione delle obbligazioni convertende e, quindi, all'esecuzione dell'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione mediante emissione di numero 229.757.292 azioni ordinarie e numero 93.390.705 Azioni di Categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80.

Successivamente, inoltre, tenuto conto dell'evoluzione del mercato e a seguito della positiva interazione con i principali soggetti finanziatori della Società, in data 12 giugno 2014 il Consiglio di Amministrazione di Prelios - anche alla luce degli scostamenti rilevati rispetto alle previsioni del Piano di Risanamento e al fine di consentire la prosecuzione del risanamento aziendale in coerenza con il medesimo - ha approvato un nuovo piano industriale per gli esercizi 2014-2016, il Piano

Industriale 2014-2016, nel quale sono state individuate le misure funzionali al rafforzamento patrimoniale e il risanamento aziendale del Gruppo, nonché delineati gli obiettivi strategici per il riposizionamento del Gruppo in *management company* attraverso la focalizzazione nel settore Servizi e un programma di dismissione degli Investimenti. In particolare, il Piano Industriale 2014-2016 prevedeva la focalizzazione nell'attività del Gruppo nel settore Servizi e per quanto riguardava invece il settore Investimenti, un intenso programma di dismissioni delle partecipazioni, volto alla sostanziale uscita definitiva entro il 2018, con la possibilità di valutare anche un possibile progetto di valorizzazione complessiva delle partecipazioni al fine di accelerare il conseguimento dell'obiettivo.

Il 19 giugno 2014, l'Assemblea della Società ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013, che ha registrato perdite superiori ad un terzo del capitale sociale. La medesima Assemblea ha deliberato di non procedere all'adozione di provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, rinviandone l'adozione, tenuto altresì conto delle iniziative assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale.

Nel corso del 2014, in esecuzione del Piano Industriale 2014-2016, sono state effettuate operazioni di acquisizione e accordi per sviluppare il settore Servizi e iniziative finalizzate alla dismissione degli Investimenti nel settore immobiliare, nonché iniziative volte a mitigare una situazione di tensione finanziaria. Per quanto attiene alle principali operazioni e accordi, *cfr.* la tabella contenuta nel presente Paragrafo.

In data 13 marzo 2015, è stato approvato il *Budget 2015* e l'*Outlook 2015-2017* che hanno evidenziato nel triennio risultati ancora negativi con conseguente erosione del patrimonio, confermando il permanere di una situazione di tensione finanziaria.

Tali circostanze hanno delineato il permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale nonché la necessità di perseguire ulteriori iniziative che potessero consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento di una solidità finanziaria e patrimoniale di lungo periodo. In considerazione del *Budget 2015* e dell'*Outlook 2015-2017* e della disponibilità mostrata dal ceto bancario e dagli azionisti di riferimento a supportare le iniziative del Gruppo, gli amministratori hanno ritenuto ragionevole che si potesse completare il processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria e quindi di continuare ad operare in un contesto di continuità.

Al fine di accelerare gli obiettivi del Piano Industriale 2014-2016 e dell'*Outlook 2015-2017*, Prelios, Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. (quest'ultimi principali finanziatori e soci della Società) hanno concordato i termini e le condizioni dell'Operazione straordinaria a carattere strategico funzionale al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo, anche attraverso il Conferimento in Focus Investments del Ramo d'Azienda Investimenti e comprendente, *inter alia*, l'Aumento di Capitale in Opzione, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, l'Apporto in Denaro, gli impegni di sottoscrizione e garanzia all'Aumento di Capitale in Opzione, nonché le attività correlate all'esecuzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

I termini della complessiva Operazione sono contenuti nell'Accordo Quadro sottoscritto tra Prelios e i Partners in data 8 ottobre 2015. La rimodulazione dell'indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici è stata invece riflessa nel Nuovo Accordo di Rimodulazione sottoscritto tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici in

data 8 ottobre 2015 contenente i termini e le condizioni della rimodulazione dell'indebitamento bancario di Prelios derivante dal Contratto di Finanziamento *Club Deal* come modificato dall'Accordo di Rimodulazione (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

L'Operazione è funzionale al conseguimento di obiettivi di diversa natura e, in particolare: (a) strategico-industriale, con lo scopo di separare il *business* degli Investimenti da quello dei Servizi, consentendo il completamento del processo di focalizzazione dell'attività del Gruppo nel settore dei Servizi e il suo riposizionamento quale *pure management company*, in coerenza con gli obiettivi indicati - da ultimo - nel Piano Industriale 2015-2017 della Società; e (b) patrimoniale-finanziario, finalizzato a realizzare un rafforzamento complessivo di lungo periodo.

La tabella che segue offre una descrizione sintetica delle operazioni di maggiore rilievo avvenute nell'ultimo triennio.

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
2012	Prelios – avvio processo competitivo per cessione di asset	Il Gruppo Prelios avvia già agli inizi del 2012, con l'ausilio dei propri <i>advisor</i> , iniziative finalizzate alla cessione di <i>asset</i> con le quali produrre flussi di cassa straordinari a supporto degli impegni di rimborso del debito, e, a partire dalla fine del secondo trimestre 2012, iniziative finalizzate ad attrarre, anche tramite processi competitivi, investitori terzi e possibili <i>partnership</i> industriali.
	Prelios Agency S.p.A. – cessione Prelios Finance S.p.A.	Nell'aprile 2012 si perfeziona la cessione, a terzi, dell'80% delle azioni della Prelios Finance S.p.A. (successivamente ridenominata “24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A.”) per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 330.000,00, soggetto ad un meccanismo di aggiustamento eventuale.
	Prelios Agency S.p.A. – cessione ramo d'azienda “franchising”	Nel giugno 2012, si perfeziona la cessione, alla società Brand for Agency Services S.r.l., società controllata dalla capogruppo Prelios, del ramo d'azienda denominato “franchising” costituito da un insieme organizzato di rapporti giuridici di persone dedicate e di beni funzionali allo svolgimento di attività e servizi di gestione nello specifico segmento della gestione delle agenzie immobiliari che operano su tutto il territorio nazionale, con il marchio “La Casa”.
	Prelios Integra S.p.A.	Nel mese di maggio 2012, Prelios Property & Project Management (ora Prelios Integra) si è aggiudicata, in raggruppamento temporaneo di imprese (“RTI”) con le società Siram S.p.A., ExitOne S.p.A. e Gabetti S.p.A., la gara indetta dall'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale (“INPS”) per la gestione – a lotto unico – dell'intero patrimonio immobiliare di proprietà dell'INPS. Nel corso del mese di novembre 2015 il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso di Romeo Gestioni S.p.A. disponendo il subentro di quest'ultimo nel vigente rapporto contrattuale con INPS.
	Prelios Integra S.p.A.	Nel mese di luglio 2012 la Società e l'Impresa Percassi, società interamente controllata da Immobiliare Percassi, hanno siglato un accordo quadro per la creazione di Pitecna, <i>partnership</i> commerciale paritetica tra le due realtà per operare nei settori <i>retail</i> e <i>small office</i> . L'accordo è finalizzato a proporre sul mercato un nuovo attore, con un'offerta di servizi integrati “chiavi in mano” di <i>engineering &amp; contracting</i> sia per spazi <i>retail</i> che per superfici ad uso ufficio (anche di piccole o medie dimensioni), ed è il frutto del <i>track record</i> della Società nella gestione e valorizzazione degli immobili, e dell'esperienza pluriennale di Impresa Percassi nella loro realizzazione o ristrutturazione. La nuova <i>partnership</i> commerciale Pitecna si è aggiudicata per Euro 1,4 milioni la gara indetta da Autogrill relativa alla realizzazione delle opere di completamento del punto vendita Autogrill di Villorosi est sull'autostrada A8 Milano-Laghi, nei pressi della fiera di Rho e dall'Expo,



Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		con l'obiettivo di essere il primo "eco-grill" della Lombardia (secondo a quello realizzato dal medesimo architetto sulla E45 nei pressi di Ravenna), un'area di sosta a impatto zero, con un'insolita struttura a forma di ciminiera; ventitremila metri quadri di superficie complessiva e duemilaquattrocento di fabbricato, anticipando il futuro delle aree di servizio di tutta Italia.
	Prelios Residential Investments GmbH cessione Tizian Wohnen 1 GmbH e Tizian Wohnen 2 GmbH	Nell'agosto 2012, Prelios Residential Investments GmbH ha perfezionato la cessione a terzi delle proprie quote di partecipazione detenute nelle società Tizian Wohnen 1 GmbH e Tizian Wohnen 2 GmbH, pari a circa il 40%.
	Prelios SGR – istituzione fondo Eridano	Nel novembre 2012, Prelios SGR si aggiudica il bando di gara pubblico promosso dalla Provincia di Cremona finalizzato alla valorizzazione del patrimonio immobiliare strumentale e non di proprietà dell'ente stesso; viene quindi istituito il fondo, denominato Eridano, detenuto al 100% dalla Provincia di Cremona.
	Prelios – acquisto 25% di Prelios Polska Sp. z o.o.	Nel mese di novembre 2012, Prelios ha acquistato dal socio minoritario la quota residua pari al 25% del capitale sociale di Prelios Polska Sp. z o.o., divenendone unico socio.
	Prelios – cessione Dixia S.r.l.	Nel dicembre 2012 si perfeziona la cessione a terzi da parte di Prelios della quota di partecipazione detenuta nel capitale della società Dixia S.r.l., pari al 30%. Il prezzo è stato pari ad Euro 2,2 milioni.
	Prelios – cessione Polish Real Estate Investments Holding B.V.	Nel dicembre 2012, Prelios ha perfezionato la cessione a terzi della propria quota di partecipazione detenuta nel capitale della società Polish Real Estate Investments Holding B.V., pari al 40%.
	Prelios – evoluzione processo avviato ad inizio anno e sottoscrizione accordo quadro con Feidos 11	Nel dicembre 2012, Prelios e Feidos 11 sottoscrivono un accordo quadro che prevede e regola le attività inerenti alla ricapitalizzazione della società e alla rimodulazione del debito esistente. Nel dicembre 2012 Prelios e le Banche Finanziatrici raggiungono un accordo relativo al differimento delle scadenze previste dal Contratto di Finanziamento <i>Club Deal</i> , in base al quale, viene concesso a Prelios un ulteriore differimento degli obblighi di pagamento (cd. "Standstill") al fine di consentire alla stessa l'adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell'operazione di ricapitalizzazione e rimodulazione del debito esistente.
	Investimento Highstreet	Nel corso del quarto trimestre 2012, è stata deliberata al vendita di una parte rilevante del portafoglio immobiliare appartenente all'investimento Highstreet alla società Signa, società immobiliare austriaca, per un controvalore di Euro 1,1 miliardi. I contratti preliminari prevedevano una serie di condizioni sospensive perfezionate nel corso del 2013.
	Prelios – Ristrutturazione investimento in ICR 8 S.r.l.	L'Emittente è parte di una <i>joint venture</i> con la società Morgan Stanley Real Estate Funds, titolare di un portafoglio NPL acquistato da International Credit Recovery S.r.l. ("ICR8").  Nel corso del 2012, è stata definita una nuova operazione di cartolarizzazione finalizzata, da una parte, alla razionalizzazione dell'attuale struttura societaria, e dall'altra, alla riduzione dell'interesse economico e quindi del capitale investito nell'iniziativa da parte dell'Emittente. Segnatamente, ICR8 ha emesso nuovi titoli per un valore complessivo pari a Euro 130 milioni a fronte dei residui portafogli delle quattro cartolarizzazioni in essere, accorpati in un unico portafoglio; detti titoli sono stati allocati e sottoscritti, in percentuali differenti rispetto a quelle previste nei precedenti accordi, dai detentori dei titoli originari (Morgan Stanley e Prelios), diminuendo di fatto l'impegno nell'investimento dell'Emittente.  Ad oggi quindi l'Emittente, attraverso la <i>joint venture</i> con la società Morgan

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		Stanley Real Estate Funds detiene il 49% delle notes di Classe D emesse dal veicolo ICR8, che hanno un valore nominale complessivo pari a Euro 44,2 milioni.
		Inoltre, per effetto di tale operazione, l'Emittente ha incassato rimborsi per Euro 12 milioni.
2013	Prelios – PRECS	In data 4 aprile 2013, il gruppo sottoscrive specifici accordi – facendo seguito ad un “ <i>Head of Terms</i> ” approvato il 27 marzo 2013 – con Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, accordi che prevedono tra l'altro (i) l'uscita di DGAD dall'azionariato di PRECS, (ii) l'uscita di Prelios dai co-investimenti NPL in <i>joint venture</i> con DGAD ed (iii) il trasferimento della gestione di <i>special servicing</i> sui portafogli co-investiti ad altro <i>servicer</i> (ad esclusione del portafoglio Elipso che rimane in gestione a PRECS) e (iv) il mantenimento dei mandati di <i>master corporate service</i> e <i>junior noteholder representative</i> .
	Prelios – Polish Investments Real Estate Holding II B.V.	In data 7 maggio 2013, la società Coimpex Sp.z.o.o. (40% Prelios attraverso Polish Investments Real Estate Holding II B.V.) ha acquistato da terzi il 100% delle seguenti società: Berea Investments Sp.z.o.o., Berea Investments Sp.z.o.o. S.K.A., Tagger Investments Sp.z.o.o., Tagger Investments Sp.z.o.o. S.K.A.. Successivamente, in data 7 giugno, Coimpex ha conferito a Berea Investments Sp.z.o.o. S.K.A. una parte dell'area <i>ex</i> Lucchini, da destinarsi a sviluppo <i>retail</i> , per un controvalore di circa Euro 13,8 milioni.
	Definizione accordi di rimodulazione del debito	Nel maggio 2013, Prelios definisce con le Banche Finanziatrici e Pirelli & C. l'Accordo di Rimodulazione del debito alla base del Piano di Risanamento.
	Prelios	Nel corso del 2012 e del 2013, alcuni <i>partner</i> dell'Emittente hanno reso nota la propria intenzione di cedere ad altri investitori le proprie partecipazioni, per molteplici cause.  In tale ambito si segnala il <i>turnaround</i> di investitori all'interno degli investimenti afferenti (i) SIG RE B.V., <i>sub holding</i> che detiene tre società di diritto tedesco proprietarie di portafogli residenziali in Germania e (ii) in alcuni veicoli detenuti in <i>joint venture</i> con i fondi di Morgan Stanley nell'ambito di investimenti nel settore terziario in Italia. In tale contesto, quindi, la Società ha definito taluni accordi volti a formalizzare quanto sopra richiamato, che si sono perfezionati nel corso del 2014 con la cessione a terzi da parte di Prelios Netherlands B.V. delle quote detenute nella società SIG RE B.V. e nelle sue partecipate Residente Baltic GmbH, Resident Sachsen P&K GmbH e Resident West GmbH..
	Prelios sottoscrizione contratto di finanziamento <i>bridge</i>	In data 18 luglio 2013, è stato sottoscritto un contratto di finanziamento (c.d. “ <i>finanziamento bridge</i> ”) tra Prelios e Fenice per un importo complessivo di Euro 20 milioni.
	Emissione “ <i>Prestito Convertendo Prelios 2013-2019</i> ”	In data 26 agosto 2013, è stato definito l'esatto ammontare e pertanto emesso il “ <i>Prestito Convertendo Prelios 2013-2019</i> ”.
	Prelios Agency S.p.A.	In data 28 giugno 2013, la quota di partecipazione del 20% nel capitale della società 24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A. (già Prelios Finance S.p.A.) è stata ceduta a terzi, per un corrispettivo di Euro 15.000.
	Prelios – Agency Services S.r.l.	In data 27 settembre 2013, Prelios ha sottoscritto con Proximm S.p.A., società titolare in esclusiva per l'Italia del franchising immobiliare a marchio RE/MAX, un contratto di compravendita avente ad oggetto la cessione da parte di Prelios del 100% delle quote rappresentative del capitale sociale della società Brand for Agency S.r.l., cui faceva capo il

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		<i>franchising</i> immobiliare di Prelios. Il corrispettivo dell'operazione è stato pari a Euro 10.000. La vendita si è perfezionata in data 1° ottobre 2013. Con tale operazione, il Gruppo Prelios esce definitivamente dal settore dell'intermediazione in <i>franchising</i> svolta per la clientela <i>retail</i> , continuando a concentrarsi in via esclusiva sull'intermediazione istituzionale e su quella rivolta ad operatori internazionali in linea con il riposizionamento del Gruppo in qualità di “ <i>puro gestore</i> ” e con il percorso di focalizzazione sulle attività <i>core</i> .
	Prelios – PRECS	In data 16 ottobre 2013 Prelios e DGAD International S.à.r.l. hanno dato esecuzione agli accordi stipulati in data 4 aprile 2013. Con la firma di tali accordi Prelios ha acquistato una quota pari al 20% del capitale sociale di PRECS salendo al 100% per un prezzo pari ad Euro 1 milione e ha dismesso le proprie quote nei co-investimenti NPL in <i>joint venture</i> con DGAD International S.à.r.l., cedendo l'intera partecipazione detenuta in European NPL S.A. pari al 33%, nonché il finanziamento soci in essere verso la società per un corrispettivo complessivo pari a Euro 4 milioni.
	Prelios SGR – CNPADC	In data 27 novembre 2013, Prelios SGR, si è aggiudicata il bando di gara pubblicato il 27 marzo 2013 indetto dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti (“ <b>CNPADC</b> ”) per la selezione di una SGR deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati (aggiudicazione definitiva avvenuta in data 17 gennaio 2014). Il fondo è stato costituito nel 2014 con la denominazione di “ <i>Primo RE</i> ”, mediante un conferimento iniziale da parte di CNPADC di Euro 100 milioni – riservandosi di incrementarlo fino a complessivi Euro 300 milioni – da investire in misura non inferiore al 90% in beni immobili e diritti reali immobiliari situati sul territorio italiano a prevalente destinazione commerciale, terziario o uffici, e comunque non ad uso residenziale. Il fondo ha già acquisito due importanti <i>asset</i> immobiliari in Milano e Firenze a destinazione uffici e turistico-alberghiero.
	Prelios SGR – CAAB	In data 19 dicembre 2013, Prelios SGR, si è aggiudicata il bando di gara pubblicato il 6 settembre 2013 e indetto dal Centro Agroalimentare di Bologna S.c.p.A. (“ <b>CAAB</b> ”) per la selezione di una SGR deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati (aggiudicazione definitiva avvenuta in data 24 dicembre 2013). Il fondo è stato promosso tra l'altro per la realizzazione del progetto denominato F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina), che porterà alla creazione nella città di Bologna, all'interno del Mercato Agro-Alimentare, di un complesso nel quale saranno condensate le eccellenze dell'enogastronomia italiana. Il fondo, della durata di 40 anni, è stato costituito nel 2014 mediante il conferimento, da parte di CAAB, dell'area su cui sviluppare il progetto e la stipula da parte di numerosi investitori qualificati, di impegni di sottoscrizione di quote da liberarsi per cassa. Successivamente, è stato aperto anche un secondo comparto del fondo (Comparto B) avente in prevalenza destinazione relativa a funzioni, servizi, attività ed imprese legate al settore della logistica con particolare attenzione alla logistica per il settore agroalimentare. Anche il comparto B è stato costituito mediante apporto di un'area su cui sviluppare il progetto e la sottoscrizione da parte di investitori qualificati di quote da liberarsi per cassa. L'importo complessivo delle aree apportate e dei fondi raccolti al 31 dicembre 2014 è pari a Euro 120.
2014	Prelios SGR – Fondo Igea	Nel mese di gennaio 2014, ha istituito un fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad Investitori Qualificati denominato “ <i>Igea</i> ”, dedicato agli

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		investimenti nel settore immobiliare da parte di investitori istituzionali, in particolare in iniziative con una importante componente di sviluppo e riqualificazione immobiliare. L'operazione prevede, principalmente, che il fondo acquisisca (mediante apporto e/o compravendita) la proprietà di aree da destinare allo sviluppo di progetti immobiliari ovvero immobili da riconvertire/ristrutturare. Il fondo vedrà il coinvolgimento sia di investitori istituzionali con un profilo di investimento finanziario, che parteciperanno al fondo con contribuzioni in denaro, sia di altri investitori qualificati che contribuiranno mediante apporto di beni in natura (aree, ovvero immobili). Prelios SGR ha già raccolto impegni di sottoscrizione per Euro 40 milioni da destinare allo sviluppo di due iniziative a destinazione residenziale.
	Prelios – Buwog	In data 12 febbraio 2014, la società Solaia RE S.à.r.l., <i>joint venture</i> partecipata al 60% da un fondo gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank) e al 40% da Prelios S.p.A., ha raggiunto un accordo con la società Buwog, controllata integralmente dal Gruppo austriaco Immofinanz, per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG. All'operazione era, inoltre, connesso il trasferimento della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios) che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. In data 27 giugno 2014 è avvenuto il <i>closing</i> , relativamente alla cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG. Inoltre, il 4 luglio 2014, è avvenuto il trasferimento della piattaforma di servizi di Prelios Deutschland GmbH che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale.
	Rimborso anticipato “ <i>Prestito Convertendo Prelios 2013-2019</i> ”	In data 14 aprile 2014, a seguito della perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2013, è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato previsto dal Regolamento del Convertendo mediante l'integrale conversione di: (i) numero 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituenti la <i>tranche A</i> , convertibili in azioni ordinarie; e (ii) di numero 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% della complessiva emissione) costituenti la <i>tranche B</i> , convertibili in Azioni di Categoria B. In relazione alla richiamata conversione, è stata conseguentemente data automatica esecuzione anche all'aumento di capitale sociale a servizio esclusivo della conversione del Convertendo mediante l'emissione di n. 229.757.292 azioni ordinarie e n. 93.390.705 Azioni di Categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80.
	Prelios	In data 23 maggio 2014, Prelios ha ceduto a terzi l'intera partecipazione, pari al 35%, detenuta nella società Alnitak S.à.r.l., unitamente al credito finanziario vantato verso la stessa società, per un prezzo complessivo pari a Euro 21.000. La società ceduta detiene il 100% delle quote del fondo Hospitality&Leisure, fondo attivo nel settore turistico, proprietario di n. 4 villaggi vacanze; il fondo è attualmente gestito da Prelios SGR.
	Prelio SGR – Fondo ASCI	La gestione del fondo “ <i>Asci-Abitare Sostenibile Centro Italia</i> ”, operante nel settore del <i>social housing</i> , è stata trasferita in data 31 luglio 2014 da Focus Gestioni SGR S.p.A. a Prelios SGR. Lo scopo del fondo è contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali destinati a ridurre il disagio abitativo e a realizzare politiche di investimento di natura etica nell’“abitare sociale”. Al 31 dicembre 2014 il patrimonio del fondo, pari a Euro 8 milioni, è investito in un terreno edificabile sul quale verrà sviluppato il primo progetto per il quale sono state già sottoscritte quote da liberarsi per cassa per oltre Euro 30 milioni da parte di investitori qualificati tra cui il fondo F.I.A. (Fondo Investire per l’Abitare) gestito da CDP Investimenti SGR.

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
	Prelios Integra S.p.A.	Durante il 2014, Prelios Integra si è inoltre aggiudicata la gara per i servizi di Property Management per il Fondo PAI e per il Fondo Primo RE, entrambi fondi gestiti da Prelios SGR.
	Prelios SGR – Secondcap Ltd.	In data 3 luglio 2014 Prelios SGR ha siglato un accordo con Secondcap Ltd. - società autorizzata dalla FCA a Londra che gestisce una piattaforma di transazioni sul mercato secondario dei fondi chiusi e riservati con un <i>network</i> di oltre 400 investitori internazionali - al fine di incrementare la liquidità degli investimenti nei fondi immobiliari privati che Prelios SGR che ha in gestione.
	Prelios – iCORE Global	In data 7 ottobre 2014, Prelios ha siglato un accordo strategico con iCORE Global, colosso di servizi immobiliari mondiale basato negli USA, per la cooperazione tra le due società a livello globale. Grazie a tale accordo Prelios Integrated Services, la <i>strategic business unit</i> del Gruppo che attraverso società operative offre la gamma di servizi immobiliari, avrà diretto accesso ad oltre 63 paesi nel mondo e potrà offrire ai clienti <i>corporate</i> i servizi di iCORE Global, società americana attiva nei servizi immobiliari <i>worldwide</i> , quali <i>brokerage</i> , <i>landlord</i> e <i>tenant representation</i> .
	Prelios – Negentropy Capital Partners LLP	In data 29 ottobre 2014, Prelios ha stipulato un accordo preliminare finalizzato all'acquisizione dell'80% di Negentropy Capital Partners LLP, <i>asset manager</i> basato a Londra e operativo sotto la supervisione e regolamentazione della FCA. Sono attualmente in corso le attività propedeutiche al completamento del processo di <i>filing</i> propedeutico all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della FCA.
	Prelios – Polish Investments Real Estate Holding II B.V.	In data 30 ottobre la società partecipata Polish Investments Real Estate Holding II B.V., detenuta al 40% da Prelios e al 60% da RGI Resipol BV, ha dismesso la partecipazione detenuta in Berea Sp. z o.o., società detentrica di un'area di circa 55.000 mq a destinazione prevalentemente <i>retail</i> in Varsavia con una potenziale edificabilità pari a circa 67.000 mq, per un corrispettivo complessivo pari a circa Euro 53 milioni.
	Prelio SGR – Fondo Olinda	In data 10 luglio 2014 è stato sottoscritto un accordo tra Prelios SGR e Colisée Gèrance S.a.s. e EPF Acquisition Co 22 S.à.r.l. per la vendita del patrimonio residuo di Olinda – Fondo Shops (partecipato dal Gruppo Prelios con una percentuale pari a circa 10,5%, attraverso Prelios SGR e Prelios Netherlands B.V.) e la cessione del 100% delle quote di Olinda Centers S.r.l a Reitaly, fondo immobiliare gestito da AXA REIM S.G.R. S.p.A.. La vendita si è perfezionata in data 16 dicembre 2014. Il prezzo di cessione per il portafoglio costituito da 25 immobili è stato pari a complessivi Euro 282,4 milioni, oltre imposte, cui si è aggiunto il corrispettivo per la cessione allo stesso acquirente del 100% delle quote di Olinda Centers S.r.l., pari a Euro 3,5 milioni, oltre imposte (da cui detrarre il <i>price adjustment</i> comunicato dall'acquirente per l'importo di Euro 0,9 milioni).  In data 14 ottobre 2014 è stata inoltre perfezionata la vendita da parte di Prelios SGR per conto e nell'interesse del Fondo, di un immobile cielo-terra sito in Reggio Emilia a favore del relativo conduttore GS che ha esercitato il diritto di prelazione ad esso spettante, per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 1,5 milioni. Infine, in data 22 dicembre 2014 si è perfezionata la vendita da parte di Prelios SGR, per conto e nell'interesse del Fondo, di una parte del complesso immobiliare sito in Vergiate, in provincia di Varese a favore del relativo conduttore (Conforama Italia) che ha esercitato il diritto di prelazione ad esso spettante, a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 7,64 milioni. Con il perfezionamento delle surriferite vendite, Prelios SGR ha completato il processo di smobilizzo degli investimenti di Olinda – Fondo Shops entro il 31 dicembre 2014, data di scadenza del fondo. Il Fondo è

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		stato poi liquidato nei termini previsti dal regolamento di gestione il 25 febbraio 2015.
	Prelios Integra S.p.A.	A fine 2014, il Raggruppamento Temporaneo d'Imprese (RTI), formato per il 51% da Prelios Integra S.p.A., società interamente controllata da Prelios, e per il 49% da Gestione Integrata (Gruppo STI), si è aggiudicato la gara indetta dalla direzione appalti e contratti del Comune di Roma per la gestione amministrativa del patrimonio di edilizia convenzionata, che include circa 28 mila unità abitative e 17 mila pertinenze relative, per un contratto di durata biennale.
2015	Prelios SGR – Fondo Aurora	Nel gennaio del 2015, è stato costituito il Fondo Aurora, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato al Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma, a seguito del bando di gara promosso dallo stesso e aggiudicato alla società nel novembre 2014. Il fondo è dedicato alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo Pensione.
	Prelios SGR – Galleria Manzoni	In data 12 gennaio, Prelios SGR (in nome e per conto di Social & Public Initiatives, fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso, partecipato da Prelios al 35,05% attraverso Alimede S.à.r.l.) ha costituito la società Galleria Manzoni S.r.l., partecipata interamente dal fondo. La nuova società sarà dedicata alla gestione delle licenze commerciali per le superfici di vendita situate nella storica Galleria Manzoni di Milano e, a valle dei lavori di riqualificazione immobiliare, alla gestione degli affitti delle stesse ai futuri <i>tenant</i> .
	Prelios – Fortres	In data 7 febbraio 2015, facendo seguito agli accordi intercorsi a partire dal luglio 2014, UniCredit S.p.A., da un lato, e Fortress, dall'altro lato, hanno sottoscritto un accordo strategico di lungo termine ( <i>Master Service Agreement</i> e <i>Sale and Purchase Agreement</i> ) con la cordata che prevede: (i) la cessione ad affiliate di Fortress dell'intera partecipazione detenuta da UniCredit S.p.A. in UniCredit Credit Management Bank S.p.A. ("UCCMB"), ivi incluso un portafoglio di sofferenze per un valore lordo di circa 2,4 miliardi di Euro; e (ii) 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. Prelios (come partner operativo) ha avanzato le relative offerte durante il processo competitivo con Fortress.  In particolare, in data 9 giugno 2015 sono stati definiti i termini e le condizioni tra UCCMB e Prelios relativi (i) alla gestione di parte del portafoglio di NPL in corso di acquisizione, (ii) alla fornitura ad UCCMB di una serie di servizi e (iii) ai reciproci rapporti di non compete ed esclusiva.
	Prelios – Officinae Verdi	In data 26 marzo 2015 si è perfezionato l'ingresso di Prelios in Officinae Verdi S.p.A. (" <b>Officinae Verdi</b> "), l' <i>energy efficiency group</i> nato dalla <i>joint venture</i> tra UniCredit S.p.A. e il WWF, attraverso due distinte operazioni finalizzate ed implementate in un unico contesto. Officinae Verdi è il primo operatore nell'efficienza energetica in Italia, con progetti in sviluppo sui prossimi 3 anni per oltre Euro 150 milioni.  In particolare, Prelios ha acquistato una partecipazione pari a circa il 26% del capitale sociale di Officinae Verdi attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale ad essa riservato, e senza il diritto di opzione per i soci, con sovrapprezzo azioni. Il controvalore complessivo è stato pari a circa Euro 1,2 milioni;  Contestualmente alla sottoscrizione dell'aumento di capitale, Prelios ha acquistato dalla Fondazione WWF un'ulteriore partecipazione pari a circa il 12% del capitale sociale di Officinae Verdi. Il controvalore complessivo di

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		questa seconda operazione è stato pari a circa Euro 300.000.
	Prelios Agency S.p.A.	A seguito delle suddette operazioni Prelios detiene attualmente il 38,89% del capitale di Officinae Verdi. Nel corso del primo semestre 2015, la società si è 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 e ha 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.
	Prelios Integra S.p.A.	Nel primo semestre 2015 la società 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".
	Prelios S.p.A. – accordo modificativo del debito finanziario	In data 4 marzo 2015, Prelios ha sottoscritto con le Banche Finanziatrici un accordo modificativo del debito finanziario esistente, che deroga, per gli anni 2015 e 2016, alla norma originaria che prevede il rimborso sul Finanziamento <i>Senior</i> in misura del 65% dei proventi netti realizzati, fissandolo nella percentuale del 35%; l'accordo modificativo prevedeva che, successivamente al 31 dicembre 2016, si sarebbe di nuovo applicata la norma originaria. In concomitanza con tale accordo, è stata inoltre liquidata da Prelios la posizione debitoria nei confronti di UBI Banca Soc. coop. p.A. con riferimento sia al Finanziamento <i>Senior</i> sia al Finanziamento <i>Super Senior</i> , con il pagamento complessivo di circa Euro 2,9 milioni di euro (pari al 40% della quota capitale del debito, comprensiva degli interessi maturati), ai sensi degli accordi raggiunti separatamente con l'istituto di credito; a seguito di tali accordi, UBI Banca Soc. coop. p.A. non fa più parte delle Banche Finanziatrici.
	Prelios S.p.A. – Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o.	Con effetto dal 19 maggio 2015, è stata costituita la società di diritto polacco Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o., il cui capitale sociale è interamente detenuto da Prelios. La società costituisce la nuova piattaforma polacca del Gruppo, con l'obiettivo di garantire un'offerta completa di servizi immobiliari a investitori pubblici e privati di elevato <i>standing</i> nel mercato polacco: dalla consulenza tecnica alla pianificazione urbanistica, dalla realizzazione del <i>masterplan</i> alla costruzione e alla consegna chiavi in mano.
	Accordo Quadro	In data 8 ottobre 2015 Prelios, da un lato, e Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., dall'altro lato, hanno sottoscritto l'Accordo Quadro che disciplina i termini, le condizioni e le modalità per il perfezionamento dell'Operazione di cui l'Aumento di Capitale in Opzione e l'Offerta, oggetto del Prospetto, sono parte integrante.
	Definizione Nuovo Accordo di Rimodulazione	In data 8 ottobre 2015, Prelios definisce con Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici il Nuovo Accordo di Rimodulazione del debito in attuazione di quanto previsto dal Nuovo Piano di Risanamento.
	Costituzione di Focus Investments e Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti	In data 9 novembre 2015 ha avuto luogo la costituzione di Focus Investments con un capitale sociale iniziale pari a Euro 50.000,00, integralmente sottoscritto da parte di Prelios, cui ha fatto seguito, in data 29

Anno	Società interessata o oggetto dell'accordo	Descrizione
		dicembre 2015, il Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti da parte di Prelios e, in data 12 gennaio 2016, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, integralmente sottoscritto da parte dei Partners.
	Accordo per l'acquisto della partecipazione in Prelios SGR	In data 8 ottobre 2015, Prelios e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno sottoscritto un contratto di compravendita per l'acquisto da parte della Società di tutte le n. 2.455.876 azioni detenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR. Il corrispettivo pattuito tra le parti per la compravendita è pari a complessivi Euro 6,5 milioni. L'acquisto verrà eseguito successivamente al completamento dell'Aumento di Capitale in Opzione.
	Definizione dell'Accordo di <i>Earn in</i>	In data 8 ottobre 2015, la Società e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno sottoscritto un accordo in merito ai termini e condizioni applicabili al credito pari ad Euro 10.000.000, oltre ai relativi interessi, vantato da Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti di Prelios e denominato " <i>earn in</i> ".

Per la descrizione delle principali operazioni poste in essere negli ultimi tre esercizi sociali, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII del Prospetto.

## 5.2 Principali investimenti

### 5.2.1 Investimenti effettuati nel corso dell'ultimo triennio

La tabella che segue illustra l'ammontare degli investimenti in immobilizzazioni materiali, immateriali e in società collegate e *joint venture* effettuati dal Gruppo Prelios nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché nel corso del primo semestre 2015 e dei primi nove mesi del 2015, con esclusione di quelli derivanti da variazioni dell'area di consolidamento.

Si precisa che la voce investimenti non tiene conto dei decrementi derivanti da ammortamenti, svalutazioni e alienazioni.

Nei periodi presi in considerazione gli investimenti in immobilizzazioni si riferiscono principalmente alla voce Investimenti in società collegate e *joint venture*. Tali partecipazioni rappresentano infatti i veicoli/fondi che possiedono il patrimonio immobiliare del Gruppo Prelios.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 Riesposto
Investimenti in immobilizzazioni materiali	0.1	0.1	0.1	0.7	0.9
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	0.4	0.2	0.6	0.4	0.8
Investimenti in società collegate e joint venture	8.0	7.7	58.9	48.7	17.3
<b>Totale investimenti</b>	<b>8.5</b>	<b>8.0</b>	<b>59.6</b>	<b>49.8</b>	<b>19.0</b>

Le tabelle che seguono forniscono un'analisi degli investimenti distinti per natura.

Investimenti in immobilizzazioni materiali per natura (In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 Riesposto
Fabbricati	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Impianti e macchinari	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1



Attrezzature industriali e commerciali	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
Altri beni	0.1	0.1	0.1	0.5	0.5
<b>Totale investimenti</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.7</b>	<b>0.9</b>

Investimenti in immobilizzazioni immateriali per natura (In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 Riesposto
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Software applicativo	0.2	0.2	0.6	0.4	0.8
Avviamento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Totale investimenti</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>0.6</b>	<b>0.4</b>	<b>0.8</b>

Investimenti in collegate e joint venture (In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 Riesposto
Collegate	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Joint venture	8.0	7.7	58.9	48.7	17.2
<b>Totale investimenti</b>	<b>8.0</b>	<b>7.7</b>	<b>58.9</b>	<b>48.7</b>	<b>17.3</b>

### Periodo chiuso al 30 settembre 2015

#### *Investimenti in immobilizzazioni materiali*

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali nel corso dei primi nove mesi del 2015 si riferiscono per Euro 0,1 milioni all'acquisto di mobili e macchine per ufficio.

#### *Investimenti in immobilizzazioni immateriali*

Si riferiscono prevalentemente all'acquisto di nuove licenze, nonché alla manutenzione evolutiva dei software dedicati alla reportistica gestionale.

#### *Investimenti in joint venture*

I principali investimenti in joint venture si riferiscono alla rinuncia al finanziamento soci da parte della capogruppo Prelios, in particolare nei confronti di Manifatture Tabacchi S.p.A. (Euro 1,8 milioni) e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (Euro 4,9 milioni), nonché all'acquisizione da parte di Prelios di una partecipazione pari al 39% circa in Officinae Verdi S.p.A., società che punta a diventare il primo operatore nell'efficienza energetica in Italia con operazioni di sviluppo sui prossimi 3 anni per oltre Euro 150 milioni su real estate, infrastrutture, grande distribuzione e industria. In particolare l'operazione di acquisizione della partecipazione in Officinae Verdi S.p.A. è stata strutturata con la sottoscrizione da parte di Prelios di un aumento di capitale riservato per l'importo di Euro 1,2 milioni, che ha consentito a Prelios di entrare nel capitale sociale con una quota pari a circa il 31,1%, e con una successiva acquisizione di azioni da Fondazione WWF per una quota di circa il 7,8% del capitale sociale, al prezzo di Euro 0,3 milioni.

### Semestre chiuso al 30 giugno 2015

#### *Investimenti in immobilizzazioni materiali*

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali nel corso del primo semestre 2015 si riferiscono per Euro 0,1 milioni all'acquisto di mobili e macchine per ufficio.

#### *Investimenti in immobilizzazioni immateriali*

Si riferiscono prevalentemente all'acquisto di nuove licenze, nonché alla manutenzione evolutiva dei software dedicati alla reportistica gestionale.

#### *Investimenti in joint venture*

I principali investimenti in *joint venture* si riferiscono alla rinuncia al finanziamento soci da parte della capogruppo Prelios, in particolare nei confronti di Manifatture Tabacchi S.p.A. (Euro 1,8 milioni) e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (Euro 4,9 milioni), nonché all'acquisizione da parte di Prelios di una partecipazione pari al 39% circa in Officinae Verdi S.p.A., società che punta a diventare il primo operatore nell'efficienza energetica in Italia con operazioni di sviluppo sui prossimi 3 anni per oltre Euro 150 milioni su *real estate*, infrastrutture, grande distribuzione e industria. In particolare l'operazione di acquisizione della partecipazione in Officinae Verdi S.p.A. è stata strutturata con la sottoscrizione da parte di Prelios di un aumento di capitale riservato per l'importo di Euro 1,2 milioni, che ha consentito a Prelios di entrare nel capitale sociale con una quota pari a circa il 31,1%, e con una successiva acquisizione di azioni da Fondazione WWF per una quota di circa il 7,8% del capitale sociale, al prezzo di Euro 0,3 milioni.

### **Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014**

#### *Investimenti in immobilizzazioni materiali*

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali nel corso dell'esercizio 2014 si riferiscono per Euro 0,1 milioni all'acquisto di mobili e macchine per ufficio.

#### *Investimenti in immobilizzazioni immateriali*

Si riferiscono prevalentemente all'acquisto di nuove licenze, nonché alla manutenzione evolutiva dei *software* dedicati alla reportistica gestionale.

#### *Investimenti in joint venture*

I principali investimenti in *joint venture* si riferiscono per Euro 20,0 milioni alla rinuncia al finanziamento soci da parte della capogruppo Prelios, in particolare nei confronti di Alceo B.V. (Euro 5,4 milioni), Manifatture Tabacchi S.p.A. (Euro 7,2 milioni), nonché della società Tamerice S.r.l. (Euro 1,6 milioni) e Trixia S.r.l. (Euro 5,3 milioni) e per ulteriori per Euro 18,9 milioni alla rinuncia al finanziamento soci concesso da Prelios Netherlands B.V. nei confronti delle iniziative olandesi Aida RE B.V. e Theta RE B.V..

Inoltre nell'ambito della definizione in via transattiva del contenzioso fiscale afferente la società Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione, nel corso dell'esercizio Prelios ha effettuato proquota pagamenti per conto della società partecipata e versamenti di fondi alla società per l'importo complessivo di Euro 10,6 milioni.

### **Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013**

#### *Investimenti in immobilizzazioni materiali*

Nei primi mesi del 2013 è stato completato il trasferimento degli uffici di Milano dall'edificio HQ2 all'immobile denominato "R&D", in zona Bicocca; nei mesi di giugno e luglio anche gli uffici di Roma sono stati trasferiti da via Malfante alla nuova sede di via Colombo – Largo Fochetti.

Gli incrementi delle voci "fabbricati", "impianti e macchinari" e "altri beni" si riferiscono prevalentemente ai costi sostenuti da Prelios per migliorie apportate alle sedi e per l'acquisto di arredi e impianti di telecomunicazione. Si segnala che parte degli arredi e impianti presenti nell'edificio R&D sono stati acquistati da Pirelli Tyre S.p.A., che occupava in precedenza gli spazi.

#### *Investimenti in immobilizzazioni immateriali*

Gli investimenti dell'anno fanno riferimento prevalentemente alle spese sostenute per la manutenzione evolutiva dei *software* dedicati alla reportistica gestionale, nonché per l'implementazione di una nuova applicazione dedicata alla gestione commerciale del Gruppo.

#### *Investimenti in joint venture*

Gli investimenti in *joint venture* si riferiscono in particolare alle ricapitalizzazioni delle società Espelha–Serviços de Consultadoria L.d.A., Manifatture Milano S.p.A. e Trixia S.r.l. mediante la rinuncia al rimborso dei propri finanziamenti soci rispettivamente dell'importo di Euro 24,9 milioni, Euro 5,0 milioni e Euro 3,6 milioni, nonché ai versamenti in conto capitale effettuati nel periodo a favore di Masseto B.V. (Euro 0,7 milioni) e Solaia RE S.à.r.l. (Euro 8,9 milioni).

### **Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012**

#### *Investimenti in immobilizzazioni materiali*

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali nel corso dell'esercizio 2012 si riferiscono per Euro 0,5 milioni all'acquisto di mobili e macchine per ufficio e per Euro 0,2 milioni ai costi sostenuti per l'acquisizione di attrezzature industriali.

#### *Investimenti in immobilizzazioni immateriali*

Si riferiscono prevalentemente all'acquisto di nuove licenze, nonché alla manutenzione evolutiva dei software dedicati alla reportistica gestionale.

#### *Investimenti in joint venture*

Gli investimenti in *joint venture* principalmente si riferiscono per Euro 11,2 milioni alla rinuncia al finanziamento soci da parte della capogruppo Prelios nei confronti delle iniziative polacche Polish Investments Real Estate Holding B.V. e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (Euro 6,3 milioni), nonché della società Trixia S.r.l. (Euro 3,6 milioni) e di Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. (Euro 1,3 milioni).

Inoltre, il Fondo Vivaldi, attivo nello sviluppo di un'area sita nel comune di Rho-Pero (Milano), è stato ricapitalizzato attraverso il versamento in conto capitale da parte di Prelios Netherlands B.V. per un importo complessivo di Euro 3 milioni.

#### *5.2.2 Principali investimenti in corso*

Gli investimenti in corso dell'Emittente e/o sue controllate ammontano ad Euro 7,65 milioni e risultano così composti:

- Euro 6,5 milioni destinati all'acquisizione del 10% di Prelios SGR attualmente di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A.. Con questa acquisizione Prelios viene a detenere il 100% della società di *asset management* del Gruppo in Italia;
- Euro 0,65 milioni destinati da Prelios SGR alla sottoscrizione di quote del Fondo PAI – Parchi Agroalimentari Italiani. Prelios SGR, in data 17 ottobre 2013, si è impegnata a sottoscrivere, ad esito positivo della gara avviata da Centro Agroalimentare di Bologna S.c.p.a., n. 4 quote del Fondo PAI, istituito e gestito dalla stessa Prelios SGR, per un controvalore complessivo di Euro 1,0 milioni (investimento minimo iniziale). Ad oggi sono stati versati Euro 0,35 milioni;
- Euro 0,5 milioni destinati all'acquisizione dell'80% di un *asset manager* basato a Londra e regolamentato dalla FCA, che sulla base della normativa AIFMD è in grado di svolgere l'attività di *fund raising* presso investitori esteri interessati ad investire in Italia e in grado di strutturare nuovi prodotti per facilitare l'investimento all'estero da parte di soggetti italiani.

In generale i fabbisogni finanziari sono legati a tre fattispecie: (i) rafforzamento nella gestione del risparmio in Italia; (ii) sottoscrizione di quote di un fondo gestito da Prelios SGR in adempimento agli impegni assunti al momento dell'aggiudicazione della gara; (iii) investimento in una nuova piattaforma attiva sui mercati esteri per ampliare il mercato di riferimento delle attività di *asset management*.

Il fabbisogno finanziario necessario per far fronte agli impegni dell'Emittente per gli investimenti in corso di realizzazione (pari ad Euro 7,65 milioni) sarà coperto per Euro 1,15 milioni attraverso l'autofinanziamento e per Euro 6,5 milioni attraverso i proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione.

Si segnala che l'Emittente, oltre agli investimenti in corso descritti, è impegnata al versamento di Euro 20 milioni destinati a Focus Investments mediante sottoscrizione di strumenti finanziari partecipativi. Tale dotazione consente all'Emittente di fissare in via definitiva il capitale investito nelle attività immobiliari e permette a Focus Investments di acquisire l'autonomia e l'indipendenza necessaria per definire le proprie strategie future senza il supporto dell'Emittente.

### *5.2.3 Principali investimenti futuri approvati dagli organi gestionali dell'Emittente*

Ad esclusione di quanto descritto al paragrafo precedente, l'Emittente non ha, alla Data del Prospetto, assunto alcuna decisione approvata in via definitiva dai propri organi gestionali circa nuovi investimenti, ivi compresi gli investimenti previsti nel Piano Industriale 2015-2017 e nel Nuovo Piano di Risanamento di Prelios.

A tal riguardo si rileva che le attività di implementazione dei suddetti piani potranno essere concretamente avviate solo a seguito dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione.

## VI. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

### 6.1 Principali attività del Gruppo

#### *Premessa*

Il Gruppo Prelios, facente capo a Prelios quotata presso la Borsa Italiana dal 2002, è un importante gruppo europeo attivo nel settore della gestione e servizi immobiliari, con un patrimonio immobiliare gestito partecipato e di terzi di circa Euro 5,1 miliardi<sup>14</sup> al 30 Giugno 2015.

Attivo in Italia, Germania e Polonia dispone 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.

A dicembre 2015, Prelios ha portato a termine il processo di riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” iniziato nel corso del 2013 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5).

Il riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” è stato realizzato con l’Operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli Investimenti - unitamente ad una porzione dell’indebitamento finanziario in capo a Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici pari a circa Euro 176,2 milioni (inclusi gli interessi) - da quella di gestione e servizi immobiliari, perfezionata a fine dicembre 2015, mediante il Conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti in una società partecipata alla Data del Prospetto Informativo da Prelios, Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. (*cf.* Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5 e Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

L’Operazione è funzionale al conseguimento di obiettivi di diversa natura e, in particolare: (a) strategico-industriale, con lo scopo di separare il *business* degli Investimenti da quello dei Servizi, consentendo il completamento del processo di focalizzazione dell’attività della Società nel settore dei Servizi e il suo riposizionamento quale *pure management company*, in coerenza con gli obiettivi indicati - da ultimo - nel Piano Industriale 2015-2017 della Società; e (b) patrimoniale-finanziario, finalizzato a realizzare un rafforzamento complessivo di lungo periodo, perseguendo altresì l’obiettivo di risanamento aziendale con modalità alternative e in via anticipata rispetto a quelle originariamente previste nel Piano Strategico 2013-2016, nel Piano Industriale 2014-2016 e nel Piano di Risanamento.

A seguito dell’Operazione, alla Data del Prospetto Informativo il Gruppo Prelios è attivo esclusivamente nel settore Servizi quale *pure management company* attraverso società operative indipendenti, e alla Data del Prospetto Informativo costituisce una primaria piattaforma italiana di gestione e servizi immobiliari con un’offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi. In particolare, l’attività del Gruppo nel settore Servizi include:

- la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. “*Funds & asset management*”) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafi 6.1.1.2, 6.1.1.4 e 6.1.15 del Prospetto);
- i servizi integrati sul patrimonio, che includono *property* e *project management* (cd. “*Integra*”), servizi di intermediazione immobiliare (cd. “*Agency*”) e valutazioni immobiliari (cd. “*Valuations*”) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.3 del Prospetto); e

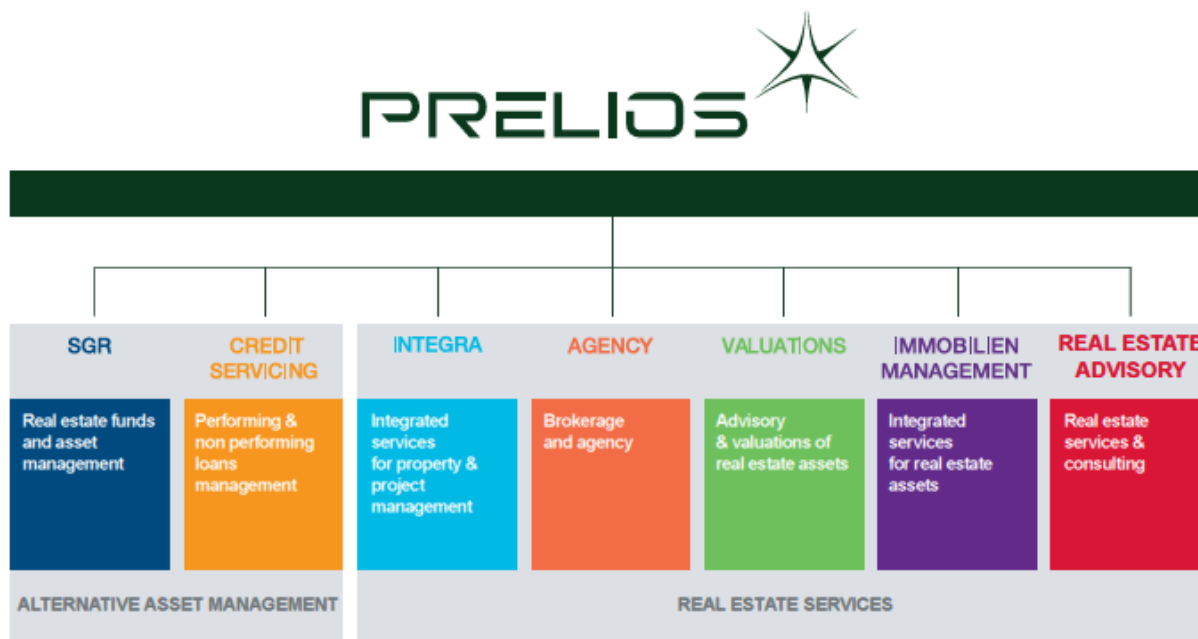
---

<sup>14</sup> Si precisa che tale valore comprende *asset* immobiliari per Euro 4,9 miliardi e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per Euro 0,2 miliardi. Ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, l’importo è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

- la gestione di crediti in sofferenza (*non performing loans management – credit servicing*) (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.6 del Prospetto).

Il Gruppo, inoltre, opera in Germania attraverso divisioni altamente specializzate nel settore esclusivamente “commerciale” ed attivo in Polonia prevalentemente nella gestione e valorizzazione di aree in sviluppo.

Nel seguente grafico viene riportata una descrizione della struttura del Gruppo e delle principali attività nel settore Servizi.



Il Gruppo è articolato nella seguente struttura, comprendente l’indicazione delle principali società direttamente controllate dall’Emittente (cfr. Sezione Prima, Capitolo VII, Paragrafo 7.2 del Prospetto):

### **Italia**

- Prelios SGR, società di gestione del risparmio attiva nella promozione e gestione di fondi immobiliari, nonché nell’*advisory* in favore dei principali investitori nazionali ed internazionali con riguardo alle loro strategie di investimento. Prelios SGR esercita, inoltre, attività di *fund management* e *asset management* mediante l’istituzione e gestione di fondi immobiliari;
- Prelios Integra S.p.A. (“**Prelios Integra**”) (già Prelios Property & Project Management S.p.A.), è attiva nella prestazione di servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti;
- Prelios Agency S.p.A. (“**Prelios Agency**”), opera nell’intermediazione immobiliare, presta attività di consulenza professionale per la compravendita e locazione di singoli immobili e interi patrimoni a uso uffici, residenziale, industriale, logistico e *retail*;
- Prelios Valuations & e-Services S.p.A. (“**Prelios Valuations**”), operatore indipendente su base nazionale attivo nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale;
- Prelios Credit Servicing, operatore attivo nell’offerta di servizi di gestione e recupero dei crediti in sofferenza, rappresenta un *full-servicing provider* data la capacità di offrire una

gamma completa di servizi (Special, Master, Corporate, Asset, RoN e Agent) per operazioni di cartolarizzazione. PRECS presta, inoltre, servizi di *due diligence* di portafogli di crediti in cessione e *advisoring* per operazioni *single name* e *special situation*;

### **Germania**

- Prelios Deutschland GmbH, che offre servizi immobiliari integrati sul patrimonio in Germania, servizi di natura gestionale, tecnico-amministrativa e commerciale attraverso divisioni altamente specializzate nel settore “commerciale”;

### **Polonia**

- Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o. e Prelios Polska Sp. z o.o., società attive in progetti di sviluppo e valorizzazione di aree in Polonia, nei settori “residenziale” e “commerciale”, forniscono una gamma completa di servizi immobiliari dalla consulenza tecnica e pianificazione urbanistica, alla costruzione e consegna “chiavi in mano”.

Nella tabella che segue vengono indicati i dati gestionali riferiti ai ricavi consolidati per area di attività e per area geografica, con riferimento ai primi nove mesi del 2015, comparati con il corrispondente periodo del precedente esercizio e con riferimento ai semestri chiusi al 30 giugno 2015 e al 30 giugno 2014. Inoltre, sono forniti i dati pro-forma riferiti al semestre chiuso al 30 giugno 2015.

<i>(milioni di Euro)</i>	<b>30 settembre 2015</b>	<b>30 settembre 2014</b>	<b>30 giugno 2015 pro-forma</b>	<b>30 giugno 2015</b>	<b>30 giugno 2014</b>
<b><u>Italia</u></b>					
Fund & Asset management	11.2	15.4	7.4	7.4	10.3
Integra	12.8	14.0	9.4	9.4	9.6
Agency	1.6	2.4	1.3	1.3	1.3
Valuations	4.3	3.1	2.8	2.8	2.5
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>29.9</b>	<b>34.9</b>	<b>20.9</b>	<b>20.9</b>	<b>23.7</b>
Attività Investimento <sup>15</sup>	1.2	0.6		1.0	0.3
<b>Totale Piattaforma di investimento</b>	<b>1.2</b>	<b>0.6</b>		<b>1.0</b>	<b>0.3</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>31.1</b>	<b>35.5</b>	<b>20.9</b>	<b>21.9</b>	<b>24.0</b>
<b><u>Germania</u></b>					
Integrated Services	7.7	9.6	5.6	5.6	6.1
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>7.7</b>	<b>9.6</b>	<b>5.6</b>	<b>5.6</b>	<b>6.1</b>
Attività Investimento	2.8			2.7	-
<b>Totale Piattaforma di investimento</b>	<b>2.8</b>			<b>2.7</b>	

<sup>15</sup> La voce include, per i primi nove mesi del 2015 e del 2014 e, per i semestri chiusi al 30 giugno 2015 e al 30 giugno 2014, i ricavi delle società del Gruppo che operano nel settore degli Investimenti oggetto del Conferimento consolidate linea per linea. Essendo tali società oggetto del Conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti sopra menzionato, perfezionato in data 29 dicembre 2015, con data di efficacia il 31 dicembre 2015, il valore dei ricavi delle stesse non viene riportato nella colonna 30 giugno 2015 pro-forma.

	<b>Totale Germania</b>	<b>10.5</b>	<b>9.6</b>	<b>5.6</b>	<b>8.3</b>	<b>6.1</b>
<b><u>Polonia</u></b>						
	Integrated Services	0.3	0.2	0.2	0.2	0.1
	<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
	Attività Investimento					-
	<b>Totale Piattaforma di investimento</b>					
	<b>Totale Polonia</b>	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
<b><u>Non Performing Loans</u></b>						
	Credit Servicing	4.8	6.2	3.0	3.0	4.9
	<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>4.8</b>	<b>6.2</b>	<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	<b>4.9</b>
	Attività Investimento					
	<b>Totale Piattaforma di investimento</b>					
	<b>Totale Non Performing Loans</b>	<b>4.8</b>	<b>6.2</b>	<b>3.0</b>	<b>3.0</b>	<b>4.9</b>
<b> Holding</b>	<b>Totale Holding</b>	<b>(0.9)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>0.4</b>	<b>(0.7)</b>	<b>(0.8)</b>
<b><u>TOTALE</u></b>						
	Fund & Asset management	11.2	15.4	7.4	7.4	10.3
	Integrated Services	26.7	29.3	19.3	19.3	19.6
	Credit Servicing	4.8	6.2	3.0	3.0	4.9
	Holding	(0.9)	(0.4)	0.4	(0.7)	(0.8)
	<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>41.8</b>	<b>50.5</b>	<b>30.1</b>	<b>29.0</b>	<b>34.9</b>
	Attività Investimento <sup>16</sup>	4.0	0.6		3.8	0.3
	<b>TOTALE</b>	<b>45.8</b>	<b>51.1</b>	<b>30.1</b>	<b>32.8</b>	<b>35.2</b>

Nella tabella che segue vengono indicati i dati gestionali riferiti ai ricavi consolidati per area di attività e per area geografica, con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 pro-forma, 31 dicembre 2014, 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012.

---

<i>(milioni di Euro)</i>	<b>31 dicembre 2014 pro-forma</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>31 dicembre 2013</b>	<b>31 dicembre 2012</b>
--------------------------	---------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

---

<sup>16</sup> La voce include, per i primi nove mesi del 2015 e del 2014 e, per i semestri chiusi al 30 giugno 2015, i ricavi delle società del Gruppo che operano nel settore degli Investimenti oggetto del Conferimento consolidate linea per linea. Essendo tali società oggetto del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti sopra menzionato, perfezionato in data 29 dicembre 2015, con data di efficacia il 31 dicembre 2015, il valore di ricavi delle stesse non viene riportato nella colonna 30 Giugno 2015 pro-forma.



<b><u>Italia</u></b>				
Fund & Asset management	20.5	20.5	21.0	23.3
Integrated Services	28.1	28.1	20.6	25.9
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>48.6</b>	<b>48.6</b>	<b>41.6</b>	<b>49.2</b>
Attività Investimento <sup>17</sup>		2.0	4.5	6.1
<b>Totale Italia</b>	<b>48.6</b>	<b>50.6</b>	<b>46.1</b>	<b>55.3</b>
<b><u>Germania</u></b>				
Integrated Services	15.1	15.1	17.9	14.1
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>15.1</b>	<b>15.1</b>	<b>17.9</b>	<b>14.1</b>
Attività Investimento				
<b>Totale Germania</b>	<b>15.1</b>	<b>15.1</b>	<b>17.9</b>	<b>14.1</b>
<b><u>Polonia</u></b>				
Integrated Services	0.3	0.3	0.5	1.1
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.5</b>	<b>1.1</b>
Attività Investimento	-	-	-	-
<b>Totale Polonia</b>	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.5</b>	<b>1.1</b>
<b><u>Non Performing Loans</u></b>				
Credit Servicing	7.8	7.8	8.5	14.0
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>7.8</b>	<b>7.8</b>	<b>8.5</b>	<b>14</b>
<b>Totale non Performing</b>	<b>7.8</b>			
<b>Loans</b>	<b>7.8</b>	<b>7.8</b>	<b>8.5</b>	<b>14</b>
<b>Totale Holding</b>	<b>(0.8)</b>	<b>(1.6)</b>	<b>0.1</b>	<b>1.3</b>
<b><u>TOTALE</u></b>				
Fund & Asset management	20.5	20.5	21.0	23.3
Integrated Services	43.5	43.5	39.0	41.1
Credit Servicing	7.8	7.8	8.5	14.0
Holding	(0.8)	(1.6)	0.1	1.3
<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b>	<b>70.9</b>	<b>70.1</b>	<b>68.6</b>	<b>79.7</b>
Attività Investimento <sup>18</sup>		2	4.5	6.1
<b>Totale</b>	<b>70.9</b>	<b>72.2</b>	<b>73.1</b>	<b>85.8</b>

Di seguito si riportano, per Paese in cui il Gruppo opera, le informazioni relative all'attività dei servizi.

### 6.1.1 Settore Servizi

<sup>17</sup> La voce include, per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012, i ricavi delle società del Gruppo che operano nel settore degli Investimenti oggetto del Conferimento consolidate linea per linea. Essendo tali società oggetto del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti sopra menzionato, perfezionato in data 29 dicembre 2015, con data di efficacia il 31 dicembre 2015, il valore dei ricavi delle stesse non viene riportato nella colonna 31 dicembre 2014 pro-forma.

<sup>18</sup> La voce include, per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012, i ricavi delle società del Gruppo che operano nel settore degli Investimenti oggetto del Conferimento consolidate linea per linea. Essendo tali società oggetto del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti sopra menzionato, perfezionato in data 29 dicembre 2015, con data di efficacia il 31 dicembre 2015, il valore di ricavi delle stesse non viene riportato nella colonna 31 dicembre 2014 pro-forma.

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettive, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. I risultati derivanti dal business Investimenti saranno invece rilevati mediante la valutazione secondo il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Focus Investments.

Per tale motivo sono di seguito riportate le principali informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi, elaborate mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo non assoggettate a revisione contabile.

Nella tabella che segue si riportano i dati gestionali riferiti all'andamento economico dell'attività della piattaforma di gestione e servizi del Gruppo Prelios con riferimento agli esercizi consuntivi chiusi al 31 dicembre 2014, 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012.

	Esercizio 2014	Esercizio 2013	Esercizio 2012
(in milioni di Euro)			
Ricavi consolidati	70.1	68.6	79.7
Risultato operativo <u>non inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>19</sup>	12.5	6.3	12.2
Risultato operativo <u>inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>20</sup>	0.6	(5.4)	2.6

Per omogeneità espositiva con le informazioni riportate nel presente paragrafo riferite al semestre chiuso al 30 giugno 2015 ed all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, vengono anche riportati i dati pro-forma per gli stessi periodi nonché gli ultimi dati gestionali consuntivi disponibili per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 con il corrispondente periodo di confronto.

	Periodo di 9 mesi chiuso al 30 settembre 2015	Periodo di 9 mesi chiuso al 30 settembre 2014	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno 2015 pro forma	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno 2015	Esercizio 2014 pro forma	Esercizio 2014
(in milioni di euro)						

<sup>19</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nei Bilanci Consolidati al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore non include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

<sup>20</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nei Bilanci Consolidati al 31 dicembre 2014, al 31 dicembre 2013 e al 31 dicembre 2012, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

Ricavi consolidati	41.8	50.5	30.1	29.0	70.9	70.1
Risultato operativo <u>non inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>21</sup>	2.5	8.7	1.6	1.6	12.5	12.5
Risultato operativo <u>inclusivo dei costi di Holding</u> e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari <sup>22</sup>	(3.3)	0.1	(3.6)	(3.6)	0.6	0.6

Di seguito si riportano le informazioni relative all'attività della piattaforma di gestione e servizi del Gruppo Prelios, con riferimento a ciascun Paese in cui il Gruppo opera.

## Italia

### 6.1.1.1 Piattaforma di gestione e servizi in Italia

La tabella che segue fornisce per il settore Servizi in Italia un'indicazione dei dati gestionali riferiti all'andamento economico dei primi nove mesi del 2015 suddiviso per attività.

(milioni di Euro)

	<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b> <sup>23</sup> <b>(A + B + C + D + E)</b>	<b>Fund &amp; Asset Management</b> <b>Fees</b> <b>(A)</b>	<b>Integra</b> <b>(B)</b>	<b>Agency</b> <b>(C)</b>	<b>Valuations</b> <b>(D)</b>	<b>Credit Servicing</b> <b>(E)</b>
Ricavi consolidati	34.6	11.2	12.8	1.6	4.3	4.8
Totale costi	(34.6)	(9.1)	(11.2)	(3.3)	(3.9)	(7.2)

<sup>21</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014, nei Resoconti intermedi di gestione al 30 settembre 2015 e 2014 e nelle Relazioni finanziarie semestrali al 30 giugno 2015 e 2014, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener conto delle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore non include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

<sup>22</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione contenuta nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014, nei Resoconti intermedi di gestione al 30 settembre 2015 e 2014 e nelle Relazioni finanziarie semestrali al 30 giugno 2015 e 2014, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener conto delle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*. Tale valore include i costi di holding da intendersi quali costi centrali di spese generali e amministrative.

<sup>23</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione del Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener conto delle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*.

<b>Risultato operativo complessivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari</b>	<b>0.0</b>	<b>2.1</b>	<b>1.6</b>	<b>(1.7)</b>	<b>0.4</b>	<b>(2.4)</b>
---	------------	------------	------------	--------------	------------	--------------

La tabella che segue fornisce per il settore Servizi in Italia un'indicazione dei dati gestionali riferiti all'andamento economico per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 suddiviso per attività.

(milioni di Euro)

	<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b> <sup>24</sup> <b>(A + B + C + D + E)</b>	<b>Fund &amp; Asset Management Fees</b> <b>(A)</b>	<b>Integra</b> <b>(B)</b>	<b>Agency</b> <b>(C)</b>	<b>Valuations</b> <b>(D)</b>	<b>Credit Servicing</b> <b>(E)</b>
Ricavi consolidati	23.9	7.4	9.4	1.3	2.8	3.0
Totale costi	(24.1)	(6.3)	(8.3)	(2.1)	(2.5)	(4.8)
<b>Risultato operativo complessivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari</b>	<b>(0.2)</b>	<b>1.1</b>	<b>1.1</b>	<b>(0.8)</b>	<b>0.3</b>	<b>(1.8)</b>

La tabella che segue fornisce un'indicazione dei dati gestionali riferiti all'andamento economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 suddiviso per attività.

(milioni di Euro)

	<b>Totale Piattaforma di gestione e servizi</b> <sup>25</sup> <b>(A + B + C + D + E)</b>	<b>Fund &amp; Asset Management Fees</b> <b>(A)</b>	<b>Integra</b> <b>(B)</b>	<b>Agency</b> <b>(C)</b>	<b>Valuations</b> <b>(D)</b>	<b>Credit Servicing</b> <b>(E)</b>
Ricavi consolidati	56.4	20.5	19.1	5.0	4.0	7.8

<sup>24</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*.

<sup>25</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*.

Totale costi	(46.8)	(13.2)	(16.6)	(4.1)	(3.7)	(9.2)
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari</b>	<b>9.6</b>	<b>7.3</b>	<b>2.5</b>	<b>0.9</b>	<b>0.3</b>	<b>-1.4</b>

La tabella che segue fornisce un'indicazione dei dati gestionali riferiti all'andamento economico dei primi nove mesi del 2014 suddiviso per attività.

(milioni di Euro)

	Totale Piattaforma di gestione e servizi <sup>26</sup> (A + B + C + D + E)	Fund & Asset Management Fees (A)	Integra (B)	Agency (C)	Valuations (D)	Credit Servicing (E)
Ricavi consolidati	41.1	15.4	14.0	2.4	3.1	6.2
Totale costi	(34.3)	(9.5)	(12.6)	(2.9)	(2.7)	(6.7)
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari</b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>1.4</b>	<b>(0.5)</b>	<b>0.4</b>	<b>(0.5)</b>

La tabella che segue fornisce un'indicazione dei dati gestionali riferiti all'andamento economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 suddiviso per attività.

	Totale Piattaforma di gestione e servizi <sup>27</sup> (A + B + C + D + E)	Fund & Asset Management Fees (A)	Integra (B)	Agency (C)	Valuations & Franchising (D)	Credit Servicing (E)
--	---	--	----------------	---------------	---------------------------------	----------------------------

<sup>26</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione del Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*.

<sup>27</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2013, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener contodelle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*.

Ricavi consolidati	50.1	21.0	15.2	1.6	3.8	8.5
Totale costi	(48.5)	(13.4)	(14.4)	(1.8)	(4.1)	(11.7)
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari</b>	<b>1.5</b>	<b>7.6</b>	<b>0.8</b>	<b>(3.4)</b>	<b>(0.3)</b>	<b>(3.2)</b>

La tabella che segue fornisce un'indicazione dei dati gestionali riferiti all'andamento economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 suddiviso per attività.

	Totale Piattaforma di gestione e servizi <sup>28</sup> (A + B + C + D + E)	Fund & Asset Management Fees (A)	Integra (B)	Agency (C)	Valuations & Franchising (D)	Credit Servicing (E)
-	63.1	23.3	15.6	5.2	5.0	14.0
Ricavi consolidati						
Totale costi	(51.5)	(14.8)	(9.8)	(7.2)	(5.8)	(13.9)
<b>Risultato operativo comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/ Rivalutazioni immobiliari</b>	<b>11.6</b>	<b>8.5</b>	<b>5.8</b>	<b>(2.0)</b>	<b>(0.8)</b>	<b>0.1</b>

La piattaforma italiana di gestione e servizi del Gruppo offre, attraverso società indipendenti, l'intera gamma di servizi per la gestione e valorizzazione dei portafogli immobiliari di terzi.

In particolare, il Gruppo è attivo

- (i) nella gestione di fondi immobiliari attraverso Prelios SGR (*Funds & asset management*) (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.1 del Prospetto); e

<sup>28</sup> I dati economico-finanziari, coerentemente con l'informativa presente nella Relazione sulla gestione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2012, sono presentati a livello "ordinario" e quindi senza tener conto delle componenti legate a svalutazioni immobiliari, a oneri di ristrutturazione e a *impairment* riferibile sia al *goodwill* della piattaforma di gestione e servizi che ai portafogli di *non performing loan*.

- (ii) nella fornitura di servizi integrati sul patrimonio, che includono *property* e *project management* (cd. “Integra”), servizi di intermediazione immobiliare (cd. “Agency”) e valutazioni immobiliari (cd. “Valuations”) (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.1 del Prospetto).

Inoltre, attraverso Prelios Credit Servicing, il Gruppo Prelios è attivo nella gestione e nel recupero di *non performing loans*, ovvero di crediti per i quali la riscossione è incerta sia in termini di rispetto della scadenza che per ammontare dell'esposizione (cfr. Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1.1.6 del Prospetto).

#### 6.1.1.2 Gestione di fondi immobiliari e asset management (Funds & asset management)

Il Gruppo opera nella gestione di fondi immobiliari attraverso Prelios SGR, società controllata da Prelios, che – con 25 fondi e circa Euro 3,45 miliardi di patrimonio gestito al 30 giugno 2015<sup>29</sup> – figura tra le principali società di gestione del risparmio immobiliare in Italia.

Alla Data del Prospetto Informativo sono complessivamente ventotto i fondi gestiti dal Gruppo. Si riporta di seguito una tabella di sintesi alla Data del Prospetto Informativo della tipologia dei fondi gestiti e della destinazione prevalente del portafoglio immobiliare degli stessi, nonché delle partecipazioni detenute direttamente dal Gruppo<sup>30</sup>:

Fondo	Tipologia Fondo	Destinazione prevalente immobili	% possesso del Gruppo
Agris	Riservato	Terziario - Agricolo	-
Anastasia	Riservato	Terziario - Uffici	-
Armilla	Riservato	Terziario - Light Industrial	-
ASCI Abitare Sostenibile Centro Italia	Riservato	Social Housing	-
AURORA	Riservato	Terziario - Uffici	-
Clarice Light Industrial	Riservato	Terziario - Light industrial	-
Cloe	Riservato	Terziario - Uffici	5,0%
Eridano	Riservato	Terziario - Uffici	-
Fedora	Riservato	Terziario - Uffici	-
F.I.P.R.S.	Riservato	Uffici pubblici	-
GEO PONENTE	Riservato	Terziario - Uffici	-
IGEA	Riservato	Residenziale (sviluppo)	-
P.A.I.	Riservato	Retail (sviluppo)	0,4%
Primo RE	Riservato	Retail - Terziario – Uffici	-
Tecla Fondo Uffici	Non riservato	Terziario - Uffici	2,0%
Città di Torino	Riservato	Residenziale	-
Diomira Fondo Residenziale	Riservato	Residenziale	-
Enasarco	Riservato	Residenziale	0,4%
Hospitality & Leisure	Riservato	Turistico	-
Monteverdi	Riservato	Retail - Industriale	4,0%
Obton	Riservato	Impianti fotovoltaici	-
Patrimonio Uffici	Riservato	Terziario - Uffici	-
Portafogli Misti	Riservato	Terziario - Uffici	-

<sup>29</sup> Tale valore di mercato è espresso al 100% ed inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l..

<sup>30</sup> Nella tabella non sono incluse partecipazioni indirette detenute tramite Focus Investments.

<b>Raissa</b>	Riservato	Terziario – Light Industrial	-
<b>Retail &amp; Entertainment</b>	Riservato	Retail	-
<b>Social &amp; Public Initiatives</b>	Riservato	Uffici - Retail	-
<b>Vivaldi</b>	Riservato	Terziario	-
<b>Weybridge</b>	Riservato	Terziario - Uffici	-

Prelios SGR si avvale di un *management team* con una significativa competenza professionale e conoscenza del mercato immobiliare e di una struttura operativa dagli *standard* elevati in termini di trasparenza, *governance* e *risk management*.

Prelios SGR è attiva sia nella promozione e gestione di fondi d'investimento e di *separate account* sia nell'*advisory*, per conto di primari investitori istituzionali, nazionali ed internazionali, che affianca come *partner* nella definizione delle strategie di investimento immobiliare.

In quest'ottica, in data 3 luglio 2014, Prelios SGR ha, tra l'altro, definito un accordo con Secondcap Ltd. - società autorizzata dalla FCA a Londra che gestisce una piattaforma di transazioni sul mercato secondario dei fondi chiusi e riservati con un *network* di oltre 400 investitori internazionali - al fine di incrementare la liquidità degli investimenti nei fondi immobiliari privati che Prelios SGR ha in gestione.

Tra i fondi gestiti da Prelios SGR figura anche un fondo immobiliare *retail* quotato sul segmento MIV di Borsa Italia: Tecla, il primo fondo ad apporto privato in Italia collocato nel 2004.

In oltre undici anni di attività, Prelios SGR si è distinta per il *track record* dei rendimenti ottenendo numerosi riconoscimenti e risultando per tre anni consecutivi vincitrice ai prestigiosi *IPD European Property Investment Awards* (con *Cloe* nel 2010, *Clarice* nel 2011 e *FIPRS* nel 2012). Nel 2013 la società ha ottenuto la Certificazione di Qualità ISO 9001: 2008, rilasciata dall'Ente IMQ, a conferma del continuo impegno della società a rappresentare una *best practice* internazionale.

Nel corso degli ultimi tre anni l'intensa attività di *scouting* di nuovi progetti si è concretizzata nello studio, promozione e lancio di numerose iniziative finalizzate ad ampliare ulteriormente la gamma prodotti di Prelios SGR incrementandone la massa gestita, sia attraverso l'ampliamento di fondi già esistenti sia attraverso la costituzione di nuovi.

Nel mese di maggio 2013 Prelios SGR è subentrata nella gestione del Fondo Obton, fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso riservato che investe prevalentemente in immobili funzionali e strumentali alla produzione di energie rinnovabili e segnatamente in impianti di tipo fotovoltaico.

Nel corso dell'esercizio 2014, Prelios SGR ha quindi arricchito il proprio portafoglio con quattro nuovi fondi immobiliari:

- Il Fondo “PAI – Parchi Agroalimentari Italiani”, fondo di investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso multicomparto riservato costituito - a seguito di aggiudicazione di bando di gara indetto dal Centro Agroalimentare di Bologna S.c.p.A. (“CAAB”) - mediante (i) il conferimento, da parte di CAAB, di un diritto di superficie relativo ad alcune aree su cui sviluppare un progetto denominato F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina) avente ad oggetto la creazione nella città di Bologna, all'interno del Mercato Agro-Alimentare di Bologna, di un complesso nel quale saranno condensate le eccellenze dell'enogastronomia italiana, nonché (ii) la stipula, da parte di numerosi Investitori Qualificati, di impegni di sottoscrizione di quote da liberarsi per cassa; successivamente, è stato costituito anche un secondo comparto del Fondo (Comparto B) avente in prevalenza destinazione relativa a funzioni, servizi, attività ed imprese legate al settore della logistica con particolare attenzione alla logistica per il settore agroalimentare. Anche il Comparto B è stato costituito mediante apporto di un'area su cui sviluppare il progetto e la sottoscrizione da parte di investitori qualificati di quote da liberarsi



per cassa. Al 30 giugno 2015 il patrimonio del fondo è di circa Euro 68 milioni.

- Il Fondo “Igea”, fondo di investimento Alternativo Italiano Immobiliare riservato dedicato agli investimenti in iniziative con una importante componente di sviluppo e riqualificazione immobiliare. L’operazione prevede, principalmente, che il Fondo acquisisca (mediante apporto e/o compravendita) la proprietà di aree da destinare allo sviluppo di progetti immobiliari ovvero immobili da riconvertire/ristrutturare. Il Fondo vedrà il coinvolgimento sia di investitori istituzionali con un profilo di investimento finanziario, che parteciperanno al Fondo con contribuzioni in denaro, sia di altri investitori qualificati che contribuiranno mediante apporto di beni in natura (aree, ovvero immobili). Al 30 giugno 2015 il patrimonio del fondo è di circa Euro 29 milioni.
- Il Fondo “Primo RE”, fondo di investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso riservato destinato ad investimenti in beni immobili (non ad uso residenziale) e diritti reali immobiliari situati sul territorio italiano a prevalente destinazione commerciale, terziario o uffici. Il Fondo è stato costituito - a seguito di aggiudicazione di bando di gara indetto dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti (“CNPADC”) - mediante un conferimento iniziale da parte della CNPADC di Euro 100 milioni, riservandosi di incrementarla fino a complessivi Euro 300 milioni. Alla Data del Prospetto il Fondo ha già acquisito quattro importanti *asset* immobiliari in Milano, Roma e Firenze a destinazione uffici, *retail* e turistico-alberghiero.
- La gestione del Fondo “Asci – Abitare Sostenibile Centro Italia”, fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso nel settore del *social housing*. Lo scopo del Fondo è contribuire ad incrementare la dotazione di alloggi sociali destinati a ridurre il disagio abitativo e a realizzare politiche di investimento di natura etica nell’“abitare sociale”.

Nel corso del 2014, Prelios SGR ha concluso il processo di liquidazione del fondo “Olinda Fondo Shops”. Con riferimento invece al Fondo Tecla, è stata esercitata la facoltà di proroga di tre anni portandone la scadenza al 31 dicembre 2017 (ai sensi della Legge n. 116/2014).

Nel corso del 2015 è proseguita l’attività di sviluppo e crescita di Prelios SGR, in particolare, attraverso:

- l’istituzione - a seguito di aggiudicazione di bando di gara indetto al Fondo Pensione per il Personale della Banca di Roma - del Fondo “Aurora”, fondo di investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso riservato. Il Fondo è dedicato alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Fondo Pensione. Il patrimonio del Fondo “Aurora” alla data del 30 giugno 2015 ammonta ad Euro 55 milioni;
- il subentro nella gestione del Fondo Geo Ponente, fondo di investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso riservato;
- l’istituzione del Fondo Weybridge, fondo di Investimento Alternativo Italiano di Tipo Chiuso Riservato;
- il subentro nella gestione del Fondo Agris, fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare di tipo chiuso riservato.

Prelios SGR si è inoltre aggiudicata il bando di gara indetto con procedura ristretta da un altro primario fondo pensione per la selezione di una SGR deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati del valore di circa Euro 200 milioni.

I ricavi, sostanzialmente rappresentati dalle commissioni fisse di gestione, al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 sono rispettivamente pari a Euro 7,4 milioni e a Euro 20,5 milioni. Il risultato

operativo<sup>31</sup> di Prelios SGR al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 è positivo e rispettivamente pari a Euro 1,1 milioni e a Euro 7,3 milioni (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

I ricavi di Prelios SGR al 30 settembre 2015 sono pari a Euro 11,2 milioni (Euro 15,4 milioni al 30 settembre 2014) mentre il risultato operativo<sup>32</sup> al 30 settembre 2015 è positivo e pari a Euro 2,1 milioni (positivo e pari a Euro 5,9 milioni al 30 settembre 2014) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

### 6.1.1.3 Servizi Integrati sul patrimonio (*cd.* “*Integrated Services*”)

In Italia i servizi integrati sul patrimonio includono (i) l’attività di *property e project management*, (ii) i servizi di intermediazione immobiliare (*Agency*) e (iii) i servizi valutazione immobiliare (*Valuations*).

#### i) *Property e Project Management*

In Italia l’attività di *Property e Project Management* viene svolta da Prelios Integra, società controllata al 100% da Prelios. Prelios Integra è attiva nel settore dei servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti, con Euro 4,9 miliardi di valore degli immobili in gestione per oltre 5,4 milioni di metri quadrati al 30 settembre 2015.

Prelios Integra offre un servizio integrato di gestione attiva e dinamica sul patrimonio (*asset, property e facility management*) funzionale alla sua valorizzazione per conto di clienti pubblici e privati: dalla gestione amministrativa e contabile degli immobili, ai rapporti con i *tenant*, dai servizi tecnico-manutentivi alla ricerca e al supporto alle vendite.

Con specifico riferimento al segmento delle attività di *development & project management*, Prelios Integra si occupa di tutte le fasi progettuali e realizzative di un immobile o di un complesso immobiliare, dallo sviluppo del *concept* alla consegna chiavi in mano del prodotto finito. In particolare Prelios Integra vanta un’*expertise* distintiva nel campo della sostenibilità: dallo sviluppo *ex novo* di edifici eco-compatibili, al *green retrofitting*, dalle certificazioni energetiche, alle energie rinnovabili.

Prelios Integra ha ottenuto 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. In data 11 dicembre 2014 l’Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (“AGCM”) ha assegnato a Prelios Integra il “Rating di Legalità” con il punteggio di 2 stelle ++.

Prelios Integra nel corso del 2014 ha continuato il percorso, già avviato nei precedenti esercizi, relativo alla trasformazione da società dedicata a clienti «*captive*» quindi prevalentemente appartenenti al Gruppo, a società in grado di competere sul mercato in modo indipendente dal Gruppo, introducendo e sviluppando clienti “terzi” con obiettivi strategici di crescita esterna.

Nel corso del 2014 la società ha acquisito nuovi mandati pluriennali, ed in particolare con clienti quali A2A (in RTI con Reag), Enel Energia, Eniservizi e Gruppo Unicredit. Nell’esercizio 2014, inoltre, ha assistito diversi clienti nell’ambito di processi di dismissione e/o valorizzazione di immobili (es. Gruppo D’Amico, Gruppo Ruscalla e Novartis).

Prelios Integra, inoltre, ha partecipato, in proprio o in ATI con altre società, ai seguenti bandi di gara per i quali è ancora in attesa degli esiti: (i) gara Autogrill Area di Modena; e (ii) gara sulla

<sup>31</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>32</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

gestione del patrimonio di edilizia convenzionata del comune di Roma. Nel 2014, il raggruppamento temporaneo d'impresе (RTI) – formato per il 51% da Prelios Integra S.p.A. e per il 49% da Gestione Integrata (Gruppo STI) – si è aggiudicato la citata gara indetta dalla direzione appalti e contratti del Comune di Roma per la gestione amministrativa del patrimonio di edilizia convenzionata, che include circa 28 mila unità abitative e 17 mila pertinenze relative, per un contratto di durata biennale.

Durante il 2014 Prelios Integra si è inoltre aggiudicata la gara per i servizi di *Property Management* per il Fondo PAI e per il Fondo Primo RE, entrambi fondi gestiti da Prelios SGR.

La società si è aggiudicata nel primo trimestre 2015 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 2015 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.

Nel corso dei primi nove mesi del 2015, la società ha gestito un patrimonio immobiliare complessivo equivalente a circa 6.000 contratti di locazione. I principali clienti esterni al Gruppo sono stati: 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 di Prelios Integra al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 ammontano rispettivamente a Euro 9,4 e a Euro 19,1 milioni. Il risultato operativo<sup>33</sup> della gestione al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 sono positivi e pari rispettivamente a Euro 1,1 e Euro 2,5 milioni (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

I ricavi di Prelios Integra al 30 settembre 2015 ammontano a Euro 12,8 milioni (Euro 14,0 milioni al 30 settembre 2014) mentre il risultato operativo<sup>34</sup> della gestione al 30 settembre 2015 è positivo e pari Euro 1,6 milioni (positivo e pari a Euro 1,4 milioni al 30 settembre 2014) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

#### (ii) *Intermediazione immobiliare (cd. Agency)*

In Italia i servizi di intermediazione immobiliare e di valutazioni vengono svolti dalle controllate Prelios Agency e Prelios Valuations.

Prelios Agency, tra i principali operatori italiani nell'intermediazione immobiliare, è specializzata nell'attività di consulenza professionale per la compravendita e la locazione di singoli immobili e interi patrimoni a uso ufficio, residenziale, industriale, logistico e *retail*.

La società offre 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

---

<sup>33</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>34</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

all'assistenza contrattuale. Prelios Agency è in grado di porsi come interlocutore unico per le diverse tipologie di clienti: dal mondo corporate agli investitori di natura pubblica e privata, dai fondi immobiliari agli operatori istituzionali. È un player di primo piano nei *capital markets*, area in cui ha collaborato con tutti i principali investitori nazionali e internazionali.

Prelios Agency affianca il cliente, con un approccio professionale, in tutte le fasi del processo di valorizzazione: dalla definizione della strategia di investimento o alienazione di un bene alla strutturazione della transazione, della ricerca dei conduttori all'ottimizzazione della redditività di un immobile, fornendo inoltre servizi ad alta specializzazione quali il supporto per *data room* e *due diligence* e la definizione di piani di *marketing*.

Nel 2014 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 il ruolo di *partner* strategico nell'attività di mediazione immobiliare per investitori di natura pubblica o privata, così come per fondi immobiliari e operatori istituzionali.

In tale ottica è stato altresì siglato, nel corso del 2014, un accordo strategico tra Prelios e iCORE Global, colosso di servizi immobiliari mondiale basato negli USA, per la cooperazione tra le due società a livello globale. Grazie a tale accordo il Gruppo avrà diretto accesso ad oltre 63 paesi nel mondo e potrà offrire ai clienti *corporate* i servizi di iCORE Global.

Nell'ambito delle attività svolte nell'Agency, nel 2014 (i) sono stati acquisiti nuovi mandati per le attività di rinegoziazione dei canoni di locazione, ed in particolare con clienti terzi quali Holding dei Giochi, King Jouet, Sisal, MPS, BPM e Wind; (ii) sono stati acquisiti importanti incarichi di commercializzazione da primari operatori istituzionali. Si tratta di nuovi mandati ottenuti da primari operatori (tra i quali BNP Paribas SGR, Generali Immobiliare Italia SGR, Intesa Sanpaolo, Beni Stabili, Fabbrica Immobiliare SGR, Italease), relativi a portafogli *office*, *retail* e residenziale; (iii) sono stati acquisiti taluni mandati di vendita e di locazione relativi a fondi gestiti da Prelios SGR tra cui il Fondo Tecla, il Fondo Monteverdi, il Fondo Clarice, il Fondo Anastasia e il Fondo Città di Torino.

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

Nel corso dei primi nove mesi del 2015 la Società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa Euro 503 milioni, nonché ha ottenuto nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 2.580 mq e canoni pari circa Euro 0,65 milioni.

I ricavi di Prelios Agency al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 ammontano rispettivamente a Euro 1,3 e a Euro 5,0 milioni. Il risultato operativo <sup>35</sup> al 30 giugno 2015 è negativo per Euro 0,8 milioni e al 31 dicembre 2014 è positivo per Euro 0,9 milioni (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

I ricavi di Prelios Agency nei primi nove mesi del 2015 ammontano a Euro 1,6 milioni (Euro 2,4 milioni al 30 settembre 2014) mentre il risultato operativo <sup>36</sup> al 30 settembre 2015 è negativo per Euro 1,7 milioni (negativo e pari a Euro 0,5 milioni al 30 settembre 2014) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

### (iii) Valutazioni immobiliari (*cd. Valuations*)

---

<sup>35</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>36</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

Nel settore valutazioni immobiliari (cd. *Valuations*) di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale Prelios Valuations è uno dei principali operatori indipendenti nazionali. Con oltre 20.000 perizie eseguite nel 2014, è inoltre tra i principali operatori in Italia nei servizi valutativi per le banche (*loan service*).

Prelios Valuations si avvale di un *team* di professionisti e di un *network* di circa 150 tecnici valutatori abilitati iscritti agli albi professionali, che agiscono in conformità con gli standard internazionali più evoluti, così come con le linee guida ABI e il Red Book di RICS. È inoltre socio fondatore di Assovib, associazione per la promozione della qualità e della cultura professionale nel settore delle valutazioni effettuate per le banche.

La struttura organizzativa si articola in tre aree di attività: *mass appraisals* di grandi portafogli immobiliari con metodologie statistiche, tramite la tecnologia proprietaria “*Magister*”; *full appraisals*, ovvero esame del valore di immobili e portafogli immobiliari anche attraverso analisi economico-finanziarie; *loan services*, ovvero i servizi di supporto al finanziamento da parte di gruppi bancari, società di *leasing* e *private banking*.

Nell’ambito delle attività svolte nel settore valutazioni immobiliari (*valuations*), Prelios Valuations nel corso dei primi nove mesi del 2015 si è aggiudicata le seguenti gare: (i) UniCredit (UBIS): asta per la fornitura dei servizi di perizie “*Corporate*” per UniCredit S.p.A.; (ii) UniCredit (Progetto Arianna): valutazione su immobili ripossessati dalle banche del Gruppo Unicredit; (iii) Hypo Alpe Adria: servizi di valutazione su immobili; (iv) REAM SGR: esperto indipendente per Fondo Social & Human Purpose, partecipato esclusivamente da alcune Fondazioni Bancarie Piemontesi, e dedicato all’investimento in immobili utilizzati per finalità sociali collettive.

I ricavi al 30 giugno 2015 ammontano a Euro 2,8 milioni, rispetto agli Euro 4,0 milioni del 31 dicembre 2014. Il risultato operativo <sup>37</sup> della gestione al 30 giugno 2015 è positivo per Euro 0,3 milioni (positivo per Euro 0,3 milioni al 31 dicembre 2014) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

I ricavi nei primi nove mesi del 2015 ammontano a Euro 4,3 milioni (Euro 3,1 milioni al 30 settembre 2014) mentre il risultato operativo <sup>38</sup> della gestione al 30 settembre 2015 è positivo per Euro 0,4 milioni (positivo per Euro 0,4 milioni al 30 settembre 2014) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

## **Germania**

### **6.1.1.4 Piattaforma di gestione e servizi in Germania**

In Germania il Gruppo è presente nell’attività di gestione e servizi immobiliari (cd. “*Integrated Services*”), che include l’attività di *asset management* e servizi integrati sul patrimonio, tra cui *property* e *project management*, servizi di intermediazione immobiliare (cd. *Agency*) e *corporate & administration*, attraverso Prelios Deutschland.

Prelios Deutschland è una piattaforma di gestione e servizi immobiliari attiva nel settore commerciale in Germania con circa Euro 0,8<sup>39</sup> miliardi di *asset* gestiti “*captive*” al 30 giugno 2015. Tale valore che è un indicatore significativo dei volumi di servizi generati in quanto direttamente

---

<sup>37</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>38</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>39</sup> Con l’esclusione del portafoglio immobiliare DGAG oggetto dell’operazione di cessione *cf.* Sezione Prima Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.3 del Prospetto.

correlati, rappresenta quasi il 20% dell'*asset allocation* dell'intero patrimonio immobiliare partecipato da Gruppo.

In virtù di un *management* con oltre venti anni di esperienza nel settore, Prelios Deutschland è divenuta nel tempo *partner* di riferimento di investitori e clienti di elevato *standing*.

L'eccellenza della divisione commerciale di Prelios Deutschland, che gestisce circa 1 milione di metri quadrati, è riconosciuta dall'ampia base fidelizzata di clienti e investitori, con mandati di lungo periodo. Oltre agli immobili del portafoglio *retail* di Highstreet (partecipazione conferita in Focus Investments oggetto del Conferimento), che comprende circa 40 unità principalmente occupate dalla catena tedesca Karstadt, gestisce centri commerciali, superfici commerciali *multi tenant*, uffici, ed immobili a destinazione d'uso mista.

Tra i riconoscimenti ricevuti dalla piattaforma commerciale tedesca, si ricorda il primo posto per il centro commerciale «Lago» di Costanza (gestito per conto terzi), eletto miglior Centro Commerciale della Germania per due anni di seguito, nel 2012 e nel 2013<sup>40</sup>.

Le attività svolte dalla piattaforma di gestione vengono remunerate, a seconda delle diverse tipologie, mediante il riconoscimento di una commissione commisurata al valore dell'immobile (o dell'affitto pagato in caso di commissioni di agenzia per la locazione), ai canoni di locazione, alle spese di gestione relative all'immobile interessato o al costo di costruzione dello stesso.

Nel corso del 2014, il Gruppo ha dismesso la divisione della piattaforma di gestione attiva nel settore residenziale. Tale operazione va inquadrata nel processo di implementazione del nuovo modello di *business* di Gruppo, che vede Prelios nel mercato europeo come un puro *provider* di servizi immobiliari integrati, focalizzando le proprie risorse umane e finanziarie sui segmenti a maggior valore aggiunto del *real estate*.

L'operazione di dismissione della piattaforma di gestione nel settore residenziale è stata finalizzata mediante la cessione al gruppo austriaco Immofinanz del portafoglio immobiliare DGAG (che era detenuto indirettamente al 40% in *partnership* con RREEF al 60%) e della piattaforma servizi residenziale, attività, quest'ultima, che era esercitata da Prelios Deutschland e sue controllate, in buona parte a servizio dello stesso portafoglio immobiliare DGAG (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.3 del Prospetto).

Con questa operazione il Gruppo Prelios ha consolidato la propria presenza operativa in Germania nel segmento "premium" ad alto valore aggiunto degli *shopping centers* e dell'*highstreet retailing*, perseguendo al contempo una sempre maggiore integrazione tra le attività gestionali dei portafogli commerciali italiani e tedeschi.

I servizi immobiliari vengono resi principalmente dalle società indicate nella tabella che segue.

Società	Quota detenuta da Prelios	Attività svolta	Mercato geografico
Prelios Asset Management Deutschland GmbH	100%	Asset management	Germania
Prelios Development Deutschland GmbH	100%	Asset management	Germania
Prelios Agency Deutschland GmbH	100%	Agency	Germania
Prelios Property Management Deutschland GmbH	100%	Property	Germania
BBC Treuhand GmbH	100%	Property	Germania
Pirelli RE Management Services Deutschland GmbH	100%	Corporate&Administration	Germania

<sup>40</sup> Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012-2013.

Pirelli RE Hausmeister Service Deutschland GmbH	100%	Corporate&Administration	Germania
Pirelli RE Facility Management Deutschland GmbH	100%	Corporate&Administration	Germania

I ricavi al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 ammontano rispettivamente a Euro 5,6 e a Euro 15,1 milioni. Il risultato operativo <sup>41</sup> della gestione al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 è positivo e rispettivamente pari ad Euro 1,9 milioni e a Euro 3,3 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

I ricavi nei primi nove mesi del 2015 ammontano a Euro 7,7 milioni (Euro 9,6 milioni al 30 settembre 2014) mentre il risultato operativo <sup>42</sup> della gestione al 30 settembre 2015 è positivo e pari ad Euro 2,7 milioni (positivo e pari a Euro 2,2 milioni al 30 settembre 2014) (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

## **Polonia**

### **6.1.1.5 Piattaforma di gestione e servizi in Polonia**

In Polonia il Gruppo opera prevalentemente attraverso attività di gestione e servizi e nella valorizzazione di aree in sviluppo. In Polonia la gestione e i servizi sono affidati a Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o. e Prelios Polska Sp. z o.o. (già Pirelli Pekao Real Estate Sp. z o.o.), società controllata al 100% da Prelios. In particolare, le società operano nelle città di Varsavia e Danzica nei settori residenziale e commerciale e offrono una gamma completa di servizi immobiliari che vanno dalla consulenza tecnica alla pianificazione urbanistica, dalla realizzazione del *masterplan* alla costruzione e alla consegna chiavi in mano.

Tra i clienti figurano investitori pubblici e privati di elevato *standing* con cui Prelios ha costruito nel tempo *partnership* di lungo termine.

Si segnala che nei primi mesi del 2015 è stata costituita la, già citata, società Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o. controllata interamente dall'Emittente con lo scopo di rafforzare ed espandere il *business* servizi in Polonia.

Il risultato operativo <sup>43</sup> al 30 giugno 2015 della piattaforma di gestione e servizi è negativo per Euro 0,1 milioni, mentre nello scorso esercizio, al 31 dicembre 2014, era negativo per Euro 0,4 milioni. I ricavi al 30 giugno 2015 sono pari a Euro 0,2 milioni mentre al 31 dicembre 2014 erano pari a Euro 0,3 milioni. (*Cfr.* Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto).

Il risultato operativo <sup>44</sup> al 30 settembre 2015 della piattaforma di gestione e servizi è negativo per Euro 0,2 milioni (negativo per Euro 0,3 milioni al 30 settembre 2014) mentre i ricavi dei primi nove mesi del 2015 ammontano a Euro 0,3 milioni (Euro 0,2 milioni al 30 settembre 2014).

### **6.1.1.6 Piattaforma di gestione e servizi Non Performing Loans**

<sup>41</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>42</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>43</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

<sup>44</sup> Il valore determinato dal risultato operativo a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni e il valore dei proventi da finanziamento soci rettificati degli oneri di ristrutturazione, delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e della perdita di valore del portafoglio NPL.

Il Gruppo Prelios svolge l'attività di gestione di crediti in sofferenza esclusivamente in Italia attraverso Prelios Credit Servicing.

PRECS è attiva nel settore della gestione e valorizzazione dei crediti in sofferenza e opera come intermediario finanziario *ex art. 107 del Testo Unico Bancario*. È in corso l'istanza di iscrizione al Nuovo Albo Unico *ex art. 106 del TUB*.

Il portafoglio di crediti in sofferenza gestito dalla società al 30 settembre 2015, è stato pari a circa Euro 9,2 miliardi espressi al *Gross Book Value*.

La società svolge l'attività di valutazione di portafogli di crediti NPL ivi inclusa l'attività di *due diligence* di portafogli crediti in cessione a primari investitori nazionali ed internazionali, sviluppando con questi ultimi *partnership* commerciali. La società opera anche come *advisor* sia per operazioni di cartolarizzazione di portafogli NPL, che di cessione di pacchetti di crediti per conto di istituzioni finanziarie proprietarie degli stessi.

Inoltre, tramite la società controllata, offre attività di consulenza per la dismissione patrimoniale di immobili di proprietà di importanti istituti di credito. Tale attività di coordinamento e consulenza, viene parimenti rilasciata a favore di banche, per il recupero stragiudiziale dei crediti ipotecari, attraverso la dismissione dei cespiti immobiliari delle proprietà debitorie.

La società, al fine di offrire i servizi in precedenza descritti, agisce attraverso una struttura ad alta specializzazione che coniuga competenze di natura finanziaria, immobiliare e legale e garantisce la copertura dell'intero territorio nazionale attraverso *network* esterni di legali e professionisti *real estate*.

La società infine fornisce servizi di *Master Servicing* ossia la gestione e svolgimento dei servizi di pagamento, la verifica che le operazioni siano conformi alla legge e ai contratti della cartolarizzazione, il monitoraggio e la reportistica periodica per gli investitori e per Banca d'Italia, nonché le segnalazioni alla Centrale Rischi.

Generalmente, quando PRECS svolge il ruolo di *Master Servicing*, assume anche la responsabilità della gestione delle attività amministrative, fiscali e societarie del veicolo di cartolarizzazione (*Corporate Servicing*).

Infine PRECS è in grado di ricoprire i ruoli di *Calculation Agent*, *Note Holder Representative* e *Portfolio Management*.

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

Al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 i ricavi sono stati pari rispettivamente a Euro 3,0 milioni e a Euro 7,8 milioni.

Il risultato operativo della gestione al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 è rispettivamente negativo per Euro 1,8 milioni e Euro 1,4 milioni (*cf. Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto*).

Nei primi nove mesi del 2015 i ricavi ammontano a Euro 4,8 milioni (Euro 6,2 milioni nei primi nove mesi del 2014) mentre il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2015 è negativo per Euro 2,4 milioni (negativo per Euro 0,5 milioni nei primi nove mesi del 2014) (*cf. Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto*).

### **6.1.2 Settore Investimenti e l'Operazione di Conferimento**

Nel mese di dicembre 2015 Prelios ha portato a termine il processo di separazione della componente di *business* del Gruppo relativa agli Investimenti da quella dei Servizi mediante il



Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti di Prelios - costituito da beni (per lo più partecipazioni in società e quote di fondi relativi ad investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare), crediti, debiti, contratti e rapporti con i dipendenti e una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior* per un ammontare comprensivo degli interessi maturati e non pagati, alla Data di Efficacia del Conferimento, pari a complessivi circa Euro 176,2 milioni - nella società di nuova costituzione Focus Investments, partecipata da Prelios, Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A..

Il Conferimento si inserisce nella più ampia Operazione a carattere strategico, di cui l'Aumento di Capitale in Opzione è parte integrante, funzionale al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere altresì le condizioni di continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo.

La separazione della componente Investimenti, attraverso il Conferimento da parte di Prelios del relativo Ramo d'Azienda Investimenti in un separato veicolo societario di nuova costituzione, consente infatti alla società Prelios di focalizzarsi sulle attività di Servizi realizzando effettivamente il riposizionamento strategico della Società già previsto dal Piano Industriale 2014-2016 e dall'*Outlook* 2015-2017 e il conseguimento degli obiettivi del Piano di Risanamento con modalità alternative e in via anticipata rispetto a quelle ivi previste.

Gli investimenti e co-investimenti immobiliari oggetto del Ramo d'Azienda Investimenti in tal modo sono trasferiti in un separato veicolo societario ("Focus Investments") dedicato alla gestione, valorizzazione e cessione degli stessi investimenti e più in generale degli attivi, passivi e rischi riferibili al precedente settore Investimenti del Gruppo. Focus Investments non effettua nuovi investimenti, ma si limita alla gestione degli attuali con l'obiettivo di massimizzare la valorizzazione degli stessi.

Si precisa che alcune quote di investimenti minori, principalmente quelle detenute direttamente da Prelios SGR, rimangono in capo al Gruppo Prelios non essendo oggetto del Ramo d'Azienda Investimenti conferito in Focus Investments.

Alla data del 30 giugno 2015, il valore dell'attivo totale del Ramo d'Azienda Investimenti conferito in Focus Investments è pari a circa Euro 308 milioni, come riportato nella relazione di stima rilasciata dall'esperto indipendente Prof. Mario Massari *ex art. 2343-ter* del Codice Civile in data 9 ottobre 2015. In dettaglio, tale valore si compone per circa Euro 260 milioni di partecipazioni e finanziamenti soci a veicoli e fondi e per circa Euro 48 milioni di crediti e cassa. Tra le poste del passivo, del valore circa Euro 226 milioni, si segnala il debito finanziario, parte dell'originario debito da Finanziamento *Senior* in capo a Prelios pari a circa Euro 174 milioni.

La relazione di stima è stata poi successivamente aggiornata dall'esperto, in data 28 dicembre 2015, tenendo conto altresì delle modifiche intervenute al perimetro e alla consistenza del Ramo d'Azienda Investimenti successivamente al 30 giugno 2015. Alla luce della relazione di stima aggiornata, il valore del Ramo d'Azienda Investimenti al 30 giugno 2015 è stato confermato in Euro 72,3 milioni.

Gli investimenti cui fanno riferimento le partecipazioni ed i finanziamenti soci indicati in precedenza riguardano, secondo i criteri di cui alla sopra menzionata valutazione:

- a) società immobiliari partecipate al 100%, proprietarie di unità immobiliari;
- b) veicoli in *joint venture*, partecipati con quote minoritarie, costituiti in *partnership* con investitori istituzionali e istituzioni finanziarie, come di seguito classificabili:

- veicoli sviluppo: veicoli impegnati in attività di sviluppo immobiliare o veicoli che detengono aree che potranno formare oggetto di progetti di sviluppo o di vendita nello stato di fatto;
- veicoli con impegni significativi: veicoli con significativi impegni di cassa verso amministrazioni locali/terzi, che impediscono una rapida dismissione dell'investimento;
- veicoli in liquidazione: veicoli che possiedono un residuo patrimonio immobiliare e che presentano criticità quali contenziosi fiscali e legali, problemi originati da irregolarità degli immobili (catastali, edilizie, impiantistiche) che ne allungano i tempi di vendita;
- veicoli impegnati in investimenti all'estero (Germania e Polonia);
- veicoli di diritto olandese o lussemburghese detentori di quote di fondi immobiliari.

La ripartizione per area geografica degli investimenti complessivi, sia trasferiti in Focus Investments che permanenti in Prelios, alla data del 30 giugno 2015 è la seguente: Italia 83%, Germania 15.9% e Polonia 1.1%.

Le tabelle che seguono, indicano i dati essenziali relativi agli investimenti partecipati dal Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 riclassificati a seguito del Conferimento, secondo la suddivisione degli investimenti tra quanto conferito in Focus Investments e quanto direttamente detenuto dal Gruppo Prelios.

*Investimenti partecipati dal Gruppo – 30 Giugno 2015 Dati Pro Quota<sup>(\*)45</sup>*

	%	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Book Value	Market Value	Net debt <sup>(8)</sup>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	43,0%	6.677	6,1%	19,6%	110.197	113.767	90.158
Fondo FIPRS <sup>(2)</sup>	22,0%	4.474	8,8%		50.943	50.943	41.463
Fondo Raissa <sup>(3)</sup>	35,0%	4.019	5,8%	1,3%	68.848	71.978	3.907
Fondo Monteverdi <sup>(4)</sup>	45,2%	1.585	7,3%	72,3%	21.716	25.356	6.996
Fondo Spazio Industriale <sup>(5)</sup>	22,1%	4.208	7,0%	20,9%	60.207	67.136	37.624
Gromis S.r.l. <sup>(6)</sup>	33,0%	167	7,8%		2.145	2.145	3.190
<b>Commercial Italy</b>		<b>21.131</b>	<b>6,7%</b>	<b>24,8%</b>	<b>314.056</b>	<b>331.325</b>	<b>183.339</b>
Commercial Germany		1.936	14,0%	9,9%	13.849	14.262	(889)
Highstreet (Commercial)		6.679	8,6%		77.425	90.273	(6.604)
Residential Small Deals		-	-	-	-	-	(2)
<b>Total Germany</b>		<b>8.615</b>	<b>9,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>91.274</b>	<b>104.535</b>	<b>(7.495)</b>
<b><u>Total Portfolio Yielding</u></b>		<b>29.746</b>	<b>7,3%</b>	<b>21,6%</b>	<b>405.329</b>	<b>435.860</b>	<b>175.844</b>
Trading Italy <sup>(7)</sup>		944	n.m	n.m	111.184	115.095	133.390
Development Italy		-	n.m	n.m	61.503	61.531	40.846
Land Italy		-	n.m	n.m	84.052	88.153	41.071
Other Germany		-	n.m.	n.m.	-	-	-
Other Polonia		-	n.m	n.m	4.804	20.981	(9.949)

<sup>45</sup> Il dato non include iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

<b>Total Other</b>		<b>944</b>			<b>261.543</b>	<b>285.760</b>	<b>205.359</b>
<b>FOCUS INVESTMENTS TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>30.690</b>	<b>4,6%</b>		<b>666.872</b>	<b>721.620</b>	<b>381.204</b>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	1,8%	279,5	6,1%	19,6%	4.612,2	4.761,6	3.574,1
Fondo Monteverdi <sup>(4)</sup>	3,6%	127,4	7,3%	72,3%	1.745,2	2.037,7	562,2
<b>Commercial Italy</b>		<b>407</b>	<b>6,4%</b>	<b>57,3%</b>	<b>6.357</b>	<b>6.799</b>	<b>4.136</b>
<b>Other Germany</b>		<b>644</b>	<b>n.m.</b>	<b>n.m.</b>	<b>7.555</b>	<b>8.308</b>	<b>3.040</b>
<b>PRELIOS TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>1.050</b>	<b>7,6%</b>		<b>13.912</b>	<b>15.107</b>	<b>7.177</b>
<b>TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>31.741</b>	<b>4,7%</b>		<b>680.785</b>	<b>736.727</b>	<b>388.380</b>

<sup>(1)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR quotato sul MIV proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(2)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione uffici.

<sup>(3)</sup> Fondo immobiliare chiuso opportunistico gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(4)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione negozi e multicenter.

<sup>(5)</sup> Spazio Industriale è un fondo immobiliare chiuso gestito da Idea Fimit riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione industriale.

<sup>(6)</sup> Veicolo societario proprietario di un immobile a destinazione commerciale ubicato a Rieti e locato a Conforama.

<sup>(7)</sup> Si tratta principalmente di singole unità residenziali e singole proprietà a destinazione commerciale destinate alla vendita senza ulteriori processi di valorizzazione.

<sup>(8)</sup> I dati si riferiscono al debito bancario complessivo dell'investimento al netto della cassa detenuta.

(\*) Relativamente agli investimenti vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di *Vacancy*. Nella lettura dei dati si segnala che il *Passing Rent* corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli *asset* appartenenti all'iniziativa; il *Passing Yield* è determinato rapportando il *Passing Rent* al valore contabile degli *asset* dell'iniziativa; la percentuale di *Vacancy* è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli *asset* dell'iniziativa.

### *Investimenti partecipati dal Gruppo – 31 Dicembre 2014 Dati Pro Quota<sup>(\*)46</sup>*

	%	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Book Value	Market Value	Net debt <sup>(9)</sup>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	43,0%	9.895	6,9%	15,5%	142.734	149.867	120.862
Fondo FIPRS <sup>(2)</sup>	22,0%	4.466	8,6%		51.979	51.979	40.629
Fondo Raissa <sup>(3)</sup>	35,0%	4.369	6,3%	1,5%	69.067	71.459	5.566
Fondo Olinda <sup>(4)</sup>	5,9%	-			-	-	(4.365)
Gromis S.r.l. <sup>(5)</sup>	33,0%	334	8,3%		4.031	3.967	3.353
Fondo Monteverdi <sup>(6)</sup>	45,2%	1.681	7,6%	66,4%	22.094	26.281	6.934
Fondo Spazio Industriale <sup>(7)</sup>	22,1%	4.208	7,6%	20,9%	55.580	62.650	37.014
Other		-			-	-	-
<b>Commercial Italy</b>		<b>24.954</b>	<b>7,2%</b>	<b>22,7%</b>	<b>345.486</b>	<b>366.203</b>	<b>209.993</b>
Commercial Germany		1.936	11,6%	9,9%	16.622	17.762	2.787
Highstreet (Commercial)		8.809	7,3%		121.191	121.190	28.947

<sup>46</sup> Il dato non include iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

Residential Small Deals	-	-	-	-	-	(1)	
<b>Total Germany</b>	<b>10.745</b>	<b>7,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>137.813</b>	<b>138.953</b>	<b>31.734</b>	
<b><u>Total Portfolio Yielding</u></b>	<b>35.699</b>	<b>7,4%</b>	<b>19,4%</b>	<b>483.299</b>	<b>505.156</b>	<b>241.727</b>	
Trading Italy <sup>(8)</sup>	1.518	n.m	n.m	114.412	118.167	122.964	
Development Italy	-	n.m	n.m	60.478	61.288	40.358	
Land Italy	-	n.m	n.m	84.666	89.151	42.315	
Other Germany	43	n.m.	n.m.	2.450	2.410	-	
Other Polonia	5	n.m	n.m	4.596	22.536	(20.230)	
<b><u>Total Other</u></b>	<b>1.566</b>			<b>266.602</b>	<b>293.552</b>	<b>185.408</b>	
<b>FOCUS INVESTMENTS TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>	<b>37.265</b>	<b>5,0%</b>		<b>749.901</b>	<b>798.708</b>	<b>427.135</b>	
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	1,8%	414	6,9%	15,5%	5.974	6.273	4.865
Fondo Monteverdi <sup>(6)</sup>	3,6%	135	7,6%	66,4%	1.776	2.112	557
Fondo Olinda <sup>(4)</sup>	4,7%	-	-	-	-	-	(3.426)
<b>Commercial Italy</b>	<b>549</b>	<b>7,1%</b>	<b>50,3%</b>	<b>7.750</b>	<b>8.385</b>	<b>1.996</b>	
<b>Other Germany</b>	<b>644</b>	<b>n.m.</b>	<b>n.m.</b>	<b>7.555</b>	<b>8.308</b>	<b>2.620</b>	
<b>PRELIOS TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>	<b>1.193</b>	<b>7,8%</b>		<b>15.305</b>	<b>16.692</b>	<b>4.616</b>	
<b>TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>	<b>38.457</b>	<b>5,0%</b>		<b>765.205</b>	<b>815.400</b>	<b>431.750</b>	

<sup>(1)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR quotato sul MIV proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(2)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione uffici.

<sup>(3)</sup> Fondo immobiliare chiuso opportunistico gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(4)</sup> Fondo immobiliare chiuso a prevalente destinazione negozi e multicenter liquidato a seguito della cessione degli immobili perfezionatasi a dicembre 2014.

<sup>(5)</sup> Veicolo societario proprietario di un immobile a destinazione commerciale ubicato a Rieti e locato a Conforama.

<sup>(6)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione negozi e multicenter.

<sup>(7)</sup> Spazio Industriale è un fondo immobiliare chiuso gestito da Idea Fimit riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione industriale.

<sup>(8)</sup> Si tratta principalmente di singole unità residenziali e singole proprietà a destinazione commerciale destinate alla vendita senza ulteriori processi di valorizzazione.

<sup>(9)</sup> I dati si riferiscono al debito bancario complessivo dell'investimento al netto della cassa detenuta.

(\*) Relativamente agli investimenti vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di *Vacancy*. Nella lettura dei dati si segnala che il *Passing Rent* corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli *asset* appartenenti all'iniziativa; il *Passing Yield* è determinato rapportando il *Passing Rent* al valore contabile degli *asset* dell'iniziativa; la percentuale di *Vacancy* è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli *asset* dell'iniziativa.

Le tabelle che seguono, indicano i dati essenziali relativi agli investimenti partecipati dal Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014 come da bilanci approvati ante operazione di scorporo.

*Investimenti partecipati dal Gruppo – 30 Giugno 2015 Dati al 100%<sup>(\*)47</sup>*

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Book Value	Market Value	Net debt <sup>(8)</sup>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	44,8%	15.525	6,1%	19,6%	256.229	264.530	198.560
Fondo FIPRS <sup>(2)</sup>	22,0%	20.337	8,8%	-	231.560	231.560	155.325
Fondo Raissa <sup>(3)</sup>	35,0%	11.484	5,8%	1,3%	196.708	205.650	11.162
Fondo Monteverdi <sup>(4)</sup>	48,8%	3.511	7,3%	72,3%	48.089	56.150	15.493
Fondo Spazio Industriale <sup>(5)</sup>	22,1%	19.024	7,0%	20,9%	272.184	303.509	170.092
Gromis S.r.l. <sup>(6)</sup>	33,0%	508	7,8%		6.500	6.500	9.668
<b>Commercial Italy</b>		<b>70.387</b>	<b>7,0%</b>	<b>19,8%</b>	<b>1.011.270</b>	<b>1.067.899</b>	<b>560.299</b>
Commercial Germany		1.774	6,8%	10,5%	26.130	26.910	(11.846)
Highstreet (Commercial)		55.275	8,6%	-	640.752	747.080	(52.211)
Residential Small Deals		-	-	-	-	-	(4)
<b>Total Germany</b>		<b>57.049</b>	<b>8,6%</b>	<b>0,2%</b>	<b>666.882</b>	<b>773.990</b>	<b>(64.062)</b>
<b><u>Total Portfolio Yielding</u></b>		<b>127.437</b>	<b>7,6%</b>	<b>14,7%</b>	<b>1.678.152</b>	<b>1.841.889</b>	<b>496.237</b>
Trading Italy <sup>(7)</sup>		2.730	n.m.	n.m.	301.572	308.364	391.884
Development Italy		-	n.m.	n.m.	129.500	129.530	88.699
Land Italy		342	n.m.	n.m.	206.202	214.993	118.483
Other Germany		1.216	n.m.	n.m.	16.136	17.480	6.128
Other Polonia		-	n.m.	n.m.	12.007	52.451	(25.032)
<b><u>Total Other</u></b>		<b>4.288</b>			<b>665.417</b>	<b>722.817</b>	<b>580.162</b>
<b>TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>131.725</b>	<b>5,6%</b>		<b>2.343.569</b>	<b>2.564.706</b>	<b>1.076.399</b>

<sup>(1)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR quotato sul MIV proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(2)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione uffici.

<sup>(3)</sup> Fondo immobiliare chiuso opportunistico gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(4)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione negozi e multicenter.

<sup>(5)</sup> Spazio Industriale è un fondo immobiliare chiuso gestito da Idea Fimit riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione industriale.

<sup>(6)</sup> Veicolo societario proprietario di un immobile a destinazione commerciale ubicato a Rieti e locato a Conforama.

<sup>(7)</sup> Si tratta principalmente di singole unità residenziali e singole proprietà a destinazione commerciale destinate alla vendita senza ulteriori processi di valorizzazione.

<sup>(8)</sup> I dati si riferiscono al debito bancario complessivo dell'investimento al netto della cassa detenuta.

(\*) Relativamente agli investimenti vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di *Vacancy*. Nella lettura dei dati si segnala che il *Passing Rent* corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli *asset* appartenenti all'iniziativa; il *Passing Yield* è determinato rapportando il *Passing Rent* al valore contabile degli *asset* dell'iniziativa; la percentuale di *Vacancy* è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli *asset* dell'iniziativa.

<sup>47</sup> Il dato non include iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

Investimenti partecipati dal Gruppo – 31 Dicembre 2014 Dati al 100% <sup>(\*)48</sup>

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Book Value	Market Value	Net debt <sup>(9)</sup>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	44,8%	23.009	6,9%	15,5%	331.884	348.470	270.268
Fondo FIPRS <sup>(2)</sup>	22,0%	20.337	8,6%	-	236.700	236.700	152.173
Fondo Raissa <sup>(3)</sup>	35,0%	12.483	6,3%	1,5%	197.334	204.168	15.903
Fondo Olinda <sup>(4)</sup>	10,6%	-	-	-	-	-	(73.564)
Gromis S.r.l. <sup>(5)</sup>	33,0%	1.014	8,3%	-	12.216	12.020	10.161
Fondo Monteverdi <sup>(6)</sup>	48,8%	3.722	7,6%	66,4%	48.928	58.200	15.356
Fondo Spazio Industriale <sup>(7)</sup>	22,1%	19.024	7,6%	20,9%	251.264	283.226	167.333
<b>Commercial Italy</b>		<b>79.588</b>	<b>7,4%</b>	<b>18,9%</b>	<b>1.078.326</b>	<b>1.142.784</b>	<b>557.631</b>
Commercial Germany	40,6%	2.588	7,6%	4,1%	34.054	36.720	(1.478)
Highstreet (Commercial)		72.901	7,3%	-	1.002.950	1.002.950	240.761
Residential Small Deals		-	-	-	-	-	(3)
<b>Total Germany</b>		<b>75.489</b>	<b>7,3%</b>	<b>0,1%</b>	<b>1.037.004</b>	<b>1.039.670</b>	<b>239.281</b>
<b><u>Total Portfolio Yielding</u></b>		<b>155.077</b>	<b>7,3%</b>	<b>13,3%</b>	<b>2.115.330</b>	<b>2.182.454</b>	<b>796.912</b>
Trading Italy <sup>(8)</sup>		4.310	n.m.	n.m.	309.403	315.737	362.550
Development Italy		-	n.m.	n.m.	127.816	129.548	87.773
Land Italy		342	n.m.	n.m.	207.286	217.885	124.225
Other Germany		1.284	n.m.	n.m.	18.587	20.530	5.270
Other Polonia		11	n.m.	n.m.	11.490	56.339	(50.583)
<b><u>Total Other</u></b>		<b>5.947</b>			<b>674.582</b>	<b>740.039</b>	<b>529.235</b>
<b>TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>161.024</b>	<b>5,8%</b>		<b>2.789.912</b>	<b>2.922.493</b>	<b>1.326.147</b>

<sup>(1)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR quotato sul MIV proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(2)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione uffici.

<sup>(3)</sup> Fondo immobiliare chiuso opportunistico gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(4)</sup> Fondo immobiliare chiuso a prevalente destinazione negozi e multicenter liquidato a seguito della cessione degli immobili perfezionatasi a dicembre 2014.

<sup>(5)</sup> Veicolo societario proprietario di un immobile a destinazione commerciale ubicato a Rieti e locato a Conforama.

<sup>(6)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione negozi e multicenter.

<sup>(7)</sup> Spazio Industriale è un fondo immobiliare chiuso gestito da Idea Fimit riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione industriale.

<sup>(8)</sup> Si tratta principalmente di singole unità residenziali e singole proprietà a destinazione commerciale destinate alla vendita senza ulteriori processi di valorizzazione.

<sup>(9)</sup> I dati si riferiscono al debito bancario complessivo dell'investimento al netto della cassa detenuta.

(\*) Relativamente agli investimenti vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di *Vacancy*. Nella lettura dei dati si segnala che il *Passing Rent* corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli *asset* appartenenti all'iniziativa; il *Passing Yield* è determinato rapportando il *Passing Rent* al valore contabile degli *asset* dell'iniziativa; la percentuale di *Vacancy* è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli *asset* dell'iniziativa.

<sup>48</sup> Il dato non include iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

Le tabelle che seguono forniscono gli stessi dati riportati nelle tabelle precedenti riferiti alla sola quota di competenza del Gruppo Prelios.

*Investimenti partecipati dal Gruppo – 30 Giugno 2015 Dati Pro Quota<sup>(\*)49</sup>*

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Book Value	Market Value	Net debt <sup>(8)</sup>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	44,8%	6.956	6,1%	19,6%	114.809	118.529	93.732
Fondo FIPRS <sup>(2)</sup>	22,0%	4.474	8,8%		50.943	50.943	41.463
Fondo Raissa <sup>(3)</sup>	35,0%	4.019	5,8%	1,3%	68.848	71.978	3.907
Fondo Monteverdi <sup>(4)</sup>	48,8%	1.713	7,3%	72,3%	23.461	27.393	7.558
Fondo Spazio Industriale <sup>(5)</sup>	22,1%	4.208	7,0%	20,9%	60.207	67.136	37.624
Gromis S.r.l. <sup>(6)</sup>	33,0%	167	7,8%		2.145	2.145	3.190
<b>Commercial Italy</b>		<b>21.538</b>	<b>6,7%</b>	<b>25,7%</b>	<b>320.413</b>	<b>338.124</b>	<b>187.475</b>
Commercial Germany		1.936	14,0%	9,9%	13.849	14.262	(889)
Highstreet (Commercial)		6.679	8,6%		77.425	90.273	(6.604)
Residential Small Deals		-	-	-	-	-	(2)
<b>Total Germany</b>		<b>8.615</b>	<b>9,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>91.274</b>	<b>104.535</b>	<b>(7.494)</b>
<b><u>Total Portfolio Yielding</u></b>		<b>30.153</b>	<b>7,3%</b>	<b>22,4%</b>	<b>411.687</b>	<b>442.659</b>	<b>179.981</b>
Trading Italy <sup>(7)</sup>		944	n.m	n.m	111.184	115.095	133.390
Development Italy		-	n.m	n.m	61.503	61.531	40.846
Land Italy		-	n.m	n.m	84.052	88.153	41.071
Other Germany		644	n.m.	n.m.	7.555	8.308	3.040
Other Polonia		-	n.m	n.m	4.804	20.981	(9.949)
<b><u>Total Other</u></b>		<b>1.588</b>			<b>269.098</b>	<b>294.068</b>	<b>208.399</b>
<b>TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>31.741</b>	<b>4,7%</b>		<b>680.785</b>	<b>736.727</b>	<b>388.380</b>

<sup>(1)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR quotato sul MIV proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(2)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione uffici.

<sup>(3)</sup> Fondo immobiliare chiuso opportunistico gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(4)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione negozi e multicenter.

<sup>(5)</sup> Spazio Industriale è un fondo immobiliare chiuso gestito da Idea Fimit riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione industriale.

<sup>(6)</sup> Veicolo societario proprietario di un immobile a destinazione commerciale ubicato a Rieti e locato a Conforama.

<sup>(7)</sup> Si tratta principalmente di singole unità residenziali e singole proprietà a destinazione commerciale destinate alla vendita senza ulteriori processi di valorizzazione.

<sup>(8)</sup> I dati si riferiscono al debito bancario complessivo dell'investimento al netto della cassa detenuta.

(\*) Relativamente agli investimenti vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di *Vacancy*. Nella lettura dei dati si segnala che il *Passing Rent* corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli *asset* appartenenti all'iniziativa; il *Passing Yield* è determinato rapportando il *Passing Rent* al valore contabile degli *asset* dell'iniziativa; la percentuale di *Vacancy* è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli *asset* dell'iniziativa.

<sup>49</sup> Il dato non include iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

Investimenti partecipati dal Gruppo – 31 Dicembre 2014 Dati Pro Quota<sup>(\*)50</sup>

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Book Value	Market Value	Net debt <sup>(9)</sup>
Fondo Tecla <sup>(1)</sup>	44,8%	10.310	6,9%	15,5%	148.708	156.140	125.727
Fondo FIPRS <sup>(2)</sup>	22,0%	4.466	8,6%		51.979	51.979	40.629
Fondo Raissa <sup>(3)</sup>	35,0%	4.369	6,3%	1,5%	69.067	71.459	5.566
Fondo Olinda <sup>(4)</sup>	10,6%	-			-	-	(7.792)
Gromis S.r.l. <sup>(5)</sup>	33,0%	334	8,3%		4.031	3.967	3.353
Fondo Monteverdi <sup>(6)</sup>	48,8%	1.816	7,6%	66,4%	23.870	28.394	7.492
Fondo Spazio Industriale <sup>(7)</sup>	22,1%	4.208	7,6%	20,9%	55.580	62.650	37.014
<b>Commercial Italy</b>		<b>25.503</b>	<b>7,2%</b>	<b>23,4%</b>	<b>353.236</b>	<b>374.588</b>	<b>211.989</b>
Commercial Germany	40,6%	1.936	11,6%	9,9%	16.622	17.762	2.787
Highstreet (Commercial)		8.809	7,3%		121.191	121.190	28.947
Residential Small Deals		-	-	-	-	-	(1)
<b>Total Germany</b>		<b>10.745</b>	<b>7,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>137.813</b>	<b>138.953</b>	<b>31.734</b>
<b><u>Total Portfolio Yielding</u></b>		<b>36.248</b>	<b>7,4%</b>	<b>20,0%</b>	<b>491.048</b>	<b>513.541</b>	<b>243.723</b>
Trading Italy <sup>(8)</sup>		1.518	n.m	n.m	114.412	118.167	122.964
Development Italy		-	n.m	n.m	60.478	61.288	40.358
Land Italy		-	n.m	n.m	84.666	89.151	42.315
Other Germany		687	n.m.	n.m.	10.005	10.718	2.620
Other Polonia		5	n.m	n.m	4.596	22.536	(20.230)
<b><u>Total Other</u></b>		<b>2.209</b>			<b>274.157</b>	<b>301.859</b>	<b>188.028</b>
<b>TOTAL CO-INVESTED REAL ESTATE ASSETS</b>		<b>38.457</b>	<b>5,0%</b>		<b>765.205</b>	<b>815.400</b>	<b>431.750</b>

<sup>(1)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR quotato sul MIV proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(2)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione uffici.

<sup>(3)</sup> Fondo immobiliare chiuso opportunistico gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione terziario / uffici.

<sup>(4)</sup> Fondo immobiliare chiuso a prevalente destinazione negozi e multicenter liquidato a seguito della cessione degli immobili perfezionatasi a dicembre 2014.

<sup>(5)</sup> Veicolo societario proprietario di un immobile a destinazione commerciale ubicato a Rieti e locato a Conforama.

<sup>(6)</sup> Fondo immobiliare chiuso gestito da Prelios SGR proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione negozi e multicenter.

<sup>(7)</sup> Spazio Industriale è un fondo immobiliare chiuso gestito da Idea Fimit riservato a Investitori Qualificati proprietario di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione industriale.

<sup>(8)</sup> Si tratta principalmente di singole unità residenziali e singole proprietà a destinazione commerciale destinate alla vendita senza ulteriori processi di valorizzazione.

<sup>(9)</sup> I dati si riferiscono al debito bancario complessivo dell'investimento al netto della cassa detenuta.

(\*) Relativamente agli investimenti vengono forniti i dettagli delle componenti reddituali degli affitti con indicazione delle relative percentuali di *Vacancy*. Nella lettura dei dati si segnala che il *Passing Rent* corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli *asset* appartenenti all'iniziativa; il *Passing Yield* è determinato rapportando il *Passing*

<sup>50</sup> Il dato non include iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.



Rent al valore contabile degli *asset* dell'iniziativa; la percentuale di *Vacancy* è calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale degli *asset* dell'iniziativa.

## 6.2 Principali mercati

Le tavole successive rappresentano un'apertura per area geografica del risultato operativo, in milioni di Euro, che sintetizzano quanto appena descritto nei precedenti paragrafi, con inclusione delle spese generali e amministrative da intendersi quali costi tipicamente di struttura (G&A).

Nella seguente tabella sono riportati i dati al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013.

	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale	
	Dicembre 2014	Dicembre 2013	Dicembre 2014	Dicembre 2013	Dicembre 2014	Dicembre 2013	Dicembre 2014	Dicembre 2013	Dicembre 2014	Dicembre 2013	Dicembre 2014	Dicembre 2013
Piattaforma di gestione	10,9	4,7	3,3	5,3	(0,4)	(0,5)	(1,4)	(3,2)	(11,8)	(11,8)	0,6	(5,4)
Impairment goodwill piattaforma di gestione	0,0	(5,8)	0,0	0,0	0,0	(3,3)	0,0	(1,0)	0,0	0,0	0,0	(10,1)
Attività di investimento	(6,9)	(26,5)	2,6	0,6	18,4	(1,5)	0,3	4,7	0,0	0,0	14,4	(22,7)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(6,3)	(17,0)	0,0	0,0	(6,3)	(17,0)
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>4,0</b>	<b>(27,6)</b>	<b>5,9</b>	<b>5,9</b>	<b>18,0</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(16,5)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>8,7</b>	<b>(55,2)</b>

Nella seguente tabella sono riportati i dati al 30 giugno 2015 e al 30 giugno 2014.

	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale	
	Giugno 2015	Giugno 2014	Giugno 2015	Giugno 2014	Giugno 2015	Giugno 2014	Giugno 2015	Giugno 2014	Giugno 2015	Giugno 2014	Giugno 2015	Giugno 2014
Piattaforma di gestione	1,6	4,7	1,9	1,3	(0,1)	(0,2)	(1,8)	0,2	(5,2)	(6,2)	(3,6)	(0,2)
Attività di investimento	(5,6)	(4,6)	(0,1)	(0,1)	(1,3)	(0,7)	(0,1)	0,0	0,0	0,0	(7,1)	(5,4)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,7)	0,0	0,0	0,0	(0,7)
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,2</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(6,3)</b>

I dati riportati includono anche le svalutazioni derivanti da *impairment test* sulle già citate componenti relative alla business unit Germania e *Non Performing Loans* (Prelios Credit Servicing).

Per quanto riguarda l'indicazione dei ricavi gestionali consolidati del Gruppo per area di attività e per area geografica, si rimanda alle tabelle riportate nella Sezione Prima, Capitolo VI, Paragrafo 6.1 del Prospetto.

### 6.2.1 Mercato immobiliare: il contesto macroeconomico di riferimento.

Le previsioni per il 2015 ed il 2016 sono in crescita e rispettivamente pari al 3,3% e 3,8%, trainate dalla ripresa delle maggiori economie mondiali e solo parzialmente frenate da un rallentamento delle economie dei paesi emergenti (*cfr.* World Economic Outlook–WEO, Luglio 2015).

Rispetto all'anno precedente, le stime sono state riviste leggermente al ribasso (*cfr.* World Economic Outlook–WEO, Aprile 2015), sebbene lo scenario macroeconomico presenti delle condizioni che permangono favorevoli, quali il miglioramento delle condizioni di accesso al credito, la diminuzione del prezzo del petrolio ed un mercato del lavoro in crescita.

Con riferimento all'Eurozona la ripresa sembra consolidarsi, stimolata da un aumento della domanda interna, da un'inflazione finalmente in crescita e da una politica monetaria perseguita dalla Banca Centrale Europea la quale sta contribuendo ad un miglioramento delle condizioni del mercato del credito.

Le previsioni indicano un aumento del PIL reale nella zona UE che dovrebbe attestarsi all'1,8% nel 2015 e al 2,1% del 2016.

Anche in Italia le stime indicano un aumento del prodotto interno lordo (PIL) che dovrebbe raggiungere, in termini reali, lo 0,7% nel 2015, l'1,2% nel 2016 e l'1,3% nel 2017.

Sempre con riferimento all'Italia si stima che:

- nel 2015 la domanda interna, al netto delle scorte, contribuirà positivamente alla crescita del PIL per 0,3 punti percentuali, quella estera netta per 0,4 punti percentuali;
- nel biennio successivo il rafforzamento ciclico determinerà un apporto crescente della domanda interna (+0,8% e +1,1%) mentre il conseguente aumento delle importazioni favorirà una diminuzione del contributo della domanda estera netta nel 2017;
- nel 2015 la spesa delle famiglie segnerà una variazione positiva dello 0,5% in termini reali, a seguito del miglioramento del reddito disponibile, mentre nel biennio successivo si prevede un rafforzamento dei consumi privati (+0,7% e +0,9%) sostenuto da un graduale aumento dell'occupazione;
- gli investimenti si attestino, nel 2015, a quota + 1,2%, stimolati dal miglioramento delle condizioni di accesso al credito e delle aspettative associate ad una ripresa della dinamica produttiva.

### 6.2.2 Mercato immobiliare globale

Secondo i dati preliminari diffusi da Jones Lang LaSalle (*cfr.* Jones Lang LaSalle Real Estate - markets thrive despite economic headwinds – Global Market Perspective Q3 2015), nel corso dei primi mesi del 2015 il mercato immobiliare globale ha fatto registrare una crescita costante.

Il volume degli investimenti ha continuato a crescere e, nel corso del primo semestre del 2015, sono stati investiti circa 177 miliardi di dollari con una crescita del 9% rispetto a quanto fatto registrare nel corso del primo semestre dell'anno precedente (crescita che sale al 19% se stimata in valuta locale).

Il mercato è caratterizzato, per lo più, da singoli investimenti di dimensioni rilevanti, siano essi relativi a singoli *asset* che a portafogli immobiliari.

Il volume complessivo delle locazioni degli immobili ad uso uffici si attesta sui livelli più elevati degli ultimi tre anni, con incrementi registrati in tutti e tre i continenti principali.

La disponibilità di capitale di rischio e debito ed il perdurare di un contesto favorevole, caratterizzato da tassi di interesse contenuti, portano a ritenere plausibile la persistenza di un *trend* positivo.

### 6.2.3 Mercato immobiliare europeo

Nel secondo trimestre del 2015 i capitali investiti nel mercato immobiliare europeo hanno raggiunto complessivamente i 65 miliardi di Euro, in aumento del 32% rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente ed in aumento del 15,2% rispetto al primo trimestre del 2015 (*cfr.* CBRE – European Capital Markets – Q2 2015).

L'interesse per gli investimenti immobiliari, oltre che nei mercati “*core*” come Regno Unito, Germania e Francia, continua ad aumentare in modo significativo anche nei paesi periferici come Spagna, Irlanda ed Italia.

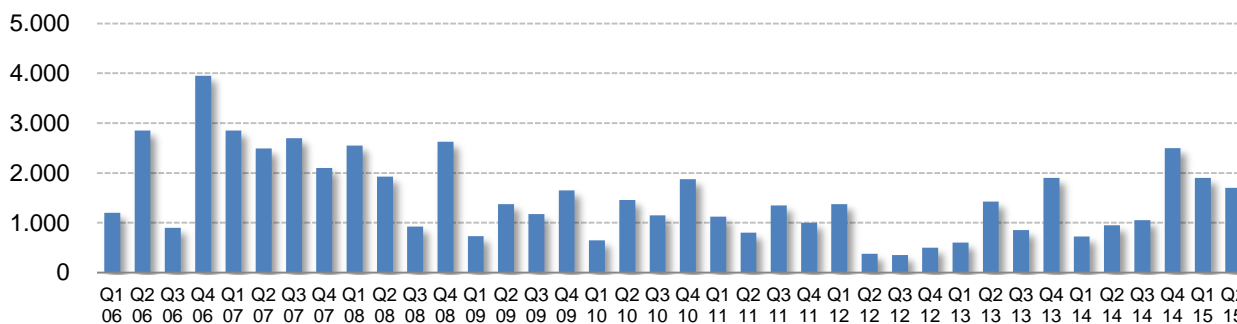
I capitali di provenienza non europea continuano ad affluire e gli USA rimangono il principale investitore estero, nonostante il consistente aumento dei capitali provenienti dal Qatar, Taiwan e Canada.

L'incremento dei volumi registrati nel settore immobiliare può essere ricondotto principalmente a due fattori: da una parte, la riduzione dei rendimenti offerti dai titoli di Stato a seguito dell'abbondante liquidità immessa dalla BCE e, dall'altra, il contemporaneo *repricing* degli immobili. L'ampliamento del differenziale di rendimento tra il mercato obbligazionario e quello immobiliare ha modificato le preferenze degli investitori a vantaggio di quest'ultimo.

#### 6.2.4 Mercato immobiliare italiano

Nel primo semestre 2015 sono stati investiti 3,6 miliardi di Euro circa, di cui 1,7 miliardi di Euro nel solo primo trimestre. Il dato semestrale è pari a circa il doppio rispetto a quanto registrato nello stesso periodo dell'anno precedente, confermando quindi la prosecuzione di un *trend* positivo. Il volume trimestrale, inoltre, continua ad essere superiore (+47%) alla media trimestrale degli ultimi quattro anni (*cf.* CBRE Italian Investment Q2-2015).

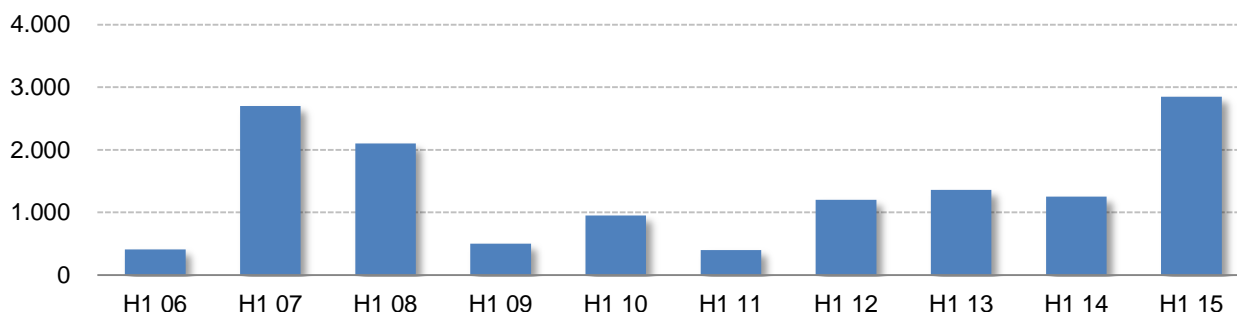
Investimenti nel settore immobiliare in Italia (milioni di Euro-volumi trimestrali) dal 2006 al primo semestre 2015



Source: CBRE Research Q2 2015

Una quota rilevante del capitale investito è di origine straniera, pari a circa 1,2 miliardi di Euro, sebbene in diminuzione del 31% rispetto al trimestre precedente ma in aumento del 34% rispetto ai capitali stranieri complessivamente investiti nel corso del primo trimestre 2014.

Investimenti di provenienza estera nel settore immobiliare in Italia (milioni di Euro-volumi semestrali) dal primo semestre 2006 al primo semestre 2015



Source: CBRE Research Q2 2015

Sempre in termini di provenienza geografica dei capitali, emerge una forte prevalenza di transazioni effettuate da investitori esteri, principalmente provenienti dagli USA (in particolare da parte di fondi di *private equity* internazionali), con il 50% del capitale complessivamente investito nel corso del primo semestre 2015, percentuale che sale al 70% considerando il solo secondo trimestre 2015.

Con riferimento al secondo trimestre 2015, la metà del capitale complessivamente investito è stata relativa ad acquisizioni di interi portafogli immobiliari. In particolare, i principali *portfolio deals* hanno riguardato l'acquisizione di quattro centri commerciali da parte di Tristan e di un portafoglio di caserme da parte di Cerberus che, complessivamente, hanno realizzato investimenti per Euro 350 milioni circa.

I *single asset deals* principali hanno interessato prevalentemente uffici *good secondary* a Milano come l'HQ di Alcatel, ubicato nell'hinterland orientale di Milano ed acquisito da un fondo gestito da Hines e l'operazione di acquisizione di un immobile cielo terra, ubicato a San Donato Milanese, finalizzata da Axa.

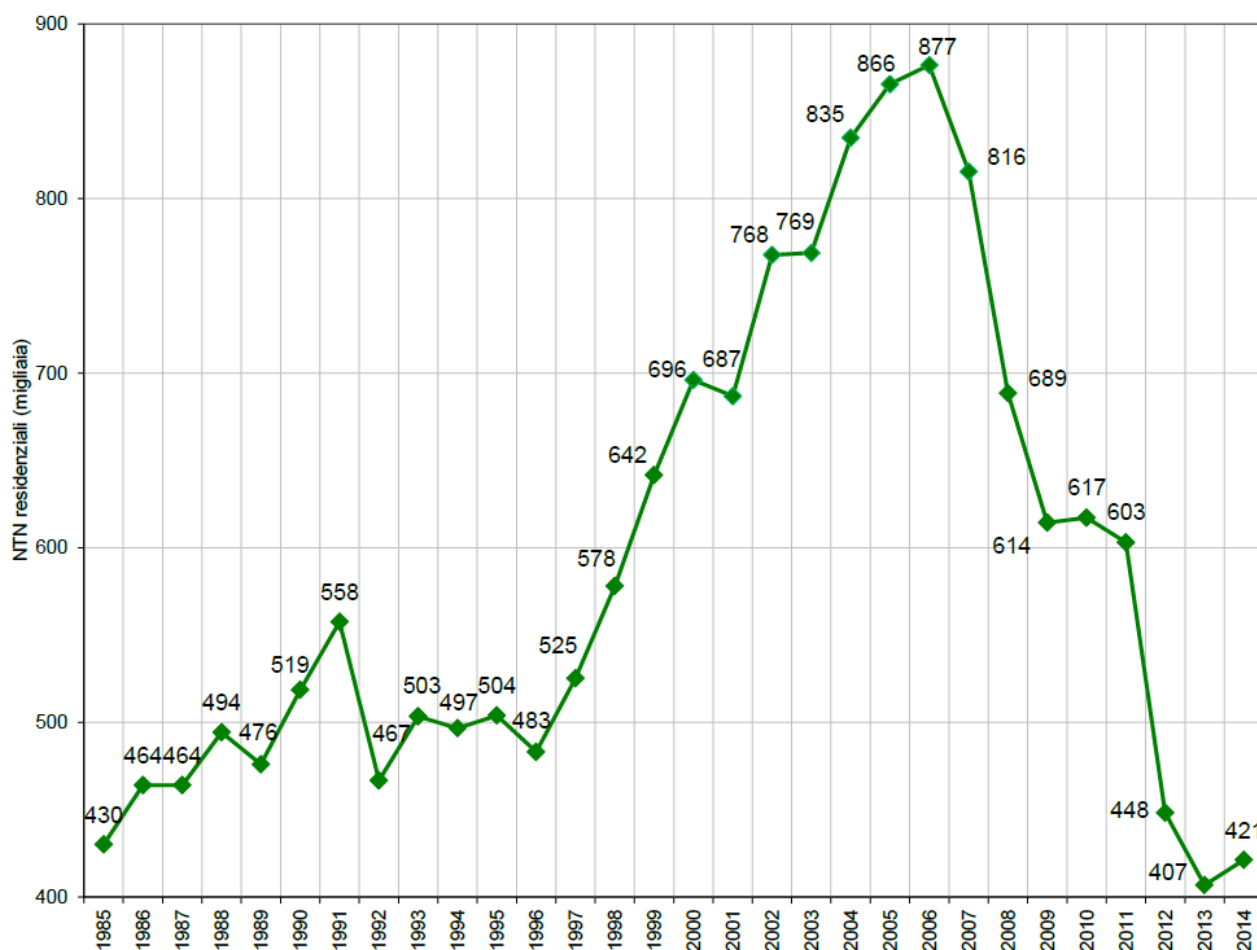
In generale, escludendo le transazioni relative a portafogli, la dimensione media delle transazioni dei singoli *asset* è stata pari ad Euro 50 milioni, in aumento rispetto al trimestre precedente.

Nel suo complesso il mercato continua ad essere sostenuto dal miglioramento del contesto macroeconomico, dalla ricerca di *yielding asset* e dalla presenza di tassi di interesse contenuti.

L'*outlook* per l'ultima parte dell'anno 2015 si conferma positivo, pur non potendosi trascurare eventuali rischi legati ad eventuali criticità della zona Euro e all'evolversi della situazione macroeconomica a livello globale.

## Residenziale

Il mercato immobiliare delle abitazioni (*cf.* OMI –Rapporto Immobiliare 2015 e note trimestrali I e II trimestre 2015), dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, è tornato a crescere nel 2014, raggiungendo quota 421 mila unità compravendute, facendo però registrare un calo, seppur contenuto, nei primi mesi del 2015 (il segmento abitativo ha fatto registrare una contrazione del volume delle transazioni pari al 3% circa rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente) seguito da un marcato rialzo nel secondo trimestre 2015 (+8,2% rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente).

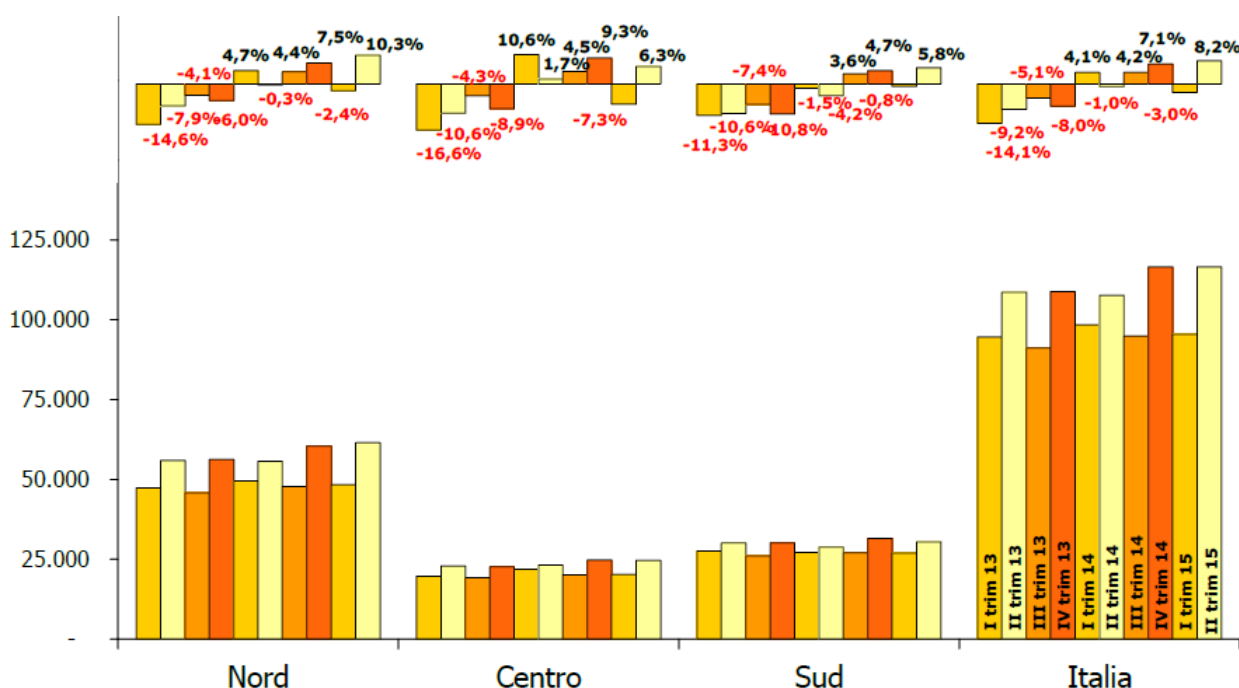


Con riferimento al 2014 e con la sola esclusione dei comuni delle provincie di Trento e Bolzano, il volume di compravendite di abitazioni in Italia, è stato pari a 421.336 facendo registrare un incremento del 3,5% rispetto al 2013. Per il comparto residenziale si è trattato del primo rialzo dopo tre anni di perdite consecutive.

Con riferimento al primo trimestre del 2015, il calo complessivo (-3,3% rispetto al trimestre dell'anno precedente) è dovuto in prevalenza al dato negativo registrato nel centro Italia (-7,3%) mentre più contenuti sono state le contrazioni registrate al Nord (-2,4%) ed al Sud (-0,8%)

Nel secondo trimestre 2015 è stato prevalentemente il nord (+10,3% rispetto al secondo trimestre 2014) a consentire un recupero rispetto alla contrazione dei volumi registratasi nel precedente trimestre, sebbene anche il centro ed il sud abbiano contribuito positivamente, facendo registrare un incremento pari a circa il 6% rispetto al dato del secondo trimestre.

Numero transazioni immobiliari residenziali e percentuale variazione annua per macro area geografica



La ripresa del mercato residenziale registrata nel secondo trimestre 2015 ha riguardato anche le otto maggiori città italiane per popolazione (+ 7,7% rispetto al dato complessivo pari a 8,2%).

Numero transazioni immobiliari residenziali e variazione percentuale nelle otto maggiori città italiane per popolazione:

Città	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
ROMA	6.060	7.502	5.834	7.334	11,8%	19,8%	-11,4%	5,0%
MILANO	3.475	4.346	3.814	4.740	6,8%	3,2%	2,0%	9,2%
TORINO	1.960	2.445	2.074	2.740	0,7%	17,6%	-9,5%	16,3%
GENOVA	1.197	1.358	1.149	1.428	10,4%	13,9%	-18,9%	4,4%
NAPOLI	1.131	1.537	1.289	1.475	7,6%	17,6%	3,6%	0,5%
PALERMO	907	1.032	1.025	1.189	8,9%	1,5%	11,2%	16,1%
BOLOGNA	979	1.165	1.021	1.192	18,7%	18,0%	-0,1%	3,2%
FIRENZE	855	1.049	873	1.122	22,8%	10,2%	-1,0%	11,8%
<b>Totale città</b>	<b>16.564</b>	<b>20.433</b>	<b>17.079</b>	<b>21.221</b>	<b>9,6%</b>	<b>13,5%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>7,7%</b>

Il dato è ancor più positivo relativamente a quanto registrato nei comuni delle medesime provincie delle otto maggiori città italiane precedentemente considerate (+9,2% rispetto a quanto registrato nel secondo trimestre 2014).

Numero transazioni immobiliari residenziali e variazione percentuale nelle provincie delle otto maggiori città italiane per popolazione:

Resto Provincia	III trim 2014	IV trim 2014	I trim 2015	II trim 2015	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15
ROMA	2.521	3.070	2.591	3.087	1,2%	9,0%	-5,6%	3,0%
MILANO	5.225	6.555	5.264	7.060	8,8%	-0,2%	-2,9%	16,4%
TORINO	2.530	3.332	2.580	3.290	-1,0%	7,4%	-5,8%	2,2%
GENOVA	549	669	519	650	6,3%	13,2%	-12,3%	13,7%
NAPOLI	1.732	2.250	1.989	2.238	6,2%	8,5%	4,3%	5,5%
PALERMO	740	880	817	872	-2,4%	-6,3%	-6,7%	4,0%
BOLOGNA	1.175	1.552	1.229	1.455	4,7%	8,2%	7,4%	13,9%
FIRENZE	986	1.224	1.008	1.235	7,4%	19,7%	3,0%	10,3%
<b>Totale resto provincia</b>	<b>15.458</b>	<b>19.531</b>	<b>15.998</b>	<b>19.887</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>9,2%</b>

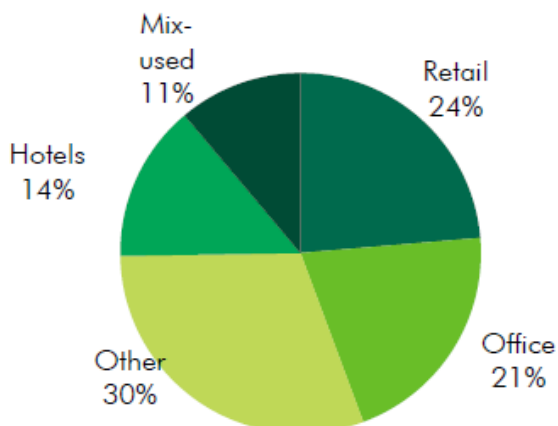
## Non residenziale

Nel secondo trimestre 2015 (cfr. CBRE - Italian CRE Investment Q2 2015) la ricerca di rendimenti elevati ha favorito investimenti verso *asset class* alternative (o diverse dalle destinazioni tradizionali), come centraline telefoniche, caserme, hotel ed immobili ad uso misto (residenziale, *light industrial*), con una percentuale del volume trimestrale complessivamente investito pari al 55% (il 24% è stato invece investito nel settore *retail* ed il 21% nel settore degli uffici).

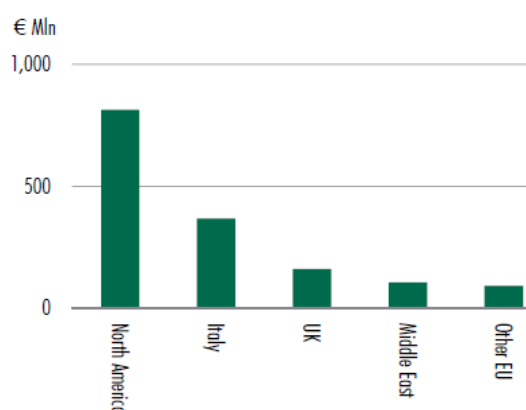
Nessuna transazione rilevante è stata registrata nel settore della logistica, dopo l'intensa attività degli ultimi dodici mesi, più per cause attribuibili alla carenza di prodotto che ad uno scarso interesse da parte degli investitori.

In generale, l'attività degli investitori è stata intensa anche nel secondo trimestre dell'anno, favorendo un'ulteriore compressione dei rendimenti prime per tutte le *asset class*. L'esaurimento graduale di prodotto *prime* e la crescente ricerca di opportunità *yielding* hanno continuato a favorire la ricerca di *asset class* alternative. Tra queste, gli immobili strumentali di Telecom hanno rappresentato quasi il 40% degli investimenti della categoria nel trimestre. Questa tipologia di immobili genera usualmente una redditività stabile a medio-lungo termine apprezzata dal mercato.

Ripartizione del volume degli investimenti immobiliari non residenziali nel secondo semestre 2015:



Ripartizione del volume, per origine del capitale, degli investimenti immobiliari non residenziali in Italia, nel secondo semestre 2015:



## Uffici

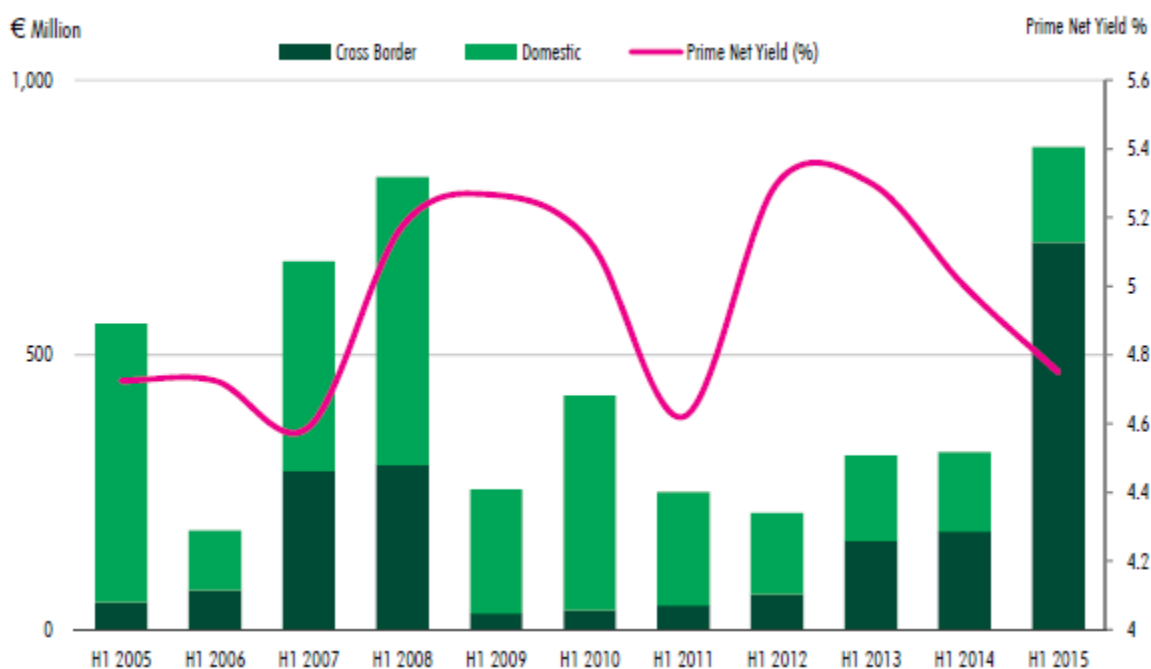
In relazione all'*asset class* uffici, con riferimento alle città che rappresentano la parte più rilevante del mercato in Italia (Milano e Roma), si riportano i dati principali relativi al primo semestre dell'anno 2015.

### Uffici - Milano

Nel secondo trimestre del 2015 (*cf.* CBRE - Milano Uffici, Q2 2015) il volume degli investimenti nel settore direzionale, nella città di Milano, è stato pari a circa Euro 332 milioni, con una contrazione del 40% circa rispetto al trimestre precedente e con una quota parte di capitale domestico che, seppur in crescita rispetto dato complessivo, si è attestata al di sotto del livello medio storico.

Il volume degli investimenti nei primi sei mesi del 2015 è stato complessivamente pari a Euro 880 milioni, delineando un' inversione di tendenza rispetto agli ultimi sei anni e superando la media dei primi semestri degli anni compresi tra l'anno 2009 e l'anno 2014, pari Euro 310 milioni circa.

*Andamento della ripartizione geografica del capitale investito e dei rendimenti uffici nella città di Milano:*



Le locazioni di spazi direzionali, a Milano, nel secondo trimestre del 2015 hanno raggiunto quota 56.000 mq, con un calo del 23% rispetto al trimestre precedente e del 40% rispetto al secondo trimestre dello scorso anno. Il dato semestrale si attesta intorno ai 128.000 mq, con una contrazione del 12% rispetto ai primi sei mesi del 2014. Si evidenzia, dunque, una leggera frenata rispetto ai primi tre mesi del 2015, con un volume di assorbimento semestrale leggermente inferiore (-3%) alla media degli ultimi 10 anni.

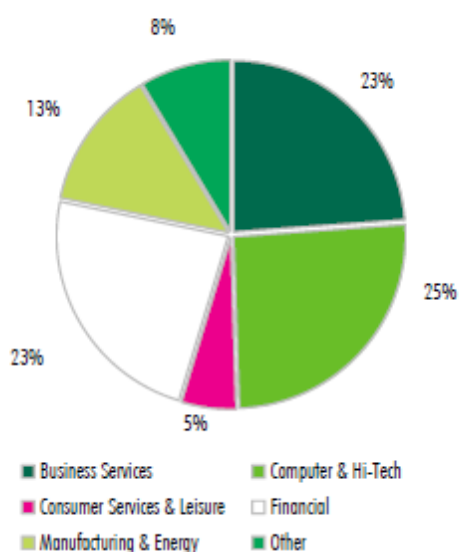
Persiste il *trend* che vede il mercato delle locazioni caratterizzato, in misura prevalente, dalla richiesta di superfici di taglio medio-piccole. Nelle specifico, il 37% delle unità assorbite nel



secondo trimestre 2015 ha interessato superfici inferiori a 500 mq (pari al 12% dei mq complessivi) mentre il 27% ha interessato superfici medie comprese nell'intervallo 1.000 – 5.000 mq (pari al 51% dei mq complessivi).

I canoni *prime* nel CBD (*central business district*) e nel distretto di Porta Nuova sono rimasti stabili nel secondo trimestre 2015 sul valore di Euro 490 mq/anno, con pacchetti di incentivi che si confermano tra il 10 - 15% del canone per *asset prime* in buone posizioni ma che salgono al 12 - 24% per immobili situati in aree *non prime* o in aree *prime* ma con caratteristiche non in linea con gli standard di qualità richiesti. I canoni di locazione con i valori più elevati sono stati registrati nel *business district* emergente di Porta Nuova e nel CBD dove si è concentrato il 35% del volume trimestrale assorbito. Queste si confermano le aree preferite dalle società attive nel settore finanziario e legale.

Ripartizione del volume delle nuove locazioni per settore di attività e dati principali sul mercato delle locazioni nella città di Milano:



	H1 2014	Q2 2015	H1 2015
Vacancy rate (%)	12,6	14,0	14,0
Take-up (.000 mq)	146.600	56.000	128.300
Nuovo stock* (.000 mq)	92.000	10.055	18.255
Prime rent (€ mq a)	480	490	490
Weighted Average rent (€ mq a)	268	269	257
Prime net yield (%)	5,1	4,75	4,75
Secondary net yield (%)	6,4	6,0	6,0
Office investment (€ M)	323	332	878

\* Include le ristrutturazioni significative di immobili esistenti

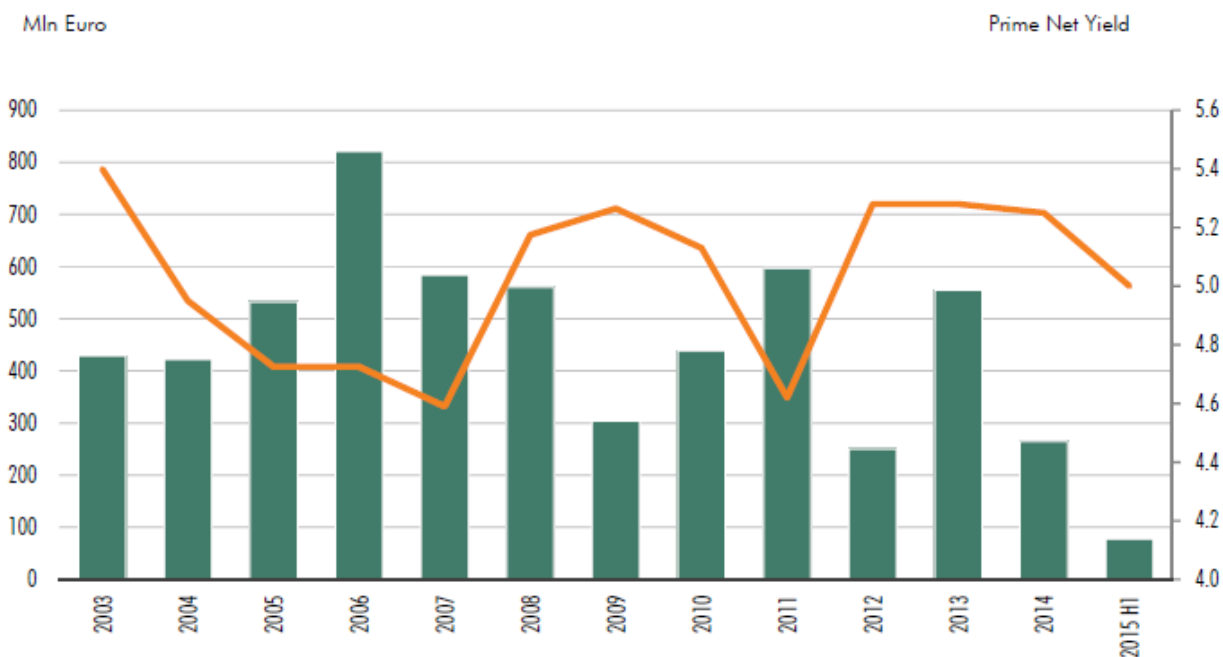
Con riferimento alla tipologia delle società che hanno locato nuovi spazi nel secondo trimestre dell'anno in corso, le società del settore dell'informatica sono state le più attive con il 25% del volume complessivo e dimensioni medie degli spazi locati pari a 1.400 mq. Le società del settore finanziario hanno invece assorbito il 23% del volume trimestrale con una dimensione media degli spazi pari a 1.000 mq, ubicati in prevalenza nella parte centrale della città (CBD, Centro e Porta Nuova BD).

### Uffici - Roma

Prosegue (*cf.* CBRE - Roma Uffici, Q2 2015) l'interesse degli investitori per il mercato romano sebbene i volumi di investimento risentano della carenza di prodotto e dalla complessità del processo di vendita degli immobili pubblici oggetto di dismissione. Gli investitori maggiormente attivi si confermano gli investitori istituzionali, sia internazionali che nazionali. Nel secondo trimestre 2015 i rendimenti *prime* sono diminuiti, attestandosi sul 5% netto, come conseguenza di un'elevata competizione a fronte di un'offerta limitata di prodotti compatibili con le esigenze del mercato.

Andamento del volume complessivo del capitale investito e dei rendimenti uffici nella città di Roma:



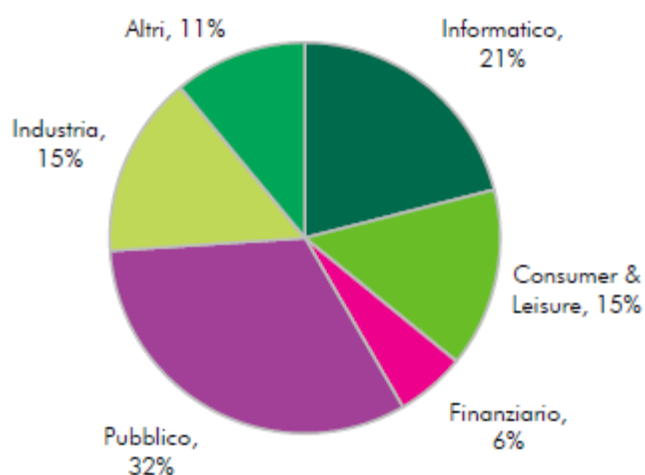


Con riferimento alle mercato delle locazioni si è registrato un assorbimento pari a 34.600 mq nel secondo trimestre del 2015, in crescita sia rispetto al trimestre precedente (+ 98%) che al medesimo trimestre dello scorso anno, rispettivamente del 98% e del 185%. Considerando complessivamente i primi sei mesi del 2015, con circa 52.000 mq, l'assorbimento di spazi direzionali ha fatto registrare una crescita del 54% rispetto al primo semestre dello scorso anno, confermando il *trend* positivo emerso nella prima parte dell'anno.

Analizzando il settore di provenienza delle società che hanno locato nuovi spazi nel secondo trimestre 2015, il settore pubblico è stato il più attivo con il 32% del volume complessivo. Le locazioni delle società del settore informatico hanno invece assorbito il 21%, con un elevata percentuale di spazi locati prevalentemente nella zona EUR.

Le società del settore *Consumer & Leisure* hanno manifestato un interesse per le zone del centro e del CBD, contribuendo con una percentuale pari al 15% ai volumi complessivamente locati.

Ripartizione del volume delle nuove locazioni per settore di attività e dati principali sul mercato delle locazioni nella città di Roma:



	H1 2014	Q2 2015	H1 2015
Nuovo Stock (.000 mq)	6,9	0	6
Vacancy rate (%)	8,2	9,0	9,0
Take-up (.000 mq)	34	34,6	52
Prime rent CBD (€ mq anno)	380	380	380
Prime rent EUR (€ mq anno)	330	320	320
Prime net yield (%)	5,3	5	5
Office Investment (€ M)	0	11	67

Retail

Con riferimento all'*asset class retail* (cfr. CBRE –Italia retail,Q2 2015), nel secondo trimestre del 2015 il volume degli investimenti è aumentato rispetto al trimestre scorso, passando da Euro 172 milioni a Euro 400 milioni circa. Si tratta di un importo del 40% inferiore rispetto a quello registrato nello stesso periodo dello scorso anno ma del 16% superiore alla media trimestrale dei secondi trimestri degli ultimi cinque anni. Sempre con riferimento al secondo trimestre 2015, la quota parte investita nel settore *high street* ha rappresentato il 34% del volume complessivo mentre quella investita in centri commerciali è stata pari al 32%. Il volume semestrale ha raggiunto una cifra di poco inferiore ai 570 milioni di Euro, il 41% inferiore rispetto al primo semestre del 2014. Gli investitori maggiormente attivi nel settore *retail* italiano si confermano gli internazionali, con il 64% del volume complessivamente investito nel primo trimestre, che sale all'80% considerando il secondo semestre 2015. Il *trend* in atto si conferma, dunque, positivo.

*Rendimenti immobiliari netti nel settore retail in Italia:*

Rendimenti netti (%)	Q2 14	Q3 14	Q4 14	Q1 15	Q2 15
High Street Prime	4.80	4.80	4.50	4.25	4.0
High Street Secondary	7.00	7.00	6.75	6.50	5.75
Shopping Center Prime	6.00	6.00	6.00	5.75	5.50
Shopping Center Good Secondary	7.34	7.34	7.00	7.00	6.50
Retail Park Prime	7.90	7.90	7.75	7.75	7.00

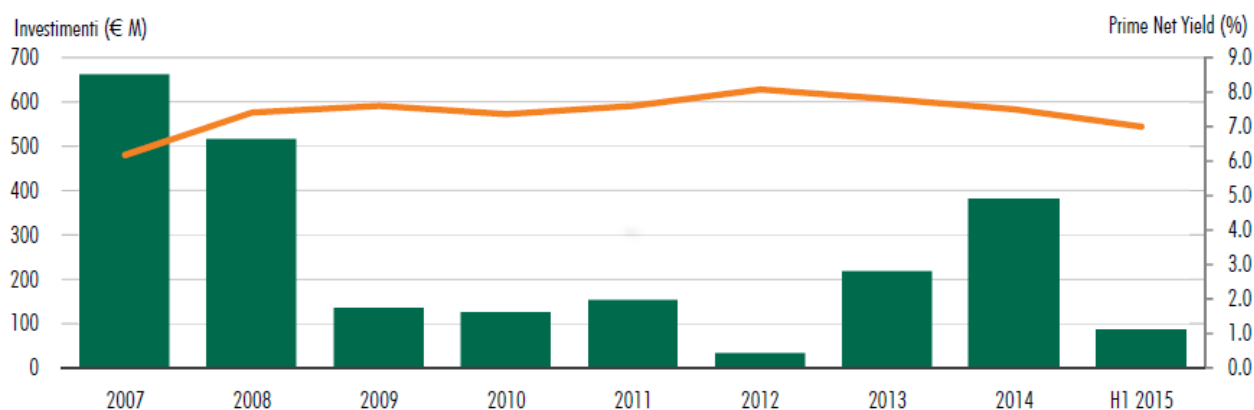
### Logistica

Con riferimento al settore della logistica (cfr. industry & logistic,Q2 2015), nel secondo trimestre 2015, non si sono registrate transazioni significative ed il volume semestrale è risultato di poco inferiore a 90 milioni di Euro (dato apparentemente influenzato più dalla scarsa disponibilità di prodotto sul mercato che da una mancanza di interesse degli investitori).

Le locazioni di spazi logistici, in Italia, nel secondo semestre 2015 hanno raggiunto i 204.650 mq, in aumento di quasi il 250% rispetto al trimestre precedente e in diminuzione dell'1% rispetto al medesimo periodo dello scorso anno. L'assorbimento trimestrale ha interessato immobili esistenti e non si è registrato alcun *pre let* significativo. In crescita l'interesse verso le località *prime*, principalmente Milano ed i suoi *cluster* di mercato, dove il canone si attesta mediamente nell'intervallo tra Euro 45-50 mq/anno, in crescita rispetto al trimestre precedente.

I canoni *prime* rimangono invece stabili a Roma dove, come per il trimestre precedente, si riscontrano valori pari ad Euro 52 mq/anno per le zone *prime* e ad Euro 40 mq/anno nelle aree secondarie.

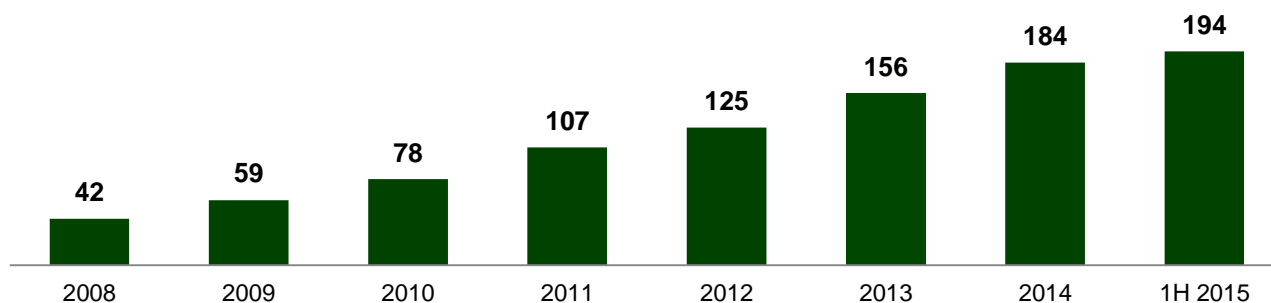
*Investimenti e rendimenti prime nel settore industriale e logistico in Italia:*



### **Non Performing Loans (NPL)**

Il mercato dei Non Performing Loans (NPL) ha fatto registrare una crescita continua dal 2008, raggiungendo nel Luglio 2015 un importo complessivo pari a 197 miliardi di Euro di crediti in sofferenza lordi (+370% rispetto a quanto registrato nel 2008).

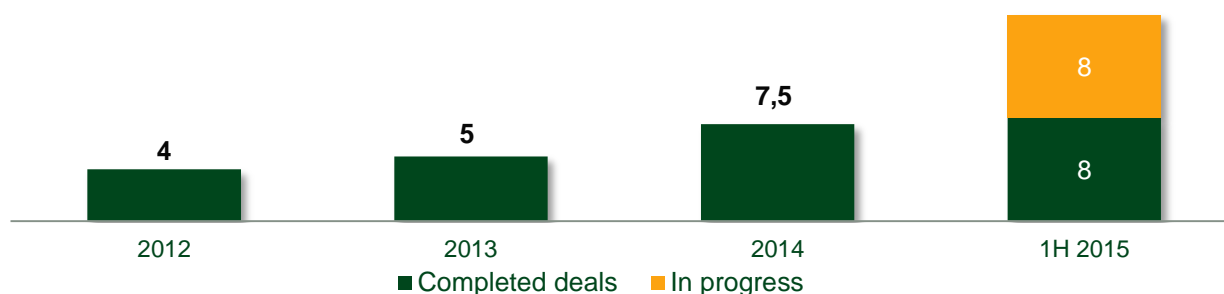
*Evoluzione del mercato dei Non Performing Loans (Gross NPL) in Italia dal 2008 ad oggi (in miliardi di Euro):*



*Fonte: PwC the Italian Npl market (Giugno 2015) and ABI Monthly Outlook (Luglio 2015)*

Anche il mercato Italiano relativo alle transazioni di NPLs si presenta in crescita con un controvalore complessivo pari ad 8 miliardi di Euro registrato nel solo primo semestre dell'anno 2015, pari a circa il doppio rispetto al dato registrato nell'intero 2012 (e pari a circa il quadruplo se si considerano anche le transazioni in corso non ancora finalizzate).

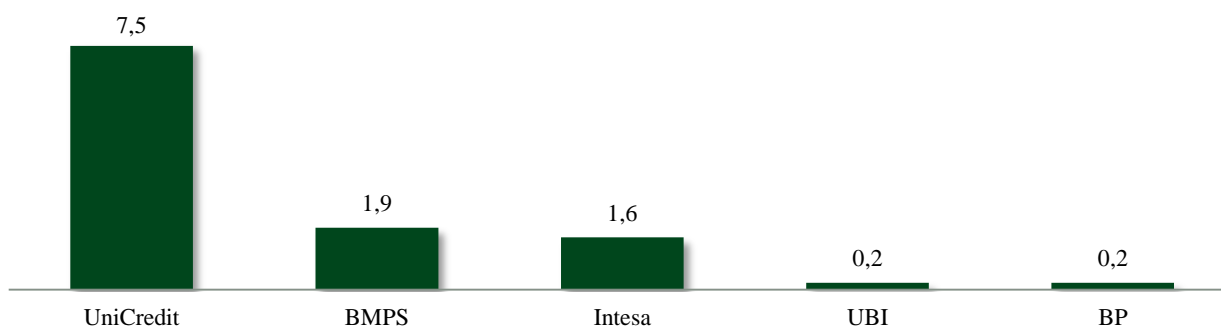
*Evoluzione del mercato delle transazioni (in miliardi di Euro) in Italia dal 2012 ad oggi:*



*Fonte: PwC analysis – market update Q2 2015*

Nell'ultimo triennio (2012- 2015), gli istituti di credito maggiormente attivi nella compravendita di NPLs sono stati Unicredit (7,5 miliardi di Euro transati), Monte dei Paschi di Siena (1,9 miliardi di Euro), Intesa Sanpaolo (1,6 miliardi di Euro), UBI Banca (0,2 miliardi di Euro) e Banco Popolare (0,2 miliardi di Euro).

*Ammontare complessivo delle transazioni fatte registrare dagli Istituti di credito maggiormente attivi nel triennio 2012-2015 in Italia (Gross Book Value – miliardi di Euro):*



*Fonte: PwC the Italian Npl market (Giugno 2015)*

Tra le transazioni relative agli NPLs nel mercato Italiano, si ricordano:

- l'operazione di acquisizione da parte di Fortress di UniCredit Credit Management Bank ("UCCMB") e di un portafoglio di NPLs del valore di 2,4 miliardi di Euro di proprietà di UniCredit;
- l'operazione l'acquisizione da parte di AnaCap di un portafoglio di NPLs (mainly secured), originariamente di proprietà di Unicredit, per un controvalore pari a 1,9 miliardi di Euro;
- l'operazione l'acquisizione da parte di Lone Star Funds di un portafoglio di NPLs (secured e unsecured), originariamente di proprietà di Tercas Caripe, per un controvalore pari a 400 milioni di Euro;
- l'operazione l'acquisizione da parte di Fortress di un portafoglio di NPLs (secured e unsecured), originariamente di proprietà di Monte dei Paschi di Siena, per un controvalore pari a 500 milioni di Euro;
- le operazioni di acquisizione da parte di Banca IFIS dei portafogli di NPLs (consumer), originariamente di proprietà di Monte dei Paschi di Siena e di Findomestic, per un controvalore rispettivamente pari a 650 milioni di Euro e 400 milioni di Euro.

## **Fondi Immobiliari**

Il mercato dei fondi immobiliari italiani è pari al 3% dell'industria italiana del risparmio gestito.

I fondi censiti a giugno 2015 sono 262, per un totale delle attività pari a 46.215 milioni di Euro ed un patrimonio immobiliare pari a 31.046 milioni di Euro.

I volumi, in termini di attività e patrimonio, sono rispettivamente diminuiti dello 0,4% e dello 0,9% rispetto al semestre precedente, nonostante il numero di fondi complessivamente sia aumentato di 2 unità.

Nel primo semestre 2015 sono stati istituiti otto nuovi fondi immobiliari (sette ad apporto ed uno a raccolta), interamente dedicati ad investitori qualificati o istituzionali, due dei quali speculativi.

A giugno 2015 l'offerta di fondi immobiliari è composta per il 91% da fondi riservati e dal 9% da fondi retail, nello specifico:

- 19 fondi retail costituiti in modo ordinario (2.924 milioni di Euro di patrimonio);
- 5 fondi retail costituiti mediante apporto (960 milioni di Euro di patrimonio);
- 56 fondi riservati costituiti in modo ordinario (5.136 milioni di Euro di patrimonio);
- 182 fondi riservati costituiti mediante apporto (22.026 milioni di Euro di patrimonio).

## Italia – Variazione del valore degli assets dei fondi immobiliari retail per scadenza

Maturity date	31/12/2012		31/12/2013		30/06/2014	
	Number of funds reaching maturity	Real estate & property rights (€million)	Number of funds reaching maturity	Real estate & property rights (€million)	Number of funds reaching maturity	Real estate & property rights (€million)
2013	3	1,169	-	-	-	-
2014	7	1,965	3	1,105	1	292
2015	6	1,362	4	815	3	639
2016	3	535	6	1,415	7	1,616
2017	2	239	5	770	7	1,203
2018	2	166	1	549	2	482
2019	1	407	2	489	2	457
2020	1	350	2	337	1	324
2021	1	306	1	298	1	292
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>6,498</b>	<b>24</b>	<b>5,777</b>	<b>24</b>	<b>5,304</b>

Nota: Il calcolo prende in considerazione sia l'estensione già approvata, sia ogni periodo di grazia (tre anni in più). La data di scadenza del fondo Alpha (2019) è riferita al piano industriale come riportato da quanto riportato a bilancio al 30/06/2012.

Fonte: Nomisma, elaborazione sulla base di quanto riportato nei bilanci dei Fondi Immobiliari

### 6.2.5 Mercato immobiliare tedesco: il contesto macro economico di riferimento

La Germania è la prima economia dell'UE con un PIL che rappresenta il 29% di quello dell'Eurozona. Spina dorsale della sua economia continua ad essere il settore manifatturiero (25,5% del PIL), mentre la quota relativa ai servizi è pari al 69%. L'economia tedesca si caratterizza anche per un alto grado di internazionalizzazione.

Nel 2014, la crescita del prodotto interno lordo è stata pari 1,5%, cifra ben più elevata rispetto a quella registrata negli ultimi due anni (+0,4% nel 2012 e +0,1% nel 2013).

La crescita del prodotto interno lordo continua anche nella prima fase dell'anno in corso, dove si registra un aumento di 0,4% nel secondo trimestre.

Sul fronte delle finanze pubbliche, il 2014 si è concluso con il secondo maggiore avanzo di bilancio dalla riunificazione a oggi, pari quasi a 12 miliardi di Euro.

Il mercato del lavoro continua a dare segnali positivi e rappresenta un fattore stabilizzante della congiuntura economica: il numero degli occupati ha raggiunto il valore più alto degli ultimi otto anni, pari a 42,7 milioni di unità (0,9% in più rispetto al 2013) e un tasso di disoccupazione del 6,4% (agosto 2015).

Purtuttavia, il rallentamento economico complessivo nella zona Euro, nonché dei principali *partner* commerciali della Germania, ne rallenta parzialmente la ripresa.

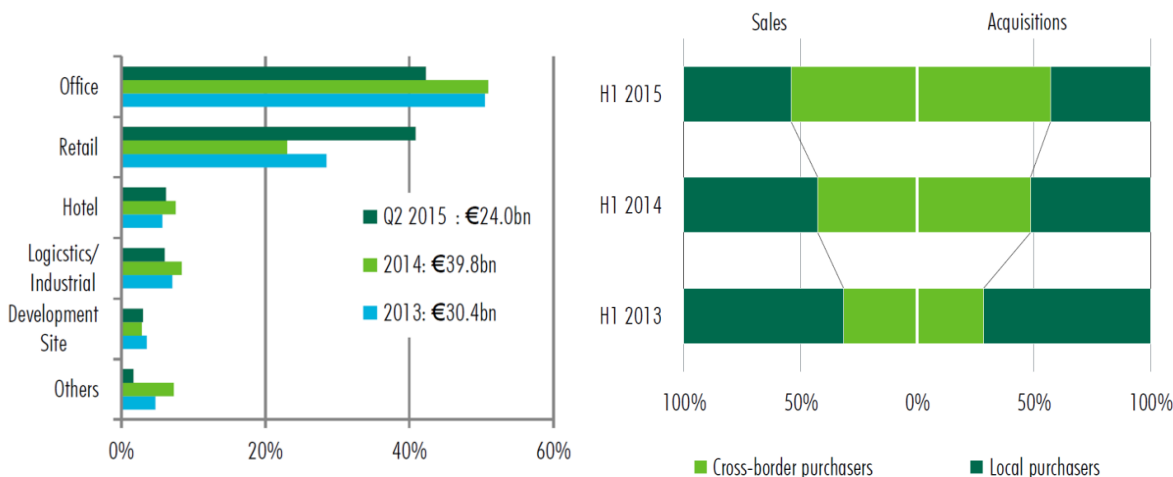
Le previsioni del Governo federale per il 2015 indicano una crescita reale pari a +1,3%, dato che non si discosta molto da altre previsioni ufficiali (+1,1% della Commissione Europea e dell'OCSE) e da quelle dei principali istituti di ricerca tedeschi. Ulteriori elementi che potrebbero stimolare la crescita dell'economia tedesca potrebbero provenire da un rilancio del commercio globale a livello mondiale ed in particolare modo dell'America Latina, Africa e Medio Oriente.

### 6.2.6 Mercato immobiliare tedesco

L'interesse degli investitori (*cfr.* CBRE: Germany market report 1H 2015) nei confronti della Germania continua a crescere. I capitali investiti nel mercato immobiliare, nel primo semestre 2015, ammontano a 24 miliardi di Euro, con 14,4 miliardi di Euro investiti nel corso del solo secondo trimestre 2015, dato in crescita rispetto a quanto registrato nel primo trimestre 2015 (+45%).

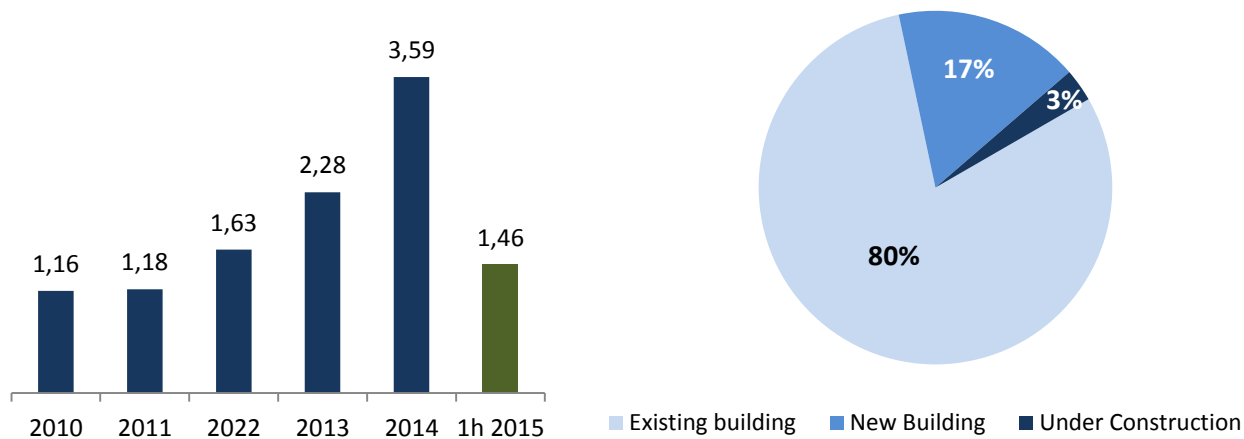
Aumenta anche l'interesse degli investitori esteri, i cui investimenti rappresentano il 57% del capitale complessivamente investito nel corso del primo semestre 2015.

*Investimenti in Germania per asset class e ripartizione delle transazioni per origine del capitale:*



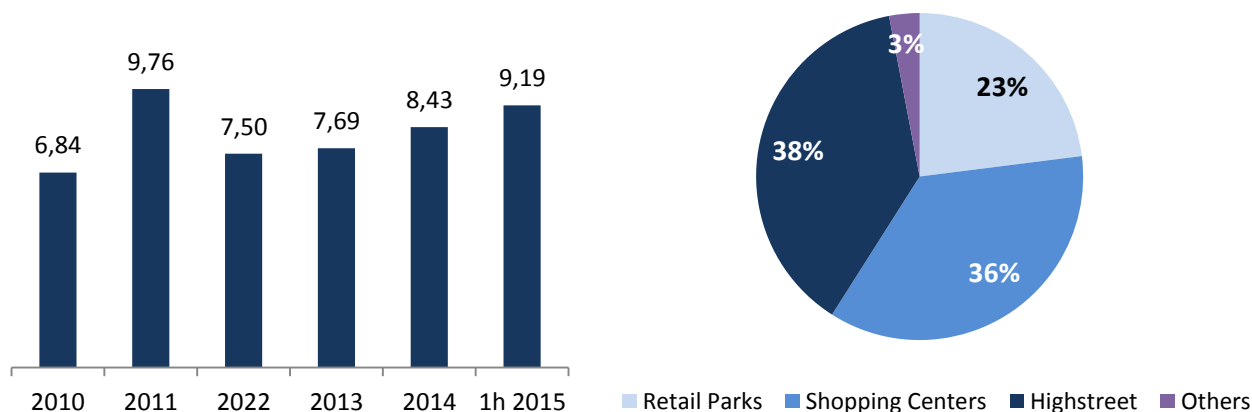
Il settore della Logistica (*cfr.* Colliers - Germany market overview 1H -2015) continua a dare segnali positivi con volumi di investimenti crescenti i quali, dopo aver raggiunto quota 3,3 miliardi nel corso del 2014, hanno fatto registrare transazioni per Euro 1.46 miliardi nel corso del solo primo semestre 2015.

*Volume degli investimenti nel settore della logistica in miliardi di Euro:*



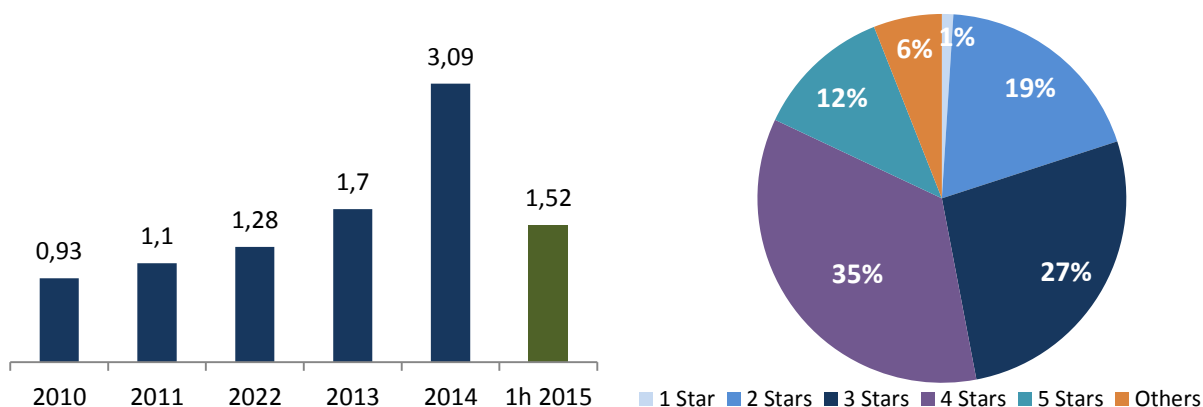
Anche il settore *retail* (*cfr.* Colliers - Germany market overview 1H -2015), è caratterizzato da un *trend* di fortissima crescita. In particolare, nei primi sei mesi del 2015, i volumi hanno raggiunto quota Euro 9,2 miliardi, superando i dati registrati nel corso di tutto il 2014 (Euro 8,4 miliardi), in aumento di circa il 109% rispetto al semestre dell'anno precedente.

*Volume degli investimenti nel settore retail in miliardi di Euro:*



Gli investitori hanno confermato il proprio interesse anche verso il settore alberghiero con capitali investiti pari ad 1,3 miliardi nel corso del primo semestre 2015, in crescita del 5% rispetto al dato registrato nel primo semestre del 2014.

*Volume degli investimenti nel settore Alberghiero in miliardi di Euro:*



### 6.3 Eventi eccezionali sull'attività dell'Emittente

L'Emittente dichiara che non risultano essere intervenuti, alla Data del Prospetto, fattori eccezionali che abbiano influenzato le descrizioni fornite nel presente Capitolo VI in relazione all'attività svolta, nonché ai servizi prestati dall'Emittente ed ai principali mercati in cui la stessa opera.

### 6.4 Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione

#### 6.4.1 Brevetti e licenze

L'Emittente ritiene che non vi sono accordi per l'utilizzo di brevetti o licenze che determinino una situazione di dipendenza dell'Emittente da soggetti terzi o, comunque, significativi per l'attività del Gruppo.

#### 6.4.2 Fornitori

La Società ritiene che l'attività svolta da Prelios, e dal Gruppo dalla medesima controllato, non comporti dipendenza da fornitori, in considerazione della pluralità di soggetti e dall'assenza di situazioni di dipendenza che si applicano al settore della fornitura di servizi.

### 6.4.3 Finanziatori

Per una descrizione dei finanziamenti in essere, *cfr.* Sezione Prima, Capitoli X e XII del Prospetto. Considerato il numero dei finanziatori, Prelios ritiene che non sussista una condizione di dipendenza nei confronti di un singolo soggetto finanziatore, pur considerandosi che le banche finanziatrici della Società sono riunite nel Contratto di Finanziamento *Club Deal* e sono parte dei medesimi accordi finanziari.

Per una specifica evidenza del citato finanziamento in essere, così come della sua rimodulazione nell'ambito dell'Operazione, *cfr.*, per quanto concerne la struttura dell'indebitamento, la descrizione contenuta nella Sezione Prima, Capitolo X del Prospetto.

## 6.5 Posizionamento competitivo

Il modello di *business* di Prelios - che opera come fornitore di servizi integrati che coprono tutta la catena del valore immobiliare, promotore e gestore di investimenti attraverso l'istituzione e la gestione di fondi immobiliari o di società veicolo per investire sia in ambito immobiliare che creditizio nonché, fino a qualche anno fa, anche come co-investitore di minoranza nei progetti promossi - ha caratteristiche tali che rendono il raffronto con altre società immobiliari, sia italiane sia estere, poco significativo. Pur con i limiti sopra evidenziati, la Società ritiene che i propri principali concorrenti siano rappresentati dagli operatori di seguito descritti.

### *Italia*

#### *Gestione immobiliare e locativa*

I concorrenti operanti nella gestione immobiliare e locativa possono essere identificati nelle società quotate italiane Beni Stabili S.p.A. (società con una capitalizzazione di mercato ad ottobre 2015 pari a circa Euro 1,69 miliardi), Aedes S.p.A. (capitalizzazione di mercato ad ottobre pari a circa Euro 172 milioni) e I.G.D. S.p.A. (capitalizzazione di mercato ad ottobre 2015 pari a circa Euro 688 milioni), principalmente nel settore uffici, nel settore dei centri commerciali e della grande distribuzione. Si segnala inoltre Gabetti Property Solutions (capitalizzazione di mercato ad ottobre 2015 pari a circa Euro 39 milioni) come concorrente operante nel settore dei servizi immobiliari integrati (fonte Bloomberg).

Diversamente dal modello adottato dalla Società, si evidenzia che i predetti *competitor* evidenziano un *business model* più incentrato sull'attività di *property company* rispetto all'*asset management* per conto di clienti terzi.

#### *Costituzione e gestione di fondi immobiliari*

Nell'attività di costituzione e gestione dei fondi immobiliari Prelios SGR è tra le società *leader* in Italia per patrimonio gestito. In questo ambito operano anche altre società di gestione del risparmio appartenenti a gruppi quotati quali Aedes BPM RE SGR (Aedes BPM Real Estate, controllata al 51% da Aedes S.p.A.). Risultano inoltre presenti nel segmento numerose società di gestione del risparmio di proprietà di istituzioni finanziarie quali banche ed assicurazioni (tra le principali, si cita Investire, la nuova SGR nata dalla fusione di Polaris Real Estate SGR, Beni Stabili Gestioni SGR ed Investire Immobiliare SGR, controllata da Banca Finnat Euramerica S.p.A. al 50,16%, con circa Euro 6,9 miliardi in gestione, BNP Paribas REIM SGR - Gruppo BNP Paribas, con circa Euro 5,6 miliardi in gestione, Generali Immobiliare Italia SGR - Gruppo Assicurazioni Generali, con circa Euro 5,2 miliardi in gestione) ed altre facenti capo a società con prevalenza di capitale privato (quali IDeA FIMIT, con circa Euro 9 miliardi in gestione e Fabbrica Immobiliare, con circa Euro 3,5 miliardi in gestione) (*cfr.* Assogestioni, Rapporto semestrale fondi immobiliari italiani, 1° semestre 2015; informazioni pubbliche).



## **Germania/Polonia**

L'attività di Prelios in Germania è prevalentemente focalizzata sulla valorizzazione e gestione di portafogli immobiliari commerciali, sia rivenienti da *joint venture* in essere sia gestiti interamente per conto di terzi. In Polonia, Prelios ha tipicamente operato come fornitore di servizi specialisti in iniziative in *joint venture* e, in via più limitata, per terzi (in tal caso operando come fornitore di servizi di *advisory* e *brokerage* in ambito *real estate*).

### **Centri commerciali**

Nel segmento *retail*, ed in particolare nel settore della gestione di centri commerciali, i principali concorrenti in Germania possono essere identificati in ECE (con circa 196 centri commerciali in gestione), Bilfinger real estate Germany (con circa 88 centri in gestione) e MFI (con circa 24). Il resto del mercato è frammentato tra diversi operatori minori. Tra le società quotate in Germania, il principale concorrente, seppur con una più varia diversificazione geografica, è Deutsche EuroShop, operatore che investe esclusivamente in centri commerciali con un portafoglio di proprietà di 19 *asset*, di cui 16 in Germania (capitalizzazione di mercato a giugno 2015 pari a circa Euro 2,25 miliardi).

### **Polonia**

Relativamente alle attività di investimento, oggi concentrate nella valorizzazione di aree ex-industriali per una conversione principalmente in *retail* e uffici, il contesto competitivo vede la sempre minor presenza dei *top player* esteri ed un marcato aumento del grado di competitività degli operatori locali, verticalmente integrati. Il mercato dei servizi, in larga misura ancora ad una fase di limitata maturità con discreti margini futuri di incremento competitività' ed interesse internazionale, vede comunque la forte presenza dei principali player internazionali (quali Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield e CB Richard Ellis), che fanno leva su *brand* e competenze distintive, e di operatori locali che, avendo velocemente acquisito le necessarie competenze, fanno leva sui vantaggi di relazione locale.

## VII. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

### 7.1 Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente

Alla Data del Prospetto Informativo, nessun soggetto esercita il controllo sull'Emittente ai sensi dell'articolo 93 del TUF.

### 7.2 Società controllate dall'Emittente

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente svolge attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli artt. 2497 e ss. del Codice Civile, nei confronti delle seguenti società: CFT Finanziaria S.p.A., Edilnord Gestioni S.r.l in liquidazione, Prelios Agency S.p.A., Prelios Integra S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Prelios SGR S.p.A., Prelios Valuations & e-Services S.p.A., Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A., Sustainable Energy S.r.l.

Le disposizioni del Capo IX del Titolo V del Libro V del Codice Civile (art. 2497 e ss. del Codice Civile) prevedono una responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti dei soci e dei creditori sociali delle società soggette alla direzione e coordinamento, nel caso in cui la società che esercita tale attività – agendo nell'interesse imprenditoriale proprio o altrui in violazione dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale delle società medesime – arrechi pregiudizio alla redditività e al valore della partecipazione sociale ovvero cagioni, nei confronti dei creditori sociali, una lesione all'integrità del patrimonio della società. Tale responsabilità non sussiste quando il danno risulta: (i) mancante alla luce del risultato complessivo dell'attività di direzione e coordinamento; ovvero (ii) integralmente eliminato anche a seguito di operazioni a ciò dirette. La responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento è, inoltre, sussidiaria (essa può essere, pertanto, fatta valere solo se il socio e il creditore sociale non sono stati soddisfatti dalla società soggetta alla attività di direzione e coordinamento) e può essere estesa, in via solidale, a chi abbia comunque preso parte al fatto lesivo e, nei limiti del vantaggio conseguito, a chi ne abbia consapevolmente tratto beneficio.

Per quanto riguarda i finanziamenti effettuati a favore di società da chi esercita attività di direzione e coordinamento nei loro confronti o da altri soggetti ad essa sottoposti si noti quanto segue: (i) i finanziamenti – e in qualunque forma effettuati – concessi in un momento in cui, anche in considerazione del tipo di attività esercitata dalla società, risulta un eccessivo squilibrio dell'indebitamento rispetto al patrimonio netto oppure una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe ragionevole un conferimento, sono considerati finanziamenti postergati, con conseguente rimborso postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori; e (ii) qualora il rimborso di detti finanziamenti intervenga nell'anno precedente la dichiarazione di fallimento, i finanziamenti devono essere restituiti.

Nella tabella che segue sono indicate le principali informazioni relative alle società controllate, direttamente o indirettamente dall'Emittente alla Data del Prospetto Informativo.

	Posseduta da	% Possesso e di voto
<i>Società consolidate integralmente Controllate</i>		
BauBeCon Treuhand GmbH	Prelios Immobilien Management GmbH	100,00%

CFT Finanziaria S.p.A.	Prelios	100,00%
Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione	Prelios	100,00%
Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG	Prelios Deutschland GmbH	25,20%
Melius Gestioni S.c.a r.l.	Prelios Integra S.p.A.	51,00%
Prelios Agency S.p.A.	Prelios	100,00%
Prelios Agency Deutschland GmbH	Prelios Deutschland GmbH	100,00%
Prelios Asset Management Deutschland GmbH	Prelios Deutschland GmbH	100,00%
Prelios Center Marketing GmbH (nuova denominazione sociale, già Prelios Investments Deutschland GmbH)	Prelios Deutschland GmbH	100,00%
Prelios Credit Servicing S.p.A.	Prelios	100,00%
Prelios Deutschland GmbH	Prelios	100,00%
Prelios Facility Management Deutschland GmbH	Prelios Deutschland GmbH	100,00%
	Prelios Facility Management Deutschland GmbH	100,00%
Prelios Hausmeister Service Deutschland GmbH	Prelios Deutschland GmbH	100,00%
Prelios Immobilien Management GmbH	Prelios	100,00%
Prelios INTEGRA S.p.A.	Prelios	100,00%
	Prelios Deutschland GmbH	100,00%
Prelios Management Services Deutschland GmbH	Prelios	100,00%
Prelios Polska Sp. z o.o.	Prelios	100,00%
Prelios RE Advisory Sp. z o.o.	Prelios	90,00%
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Prelios Agency S.p.A.	100,00%
Prelios Valuations & e-Services S.p.A.	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	100,00%
Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH in liquidazione	Prelios Deutschland GmbH	74,90%
Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG in liquidazione	Prelios	100,00%
Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Prelios Credit Servicing S.p.A.	100,00%
SIB S.r.l.	Prelios	100,00%
Sustainable Energy S.r.l.		
Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH	Prelios Deutschland GmbH	25,20%
<b><i>Società valutate con il metodo del patrimonio netto</i></b>		
<b><i>Collegate</i></b>		
Focus Investments S.p.A.	Prelios	25,00%
Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Prelios SGR	4,03%
Sci Roev Texas Partners L.P.	Prelios	10,00%
<b><i>Joint venture</i></b>		
Afrodite S.à.r.l.	Prelios	40,00%
Alceo B.V.	Prelios	33,00%
Alimede Luxembourg S.à.r.l.	Prelios	35,05%
Aree Urbane S.r.l. – in liquidazione	Prelios	34,60%
Artemide S.à.r.l.	Prelios	35,00%
Austin S.à.r.l.	Prelios	28,46%
Beteiligungsgesellschaft Einkaufszentrum Mülheim mbH	Prelios Deutschland GmbH	41,17%
Bicocca S.à.r.l.	Prelios	35,00%
City Center Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Prelios Deutschland GmbH	41,18%
Consorzio G6 Advisor	Prelios Agency S.p.A.	42,30%
Dallas S.à.r.l.	Prelios	28,46%
Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG in liquidazione	Prelios Deutschland GmbH	41,18%
Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	Prelios Deutschland GmbH	33,75%
Golfo Aranci S.p.A. in liquidazione	Prelios	43,80%
Gromis S.r.l.	Prelios	33,00%
Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG KG	Prelios Deutschland GmbH	50,00%

IN Holdings I S.à.r.l.	Prelios	20,50%
Maro S.r.l. in liquidazione	Prelios	25,00%
Nashville S.à.r.l.	Prelios	28,46%
Officinae Verdi S.r.l.	Prelios	39,00%
Progetto Bicocca Universita' S.r.l. in liquidazione	Prelios	50,50%
RAMS-Rome Art Mind Society S.r.l. in liquidazione	Prelios Integra S.p.A.	40,00%
Riva dei Ronchi S.r.l. in liquidazione	Prelios	50,00%
Roca S.r.l. in liquidazione	Prelios	25,00%
Sigma RE B.V.	Prelios	22,66%
Solaia RE S.à.r.l.	Prelios	40,00%
Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione	Prelios	20,00%
Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus Hansaaltee GmbH	Prelios Deutschland GmbH Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaaltee mbH & Co. KG	27,00% 20,00%
Verwaltung City Center Mülheim Grundstücksges.GmbH	Prelios Deutschland GmbH	41,17%
Verwaltung Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG mbH	Prelios Deutschland GmbH	50,00%
Vesta Finance S.r.l.	Prelios	35,00%

Si segnala che le seguenti partecipazioni in società controllate, collegate e *joint venture* sono state incluse nel Ramo d'Azienda Investimenti oggetto di Conferimento in Focus Investments:

	Posseduta da	% Possesso e di voto (*)
<b><i>Società consolidate integralmente</i></b>		
<b><i>Controllate da Focus Investments</i></b>		
Centrale Immobiliare S.r.l.	Focus Investments	100,00%
DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG (**)	Mistral Real Estate B.V.	100%
DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG (**)	Mistral Real Estate B.V.	94,00%
Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG (**)	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	74,80%
Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (**)	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	94,00%
Geolidro S.p.A.	Centrale Immobiliare S.r.l.	100,00%
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	Focus Investments	100,00%
Lambda S.r.l.	Focus Investments	100,00%
Mistral Real Estate B.V. ( <i>Tracking Share</i> ) (**)	Focus Investments	35,02%
Mistral Real Estate B.V. ( <i>Tracking Shares Goflers Park</i> ) (**)	Focus Investments	35,02%
Mistral Real Estate B.V. ( <i>Tracking Shares Osnabruck</i> ) (**)	Focus Investments	35,02%
Mistral Real Estate B.V. ( <i>Tracking Shares Dresden</i> ) (**)	Focus Investments	35,02%
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Focus Investments	100,00%
Parcheggi Bicocca S.r.l.	Focus Investments	100,00%
Prelios Netherlands B.V.	Focus Investments	100,00%
Prelios Residential Investments GmbH	Focus Investments	100,00%
Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH (**)	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	74,80%
Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH (**)	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	100,00%
Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH (**)	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	100,00%
<b><i>Società valutate con il metodo del patrimonio netto</i></b>		
<b><i>Collegate</i></b>		
Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. Tiglio I S.r.l.	29,84% 66,13%
Progetto Corsico S.r.l.	Focus Investments	49,00%

Progetto Fontana S.r.l. in liquidazione	Focus Investments	23,00%
Spazio Investment N.V. (*)	Prelios Netherlands B.V.	22,07%
	Spazio Investment N.V.	0,23%
<b>Joint venture</b>		
Colombo S.à.r.l.	Focus Investments	35,00%
Delamain S.à.r.l.	Focus Investments	49,00%
Doria S.à.r.l.	Focus Investments	35,00%
Fondo Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Prelios Netherlands B.V.	36,23%
Gamma RE B.V.	Prelios Netherlands B.V.	49,00%
Golfo Aranci S.p.A. in liquidazione	Centrale Immobiliare S.r.l	6,21%
Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	44,90%
	Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße	
	Wohnungsbau mbH	5,10%
Induxia S.r.l. in liquidazione	Focus Investments	24,75%
Inimm Due S.à.r.l.	Focus Investments	25,01%
Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione	Focus Investments	49,46%
Manifatture Milano S.p.A.	Focus Investments	50,00%
Masseto I B.V.	Focus Investments	33,00%
Mistral Real Estate B.V. (**)	Focus Investments	35,02%
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	Focus Investments	25,00%
Polish Investments Real Estate Holding II B.V.	Focus Investments	40,00%
Popoy Holding B.V.	Focus Investments	25,00%
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. in liquidazione	Focus Investments	26,00%
Progetto Gioberti S.r.l. in liquidazione	Focus Investments	50,00%
Resident Berlin 1 P&K GmbH	Prelios Residential Investments GmbH	40,00%
Sicily Investments S.à.r.l.	Focus Investments	49,8%
Sigma RE B.V.	Prelios Netherland B.V.	2,00%
Solaris S.r.l. in liquidazione	Focus Investments	50,00%
Trinacria Capital S.à.r.l.	Focus Investments	49,8%
Trixia S.r.l.	Focus Investments	36,00%
Verwaltung Mercado Ottensen Grundstuecksgesellschaft mbH	Prelios Netherlands B.V.	44,00%
	Mistral Real Estate B.V.	56,00%
Vespucci S.à.r.l.	Focus Investments	35,00%
Vivaldi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Prelios Netherlands B.V.	50,00%

**Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione  
CONSOB 14 maggio 1999 n°. 11971**

AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungs wirts chaft GmbH & Co KG	Prelios Netherlands B.V.	10,50%
---	--------------------------	--------

(\*) Le percentuali indicate fanno riferimento al rapporto di partecipazione diretta in capo alla società indicata, considerando eventuali azioni proprie possedute.

(\*\*) Con riferimento alla *joint venture* Mistral Real Estate B.V. la situazione di controllo congiunto in capo ad entrambi i soci è stata derogata dalle parti pattizamente, in relazione a talune iniziative di sviluppo, mediante la creazione di nuove classi di azioni (“*Tracker Shares*”) nel capitale sociale di Mistral Real Estate B.V., aventi ad oggetto una diversa ripartizione di costi, benefici e diritti tra i due *partners*. La titolarità delle *Tracker Shares* ha determinato, infatti, ad esito dell’avvenuta attivazione di un meccanismo di *put and call rights*, l’esercizio del controllo di fatto da parte di Prelios su talune società del Gruppo Mistral Real Estate correlate alle iniziative di sviluppo, pur non possedendo la maggioranza del capitale sociale delle stesse. Tale situazione ha portato ad includere tali partecipazioni nell’area di consolidamento del bilancio Prelios in applicazione dei principi contabili, vista la riconducibilità a Prelios della totalità dei rischi, benefici e diritti relativi a tali iniziative di sviluppo. Nonostante quanto sopra, il meccanismo delle *Tracker Shares* non incide però sul controllo di Mistral Real Estate B.V., che resta società non controllata da Prelios.

## VIII. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

### 8.1 Immobilizzazioni materiali

#### 8.1.1 Beni immobili in proprietà

Il Gruppo Prelios non ha immobilizzazioni in proprietà immobiliari alla Data del Prospetto.

La tabella che segue indica i principali beni immobili che il Gruppo Prelios utilizza in locazione o *leasing* alla Data del Prospetto.

#### 8.1.2 Beni in uso

Società conduttrice	Locatore	Ubicazione	Destinazione(1)	Superficie(2)
Prelios	Pirelli & C.	Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27 - Milano	Uffici	8.259
Prelios	Fondo Cloe	Via Colombo n. 80 - Roma	Uffici	1.024
Prelios Agency	Immobiliare Neapolis S.p.A.	Via Ferrante Imparato n. 495 - Napoli	Uffici	50
Prelios Agency	Sircot S.A.S.	Via Cernaia n. 16 - Torino	Uffici	100
Prelios Deutschland GmbH	Deloitte & Touche GmbH	Dammstorstraße n.12 - Amburgo (Germania)	Uffici	1.323
Prelios Deutschland GmbH	Buwog Immobilien Management GmbH	Fabrikstraße n. 7 - Kiel (Germania)	Uffici	189 (*)
Prelios Netherlands B.V.	Herengracht Investments BV	Herengracht n. 450- 454Amsterdam (Olanda)	Uffici	155
Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o.	Tacit Development PolskaSp. z o.o.	Twarda n. 2/4 - Varsavia (Polonia)	Uffici	254
Prelios Polska Sp. z o.o.	Acciona Nieruchomości Sp. z o.o.	Pańska n. 96 Varsavia (Polonia)	Uffici(**)	210

(1) Per destinazione si intende una breve descrizione dell'uso cui il bene è destinato.

(2) In mq.

(\*) Fino al mese di maggio 2015 il contratto di locazione prevedeva 204 mq.

(\*\*) Prelios Polska Sp. z o.o. in data 1 dicembre 2015 libererà gli uffici.

### 8.2 Problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali

Alla Data del Prospetto l'Emittente non è a conoscenza di problematiche di carattere ambientale tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

## IX. RESOCONTO DELLA SITUAZIONE GESTIONALE E FINANZIARIA

### *Premessa*

Nel presente Capitolo vengono fornite le analisi dell'andamento economico del Gruppo per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 e per gli esercizi chiusi a al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché le informazioni relative al 30 settembre 2015 ed ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 quale ultima informazione finanziaria disponibile. Tali informazioni sono tratte:

- dal resoconto intermedio di gestione di Prelios al 30 settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile;
- dai bilanci consolidati semestrali abbreviati di Prelios al 30 giugno 2015 e 2014, assoggettati a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione;
- dai bilanci consolidati di Prelios per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile da parte della Società di Revisione.

Tali informazioni e documenti, ove non riportati nel presente Prospetto Informativo, devono intendersi qui inclusi mediante riferimento ai sensi dell'articolo 11, comma 2, della Direttiva 2003/71/CE e dell'articolo 28 del Regolamento 809/2004/CE. Tali documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale nonché sul sito internet dell'Emittente, [www.prelios.com](http://www.prelios.com), nella sezione "Investors". I prospetti di bilancio per tutti i periodi presentati, estratti dai bilanci consolidati a disposizione del pubblico, sono anche presentati nella Sezione Prima, Capitolo XX.

I dati finanziari di seguito riportati evidenziano alcune misure utilizzate dal *management* della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo e finanziario della stessa e del Gruppo. Tali misure non sono identificate come misure contabili nell'ambito degli IFRS e, pertanto, non devono essere considerate una misura alternativa per la valutazione dell'andamento economico del Gruppo e della relativa posizione patrimoniale e finanziaria. L'Emittente ritiene che le informazioni finanziarie di seguito riportate siano un importante parametro per la misurazione della *performance* del Gruppo, in quanto permettono di analizzare l'andamento economico, patrimoniale e finanziario dello stesso. Poiché la determinazione di queste misure non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, le modalità di calcolo applicate dalla Società potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri e pertanto queste misure potrebbero non essere comparabili.

L'Emittente ha ritenuto di non includere le informazioni finanziarie selezionate riferite ai dati del bilancio separato della Società, ritenendo che le stesse non forniscano elementi aggiuntivi significativi rispetto a quelli consolidati di Gruppo.

Riguardo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 la Società di Revisione ha espresso, sia nella relazione relativa al bilancio consolidato che nella relazione relativa al bilancio d'esercizio, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Riguardo ai periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 la Società di Revisione ha espresso, nella relazione limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli III, X e XX della Sezione Prima. Con riferimento a ciascun periodo, le informazioni numeriche inserite nel presente Capitolo ed i commenti ivi riportati hanno l'obiettivo di fornire una descrizione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios, delle relative variazioni intercorse e dei risultati dell'attività del Gruppo per ogni esercizio o periodo di riferimento, nonché degli eventi significativi che di volta in volta si sono verificati influenzando il risultato del periodo.

Per una migliore comprensione dei dati finanziari di seguito riportati, si evidenzia che nel mese di febbraio 2014 è stato concluso un accordo, da parte della *joint venture* Solaia RE S.à.r.l., per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco Deutsche Grundvermögen AG (“**DGAG**”, iniziativa di investimento avviata nel 2007 e partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC e al 40% da Prelios) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. Il complesso ed unitario progetto di cessione relativo alla sopra citata operazione DGAG è stato riflesso nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 “*discontinued operations*” per entrambe le componenti di attività cedute, i cui dati sono stati classificati in un’apposita riga afferente alle attività/passività destinate ad essere cedute. Per omogeneità di trattamento, anche alcune poste dello stato patrimoniale e del conto economico dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 sono state rideterminate e riesposte, per evidenziare separatamente gli effetti dell’operazione in coerenza con quanto previsto dall’IFRS 5.

I dati riportati nel seguente Capitolo verranno pertanto identificati come di seguito esposto:

Esercizio 2014 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 10 marzo 2015 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2013 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 9 aprile 2014 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2012 riesposto o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 riesposto	I dati finanziari dell’esercizio 2012 riesposti nel bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 in conformità alle disposizioni del principio contabile internazionale IFRS 5.

## 9.1 Analisi dell’andamento delle principali grandezze gestionali

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo per i periodi intermedi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>53,7</b>	<b>56,3</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(66,5)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(10,2)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,7	(26,0)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,4	(24,6)
- utili su partecipazioni	0,0	0,2
- dividendi	0,4	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	(1,6)
Proventi finanziari	8,3	5,0
Oneri finanziari	(14,3)	(18,5)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(17,9)</b>	<b>(49,7)</b>



Imposte sul reddito	(1,8)	(3,2)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(52,9)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,1	(0,6)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(48,4)</b>

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
<b>Ricavi operativi</b>	<b>33,9</b>	<b>38,8</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(47,0)</b>	<b>(45,9)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(7,1)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,9	(24,6)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,6	(23,2)
- utili su partecipazioni	0,0	0,1
- dividendi	0,4	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	(1,5)
Proventi finanziari	7,3	3,7
Oneri finanziari	(9,7)	(12,2)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(40,2)</b>
Imposte sul reddito	(1,7)	(3,0)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(43,2)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	(0,7)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	4,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(37,6)</b>

Di seguito sono forniti i principali dati economici del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>83,4</b>	<b>80,9</b>	<b>100,1</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(111,0)</b>	<b>(162,7)</b>	<b>(142,8)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(81,8)</b>	<b>(42,7)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(14,8)	(108,8)	(143,4)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(13,3)	(87,8)	(128,2)
- dividendi	0,0	0,1	1,1
- utili su partecipazioni	1,0	0,4	3,3
- perdite su partecipazioni	(2,5)	(21,5)	(19,6)
Proventi finanziari	5,6	52,8	14,2
Oneri finanziari	(30,0)	(37,4)	(60,6)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(232,5)</b>
Imposte sul reddito	(2,8)	(16,0)	(9,5)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(69,6)</b>	<b>(191,2)</b>	<b>(242,0)</b>

- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	(1,0)	0,7
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	8,1	(142,6)	1,0
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(241,7)</b>

Inoltre, considerando che l'Operazione determina, tra l'altro, la separazione del business degli Investimenti da quello dei Servizi, sono di seguito fornite le principali informazioni economiche gestionali riferite a tali business. Tali informazioni sono costituite dai "ricavi" e dal "risultato operativo della gestione" che rappresenta il risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari. Tale indicatore è una No-GAAP Measures generalmente considerata dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. Tali informazioni sono dettagliate alla Sezione Prima, Capitolo VI del Prospetto.

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
Ricavi Piattaforma di gestione	29,0	34,9
Ricavi Attività Investimento	3,8	0,3
<b>Totale Ricavi</b>	<b>32,8</b>	<b>35,2</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 Riesposto
Ricavi Piattaforma di gestione	70,1	68,6	79,7
Ricavi Attività Investimento	2,0	4,5	6,1
<b>Totale Ricavi</b>	<b>72,1</b>	<b>73,1</b>	<b>85,8</b>

(In milioni di euro)	Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
Risultato Operativo della piattaforma di gestione & holding	(3,6)	(0,2)
Risultato Operativo della gestione attività d'investimento	(7,1)	(6,1)
<b>Totale Risultato Operativo della gestione</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(6,3)</b>

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 Riesposto
Risultato Operativo della piattaforma di gestione & holding	0,6	(15,5)	(0,7)
Risultato Operativo della gestione attività d'investimento	8,1	(39,7)	(83,1)
<b>Totale Risultato Operativo della gestione</b>	<b>8,7</b>	<b>(55,2)</b>	<b>(83,8)</b>

### 9.1.1 *Analisi dell'andamento della gestione per i periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014*

## Premessa

Il Gruppo ha conseguito nei primi nove mesi del 2015 un risultato operativo negativo per Euro 12,6 milioni rispetto ad un risultato parimenti negativo per Euro 10,2 ed un risultato netto di competenza negativo per Euro 16,6 milioni a fronte di un risultato consuntivato nei primi nove mesi del 2014 negativo per Euro 48,4 milioni. Il risultato netto è stato in buona parte influenzato da poste che esulano dalla gestione ordinaria, ed in particolare:

- i. le rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, che hanno avuto un impatto positivo di Euro 2,7 milioni (negativo per Euro 23,6 milioni al 30 settembre 2014);
- ii. gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso positivamente per Euro 0,6 milioni, rispetto ad un valore negativo di Euro 2,3 milioni 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;
- iii. il risultato derivante dalle attività e passività destinate ad essere cedute che ha avuto un impatto positivo di Euro 3,2 milioni derivante dagli effetti 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.

## Dati economici

Si espone di seguito l'analisi dell'andamento della gestione per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 confrontato con quello al 30 settembre 2014.

I principali dati reddituali per i periodi intermedi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 sono riportati nella tabella che segue.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre				Variazione	
	2015	%	2014	%	Assoluta	%
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>53,7</b>	<b>100%</b>	<b>56,3</b>	<b>100%</b>	<b>(2,6)</b>	<b>-5%</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(66,3)</b>	<b>-123%</b>	<b>(66,5)</b>	<b>-118%</b>	<b>0,2</b>	<b>0%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(12,6)</b>	<b>-23%</b>	<b>(10,2)</b>	<b>-18%</b>	<b>(2,4)</b>	<b>24%</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,7	1%	(26,0)	-46%	26,7	-103%
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,4	1%	(24,6)	-44%	25,0	-102%
- utili su partecipazioni	0,0	0%	0,2	0%	(0,2)	-100%
- dividendi	0,4	1%	0,0	0%	0,4	0%
- perdite su partecipazioni	(0,1)	0%	(1,6)	-3%	1,5	-94%
Proventi finanziari	8,3	15%	5,0	9%	3,3	66%
Oneri finanziari	(14,3)	-27%	(18,5)	-33%	4,2	-23%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(17,9)</b>	<b>-33%</b>	<b>(49,7)</b>	<b>-88%</b>	<b>31,8</b>	<b>-64%</b>
Imposte sul reddito	(1,8)	-3%	(3,2)	-6%	1,4	-44%
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(19,7)</b>	<b>-37%</b>	<b>(52,9)</b>	<b>-94%</b>	<b>33,2</b>	<b>-63%</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,1	0%	(0,6)	-1%	0,7	-117%
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	6%	3,9	7%	(0,7)	-18%
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(16,6)</b>	<b>-31%</b>	<b>(48,4)</b>	<b>-86%</b>	<b>31,8</b>	<b>-66%</b>

I ricavi operativi pari a Euro 53,7 milioni al 30 settembre 2015 a fronte di Euro 56,3 milioni al 30 settembre 2014 sono costituiti oltre che da ricavi per vendite e prestazioni anche da altri proventi. In particolare, i ricavi per vendite e prestazioni nel corso dei primi nove mesi del 2015 sono pari a Euro 45,8 milioni, a fronte di Euro 51,1 milioni consuntivati nel corso del periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2014. I ricavi della Piattaforma di Gestione, italiana ed estera, sono pari ad Euro 41,8 milioni, 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 di durata; 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 al 30 settembre 2015 è negativo per Euro 12,6 milioni rispetto al valore negativo per 10,2 milioni di euro al 30 settembre 2014.

Il risultato da partecipazioni nei primi nove mesi del 2015 è positivo per Euro 0,7 milioni, a fronte di un valore negativo di Euro 26,0 milioni nei primi nove mesi del 2014. La voce in oggetto include un effetto netto positivo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di Euro 2,7 milioni derivante da rivalutazioni nette immobiliari (in particolare con riferimento al portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale ed all'immobile sito in Kempinski Plaza detenuto dalla società Gadeke), a fronte di svalutazioni nette di Euro 22,9 milioni consuntivate 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.

I proventi finanziari ammontano al 30 settembre 2015 a Euro 8,3 milioni a fronte di un importo pari a Euro 5,0 milioni nei primi nove mesi del 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.

### 9.1.2 *Analisi dell'andamento della gestione per i periodi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014*

#### *Premessa*

Nel primo semestre 2015, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato caratterizzato da 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 recente 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.

Il Gruppo ha conseguito nei primi sei mesi del 2015 un risultato operativo negativo per Euro 13,1 milioni rispetto ad un risultato parimenti negativo per Euro 7,1 milioni del primo semestre 2014 ed un risultato netto di competenza negativo per Euro 13,1 milioni a fronte di un risultato consuntivato

nel primo semestre 2014 negativo per Euro 37,6 milioni. Il risultato netto è stato in buona parte influenzato da poste che esulano dalla gestione ordinaria, ed in particolare:

- i. le rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, che hanno avuto un impatto positivo di Euro 2,5 milioni (negativo per Euro 21,2 milioni al 30 giugno 2014);
- ii. gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per Euro 2,0 milioni rispetto a Euro 1,8 milioni del primo semestre 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;
- iii. il risultato derivante dalle attività e passività destinate ad essere cedute che ha avuto un impatto positivo di Euro 3,2 milioni derivante dagli effetti 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.

#### *Dati economici*

Si espone di seguito l'analisi dell'andamento della gestione per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 confrontato con quello al 30 giugno 2014.

I principali dati reddituali per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 sono riportati nella tabella che segue.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno</b>				<b>Variazione</b>	
	<b>2015</b>	<b>%</b>	<b>2014</b>	<b>%</b>	<b>Assoluta</b>	<b>%</b>
<b>Ricavi operativi</b>	<b>33,9</b>	<b>100%</b>	<b>38,8</b>	<b>100%</b>	<b>(4,9)</b>	<b>-13%</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(47,0)</b>	<b>-139%</b>	<b>(45,9)</b>	<b>-118%</b>	<b>(1,1)</b>	<b>2%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>-39%</b>	<b>(7,1)</b>	<b>-18%</b>	<b>(6,0)</b>	<b>85%</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,9	3%	(24,6)	-63%	25,5	-104%
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,6	2%	(23,2)	-60%	23,8	-103%
- dividendi	0,0	0%	0,1	0%	(0,1)	-100%
- utili su partecipazioni	0,4	1%	0,0	0%	0,4	100%
- perdite su partecipazioni	(0,1)	0%	(1,5)	-4%	1,4	-93%
Proventi finanziari	7,3	22%	3,7	10%	3,6	97%
Oneri finanziari	(9,7)	-29%	(12,2)	-31%	2,5	-20%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14,6)</b>	<b>-43%</b>	<b>(40,2)</b>	<b>-104%</b>	<b>25,6</b>	<b>-64%</b>
Imposte sul reddito	(1,7)	-5%	(3,0)	-8%	1,3	-43%
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(16,3)</b>	<b>-48%</b>	<b>(43,2)</b>	<b>-111%</b>	<b>26,9</b>	<b>-62%</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	0%	(0,7)	-2%	0,7	-100%
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	9%	4,9	13%	(1,7)	-35%
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>-39%</b>	<b>(37,6)</b>	<b>-97%</b>	<b>24,5</b>	<b>-65%</b>

I ricavi operativi pari a Euro 33,9 milioni al 30 giugno 2015 a fronte di Euro 38,8 milioni al 30 giugno 2014 sono costituiti oltre che da ricavi per vendite e prestazioni anche da altri proventi, in particolare:

- i ricavi per vendite e prestazioni nel corso del primo semestre 2015 sono pari a Euro 32,8 milioni, a fronte di Euro 35,2 milioni consuntivati nel corso del periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2014. In particolare, i ricavi della piattaforma di gestione, estera e italiana, sono pari a Euro 29,0 milioni 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 di durata; inoltre sono stati conseguiti minori ricavi dall'attività di *Non Performing Loan* in relazione alla conclusione di alcuni mandati di *special servicing*;

- gli altri proventi al 30 giugno 2015 sono pari a Euro 3,7 milioni, sostanzialmente in linea col dato consuntivato nel corso del primo semestre 2014 di Euro 3,8 milioni. Si riferiscono ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi, questi ultimi prevalentemente riferibili alle attività di *property management*, nonché alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondo rischi e svalutazioni.

I costi operativi pari a Euro 47,0 milioni al 30 giugno 2015 a fronte di Euro 45,9 milioni al 30 giugno 2014 sono principalmente costituiti da materie prime e materiali di consumo, costi del personale e altri costi, in particolare:

- le materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) ammontano ad un valore negativo di Euro 1,0 milioni a fronte di Euro 1,3 milioni del primo semestre 2014. L'ammontare al 30 giugno 2015 è attribuibile per Euro 0,4 milioni alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 30 giugno 2015 ovvero a fronte di valori inferiori cui le singole controllate sono disposte a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione, nonché alle vendite realizzate nell'esercizio principalmente da Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. e Orione Immobiliare Prima S.p.A. ed al perfezionamento della cessione di un immobile sito a Magdeburg in Germania;
- i costi del personale nel corso del primo semestre 2015 sono pari a Euro 18,2 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il dato di Euro 18,3 milioni del corrispondente periodo 2014;
- gli altri costi al 30 giugno 2015 sono pari a Euro 27,5 milioni a fronte di Euro 25,9 milioni consuntivati nel primo semestre 2014. La voce accoglie costi per servizi di manutenzione, provvigioni, consulenze ed onorari di professionisti, costi per affitti di sedi sociali, altri oneri di gestione ed accantonamenti per rischi e svalutazioni di crediti.

Il risultato operativo al 30 giugno 2015 è negativo per Euro 13,1 milioni rispetto al valore negativo per 7,1 milioni di euro al 30 giugno 2014.

Il risultato da partecipazioni nel primo semestre 2015 è positivo per Euro 0,9 milioni, a fronte di un valore negativo di Euro 24,6 milioni nel primo semestre 2014. La voce in oggetto include un effetto netto positivo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di Euro 3,0 milioni derivante da rivalutazioni nette immobiliari (in particolare con riferimento al Fondo Spazio Industriale), a fronte di svalutazioni nette di Euro 20,3 milioni consuntivate al 30 giugno 2014.

I proventi finanziari ammontano al 30 giugno 2015 a Euro 7,3 milioni a fronte di un importo pari a Euro 3,7 milioni del primo semestre 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 finanziari ammontano a Euro 9,7 milioni al 30 giugno 2015 rispetto a Euro 12,2 milioni del corrispondente periodo 2014. La voce include gli interessi passivi bancari che si riferiscono prevalentemente al Finanziamento *Senior* e al Finanziamento *Super Senior* stipulati con le Banche Finanziatrici al fine della normale gestione dell'attività aziendale.

### 9.1.3 Analisi dell'andamento della gestione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013

#### Premessa

Nel 2014, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Il perdurare della crisi si è riflesso nel settore immobiliare che evidenzia una debolezza del mercato e ancora difficoltà di accesso al credito. Tuttavia, vanno evidenziati alcuni segnali di una possibile ripresa, principalmente spinta dal recente rinnovato interesse nel settore *real estate* italiano da parte degli investitori stranieri opportunistici, mossi dall'effetto del *repricing* e dal conseguente rialzo dei rendimenti lordi.

#### Esercizio 2014

In tale contesto, il risultato netto di competenza del Gruppo è stato negativo per Euro 61,1 milioni, a fronte di un risultato consuntivato al 31 dicembre 2013 negativo per Euro 332,8 milioni. Il risultato netto è stato determinato, tra gli altri: (i) dagli effetti, trattati come *discontinued operations*, derivanti dalla dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG, unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland, positivi per Euro 8,1 milioni, (ii) dagli oneri di ristrutturazione per Euro 13,9 milioni e (iii) per Euro 45,4 milioni dagli *impairment*, dalle perdite da valutazione del portafoglio NPL e dalle svalutazioni immobiliari.

#### Dati economici

Nel presente Paragrafo viene esposta l'analisi dell'andamento della gestione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 confrontato con il 31 dicembre 2013.

I principali dati reddituali per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013 sono riportati nella tabella che segue.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>83,4</b>	<b>100%</b>	<b>80,9</b>	<b>100%</b>	<b>2,5</b>	<b>3%</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(111,0)</b>	<b>-133%</b>	<b>(162,7)</b>	<b>-201%</b>	<b>51,7</b>	<b>-32%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(27,6)</b>	<b>-33%</b>	<b>(81,8)</b>	<b>-101%</b>	<b>54,2</b>	<b>-66%</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(14,8)	-18%	(108,8)	-134%	94,0	-86%
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(13,3)	-16%	(87,8)	-109%	74,5	-85%
- dividendi	0,0	0%	0,1	0%	(0,1)	-100%
- utili su partecipazioni	1,0	1%	0,4	0%	0,6	150%
- perdite su partecipazioni	(2,5)	-3%	(21,5)	-27%	19,0	-88%
Proventi finanziari	5,6	7%	52,8	65%	(47,2)	-89%
Oneri finanziari	(30,0)	-36%	(37,4)	-46%	7,4	-20%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(66,8)</b>	<b>-80%</b>	<b>(175,2)</b>	<b>-217%</b>	<b>108,4</b>	<b>-62%</b>
Imposte sul reddito	(2,8)	-3%	(16,0)	-20%	13,2	-83%
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(69,6)</b>	<b>-83%</b>	<b>(191,2)</b>	<b>-236%</b>	<b>121,6</b>	<b>-64%</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	0%	(1,0)	-1%	0,6	-60%
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	8,1	10%	(142,6)	-176%	150,7	-106%
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(61,1)</b>	<b>-73%</b>	<b>(332,8)</b>	<b>-411%</b>	<b>271,7</b>	<b>-82%</b>

I commenti forniti di seguito si riferiscono al raffronto dei dati economici consolidati dell'esercizio 2014 rispetto a quelli del 2013.

### Ricavi operativi

Nella tabella che segue è riportato il dettaglio dei ricavi operativi per gli esercizi 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Ricavi per vendite e prestazioni	72,1	86%	73,1	90%	(1,0)	-1%
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,0)	-2%	(0,4)	0%	(1,6)	400%
Altri proventi	13,3	16%	8,2	10%	5,1	62%
<b>Totale</b>	<b>83,4</b>	<b>100%</b>	<b>80,9</b>	<b>100%</b>	<b>2,5</b>	<b>3%</b>

### Ricavi per vendite e prestazioni

Nella tabella che segue è riportato il dettaglio dei ricavi per vendite e prestazioni per gli esercizi 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
<b>Ricavi su commesse</b>	<b>0,1</b>	<b>0%</b>	<b>0,7</b>	<b>1%</b>	<b>(0,6)</b>	<b>-86%</b>
Ricavi per vendite:						
<i>Vendite per aree da edificare</i>	0,0	0%	0,0	0%	(0,0)	-
<i>Vendita di immobili residenziali</i>	0,9	1%	2,0	3%	(1,1)	-55%
<b>Ricavi per vendite</b>	<b>0,9</b>	<b>1%</b>	<b>2,0</b>	<b>3%</b>	<b>(1,1)</b>	<b>-55%</b>
Ricavi per prestazioni di servizi:						
<i>Prestazioni di servizi verso terzi</i>	41,4	57%	31,9	44%	9,5	30%
<i>Prestazioni verso imprese collegate</i>	10,8	15%	8,8	12%	2,0	23%
<i>Prestazioni verso joint venture e altre imprese del Gruppo Prelios</i>	18,8	26%	29,6	40%	(10,8)	-36%
<i>Prestazioni verso altre parti correlate</i>	0,1	0%	0,1	0%	0,0	0%
<b>Ricavi per prestazioni di servizi</b>	<b>71,1</b>	<b>99%</b>	<b>70,4</b>	<b>96%</b>	<b>0,7</b>	<b>1%</b>
<b>Ricavi per vendite e prestazioni</b>	<b>72,1</b>	<b>100%</b>	<b>73,1</b>	<b>100%</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-1%</b>

I ricavi per vendite e prestazioni al 31 dicembre 2014 ammontano a Euro 72,1 milioni, rispetto a Euro 73,1 milioni al 31 dicembre 2013.

#### Ricavi su commesse

La voce ammonta a Euro 0,1 milioni, a fronte di un importo pari a Euro 0,7 milioni al 31 dicembre 2013. La posta accoglie principalmente i ricavi conseguiti da Lambda S.r.l. per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione in corso di esecuzione per conto delle società coinvolte nello sviluppo delle aree di Milano Bicocca e Pioltello.

#### Ricavi per vendite

Le vendite perfezionate nel corso del 2014 sono prevalentemente relative alla cessione di unità immobiliari da parte di Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

#### Ricavi per prestazioni di servizi



I ricavi per prestazioni di servizi nell'esercizio 2014 ammontano a Euro 71,1 milioni rispetto a Euro 70,4 milioni del 2013.

#### Ricavi per segmento primario - area geografica

I segmenti operativi sono individuati come componenti di un'impresa le cui informazioni finanziarie sono disponibili e sono valutate regolarmente dal *top management* nel decidere come allocare le risorse e nella valutazione delle performance. La struttura organizzativa del Gruppo risulta basata su tre aree territoriali: Italia, Germania e Polonia.

Le aree geografiche sono state individuate sulla base del paese in cui sono localizzate le attività. I risultati suddivisi per settore, che includono anche l'indicazione separata dei ricavi derivanti dall'attività di gestione dei portafogli NPL e dalle attività svolte dalla Holding per servizi offerti alle società collegate e joint venture, al 31 dicembre 2014 sono i seguenti:

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Italia	48,9	68%	47,6	65%	1,3	3%
Germania	15,1	21%	18,0	25%	(2,9)	-16%
Polonia	0,3	0%	0,5	1%	(0,2)	-40%
NPL	7,8	11%	8,8	12%	(1,0)	-11%
Holding	13,2	18%	11,2	15%	2,0	18%
Intereliminazioni	(13,2)	-18%	(13,0)	-18%	(0,2)	2%
<b>Totale ricavi per vendite e prestazioni</b>	<b>72,1</b>	<b>100%</b>	<b>73,1</b>	<b>100%</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-1%</b>

#### Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

La variazione delle rimanenze al 31 dicembre 2014 è complessivamente negativa per Euro 1,9 milioni, a fronte di un valore parimenti negativo per Euro 0,4 milioni consuntivato nel corso del 2013, ed è attribuibile per Euro 2,1 milioni alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 2014 ovvero a fronte di valori inferiori cui le singole controllate sono disposte a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione.

#### Altri proventi

Di seguito si riporta il dettaglio degli altri proventi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Recuperi, rivalse ed altri proventi	13,0	98%	7,5	91%	5,5	73%
Altri proventi verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	0,2	2%	0,6	7%	(0,4)	67%
Altri proventi verso altre parti correlate	0,1	1%	0,1	1%	0,0	0%
<b>Totale</b>	<b>13,3</b>	<b>100%</b>	<b>8,2</b>	<b>100%</b>	<b>5,1</b>	<b>62%</b>

Gli altri proventi si incrementano per Euro 5,1 milioni, passando da Euro 8,2 milioni nel 2013 a Euro 13,3 milioni nel 2014.

I recuperi, rivalse ed altri proventi sono relativi a riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi in relazione in particolare alle attività svolte dal *property management*, nonché a proventi riconducibili alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondi rischi.

Gli altri proventi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.

### Costi Operativi

Nella tabella che segue è riportato il dettaglio dei costi operativi per gli esercizi 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui	3,2	3%	5,8	4%	(2,6)	-45%
a) <i>Acquisto di beni</i>	0,3	0%	0,2	0%	0,1	50%
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	2,9	3%	5,6	3%	(2,7)	-48%
Costi del personale	38,8	35%	43,5	27%	(4,7)	-11%
Ammortamenti e svalutazioni	2,4	2%	12,9	8%	(10,5)	-81%
Altri costi	66,6	60%	100,5	62%	(33,9)	-34%
<b>Totale</b>	<b>111,0</b>	<b>100%</b>	<b>162,7</b>	<b>100%</b>	<b>(51,7)</b>	<b>-32%</b>

I costi operativi ammontano a Euro 111,0 milioni, a fronte di Euro 162,7 milioni del 2013.

Nel corso del 2014 la voce "*Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari*" è negativa per Euro 2,9 milioni a fronte di un valore parimenti negativo di Euro 5,6 milioni del 2013. La variazione registrata nel corso del 2014 è attribuibile per Euro 2,1 milioni alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 2014 ovvero a fronte di valori inferiori cui le singole controllate sono disposte a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione, nonché alle vendite realizzate nel periodo principalmente da Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

### Costi per il personale

Nella seguente tabella è dettagliata la voce relativa al costo per il personale per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Salari e stipendi	27,7	71%	28,8	66%	(1,1)	-4%
Incentivo all'esodo	1,4	4%	3,9	9%	(2,5)	-64%
Oneri sociali	6,9	18%	7,6	17%	(0,7)	-9%
Trattamento di fine rapporto	0,0	0%	0,1	0%	(0,1)	-100%
Contributi fondi pensione a contributi definiti/Altri costi	2,8	7%	3,1	7%	(0,3)	-10%
<b>Totale</b>	<b>38,8</b>	<b>100%</b>	<b>43,5</b>	<b>100%</b>	<b>(4,7)</b>	<b>-11%</b>

I costi per il personale ammontano a Euro 38,8 milioni a fronte di Euro 43,5 milioni al 31 dicembre 2013.

La posta accoglie eventi non ricorrenti per un importo negativo di Euro 1,4 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 3,6%.

Nell'esercizio 2014 si è registrata una contrazione dei costi del personale riconducibile principalmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (631 dipendenti a fronte di 817 del 2013).

Il numero di dipendenti del Gruppo Prelios ripartito per categoria è il seguente.

	Numero fine periodo	
	2014	2013
Dirigenti	59	64
Quadri	125	127
Impiegati	265	300
Operai/Personale ausiliario	14	5
Interinali	5	4
<b>Sub – Totale</b>	<b>468</b>	<b>500</b>
<b>Organico piattaforma DGAG</b>	<b>0</b>	<b>290</b>
<b>Totale</b>	<b>468</b>	<b>790</b>

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2014, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 463 unità (468 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 786 unità del 31 dicembre 2013 (790 unità considerando anche le risorse con contratto interinale). Si segnala a fini comparativi che al 31 dicembre 2013 l'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, a valle dell'operazione di cessione della piattaforma residenziale tedesca DGAG, il cui *closing* è stato formalizzato nel corso del mese di luglio 2014, si attestava a 500 unità. Nella tabella sopra riportata viene indicata la composizione dell'organico, al netto della menzionata cessione tedesca.

#### *Ammortamenti e svalutazioni*

La voce al 31 dicembre 2014 si riferisce principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali.

#### *Altri costi*

Si riporta, nelle tabelle seguenti, il dettaglio degli altri costi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Altri costi verso imprese collegate	0,1	0%	0,1	0%	0,0	0%
Altri costi verso <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	0,6	1%	0,5	0%	0,1	20%
Altri costi verso altre parti correlate	2,4	4%	2,4	2%	0,0	0%
Altri costi verso terzi	63,5	95%	97,5	97%	(34,0)	-35%
<b>Totale</b>	<b>66,6</b>	<b>100%</b>	<b>100,5</b>	<b>100%</b>	<b>(33,9)</b>	<b>-34%</b>

Al 31 dicembre 2014 ammontano a Euro 66,6 milioni a fronte di Euro 100,5 milioni del 2013.

La voce presenta la seguente composizione per natura.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Costi per servizi	39,1	59%	36,6	40%	2,5	7%

Costi per godimento beni di terzi	6,4	9%	7,6	10%	(1,2)	-16%
Perdita di valore dei crediti	5,8	9%	29,7	30%	(23,9)	-80%
Accantonamento rischi	8,3	12%	21,8	20%	(13,5)	-62%
Oneri diversi di gestione	7,0	11%	4,8	0%	2,2	46%
<b>Totale</b>	<b>66,6</b>	<b>100%</b>	<b>100,5</b>	<b>100%</b>	<b>(33,9)</b>	<b>-34%</b>

### *Costi per servizi*

I costi per servizi ammontano complessivamente a Euro 39,1 milioni, a fronte di Euro 36,6 milioni consuntivati nel 2013.

I costi per servizi sono prevalentemente rappresentati da costi di manutenzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive, consulenze ed onorari di professionisti.

La voce registra un incremento sostanzialmente riconducibile ad eventi non ricorrenti per Euro 2,5 milioni parzialmente compensato dalla contrazione dei costi attribuibile a minori volumi delle commesse gestite dal Gruppo nella costruzione e manutenzione, nonché una contrazione delle consulenze connesse all'attività operativa del Gruppo.

### *Costi per godimento beni di terzi*

La voce è pari a Euro 6,4 milioni contro un valore di Euro 7,6 milioni consuntivato al 31 dicembre 2013 e si riferisce quasi esclusivamente alle locazioni delle sedi sociali, nonché a *leasing* e noleggio di autovetture.

La posta accoglie eventi non ricorrenti per un importo negativo di Euro 0,8 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 12,7%.

### *Perdita di valore dei crediti*

La perdita di valore dei crediti al 31 dicembre 2014 ammonta a Euro 5,8 milioni ed è stata rilevata a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, nonché per perdite su crediti già realizzate nel corso del periodo in commento.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 4,4 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 75%, riconducibili alla svalutazione di alcune rilevanti posizioni effettuata anche nella prospettiva di garantire sostegno alla continuità aziendale di talune partecipate, nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati od in stato di avanzata negoziazione.

### *Accantonamento rischi*

Al 31 dicembre 2014 sono stati effettuati accantonamenti per complessivi Euro 8,3 milioni a fronte di Euro 21,8 milioni del 2013.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 5,9 milioni di cui Euro 2,2 milioni a fronte di oneri ritenuti probabili a carico di Prelios in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato e Euro 3,3 milioni di accantonamento a fronte di probabili oneri emergenti da contenziosi con clienti derivanti dalla gestione passata di alcuni portafogli tedeschi.

### *Oneri diversi di gestione*

Gli oneri diversi di gestione ammontano a Euro 7,0 milioni contro Euro 4,8 milioni consuntivati al 31 dicembre 2013.

La posta accoglie tra l'altro Euro 1,4 milioni di costi per bolli, tributi ed imposte varie, riconducibili prevalentemente all'IMU, alle imposte di registro, nonché all'IVA non recuperabile da attività finanziaria.

La posta accoglie eventi non ricorrenti per un importo negativo di Euro 1,0 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 14,6%.

#### Risultato da partecipazioni

La voce, al 31 dicembre 2014, è negativa per Euro 14,8 milioni (Euro 108,8 milioni al 31 dicembre 2013) ed include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios pari a Euro 33,6 milioni derivante da svalutazioni immobiliari.

Si segnala che, a seguito della conclusione del processo di smobilizzo degli investimenti di Olinda – Fondo Shops avvenuta entro la data di scadenza del fondo stesso, la quota detenuta da Prelios Netherlands B.V. è stata oggetto di *impairment* per allineamento ai valori che saranno liquidati in seguito alla cessione del portafoglio immobiliare, registrando un effetto positivo complessivo pari a Euro 0,6 milioni.

Le perdite su partecipazioni sono attribuibili per Euro 2,1 milioni al *reversal* a conto economico delle perdite della riserva precedentemente contabilizzata a patrimonio netto relativa alla valutazione a *fair value* delle quote detenute dalla società Prelios SGR nel fondo Tecla.

#### Proventi finanziari

Di seguito si riporta la composizione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Interessi attivi derivanti da attività non correnti	4,5	80%	8,8	17%	(4,3)	-49%
Interessi attivi derivanti da attività correnti	0,6	11%	3,6	7%	(3,0)	-83%
Altri/Vari	0,4	7%	40,2	76%	(39,8)	-99%
Utili su cambi	0,1	2%	0,1	0%	0,0	0%
Valutazione a fair value di strumenti derivati	0,0	0%	0,1	0%	(0,1)	-100%
<b>Totale</b>	<b>5,6</b>	<b>100%</b>	<b>52,8</b>	<b>100%</b>	<b>(47,2)</b>	<b>-89%</b>

I proventi finanziari ammontano a Euro 5,6 milioni, a fronte di Euro 52,8 milioni del 2013 che aveva beneficiato dell'effetto positivo connesso all'Accordo di Rimodulazione del debito *corporate* per Euro 39,9 milioni. Al netto di tale componente, le altre variazioni sono correlate agli interessi attivi maturati sia sui crediti finanziari verso società del Gruppo che sui conti correnti infragruppo in essere con società collegate o *joint venture*, nonché all'effetto tassi.

#### Oneri finanziari

Si riporta di seguito la composizione degli oneri finanziari per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2014	%	2013	%	Assoluta	%
Interessi passivi bancari	20,5	68%	25,9	69%	(5,4)	-21%
Interessi passivi verso imprese collegate	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	0,3	1%	0,1	0%	0,2	200%
Interessi passivi verso altre parti correlate	0,0	0%	2,7	7%	(2,7)	-100%
Interessi passivi verso terzi su prestito obbligazionario convertendo	0,2	1%	0,9	2%	(0,7)	-78%
Interessi passivi verso altre parti correlate su prestito obbligazionario convertendo	0,4	1%	1,5	4%	(1,1)	-73%
Interessi passivi verso altri	0,6	2%	0,3	1%	0,3	100%
Altri oneri finanziari	7,2	24%	4,9	13%	2,3	47%
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	0,0	0%	0,1	0%	(0,1)	-100%

Perdite su cambi	0,8	3%	1,0	3%	(0,2)	-20%
<b>Totale</b>	<b>30,0</b>	<b>100%</b>	<b>37,4</b>	<b>100%</b>	<b>(7,4)</b>	<b>-20%</b>

Gli oneri finanziari ammontano a Euro 30,0 milioni al 31 dicembre 2014 contro un valore di Euro 37,4 milioni consuntivato al 31 dicembre 2013. Si ricorda che nell'esercizio 2013 la voce in commento includeva un effetto negativo connesso alla rimodulazione del debito finanziario, derivante dalla spesatura del valore residuo delle commissioni *up front* relative ai finanziamenti derivanti dal Contratto di Finanziamento Club Deal (per Euro 6,2 milioni) e dal Contratto di Finanziamento P&C (per Euro 2,6 milioni); un ulteriore effetto migliorativo sulla voce è riconducibile alla riduzione del debito finanziario a seguito della conversione in capitale sociale del Convertendo, avvenuta in data 14 aprile 2014.

Gli interessi passivi bancari si riferiscono prevalentemente al Finanziamento *Senior* e al Finanziamento *Super Senior* stipulati con le Banche Finanziatrici al fine della normale gestione dell'attività aziendale.

Gli altri oneri finanziari includono, per Euro 6,3 milioni, l'adeguamento negativo di valore dei titoli *junior*, risultante dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri, la cui stima è stata modificata rispetto all'esercizio precedente.

Le perdite su cambi ammontano a Euro 0,8 milioni di Euro a fronte di Euro 1,0 milioni consuntivati nel corso del 2013, ed includono essenzialmente l'effetto della valutazione a cambi di fine periodo (31 dicembre 2014) dei finanziamenti soci in valuta polacca.

#### *Imposte*

Di seguito si riporta il dettaglio della voce "*imposte*" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Variazione	
	2014	2013	Assoluta	%
Imposte correnti	1,0	1,8	(0,8)	-44%
Imposte differite attive	4,6	12,6	(8,0)	-63%
Imposte differite passive	(2,8)	1,6	(4,4)	-275%
<b>Totale</b>	<b>2,8</b>	<b>16,0</b>	<b>(13,2)</b>	<b>-83%</b>

La voce "*imposte*", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a Euro 2,8 milioni a fronte di Euro 16,0 milioni del 2013.

In particolare l'importo complessivo è rappresentato da:

- IRES e altre imposte sul reddito estero per Euro 1,7 milioni, a fronte di un valore di Euro 13,6 milioni del 2013;
- IRAP per Euro 1,1 milioni, a fronte Euro 2,4 milioni del 2013.

#### *Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute*

Il risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute comprende il risultato netto realizzato al 31 dicembre 2014 dalla parte residenziale della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al portafoglio residenziale conosciuto come DGAG e dal risultato pro-quota delle società immobiliari proprietarie di tale portafoglio, per un totale di competenza del Gruppo positivo per Euro 8,1 milioni, a fronte di un risultato negativo pari a Euro 142,6 milioni del 2013, risultato che teneva conto della minusvalenza derivante dalla cessione della piattaforma residenziale tedesca.

#### 9.1.4 Analisi dell'andamento della gestione per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012

##### Esercizio 2013

In uno scenario macroeconomico caratterizzato da forte instabilità persiste un contesto di mercato debole, con un PIL che solo nel quarto trimestre 2013 è iniziato a crescere dopo nove trimestri consecutivi in recessione.

Di fronte alle difficoltà del mercato di riferimento nazionale, il Gruppo aveva scontato nel 2013 un sensibile rallentamento delle compravendite. Tale situazione aveva comportato fin dal 2012 la necessità di adottare misure idonee a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale, anche attraverso operazioni straordinarie che modificassero la struttura finanziaria complessiva ovvero fossero idonee a produrre flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generati dall'attività caratteristica prevista.

In tale scenario, la Società a maggio 2013 era pervenuta alla definizione di una operazione straordinaria di aumento del capitale e rimodulazione del debito, allo scopo di fornire nuove prospettive di crescita e sviluppo (*cf.* Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5).

L'esecuzione di tale operazione ha rappresentato l'implementazione delle necessarie misure volte, in sintesi, a consentire:

- il rafforzamento patrimoniale della Società, anche attraverso l'allargamento della compagine sociale; e
- la revisione complessiva della struttura di indebitamento finanziario al fine di rimodulare l'esposizione debitoria entro limiti sostenibili ed assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria attraverso un piano di risanamento ed i relativi accordi di ristrutturazione.

In tale contesto, il risultato netto di competenza del Gruppo è stato negativo per Euro 332,8 milioni, a fronte di un risultato consuntivato al 31 dicembre 2012 negativo per Euro 241,7 milioni. Il risultato netto è stato determinato, tra gli altri, da:

- la dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (il cui accordo è stato raggiunto a febbraio 2014), composto da circa 18.000 unità, unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland. Tale operazione, i cui effetti patrimoniali ed economici sono stati trattati come *discontinued operations*, ha inciso negativamente per Euro 142,6 milioni;
- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per Euro 42,6 milioni;
- gli *impairment* e le svalutazioni immobiliari, che hanno pesato negativamente per Euro 111,1 milioni.

A fronte della perdita dell'esercizio il patrimonio netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2013 risultava negativo per Euro 69,1 milioni. Tale circostanza, trovandosi Prelios nella condizione prevista dall'art. 2447 del Codice Civile, ha dato pertanto luogo alla conversione automatica dell'intero Convertendo iscritto a bilancio al 31 dicembre 2013 per un importo di Euro 235,9 milioni. Ad esito di tale conversione, avvenuta nel 2014, il patrimonio netto di competenza risultava pari a Euro 166,8 milioni.

##### Dati economici

Nella seguente tabella sono evidenziati i conti economici sintetici relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto del Gruppo Prelios.

Di seguito è commentata l'evoluzione registrata nelle principali voci di conto economico negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>80,9</b>	<b>100%</b>	<b>100,1</b>	<b>100%</b>	<b>(19,2)</b>	<b>-19%</b>
<b>Costi Operativi</b>	<b>(162,7)</b>	<b>-201%</b>	<b>(142,8)</b>	<b>-143%</b>	<b>(19,9)</b>	<b>14%</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(81,8)</b>	<b>-101%</b>	<b>(42,7)</b>	<b>-43%</b>	<b>(39,1)</b>	<b>92%</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(108,8)	-134%	(143,4)	-143%	34,6	-24%
- quota di risultato di società collegate e joint ventures	(87,8)	-109%	(128,2)	-128%	40,4	-32%
- dividend	0,1	0%	1,1	1%	(1,0)	-91%
- utili su partecipazioni	0,4	0%	3,3	3%	(2,9)	-88%
- perdite su partecipazioni	(21,5)	-27%	(19,6)	-20%	(1,9)	10%
Proventi finanziari	52,8	65%	14,2	14%	38,6	272%
Oneri finanziari	(37,4)	-46%	(60,6)	-61%	23,2	-38%
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(175,2)</b>	<b>-217%</b>	<b>(232,5)</b>	<b>-232%</b>	<b>57,3</b>	<b>-25%</b>
Imposte sul reddito	(16,0)	-20%	(9,5)	-9%	(6,5)	68%
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(191,2)</b>	<b>-236%</b>	<b>(242,0)</b>	<b>-242%</b>	<b>50,8</b>	<b>-21%</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(1,0)	-1%	0,7	1%	(1,7)	-243%
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	(142,6)	-176%	1,0	1%	(143,6)	>100%
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(332,8)</b>	<b>-411%</b>	<b>(241,7)</b>	<b>-241%</b>	<b>(91,1)</b>	<b>38%</b>

### Ricavi operativi

Nella tabella che segue è riportato il dettaglio dei ricavi operativi per gli esercizi 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
Ricavi per vendite e prestazioni	73,1	90%	85,9	86%	(12,8)	-15%
Variazione delle rimanenze di prodotti finiti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(0,4)	0%	0,1	0%	(0,5)	-500%
Altri proventi	8,2	10%	14,1	14%	(5,9)	-42%
<b>Totale</b>	<b>80,9</b>	<b>100%</b>	<b>100,1</b>	<b>100%</b>	<b>(19,2)</b>	<b>-19%</b>

### Ricavi per vendite e prestazioni

Nella tabella che segue è riportato il dettaglio dei Ricavi per vendite e prestazioni per gli esercizi 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
<b>Ricavi su commesse</b>	<b>0,7</b>	<b>1%</b>	<b>0,2</b>	<b>0%</b>	<b>0,5</b>	<b>250%</b>
Ricavi per vendite:						
Vendita di immobili terziari	0,0	0%	0,5	1%	(0,5)	100%
Vendita di immobili residenziali		3%	2,3	3%		-13%



	2,0				(0,3)	
<b>Ricavi per vendite</b>	<b>2,0</b>	<b>3%</b>	<b>2,8</b>	<b>3%</b>	<b>(0,8)</b>	<b>-29%</b>
Ricavi per prestazioni di servizi:						
<i>Prestazioni di servizi verso terzi</i>	31,9	44%	30,8	36%	1,1	4%
<i>Prestazioni verso imprese collegate</i>	8,8	12%	10,4	12%	(1,6)	-15%
<i>Prestazioni verso joint venture e altre imprese del Gruppo Prelios</i>	29,6	40%	41,6	48%	(12,0)	-29%
<i>Prestazioni verso altre parti correlate</i>	0,1	0%	0,1	0%	0,0	0%
<b>Ricavi per prestazioni di servizi</b>	<b>70,4</b>	<b>96%</b>	<b>82,9</b>	<b>97%</b>	<b>(12,5)</b>	<b>-15%</b>
<b>Ricavi per vendite e prestazioni</b>	<b>73,1</b>	<b>100%</b>	<b>85,9</b>	<b>100%</b>	<b>(12,8)</b>	<b>-15%</b>

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a Euro 73,1 milioni contro un valore di Euro 85,9 milioni al 31 dicembre 2012.

#### *Ricavi su commesse*

La voce ammonta a Euro 0,7 milioni, a fronte di un importo pari a Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2012. La posta accoglie principalmente i ricavi conseguiti da Lambda S.r.l. per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione in corso di esecuzione per conto delle società coinvolte nello sviluppo delle aree di Milano Bicocca e di Pioltello.

#### *Ricavi per vendite*

Le vendite perfezionate nel corso del 2013 sono prevalentemente relative alla cessione di unità immobiliari da parte di Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

#### *Ricavi per prestazioni di servizi*

I ricavi per prestazioni di servizi nell'esercizio 2013 ammontano a Euro 70,4 milioni rispetto a Euro 82,9 milioni del 2012 riesposto.

La contrazione è riferibile principalmente all'attività dei servizi specialistici di *agency* e *property & project management* dovuta al protrarsi della crisi del settore immobiliare che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni intermedie e delle commesse gestite, nonché all'attività di *credit servicing*.

#### *Ricavi per segmento primario - area geografica*

I segmenti operativi sono individuati come componenti di un'impresa le cui informazioni finanziarie sono disponibili e sono valutate regolarmente dal *top management* nel decidere come allocare le risorse e nella valutazione delle performance. La struttura organizzativa del Gruppo risulta basata su tre aree territoriali: Italia, Germania e Polonia.

Le aree geografiche sono state individuate sulla base del paese in cui sono localizzate le attività. I risultati suddivisi per settore, che includono anche l'indicazione separata dei ricavi derivanti dall'attività di gestione dei portafogli NPL e dalle attività svolte dalla Holding per servizi offerti alle società collegate e joint venture, al 31 dicembre 2013 sono i seguenti.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
Italia	47,6	65%	53,8	63%	(6,2)	-12%

Germania	18,0	25%	14,2	17%	3,8	27%
Polonia	0,5	1%	1,4	2%	(0,9)	-64%
NPL	8,8	12%	15,2	18%	(6,4)	-42%
Holding	11,2	15%	1,7	2%	9,5	559%
Intereliminazioni	(13,0)	-18%	(0,4)	0%	(12,6)	3150%
<b>Totale Ricavi per vendite e prestazioni</b>	<b>73,1</b>	<b>100%</b>	<b>85,9</b>	<b>100%</b>	<b>(12,8)</b>	<b>-15%</b>

#### *Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti*

La variazione delle rimanenze registrata nel 2013 è complessivamente negativa per Euro 0,4 milioni, contro una variazione positiva per Euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2012 riesposto, attribuibile per Euro 0,6 milioni alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 2013 ovvero a fronte di valori inferiori cui le singole controllate sono disposte a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione.

#### *Altri proventi*

Di seguito si riporta il dettaglio degli altri proventi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Esercizio chiuso al 31 dicembre</b>				<b>Variazione</b>	
	<b>2013</b>	<b>%</b>	<b>2012 riesposto</b>	<b>%</b>	<b>Assoluta</b>	<b>%</b>
Recuperi, rivalse ed altri proventi	7,5	91%	12,6	89%	(5,1)	-40%
Altri proventi verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	0,6	7%	0,6	4%	0,0	0%
Altri proventi verso altre parti correlate	0,1	1%	0,9	6%	(0,8)	-89%
<b>Totale</b>	<b>8,2</b>	<b>100%</b>	<b>14,1</b>	<b>100%</b>	<b>(5,9)</b>	<b>-42%</b>

I recuperi, rivalse ed altri proventi sono relativi ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi in relazione in particolare alle attività svolte dal property management, nonché a proventi riconducibili alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondo rischi.

Gli altri proventi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.

La voce accoglie poste non ricorrenti per Euro 0,5 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 5,8%.

#### *Costi Operativi*

I costi operativi ammontano a Euro 162,7 milioni a fronte di Euro 142,8 milioni consuntivati al 31 dicembre 2012 riesposto.

Nella tabella che segue è riportato il dettaglio dei Costi operativi per gli esercizi 2013 e 2012 riesposto.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Esercizio chiuso al 31 dicembre</b>				<b>Variazione</b>	
-----------------------------	--	--	--	--	-------------------	--

	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui	5,8	4%	4,6	3%	1,2	26%
a) <i>Acquisto di beni</i>	0,2	0%	3,6	3%	(3,4)	-94%
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	5,6	3%	1,0	1%	4,6	460%
Costi del personale	43,5	27%	54,5	38%	(11,0)	-20%
Ammortamenti e svalutazioni	12,9	8%	7,6	5%	5,3	70%
Altri costi	100,5	62%	76,1	53%	24,4	32%
<b>Totale</b>	<b>162,7</b>	<b>100%</b>	<b>142,8</b>	<b>100%</b>	<b>19,9</b>	<b>14%</b>

La voce “*acquisto di beni*” pari a Euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2013 si riferisce all’acquisto di materiale di consumo vario.

Nel corso del 2013 la voce “*variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari*” è negativa per Euro 5,6 milioni a fronte di un valore parimenti negativo di Euro 1,0 milioni del 2012 riesposto. La variazione registrata nel 2013 è attribuibile per Euro 3,8 milioni alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 2013 ovvero a fronte di valori inferiori cui le singole controllate sono disposte a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi consigli di amministrazione, nonché alle vendite realizzate nel periodo principalmente da Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

#### *Costi per il personale*

Nella seguente tabella è dettagliata la voce relativa al costo per il personale per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
<b>(In milioni di euro)</b>						
Salari e stipendi	28,8	66%	33,7	62%	(4,9)	-15%
Incentivo all'esodo	3,9	9%	8,6	16%	(4,7)	-55%
Oneri sociali	7,6	17%	8,6	16%	(1,0)	-12%
Trattamento di fine rapporto	0,1	0%	0,2	0%	(0,1)	-50%
Contributi fondi pensione a contributi definiti/Altri costi	3,1	7%	3,4	6%	(0,3)	-9%
<b>Totale</b>	<b>43,5</b>	<b>100%</b>	<b>54,5</b>	<b>100%</b>	<b>(11,0)</b>	<b>-20%</b>

Nel corso del 2013 si registra una contrazione dei costi del personale riconducibile principalmente alla riduzione dell’organico medio nel periodo (817 dipendenti a fronte di 923 del 2012).

La posta accoglie eventi non ricorrenti per un importo di Euro 3,9 milioni con un’incidenza negativa sul totale della del 9%.

Il numero di dipendenti del Gruppo Prelios ripartito per categoria è il seguente.

	Numero fine periodo	
	2013	2012 riesposto
Dirigenti	64	75
Quadri	127	140
Impiegati	300	582
Operai/Personale ausiliario	5	81

Interinali	4	6
<b>Totale</b>	<b>500</b>	<b>884</b>

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2013, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili e gli interinali e a valle dell'operazione di cessione DGAG, è pari a 500 unità contro 884 unità del 31 dicembre 2012.

#### *Ammortamenti e svalutazioni*

La voce al 31 dicembre 2013 si riferisce principalmente agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, *all'impairment* dell'avviamento ed alla svalutazione della concessione che il Comune di Milano ha rilasciato alla controllata Parcheggi Bicocca S.r.l. per la gestione dei parcheggi siti in zona Bicocca fino al 2032.

#### *Altri costi*

Si riporta nelle tabelle seguenti il dettaglio degli altri costi per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
Altri costi verso imprese collegate	0,1	0%	0,1	0%	0,0	0%
Altri costi verso <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	0,5	0%	4,2	6%	(3,7)	-88%
Altri costi verso altre parti correlate	2,4	2%	0,9	1%	1,5	167%
Altri costi verso terzi	97,5	97%	70,9	93%	26,6	38%
<b>Totale</b>	<b>100,5</b>	<b>100%</b>	<b>76,1</b>	<b>100%</b>	<b>24,4</b>	<b>32%</b>

La voce presenta la seguente composizione per natura.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
Costi per servizi	36,6	36%	44,4	58%	(7,8)	-18%
Costi per godimento beni di terzi	7,6	8%	6,9	9%	0,7	10%
Perdita di valore dei crediti	29,7	30%	9,0	12%	20,7	230%
Accantonamento rischi	21,8	22%	4,7	6%	17,1	364%
Oneri diversi di gestione	4,8	5%	11,1	15%	(6,3)	-57%
<b>Totale</b>	<b>100,5</b>	<b>100%</b>	<b>76,1</b>	<b>100%</b>	<b>24,4</b>	<b>32%</b>

#### *Costi per servizi*

I costi per servizi ammontano complessivamente a Euro 36,6 milioni, a fronte di Euro 44,4 milioni consuntivati nel 2012 riesposto.

I costi per servizi sono prevalentemente rappresentati da costi di manutenzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive, consulenze ed onorari di professionisti.

La voce registra una significativa riduzione per lo più attribuibile ai minori volumi delle commesse gestite dal Gruppo nella costruzione e manutenzione, nonché una contrazione delle consulenze connesse all'attività operativa del Gruppo.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 1,0 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 2,7%.

#### *Costi di godimento dei beni*

La voce è pari a Euro 7,6 milioni contro un valore di Euro 6,9 milioni consuntivato al 31 dicembre 2012 riesposto, e si riferisce quasi esclusivamente alle locazioni delle sedi sociali, nonché a leasing e noleggio di autovetture.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 1,6 milioni con un'incidenza sul totale della voce di circa il 20,7%.

#### *Perdita di valore dei crediti*

La perdita di valore dei crediti al 31 dicembre 2013 ammonta a Euro 29,7 milioni ed è stata rilevata a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, nonché per perdite su crediti già realizzate nel corso del periodo in commento.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 22,7 milioni riconducibili alla svalutazione di alcune rilevanti posizioni effettuata anche nella prospettiva di garantire sostegno alla continuità aziendale di talune partecipate, nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati od in stato di avanzata negoziazione.

#### *Accantonamento rischi*

Al 31 dicembre 2013 sono stati effettuati accantonamenti per complessivi Euro 21,8 milioni a fronte di Euro 4,7 milioni del 2012 riesposto.

La posta include Euro 0,5 milioni verso realtà partecipate riconducibili all'accantonamento effettuato da Prelios Netherlands B.V. in relazione ad una transazione afferente il *corporate service agreement* sottoscritto con Sigma RE B.V. e Omicron RE B.V..

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 3,6 milioni.

#### *Oneri diversi di gestione*

Gli oneri diversi di gestione ammontano a Euro 4,8 milioni contro Euro 11,1 milioni consuntivati nel 2012 riesposto.

La posta accoglie tra l'altro Euro 1,6 milioni di costi per bolli, tributi ed imposte varie, riconducibili prevalentemente all'IMU, alle imposte di registro, nonché all'IVA non recuperabile da attività finanziaria.

La voce accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 0,7 milioni.

#### *Risultato da partecipazioni*

La voce include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di Euro 78,2 milioni derivante da svalutazioni immobiliari.

La posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per Euro 9,6 milioni, per lo più attribuibili a gravami non usuali connessi a transazioni su contenziosi fiscali in capo in particolare alla joint venture Tamerice Immobiliare S.r.l. .

#### *Proventi finanziari*

Si riporta di seguito la composizione dei proventi finanziari per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
(In milioni di euro)						

Interessi attivi derivanti da attività non correnti	8,8	17%	10,2	72%	(1,4)	-14%
Interessi attivi derivanti da attività correnti	3,6	7%	1,6	11%	2,0	125%
Altri/Vari	40,2	76%	0,6	4%	39,6	>100%
Utili su cambi	0,1	0%	1,8	13%	(1,7)	-94%
Valutazione a fair value di strumenti derivati	0,1	0%	0,0	0%	0,1	>100%
<b>Totale</b>	<b>52,8</b>	<b>100%</b>	<b>14,2</b>	<b>100%</b>	<b>38,6</b>	<b>272%</b>

Le variazioni degli interessi attivi sono correlate sia ai crediti finanziari verso società del Gruppo ed ai conti correnti infragruppo in essere con società collegate o *joint venture*, nonché all'effetto tassi.

La voce "altri/vari" accoglie l'effetto positivo connesso all'Accordo di Rimodulazione che ha comportato la modifica dei finanziamenti derivanti dal Contratto di Finanziamento Club Deal e dal Contratto di Finanziamento P&C nelle nuove linee di debito consistenti nel Finanziamento *Senior*, Finanziamento *Super Senior* e Convertendo iscritte inizialmente al loro *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito, che risulta in un importo inferiore al valore nominale delle stesse per Euro 39,9 milioni.

Gli utili su cambi, pari a Euro 0,1 milioni, sono riferiti essenzialmente al finanziamento in valuta polacca erogato alla *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V., e comprendono i proventi rilevati sui contratti di copertura cambi posti in essere.

#### Oneri finanziari

Si riporta di seguito la composizione degli oneri finanziari per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre				Variazione	
	2013	%	2012 riesposto	%	Assoluta	%
Interessi passivi bancari	25,9	69%	32,5	54%	(6,6)	-20%
Interessi passivi verso <i>joint ventures</i> e collegate	0,1	0%	1,4	2%	(1,3)	-93%
Interessi passivi verso altre parti correlate	2,7	7%	14,8	24%	(12,1)	-82%
Interessi passivi verso terzi su prestito obbligazionario convertendo	0,9	2%	0,0	0%	0,9	>100%
Interessi passivi verso altre parti correlate su prestito obbligazionario convertendo	1,5	4%	0,0	0%	1,5	>100%
Interessi passivi verso altri	0,3	1%	0,2	0%	0,1	50%
Altri oneri finanziari	4,9	13%	2,1	3%	2,8	133%
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	0,1	0%	4,6	8%	(4,5)	-98%
Perdite su cambi	1,0	3%	2,2	4%	(1,2)	-55%
Valutazione a fair value di strumenti derivati	0,0	0%	2,8	5%	(2,8)	-100%
<b>Totale</b>	<b>37,4</b>	<b>100%</b>	<b>60,6</b>	<b>100%</b>	<b>(23,2)</b>	<b>-38%</b>

La diminuzione degli oneri finanziari rispetto al 2012 riesposto è attribuibile sia all'effetto dei tassi applicati all'indebitamento che al contenimento dello stesso; entrambi i fattori risultano correlati alla menzionata operazione straordinaria di rimodulazione dell'indebitamento e di aumento di capitale intercorse nel 2013.

Gli *interessi passivi bancari* si riferiscono ai finanziamenti stipulati con gli istituti di credito, nonché alla quota di competenza delle commissioni up front pagate per i finanziamenti medesimi.

Gli *interessi verso altre parti correlate* attengono alla linea di finanziamento accordata con la sottoscrizione del Contratto di Finanziamento P&C da Pirelli & C. a Prelios, nonché alla quota di competenza delle commissioni *up front* pagate per il finanziamento stesso ed agli interessi maturati nel periodo sul finanziamento *bridge* concesso alla Società da parte di Fenice, società partecipata da Feidos 11, Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C., per un importo complessivo di Euro 20,0 milioni al fine di supportare il fabbisogno finanziario della Società nelle more del perfezionamento degli atti necessari a dare attuazione al rafforzamento patrimoniale e finanziario del Gruppo, nonché al riequilibrio della struttura finanziaria. Tale finanziamento *bridge* è stato rimborsato in un'unica soluzione mediante compensazione con le somme versate ai fini della sottoscrizione dell'aumento di capitale riservato.

Si segnala inoltre che la voce in commento ha accolto nel corso 2013:

- o la spesatura delle residue *up-front fees* relative ai precedenti debiti finanziari verso le Banche Finanziatrici e verso Pirelli & C. per Euro 8,8 milioni;
- o l'iscrizione dei nuovi interessi passivi per Euro 22,0 milioni che includono per Euro 10,5 milioni gli oneri che sono maturati sul debito relativo al Finanziamento *Senior*, Finanziamento *Super Senior* e Convertendo, in base all'Accordo di Rimodulazione e, per Euro 11,6 milioni, la quota parte di competenza dell'effetto economico derivante dalla misurazione contabile al costo ammortizzato del nuovo indebitamento inizialmente iscritto al *fair value*;
- o l'effetto economico negativo per Euro 3,0 milioni, calcolato limitatamente alla sola porzione di credito finanziario convertito, relativo al differenziale tra la quotazione di borsa rilevata il giorno dell'esecuzione dell'aumento di capitale ed il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale.

Le perdite su cambi ammontano a Euro 1,0 milioni, a fronte di Euro 2,2 milioni consuntivati nel corso del 2012 riesposto, ed includono essenzialmente l'effetto della valutazione a cambi di fine periodo al 31 dicembre 2013 dei finanziamenti soci in valuta polacca.

#### *Imposte*

Di seguito si riporta il dettaglio delle imposte per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		Variazione	
	2013	2012 riesposto	Assoluta	%
Imposte correnti	1,8	5,4	(3,6)	-67%
Imposte differite attive	12,6	3,5	9,1	>100%
Imposte differite passive	1,6	0,6	1,0	>100%
<b>Totale</b>	<b>16,0</b>	<b>9,5</b>	<b>6,5</b>	<b>68%</b>

La voce "*imposte*", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a Euro 16,0 milioni a fronte di Euro 9,5 milioni del 2012 riesposto, dato che includeva alcune poste legate alla chiusura di posizioni pendenti con l'Amministrazione Finanziaria per Euro 2,3 milioni.

In particolare l'importo complessivo è rappresentato da:

- IRES e altre imposte sul reddito estero per Euro 13,6 milioni, a fronte di un valore di Euro 7,6 milioni del 2012 riesposto;
- IRAP per Euro 2,4 milioni, a fronte di Euro 1,9 milioni del 2012 riesposto.

La voce “*imposte correnti*” include un effetto positivo per Euro 0,6 milioni derivanti dall’iscrizione da parte di alcune società del Gruppo Prelios di un credito verso Pirelli & C. a seguito dell’istanza trasmessa all’Agenzia delle Entrate in data 30 aprile 2013 per la richiesta di rimborso IRES per mancata deduzione dell’IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato. Tale credito, incassato nel 2014, era stato iscritto verso Pirelli & C. in quanto si riferiva ai periodi d’imposta 2007, 2008 e 2009 per i quali le società interessate avevano aderito al consolidato fiscale, ai sensi degli artt. 117 e segg. del TUIR, proprio con la consolidante Pirelli & C..

## 9.2 Informazioni sulla gestione operativa

I dati finanziari in seguito riportati evidenziano alcune misure utilizzate dal management della Società per monitorare e valutare l’andamento operativo e finanziario della stessa e del Gruppo. Tali misure non sono identificate come misure contabili nell’ambito degli IFRS e, pertanto, non devono essere considerate una misura alternativa per la valutazione dell’andamento economico del Gruppo e della relativa posizione patrimoniale e finanziaria. L’Emittente ritiene che le informazioni finanziarie di seguito riportate siano un importante parametro per la misurazione della performance del Gruppo, in quanto permettono di analizzare l’andamento economico, patrimoniale e finanziario dello stesso. Poiché la determinazione di queste misure non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, le modalità di calcolo applicate dalla Società potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri e pertanto queste misure potrebbero non essere comparabili. Tali misure sono riportate di seguito.

- Risultato operativo della gestione: determinato dal risultato operativo, a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (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 (inclusi nella linea dei proventi finanziari rettificati della perdita di valore del portafoglio NPL inclusa negli oneri finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari.
- Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali: il valore si ottiene aggiungendo al risultato operativo sopra menzionato gli oneri finanziari.
- Proventi da finanziamento soci: 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*”; viene esposta al netto della eventuale perdita di valore dei titoli *junior* inclusa nella voce di bilancio “*oneri finanziari*”.
- Perdita da valutazione portafoglio NPL: tale grandezza fa riferimento alla perdita di valore dei titoli *junior* inclusa nella voce di bilancio “*oneri finanziari*”.
- Proventi finanziari (oneri finanziari): tale grandezza include la voce di bilancio “*oneri finanziari*” (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari) 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: questa 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(a) 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 attestata alla data di fine esercizio.

Di seguito si riportano i conti economici consolidati per i periodi intermedi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 riclassificati per evidenziare le principali grandezze di conto economico utilizzate dal *management* della Società per monitorare e valutare l’andamento operativo del Gruppo.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
<b>Piattaforma di gestione:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,7)	0,1
<b> Holding:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,4	0,0
<b>Risultato operativo della Piattaforma di Gestione &amp; Holding:</b>	<b>(3,3)</b>	<b>0,1</b>
<b>Attività di investimento:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazione immobiliari	(8,4)	(7,2)
<b>Attività di investimento:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,2)	(3,3)
<b>Attività di investimento:</b> proventi da finanziamento soci	2,8	4,2
<b>Attività di investimento:</b> perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	(1,3)
<b>Risultato operativo della gestione attività di investimento</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(7,6)</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(7,5)</b>
Oneri finanziari	(9,1)	(16,3)
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni / rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(23,8)</b>
Oneri di ristrutturazione	0,6	(2,3)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	2,7	(23,6)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(17,9)</b>	<b>(49,7)</b>
Oneri fiscali	(1,8)	(3,2)

<b>Risultato netto</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(52,9)</b>
Interessenze di terzi	(0,1)	0,6
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(19,8)</b>	<b>(52,3)</b>
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	3,2	3,9
<b>Risultato di competenza al netto delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(48,4)</b>

Nella tabella sotto riportata, si evidenzia la riconciliazione delle principali grandezze sopra menzionate con i valori di bilancio.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
<b>Risultato operativo della gestione</b>		
<b>Risultato operativo</b>	(12,6)	(10,2)
Risultato da partecipazioni	0,7	(26,1)
Proventi da finanziamento soci	2,8	4,2
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	(1,3)
Oneri di ristrutturazione	(0,3)	2,3
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(2,7)	23,6
<b>Totale</b>	<b>(12,1)</b>	<b>(7,5)</b>
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>		
Risultato operativo della gestione	(12,1)	(7,5)
Oneri finanziari	(9,1)	(16,3)
<b>Totale</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(23,8)</b>
<b>Proventi finanziari (Oneri finanziari)</b>		
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	0,0	1,3
Oneri di ristrutturazione	(0,3)	0,0
<b>Totale</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(16,3)</b>

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

Di seguito si riportano i conti economici consolidati per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 riclassificati per evidenziare le principali grandezze di conto economico utilizzate dal *management* della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo del Gruppo.

(In milioni di euro)	Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014

<b>Piattaforma di gestione:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(4,0)	6,0
<b>Holding:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,4	(6,2)
<b>Risultato operativo della Piattaforma di Gestione &amp; Holding:</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Attività di investimento:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazione immobiliari	(6,5)	(4,2)
<b>Attività di investimento:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(2,5)	(4,3)
<b>Attività di investimento:</b> proventi da finanziamento soci	1,9	3,1
<b>Attività di investimento:</b> perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	(0,7)
<b>Risultato operativo della gestione attività di investimento</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(6,1)</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(6,3)</b>
Oneri finanziari	(4,4)	(10,9)
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(17,2)</b>
Oneri di ristrutturazione	(2,0)	(1,8)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	2,5	(21,2)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(40,2)</b>
Oneri fiscali	(1,7)	(3,0)
<b>Risultato netto</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(43,2)</b>
Interessenze di terzi	0,0	0,7
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(42,5)</b>
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	3,2	4,9
<b>Risultato di competenza al netto delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(37,6)</b>

Nella tabella sotto riportata, si evidenzia la riconciliazione delle principali grandezze sopra menzionate con i valori di bilancio.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>		
<b>Risultato operative</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(7,1)</b>
Risultato da partecipazioni	1,0	(24,6)
Proventi da finanziamento soci	1,9	3,1
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	(0,7)
Oneri di ristrutturazione	2,0	1,8
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(2,5)	21,2
<b>Totale</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(6,3)</b>
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>		
Risultato operativo della gestione	(10,7)	(6,3)

Oneri finanziari	(4,4)	(10,9)
<b>Totale</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(17,2)</b>

<b>Oneri finanziari</b>		
Oneri finanziari	(9,8)	(12,2)
Proventi finanziari	7,3	3,7
Proventi da finanziamento soci	(1,9)	(3,1)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,7
<b>Totale</b>	<b>(4,4)</b>	<b>(10,9)</b>

Di seguito si riportano i conti economici consolidati per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto riclassificati per evidenziare le principali grandezze di conto economico utilizzate dal management della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo del Gruppo.

	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
<b>(In milioni di euro)</b>			
<b>Piattaforma di gestione:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, <i>impairment</i> e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,6	(5,1)	2,5
<b>Piattaforma di gestione:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,0	(0,3)	0,1
<b>Piattaforma di gestione e servizi:</b> <i>impairment</i>	0,0	(10,1)	(3,4)
<b>Risultato operativo della gestione Piattaforma di Gestione &amp; Holding</b>	<b>0,6</b>	<b>(15,5)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Attività di investimento:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazione immobiliari	(8,8)	(24,8)	(20,6)
<b>Attività di investimento:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazione immobiliari	18,7	(6,7)	(11,1)
<b>Attività di investimento:</b> proventi da finanziamento soci	4,5	8,8	10,2
<b>Attività di investimento:</b> perdita da valutazione portafoglio NPL	(6,3)	(17,0)	(61,6)
<b>Risultato operativo della gestione attività di investimento</b>	<b>8,1</b>	<b>(39,7)</b>	<b>(83,1)</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>8,7</b>	<b>(55,2)</b>	<b>(83,9)</b>
Proventi finanziari/(Oneri finanziari)	(22,5)	6,6	(52,0)
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(135,9)</b>
Oneri di ristrutturazione	(13,9)	(42,6)	(18,8)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(39,1)	(84,0)	(77,8)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(232,5)</b>
Oneri fiscali	(2,8)	(16,0)	(9,5)
<b>Risultato netto</b>	<b>(69,6)</b>	<b>(191,2)</b>	<b>(242,0)</b>
Interessenze di terzi	0,4	1,0	(0,7)
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(69,2)</b>	<b>(190,2)</b>	<b>(242,7)</b>
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	8,1	(142,6)	1,0
<b>Risultato di competenza al netto delle attività/passività destinate ad essere cedute</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(241,7)</b>

Nella tabella sotto riportata, si evidenzia la riconciliazione delle principali grandezze sopra menzionate con i valori di bilancio.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Esercizio chiuso al 31 dicembre</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012 riesposto</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>			
Risultato operativo	(27,6)	(81,8)	(42,7)
Risultato da partecipazioni	(14,8)	(108,8)	(143,4)
Proventi da finanziamento soci	4,5	8,8	10,2
Perdita da valutazione portafoglio NPL	(6,3)	0,0	0,0
Oneri di ristrutturazione	13,9	42,6	18,8
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	39,1	84,0	73,2
<b>Totale</b>	<b>8,7</b>	<b>(55,2)</b>	<b>(83,9)</b>
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>			
Risultato operativo della gestione	8,7	(55,2)	(83,9)
Oneri finanziari	(22,5)	6,6	(52,0)
<b>Totale</b>	<b>(13,8)</b>	<b>(48,6)</b>	<b>(135,9)</b>
<b>Proventi finanziari (Oneri finanziari)</b>			
Oneri finanziari	(29,9)	(37,4)	(60,6)
Proventi finanziari	5,6	12,9	14,2
Proventi da iscrizione al fair value delle nuove linee Senior e Super Senior	0,0	39,9	0,0
Proventi da finanziamento soci	(4,5)	(8,8)	(10,2)
Svalutazioni/rivalutazione immobiliari	6,3	0,0	4,6
<b>Totale</b>	<b>(22,5)</b>	<b>6,6</b>	<b>(52,0)</b>

### **9.3 Informazioni riguardanti politiche o fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica che abbiano avuto, o potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività dell'Emittente**

Oltre a quanto esplicitato in merito ai fattori di rischio (per ulteriori informazioni, cfr. Sezione Prima, Capitolo IV, l'Emittente non è a conoscenza di informazioni relative a fattori esterni che abbiano avuto o possano avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività del Gruppo.

## **X. RISORSE FINANZIARIE DELL'EMITTENTE, FABBISOGNO FINANZIARIO E STRUTTURA DI FINANZIAMENTO**

### **Premessa**

Nel presente Capitolo vengono fornite le analisi dell'andamento finanziario del Gruppo Prelios per i periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché le informazioni relative al 30 settembre 2015 ed ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 quale ultima informazione finanziaria disponibile. Tali informazioni sono tratte:

- dal resoconto intermedio di gestione di Prelios al 30 settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile;
- dai bilanci consolidati semestrali abbreviati del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 e 2014, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione;
- dai bilanci consolidati della Società per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile dalla Società di Revisione.

Tali informazioni e documenti, ove non riportati nel presente Prospetto Informativo, devono intendersi qui inclusi mediante riferimento ai sensi dell'articolo 11 della Direttiva 2003/71/CE e dell'articolo 28 del Regolamento 809/2004/CE. Tali documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale nonché sul sito internet dell'Emittente, [www.prelios.com](http://www.prelios.com), nella sezione "Investors". I prospetti di bilancio per tutti i periodi presentati, estratti dai bilanci consolidati a disposizione del pubblico, sono anche presentati nella Sezione Prima, Capitolo XX.

I dati finanziari in seguito riportati evidenziano alcune misure utilizzate dal *management* della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo e finanziario della stessa e del Gruppo. Tali misure non sono identificate come misure contabili nell'ambito degli IFRS e, pertanto, non devono essere considerate una misura alternativa per la valutazione dell'andamento economico del Gruppo e della relativa posizione patrimoniale e finanziaria. L'Emittente ritiene che le informazioni finanziarie di seguito riportate siano un importante parametro per la misurazione della performance del Gruppo, in quanto permettono di analizzare l'andamento economico, patrimoniale e finanziario dello stesso. Poiché la determinazione di queste misure non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, le modalità di calcolo applicate dalla Società potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri e pertanto queste misure potrebbero non essere comparabili.

L'Emittente ha ritenuto di non includere le informazioni finanziarie selezionate riferite ai dati del bilancio separato della Società, ritenendo che le stesse non forniscano elementi aggiuntivi significativi rispetto a quelli consolidati di Gruppo.

Riguardo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 la Società di Revisione ha espresso, sia nella relazione relativa al bilancio consolidato che nella relazione relativa al bilancio d'esercizio, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Riguardo ai periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 la Società di Revisione ha espresso, nella relazione limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Le informazioni finanziarie riportate nel presente Capitolo relative all'indebitamento finanziario netto consolidato sono analizzate in modo dettagliato per quanto riguarda le situazioni relative alla data del 30 giugno 2015 e del 31 dicembre 2014.

Le informazioni finanziarie di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli III, IX e XX della Sezione Prima. Con riferimento a ciascun periodo, le informazioni numeriche inserite nel presente Capitolo ed i commenti ivi riportati hanno l'obiettivo di fornire una visione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo, delle relative variazioni intercorse da un periodo di riferimento all'altro, nonché degli eventi significativi che di volta in volta si sono verificati influenzando il risultato del periodo.

Per una migliore comprensione dei dati finanziari di seguito riportati, si evidenzia che nel mese di febbraio 2014 è stato concluso un accordo, da parte della *joint venture* Solaia RE S.à.r.l., per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco Deutsche Grundvermögen AG (“**DGAG**”, iniziativa di investimento avviata nel 2007 e partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC e al 40% da Prelios) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. Il complesso ed unitario progetto di cessione relativo alla sopra citata operazione DGAG è stato riflesso nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 “*discontinued operations*” per entrambe le componenti di attività cedute, i cui dati sono stati classificati in un'apposita riga afferente alle attività/passività destinate ad essere cedute. Per omogeneità di trattamento, anche alcune poste dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2012 sono state rideterminate e rieste, per evidenziare separatamente gli effetti dell'operazione in coerenza con quanto previsto dall'IFRS 5.

I dati riportati nel seguente Capitolo verranno pertanto identificati come di seguito esposto:

Esercizio 2014 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 10 marzo 2015 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2013 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 9 aprile 2014 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2012 riesto o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 riesto	I dati finanziari dell'esercizio 2012 riesti nel bilancio consolidato del Gruppo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 in conformità alle disposizioni del principio contabile internazionale IFRS 5.

Il Gruppo dispone da anni di un sistema centralizzato di gestione dei flussi di incasso e pagamento nel rispetto delle varie normative valutarie e fiscali locali. La negoziazione e la gestione dei rapporti bancari avviene centralmente, al fine di assicurare la copertura delle esigenze finanziarie di breve e medio periodo al minor costo possibile. Anche la raccolta di risorse a medio/lungo termine sul mercato dei capitali è ottimizzata mediante una gestione centralizzata.

La gestione della tesoreria centralizzata viene svolta attraverso un mandato di tesoreria sottoscritto tra le società italiane del Gruppo e Prelios. Il contratto disciplina la delega a Prelios da parte delle società italiane del Gruppo della funzione di incasso e pagamento delle proprie partite commerciali.

Attraverso appositi contratti di *cash-pooling (zero balance)*, il saldo di ciascun conto corrente bancario delle società italiane del Gruppo viene quotidianamente trasferito alla stessa Prelios. I relativi saldi netti vengono costantemente monitorati su base preventiva e consuntiva.

Per quanto riguarda le controllate estere, in Germania è attivo un analogo sistema di zero balance cash-pooling fra Prelios Deutschland e le sue controllate. Gli avanzi/disavanzi netti di cassa così generati vengono monitorati e opportunamente trasferiti/finanziati dalla tesoreria italiana di Prelios. In Polonia la gestione di tesoreria è autonoma e non centralizzata.

## 10.1 Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios

### 10.1.1 Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios al 30 settembre 2015

La tabella che segue, redatta in conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferito al 30 settembre 2015 ed al 31 dicembre 2014.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>30 settembre 2015</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
A.Cassa	61,5	0,1
B.Mezzi finanziari	0,0	77,1
C.Titoli	0,0	0,0
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>61,5</b>	<b>77,2</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>
F.Debiti verso banche correnti	1,3	0,8
G.Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0,0	0,0
H. Altre passività finanziarie correnti	6,6	7,7
<b>I. Totale passività finanziarie correnti (F)+(G)+(H)</b>	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>
<b>J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E) - (D)</b>	<b>(55,1)</b>	<b>(68,8)</b>
K. Debiti verso banche non correnti	244,2	246,2
L.Obbligazioni emesse	0,0	0,0
M. Altre passività finanziarie non correnti	10,4	10,2
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>254,6</b>	<b>256,4</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>199,5</b>	<b>187,6</b>

Al 30 settembre 2015 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios risulta pari a Euro 199,5 milioni. Per informazioni più dettagliate sull'indebitamento e sulla struttura finanziaria dell'Emittente *cfr.* la Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.2 del Prospetto.

#### *Disponibilità liquide*

Le disponibilità liquide comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa, nella piena disponibilità del detentore. I conti correnti sono intrattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito. La liquidità presente sui conti correnti bancari viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

Presentano la seguente composizione.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>30 settembre 2015</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
Conti correnti bancari e postali	61,3	77,1
Assegni	0,1	0,0
Denaro e valori in cassa	0,1	0,1
<b>Totale</b>	<b>61,5</b>	<b>77,2</b>

#### *Crediti finanziari correnti*

Al 30 settembre 2015, i crediti finanziari correnti ammontano a Euro 1,5 milioni, registrando un incremento di Euro 1,4 rispetto al 31 dicembre 2014, e sono vantati esclusivamente verso joint venture.



### Debiti verso banche ed altri finanziatori

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015			31 dicembre 2014		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche	245,5	244,2	1,3	247,0	246,2	0,8
Altri debiti finanziari	1,4	0,1	1,3	1,1	0,1	1,0
Debiti verso altri finanziatori	10,4	10,3	0,1	10,2	10,1	0,1
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	5,2	0,0	5,2	6,6	0,0	6,6
<b>Totale</b>	<b>262,5</b>	<b>254,6</b>	<b>7,9</b>	<b>264,9</b>	<b>256,4</b>	<b>8,5</b>

### Debiti verso banche

Al 30 settembre 2015 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a Euro 245,5 milioni registrando un decremento di Euro 1,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2014, attribuibile all'effetto netto dei rimborsi effettuati nel periodo e degli interessi maturati.

La voce presenta la seguente composizione.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015			31 dicembre 2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	3,7	2,9	0,8	4,5	3,7	0,8
Linee di credito a termine-finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti	241,8	241,3	0,5	242,5	242,5	0,0
<b>Totale</b>	<b>245,5</b>	<b>244,2</b>	<b>1,3</b>	<b>247,0</b>	<b>246,2</b>	<b>0,8</b>

### Altre informazioni

Al 30 settembre 2015, i crediti finanziari non correnti ammontano a Euro 90,9 milioni con un decremento netto di Euro 17,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2014 e sono così suddivisi:

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	31 dicembre 2014
Crediti vs imprese collegate	0,6	0,6
Crediti vs <i>joint venture</i>	90,3	107,8
<b>Totale</b>	<b>90,9</b>	<b>108,4</b>

I crediti non correnti, prevalentemente riconducibili a contratti di finanziamento soci, sono così classificati in virtù della tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente od indirettamente dalle società collegate e joint venture, che si realizzano in un arco temporale di medio termine. Tali crediti sono erogati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi.

#### 10.1.2 Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015

La tabella che segue, redatta in conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferito al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>30 giugno 2015</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
A. Cassa	0,1	0,1
B. Mezzi finanziari	73,1	77,1
C. Titoli	0,0	0,0
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>73,2</b>	<b>77,2</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
F. Debiti verso banche correnti	0,8	0,8
G. Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0,0	0,0
H. Altre passività finanziarie correnti	8,4	7,7
<b>I. Totale passività finanziarie correnti (F)+(G)+(H)</b>	<b>9,2</b>	<b>8,5</b>
<b>J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E)- (D)</b>	<b>(64,1)</b>	<b>(68,8)</b>
K. Debiti verso banche non correnti	244,8	246,2
L. Obbligazioni emesse	0,0	0,0
M. Altre passività finanziarie non correnti	10,4	10,2
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>255,2</b>	<b>256,4</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>191,1</b>	<b>187,6</b>

Al 30 giugno 2015 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios risulta pari a Euro 191,1 milioni. Per informazioni più dettagliate sull'indebitamento e sulla struttura finanziaria dell'Emittente cfr. la Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.2 del Prospetto.

#### *Disponibilità liquide*

Le disponibilità liquide comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa, nella piena disponibilità del detentore. I conti correnti sono intrattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito. La liquidità presente sui conti correnti bancari viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

Presentano la seguente composizione.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>30 giugno 2015</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
Conti correnti bancari e postali	72,9	77,1
Assegni	0,2	0,0
Denaro e valori in cassa	0,1	0,1
<b>Totale</b>	<b>73,2</b>	<b>77,2</b>

#### *Crediti finanziari correnti*

Al 30 giugno 2015, i crediti finanziari correnti ammontano a Euro 0,1 milioni, in linea con il dato consuntivato al 31 dicembre 2014, e sono vantati esclusivamente verso joint venture.

#### *Debiti verso banche ed altri finanziatori*

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati.

(In milioni di euro)	30 giugno 2015			31 dicembre 2014		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche	245,6	244,8	0,8	247,0	246,2	0,8
Altri debiti finanziari	1,8	0,1	1,7	1,2	0,1	1,1
Debiti verso altri finanziatori	10,4	10,3	0,1	10,1	10,1	0,0
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	6,6	0,0	6,6	6,6	0,0	6,6
<b>Totale</b>	<b>264,4</b>	<b>255,2</b>	<b>9,2</b>	<b>264,9</b>	<b>256,4</b>	<b>8,5</b>

#### *Debiti verso banche*

Al 30 giugno 2015 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a Euro 245,6 milioni registrando un decremento di Euro 1,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2014, attribuibile all'effetto netto dei rimborsi effettuati nel periodo e degli interessi maturati.

La voce presenta la seguente composizione.

(In milioni di euro)	30 giugno 2015			31 dicembre 2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	4,1	3,3	0,8	4,5	3,7	0,8
Linee di credito a termine-finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti	241,5	241,5	0,0	242,5	242,5	0,0
<b>Totale</b>	<b>245,6</b>	<b>244,8</b>	<b>0,8</b>	<b>247,0</b>	<b>246,2</b>	<b>0,8</b>

#### *Finanziamenti non recourse*

La voce si riferisce al finanziamento erogato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. a Parcheggio Bicocca S.p.A..

#### *Linee di credito a termine - finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti*

La voce di riferisce al saldo al 30 giugno 2015 del Finanziamento *Senior* e del Finanziamento *Super Senior*, concessi a Prelios dalle Banche Finanziatrici, a seguito dell'Accordo di Rimodulazione sottoscritto in data 7 maggio 2013 e successivamente modificato.

Le nuove linee di credito *senior* e *super senior* sono state iscritte al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito. Al 30 giugno 2015 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

In data 4 marzo 2015 Prelios ha sottoscritto con le Banche Finanziatrici un accordo modificativo del debito finanziario esistente che deroga, per gli anni 2015 e 2016, alla norma originaria che prevede il rimborso sul Finanziamento *Senior* in misura del 65% dei proventi netti realizzati, fissandolo nella percentuale del 35%; successivamente al 31 dicembre 2016 sarà di nuovo applicata la norma originaria. In concomitanza con tale accordo, è stata inoltre liquidata da Prelios la posizione debitoria nei confronti di UBI Banca S.c.r.l. con riferimento sia al Finanziamento *Senior* sia al Finanziamento *Super Senior*, con il pagamento complessivo di circa Euro 2,9 milioni (pari al 40% della quota capitale del debito, comprensiva degli interessi maturati), ai sensi degli accordi raggiunti separatamente con l'istituto di credito; a seguito di tali accordi, UBI Banca S.c.r.l. non fa più parte del *pool* di banche finanziatrici.

Si segnala che gli interessi maturati sul finanziamento *Senior* nel semestre in commento sono classificati fra i debiti non correnti, in quanto il finanziamento *Senior* prevede che gli interessi siano capitalizzati, con rimborso in via posticipata alla scadenza del finanziamento. Gli interessi sul finanziamento Super Senior vengono invece rimborsati con cadenza semestrale; gli interessi maturati nel periodo, pari a Euro 1,0 milione, sono stati pagati alla scadenza del 30 giugno 2015.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non sono stati fissati *covenant* finanziari.

Per quanto riguarda ulteriori dettagli su tali linee di credito *cfr.* la Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.4.1 del Prospetto.

#### *Altri debiti finanziari*

La voce “*altri debiti finanziari non correnti*” include principalmente i depositi cauzionali in capo a società consolidate.

Gli altri debiti finanziari correnti includono Euro 1,7 milioni riconducibili alla gestione delle commesse di servizi immobiliari effettuata per terze parti, quasi integralmente compensati da conti correnti dedicati inclusi nella voce “*disponibilità liquide*”.

#### *Debiti verso altri finanziatori*

La voce accoglie, tra l’altro, Euro 10,3 milioni in capo a Prelios relativi ad un debito finanziario contrattualizzato in data 17 luglio 2014 a fronte di oneri contrattuali differiti in relazione a cessione di quote partecipative avvenute in passato.

Sul valore nominale del debito, pari a Euro 10,0 milioni, maturano interessi al tasso fisso del 3%. Il debito, unitamente agli interessi maturati è pagabile alla scadenza del 30 giugno 2017, fatte salve alcune disposizioni contrattuali che prevedono il pagamento anticipato al verificarsi di talune condizioni.

#### *Debiti finanziari verso joint venture*

La voce, invariata rispetto al precedente esercizio, include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti *intercompany*, alcuni debiti di natura finanziaria in capo a Prelios a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore delle partecipate Aree Urbane S.r.l. in liquidazione per Euro 4,9 milioni e Solaia RE S.à.r.l. per Euro 0,6 milioni.

#### *Altre informazioni*

Al 30 giugno 2015, i crediti finanziari non correnti ammontano a Euro 93,0 milioni con un decremento netto di Euro 15,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2014 e sono così suddivisi:

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>30 giugno 2015</b>	<b>31 dicembre 2014</b>
Crediti vs imprese collegate	0,6	0,6
Crediti vs <i>joint venture</i>	92,4	107,8
<b>Totale</b>	<b>93,0</b>	<b>108,4</b>

I crediti non correnti, prevalentemente riconducibili a contratti di finanziamento soci, sono così classificati in virtù della tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni

immobiliari posseduti direttamente od indirettamente dalle società collegate e *joint venture*, che si realizzano in un arco temporale di medio termine. Tali crediti sono erogati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi.

Il decremento dei crediti verso *joint venture* è riconducibile essenzialmente alla rinuncia di finanziamenti soci, in particolare a favore di Polish Investment Real Estate Holding II B.V. e Manifatture Milano S.p.A., in parte compensato dall'erogazione di nuovi finanziamenti, dalla capitalizzazione degli interessi maturati nel corso del periodo e dall'effetto derivante dall'attualizzazione dei finanziamenti soci infruttiferi.

### 10.1.3 Analisi delle risorse finanziarie del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto

La tabella che segue, redatta in ottemperanza alla Raccomandazione ESMA 2011/81, riepiloga la situazione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo Prelios riferito al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
A.Cassa	0,1	0,1	0,5
B.Mezzi finanziari	77,1	85,5	44,6
C.Titoli	0,0	0,0	0,0
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
F.Debiti verso banche correnti	0,8	0,9	124,6
G.Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0,0	0,0	0,0
H. Altre passività finanziarie correnti	7,7	8,1	20,1
<b>I. Totale passività finanziarie correnti (F)+(G)+(H)</b>	<b>8,5</b>	<b>9,0</b>	<b>144,7</b>
<b>J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (E)- (D)</b>	<b>(68,8)</b>	<b>(76,7)</b>	<b>99,4</b>
K. Debiti verso banche non correnti	246,2	229,1	263,0
L.Obbligazioni emesse	0,0	235,9	0,0
M. Altre passività finanziarie non correnti	10,2	0,1	158,1
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>256,4</b>	<b>465,1</b>	<b>421,1</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>187,6</b>	<b>388,4</b>	<b>520,5</b>

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa, nella piena disponibilità del detentore. I conti correnti sono intrattenuti con primarie istituzioni bancarie e finanziarie con elevato merito di credito. La liquidità presente sui conti correnti bancari viene remunerata a tassi di volta in volta concordati con il sistema bancario.

Presentano la seguente composizione.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
Conti correnti bancari e postali	77,1	85,5
Assegni	0,0	0,0

Denaro e valori in cassa	0,1	0,1
<b>Totale</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>

### *Crediti finanziari correnti*

Al 31 dicembre 2014, i crediti finanziari correnti ammontano a Euro 0,1 milioni e sono vantati esclusivamente verso *joint venture*.

### *Debiti verso banche ed altri finanziatori*

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2014			31 dicembre 2013		
	Totale	Non correnti	Correnti	Totale	Non correnti	Correnti
Debiti verso banche	247,0	246,2	0,8	229,9	229,1	0,8
Prestito obbligazionario convertendo	0,0	0,0	0,0	235,9	235,9	0,0
Altri debiti finanziari	1,2	0,1	1,1	1,6	0,1	1,5
Debiti verso altri finanziatori	10,1	10,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	6,6	0,0	6,6	6,6	0,0	6,6
<b>Totale</b>	<b>264,9</b>	<b>256,4</b>	<b>8,5</b>	<b>474,1</b>	<b>465,1</b>	<b>9,0</b>

Di seguito la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito al 31 dicembre 2014.

(In milioni di euro)	Totale	Tasso fisso		Tasso variabile	
<b>Valuta di origine: euro</b>					
Debiti correnti	8,5	1,2	14,1%	7,3	85,9%
Debiti non correnti	256,4	252,7	98,6%	3,7	1,4%
<b>Totale</b>	<b>264,9</b>	<b>253,9</b>	<b>95,8%</b>	<b>11,0</b>	<b>4,2%</b>

Di seguito la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito al 31 dicembre 2013.

(In milioni di euro)	Totale	Tasso fisso		Tasso variabile	
<b>Valuta di origine: euro</b>					
Debiti correnti	9,0	1,7	18,9%	7,3	81,1%
Debiti non correnti	465,1	460,7	99,1%	4,4	0,9%
<b>Totale</b>	<b>474,1</b>	<b>462,4</b>	<b>97,5%</b>	<b>11,7</b>	<b>2,5%</b>

Il valore dei debiti a tasso fisso sopra riportato include i debiti denominati contrattualmente a tasso fisso e quei debiti denominati contrattualmente a tasso variabile a fronte dei quali sono stati posti in essere derivati di copertura.

Si segnala inoltre che il 31,7% (pro-quota Prelios) del debito totale (bancario e non) dei veicoli partecipati è protetto da fluttuazioni dei tassi di interesse oltre un certo livello o mediante finanziamenti a tasso fisso o mediante ricorso a strumenti derivati di copertura.

### *Debiti verso banche*

Al 31 dicembre 2014 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a Euro 247,0 milioni, registrando un incremento di Euro 17,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2013.

La voce presenta la seguente composizione.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2014			31 dicembre 2013		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	4,5	3,7	0,8	5,1	4,4	0,7
Linee di credito a termine–finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti	242,5	242,5	0,0	224,8	224,7	0,1
<b>Totale</b>	<b>247,0</b>	<b>246,2</b>	<b>0,8</b>	<b>229,9</b>	<b>229,1</b>	<b>0,8</b>

#### *Finanziamenti non recourse*

La voce si riferisce al finanziamento erogato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. a Parcheggio Bicocca S.p.A..

#### *Linee di credito a termine - finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti*

La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2014 del Finanziamento *Senior* e del Finanziamento *Super Senior*, concessi a Prelios dalle Banche Finanziatrici, a seguito dell'Accordo di Rimodulazione sottoscritto in data 7 maggio 2013.

Le nuove linee di credito senior e super senior sono state iscritte al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito. Al 31 dicembre 2014 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

Entrambe le linee di finanziamento risultano non correnti: il Finanziamento *Senior* ha scadenza il 31 dicembre 2018, mentre il Finanziamento *Super Senior* ha scadenza il 31 dicembre 2017.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non sono stati fissati *covenant* finanziari.

#### *Prestito obbligazionario convertendo*

La voce si riferiva al saldo al 31 dicembre 2013 del Convertendo sottoscritto da Pirelli & C. e dalle Banche Finanziatrici a seguito della conclusione dell'operazione di aumento di capitale perfezionata nel 2013, per un valore nominale complessivo pari a Euro 233,5 milioni. Si segnala che in data 14 aprile 2014 è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del “*Prestito Convertendo Prelios 2013-2019*” mediante l'integrale conversione a capitale sociale.

#### *Altri debiti finanziari*

La voce “*altri debiti finanziari non correnti*” include principalmente i depositi cauzionali in capo a società consolidate.

Gli altri debiti finanziari correnti sono riferibili principalmente alla gestione delle commesse di servizi immobiliari effettuata per terze parti, quasi integralmente compensati da conti correnti dedicati inclusi nella voce “*disponibilità liquide*”.

#### *Debiti verso altri finanziatori*

I debiti verso altri finanziatori includono principalmente Euro 10,1 milioni in capo a Prelios relativi ad un debito finanziario contrattualizzato in data 17 luglio 2014 a fronte di oneri contrattuali differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato.

Sul valore nominale del debito, pari a Euro 10 milioni, maturano interessi al tasso fisso del 3%. Il debito, unitamente agli interessi maturati, è pagabile alla scadenza del 30 giugno 2017, fatte salve alcune disposizioni contrattuali che prevedono il pagamento anticipato al verificarsi di talune condizioni.

#### *Debiti finanziari verso joint venture*

La voce include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti intercompany, alcuni debiti di natura finanziaria in capo a Prelios a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore delle partecipate Aree Urbane S.r.l. in liquidazione per Euro 4,9 milioni e Solaia RE S.à.r.l. per Euro 0,6 milioni.

#### *Altre informazioni*

Al 31 dicembre 2014, i crediti finanziari non correnti ammontano a Euro 108,4 milioni con un decremento netto di Euro 2,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2013 e sono così suddivisi:

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>31 dicembre 2014</b>	<b>31 dicembre 2013</b>
Crediti vs imprese collegate	0,6	0,6
Crediti vs <i>joint venture</i>	107,8	110,1
<b>Totale</b>	<b>108,4</b>	<b>110,7</b>

I crediti non correnti, prevalentemente riconducibili a contratti di finanziamento soci, sono così classificati in virtù della tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente od indirettamente dalle società collegate e *joint venture*, che si realizzano in un arco temporale di medio termine. Tali crediti sono erogati a tassi in linea con quelli applicati dai principali operatori di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi.

Il decremento dei crediti verso *joint venture* è riconducibile essenzialmente alla rinuncia di finanziamenti soci, in particolare a favore Aida RE B.V., Manifatture Milano S.p.A., Alceo B.V. e Trixia S.r.l., nonché all'avvenuto rimborso dei finanziamenti soci riconducibile in particolare al perfezionamento della cessione della società SIG RE B.V. e delle sue controllate.

I contratti di finanziamento soci hanno tipicamente ad oggetto un'erogazione in conto capitale effettuata da Prelios a favore di società controllate, collegate o *joint venture* le cui caratteristiche risultano allineate a quelle dell'iniziativa sottostante, sia in termini di redditività che in termini di durata.

I conti correnti *intercompany* detenuti da Prelios con le società controllate vengono attualmente remunerati alle seguenti condizioni:

Tasso applicato:	<p>- sui saldi attivi detenuti dalla società controllata verso Prelios sarà il tasso fisso dell'1,00% p.a.</p> <p>- sui saldi passivi detenuti dalla società controllata verso Prelios sarà il tasso fisso del 3,50% p.a.</p>
------------------	---



Liquidazione degli interessi:	annuale
Decorrenza:	1° gennaio 2013

## 10.2 Analisi dei flussi di cassa dell'Emittente

### 10.2.1 Analisi dei flussi di cassa relativi ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014

Relativamente ai flussi monetari del Gruppo Prelios per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015, confrontato con quello chiuso al 30 settembre 2014, si evidenzia che il flusso netto assorbito da attività operative si è decrementato passando da Euro 29,3 milioni del 2014 a Euro 16,3 milioni del 2015, per effetto dei flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento.

Il flusso di cassa assorbito dall'attività d'investimento è diminuito passando da Euro 11,5 milioni Euro del 2014 a Euro 2,3 milioni del 2015.

L'attività di finanziamento ha assorbito flussi di cassa durante i primi nove mesi del 2015 per Euro 7,9 milioni, a fronte di un flusso di cassa generato dalla stessa per Euro 10,3 milioni nel corso dei primi nove mesi del 2014. Tale variazione è riconducibile principalmente al sostenimento di oneri finanziari e rimborsi effettuati nel periodo.

Si riportano di seguito i principali flussi di cassa relativi ai periodi intermedi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014.

(In milioni di euro)	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(16,3)	(29,3)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(2,3)	(11,5)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	(7,9)	10,3
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento destinate ad essere cedute (D)	10,8	8,3
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E=A+B+C+D)</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(22,2)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo (G=E+F)</b>	<b>61,5</b>	<b>63,4</b>

### 10.2.2 Analisi dei flussi di cassa relativi ai periodi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014

Relativamente ai flussi monetari del Gruppo Prelios per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015, confrontato con quello chiuso al 30 giugno 2014, si evidenzia che il flusso netto assorbito da attività operative si è decrementato passando da Euro 18,1 milioni del 2014 a Euro 4,8 milioni del 2015, per effetto dei flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento.

Il flusso di cassa assorbito dall'attività d'investimento è, invece, diminuito passando da Euro 10,3 milioni Euro del 2014 a Euro 7,6 milioni del 2015.

L'attività di finanziamento ha assorbito flussi di cassa durante il primo semestre 2015 per Euro 2,4 milioni, a fronte di un flusso di cassa generato dalla stessa per Euro 1,5 milioni nel corso del primo semestre 2014. Tale variazione è riconducibile principalmente al sostenimento di oneri finanziari e rimborsi effettuati nel periodo.

Si riportano di seguito i principali flussi di cassa relativi ai periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(4,8)	(18,1)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(7,6)	(10,3)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	(2,4)	1,5
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento destinate ad essere cedute (D)	10,8	3,7
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E=A+B+C+D)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(23,2)</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine del periodo (G=E+F)</b>	<b>73,2</b>	<b>62,4</b>

### 10.2.3 *Analisi dei flussi di cassa relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto*

Relativamente ai flussi monetari del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, confrontato con il 31 dicembre 2013, si evidenzia che il flusso netto assorbito da attività operative si è decrementato passando da Euro 41,7 milioni del 2013 a Euro 5,4 milioni del 2014.

Il flusso di cassa assorbito dall'attività d'investimento è invece diminuito, passando da Euro 63,1 milioni Euro del 2013 a Euro 12,2 milioni del 2014. Tale variazione è riconducibile, oltre alla riduzione delle perdite afferenti alle attività del settore Investimenti, all'impatto positivo derivante dalla cessione di un'importante area effettuata dalla partecipata polacca.

Il flusso di cassa generato dalle attività di finanziamento si è ridotto passando da Euro 145,3 milioni del 2013 a Euro 9,2 milioni del 2014.

Si riportano di seguito i principali flussi di cassa per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Esercizio chiuso al 31 dicembre</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012 riesposto</b>
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività operative (A)	(5,4)	(41,7)	(25,5)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di investimento (B)	(12,2)	(63,1)	(4,6)
Flusso di cassa netto generato / (assorbito) dalle attività di finanziamento (C)	9,2	145,3	37,6
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (D=A+B+C)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>40,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Disponibilità liquide nette all'inizio dell'esercizio (E)</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>	<b>37,6</b>
<b>Disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio (F=D+E)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>

### 10.3 **Fabbisogno finanziario e struttura di finanziamento dell'Emittente**

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali e finanziari al 30 settembre e 30 giugno 2015, 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>321,3</b>	<b>330,3</b>	<b>334,2</b>	<b>353,2</b>	<b>611,7</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci	250,9	256,0	273,6	290,5	455,2
di cui goodwill	56,4	56,4	56,4	56,4	144,8
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>32,0</b>	<b>19,3</b>	<b>17,0</b>	<b>14,7</b>	<b>55,1</b>
<b>Capitale Netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>0,2</b>	<b>2,7</b>	<b>12,2</b>	<b>26,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>353,5</b>	<b>352,3</b>	<b>363,4</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>90,8</b>	<b>93,4</b>	<b>107,3</b>	<b>(66,3)</b>	<b>80,4</b>
di cui Patrimonio Netto di competenza	88,2	91,0	104,8	(69,1)	74,2
<b>Fondi</b>	<b>63,2</b>	<b>67,8</b>	<b>68,5</b>	<b>71,2</b>	<b>65,9</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>199,5</b>	<b>191,1</b>	<b>187,6</b>	<b>388,4</b>	<b>520,5</b>
<b>Totale coperture destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>353,5</b>	<b>352,3</b>	<b>363,4</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>

### 10.3.1 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2015

Nel presente Paragrafo sono fornite le informazioni riguardanti l'andamento dei principali indicatori patrimoniali e finanziari del Gruppo al 30 settembre 2015 confrontati con il 31 dicembre 2014.

(In milioni di euro)	30 settembre 2015	31 dicembre 2014	Variazione	Variazione %
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>321,3</b>	<b>334,2</b>	<b>(12,9)</b>	<b>-3,9%</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci	250,9	273,6	(22,7)	-8,3%
di cui goodwill	56,4	56,4	0,0	0,0%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>32,0</b>	<b>17,0</b>	<b>15,0</b>	<b>88,2%</b>
<b>Capitale Netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>0,2</b>	<b>12,2</b>	<b>(12,0)</b>	<b>-98,4%</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>353,5</b>	<b>363,4</b>	<b>(9,9)</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>90,8</b>	<b>107,3</b>	<b>(16,5)</b>	<b>-15,4%</b>
di cui Patrimonio Netto di competenza	88,2	104,8	(16,6)	-15,8%
<b>Fondi</b>	<b>63,2</b>	<b>68,5</b>	<b>(5,3)</b>	<b>-7,7%</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>199,5</b>	<b>187,6</b>	<b>11,9</b>	<b>6,3%</b>
<b>Totale coperture destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>353,5</b>	<b>363,4</b>	<b>(9,9)</b>	<b>-2,7%</b>

Le Immobilizzazioni al 30 settembre 2015 ammontano a Euro 321,3 milioni, a fronte di Euro 334,2 milioni al 31 dicembre 2014. La riduzione è principalmente riconducibile, per circa Euro 10,2 milioni, a rimborsi di finanziamenti erogati alle iniziative cui il Gruppo partecipa e per Euro 8,7 milioni a rimborsi di quote capitale di cui Euro 6,0 milioni da parte del fondo Olinda. Tali

variazioni sono state compensate da un incremento dei depositi cauzionali connessi a *escrow account* per Euro 9,7 milioni 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 Euro 32,0 milioni, a fronte di Euro 17,0 milioni 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.

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

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

### 10.3.2 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2015

Nel presente Paragrafo sono fornite le informazioni riguardanti l'andamento dei principali indicatori patrimoniali e finanziari del Gruppo al 30 giugno 2015 confrontati con il 31 dicembre 2014.

(In milioni di euro)	30 giugno 2015	31 dicembre 2014	Variazione	Variazione %
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>330,3</b>	<b>334,2</b>	<b>-3,9</b>	<b>-1%</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci	256,0	273,6	-17,6	-6%
di cui goodwill	56,4	56,4	0,0	0%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>19,3</b>	<b>17,0</b>	<b>2,3</b>	<b>14%</b>
<b>Capitale Netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>2,7</b>	<b>12,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>-78%</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>352,3</b>	<b>363,4</b>	<b>- 11,1</b>	<b>-3%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>93,4</b>	<b>107,3</b>	<b>-13,9</b>	<b>-13%</b>
di cui Patrimonio Netto di competenza	91,0	104,8	(13,8)	-13%
<b>Fondi</b>	<b>67,8</b>	<b>68,5</b>	<b>(0,7)</b>	<b>-1%</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>191,1</b>	<b>187,6</b>	<b>3,5</b>	<b>2%</b>
<b>Totale coperture destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0%</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>352,3</b>	<b>363,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>-3%</b>

Le immobilizzazioni al 30 giugno 2015 ammontano a Euro 330,3 milioni, a fronte di Euro 334,2 milioni al 31 dicembre 2014. La riduzione è principalmente riconducibile, per circa Euro 10,0 milioni, a rimborsi di finanziamenti erogati alle iniziative cui il Gruppo partecipa e per Euro 6,0 milioni a rimborsi di quote capitale da parte del fondo Olinda.

Tali variazioni sono state compensate da un incremento dei depositi cauzionali connessi a *escrow account* per Euro 13,7 milioni 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 risultato consuntivato dalle *joint venture* partecipate, positivo per Euro 0,4 milioni, include un effetto netto positivo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di Euro 3,0 milioni derivante dalle rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, in particolare in relazione al portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale.

Il capitale circolante netto al 30 giugno 2015 è pari a Euro 19,3 milioni, a fronte di Euro 17,0 milioni consuntivato al 31 dicembre 2014.

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.

Il patrimonio netto consolidato è positivo per Euro 93,4 milioni, mentre il patrimonio netto di competenza è positivo per Euro 91,0 milioni.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2015 è passiva per Euro 191,1 milioni rispetto ai Euro 187,6 milioni al 31 dicembre 2014.

### 10.3.3 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2014 e 2013

Nel presente Paragrafo sono fornite le informazioni riguardanti l'andamento dei principali indicatori patrimoniali e finanziari del Gruppo per il 31 dicembre 2014 e 2013.

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali e finanziari al 31 dicembre 2014 e 2013.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	Variazione	Variazione %
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>334,2</b>	<b>353,2</b>	<b>(19,0)</b>	<b>-5%</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci	273,6	290,5	(16,9)	-6%
di cui goodwill	56,4	56,4	(0,0)	0%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>17,0</b>	<b>14,7</b>	<b>(2,3)</b>	<b>16%</b>
<b>Capitale Netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>12,2</b>	<b>26,4</b>	<b>(14,2)</b>	<b>-54%</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>363,4</b>	<b>394,3</b>	<b>(30,9)</b>	<b>-8%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>107,3</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(173,6)</b>	<b>-262%</b>
di cui Patrimonio Netto di competenza	104,8	(69,1)	(173,9)	-252%
<b>Fondi</b>	<b>68,5</b>	<b>71,2</b>	<b>(2,7)</b>	<b>-4%</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>187,6</b>	<b>388,4</b>	<b>(200,8)</b>	<b>-52%</b>
<b>Totale coperture destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>(1,0)</b>	<b>-100%</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>363,4</b>	<b>394,3</b>	<b>(30,9)</b>	<b>-8%</b>

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2014 ammontano a Euro 334,2 milioni a fronte di Euro 353,2 milioni al 31 dicembre 2013. La riduzione è riconducibile principalmente al risultato consuntivato dalle *joint venture* partecipate, che include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di Euro 33,6 milioni derivante dalle svalutazioni immobiliari.

Il capitale circolante netto al 31 dicembre 2014 è pari a Euro 17,0 milioni a fronte di Euro 14,7 milioni consuntivati al 31 dicembre 2013.

Il patrimonio netto consolidato ammonta a Euro 107,3 milioni, mentre il patrimonio netto di competenza del Gruppo ammonta a Euro 104,8 milioni, con una variazione rispetto al precedente esercizio di 173,9 milioni di Euro. Tale variazione è sostanzialmente dovuta, per Euro 236,5 milioni, all'aumento di capitale conseguente all'automatica esecuzione del rimborso anticipato obbligatorio del "*Prestito Convertendo Prelios 2013-2019*", parzialmente compensato dal risultato netto negativo di competenza, pari a Euro 61,1 milioni.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è passiva per Euro 187,6 milioni.

Il miglioramento rispetto ai Euro 388,4 milioni al 31 dicembre 2013 è riconducibile al beneficio derivante dall'operazione di aumento di capitale a seguito della conversione del Convertendo, parzialmente compensato dall'assorbimento netto di cassa del periodo.

#### 10.3.4 Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto

Nel presente Paragrafo sono fornite le informazioni riguardanti l'andamento dei principali indicatori patrimoniali e finanziari del Gruppo per il 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali e finanziari al 31 dicembre 2013 e 2012 riesposto.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto	Variazione	Variazione %
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>353,2</b>	<b>611,7</b>	<b>(258,5)</b>	<b>-42%</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci	290,5	455,2	(164,7)	-36%
di cui goodwill	56,4	144,8	(88,4)	-61%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>14,7</b>	<b>55,1</b>	<b>(40,4)</b>	<b>-73%</b>
<b>Capitale Netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>26,4</b>	<b>0,0</b>	<b>(26,4)</b>	<b>100%</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>	<b>(272,5)</b>	<b>-41%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>(66,3)</b>	<b>80,4</b>	<b>(146,7)</b>	<b>-182%</b>
di cui Patrimonio Netto di competenza	(69,1)	74,2	(143,3)	-193%
Fondi	71,2	65,9	(5,3)	8%
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>388,4</b>	<b>520,5</b>	<b>(132,1)</b>	<b>-25%</b>
<b>PFN attività destinate ad essere cedute</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,0)</b>	<b>100%</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>394,3</b>	<b>666,8</b>	<b>(272,5)</b>	<b>-41%</b>

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2013 ammontano a Euro 353,2 milioni a fronte di Euro 611,7 milioni al 31 dicembre 2012 riesposto. La riduzione è riconducibile agli effetti dell'operazione di

cessione del Gruppo DGAG per Euro 141,3 milioni, alle svalutazioni delle società partecipate in ambito *real estate* per Euro 78,2 milioni e all'*impairment* registrato sull'avviamento di alcune società di servizi per Euro 10,1 milioni nonché ai rimborsi/conversioni di finanziamenti soci al netto delle contribuzioni effettuate nel periodo.

Il capitale circolante netto al 31 dicembre 2013 è pari a Euro 14,7 milioni con un decremento di Euro 40,4 milioni rispetto al valore del 31 dicembre 2012 riesposto, pari a Euro 55,1 milioni. Il decremento dell'attivo circolante è attribuibile principalmente alla riduzione dei crediti commerciali e altri crediti dovuta a svalutazioni operate anche verso entità e fondi immobiliari partecipati, nella prospettiva di garantire un sostegno alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziatori e *partners*, e all'effetto derivante dalla riduzione delle imposte differite attive in coerenza con le ipotesi di probabile realizzo e di recuperabilità fiscale anche tenuto conto delle nuove *guidelines* triennali del Gruppo cui si contrappone una riduzione dei debiti tributari a seguito del parziale pagamento di una transazione su contenziosi fiscali.

Il capitale netto investito destinato ad essere ceduto rappresenta l'effetto stimato delle distribuzioni di cassa attese dalla già menzionata operazione di cessione Gruppo DGAG al netto di poste del capitale circolante che verranno trasferite all'acquirente.

Il patrimonio netto consolidato è negativo per Euro 66,3 milioni, mentre il patrimonio netto di competenza è negativo per Euro 69,1 milioni a fronte di un valore positivo di Euro 74,2 milioni al 31 dicembre 2012 riesposto. La variazione è principalmente attribuibile al risultato d'esercizio negativo per Euro 332,8 milioni ed all'effetto positivo dell'operazione di aumento di capitale già menzionata in precedenza per Euro 185,0 milioni.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2013 è passiva per Euro 388,4 milioni a fronte di Euro 520,5 milioni al 31 dicembre 2012 riesposto. Il miglioramento è dovuto prevalentemente all'operazione di aumento di capitale e ristrutturazione del debito finanziario in precedenza descritta.

#### *10.3.5 Indebitamento finanziario di Prelios*

L'indebitamento finanziario di Prelios trae origine da due contratti di finanziamento stipulati in data 28 dicembre 2011.

In tale data, infatti, Prelios ha sottoscritto il Contratto di Finanziamento Club Deal con le Banche Finanziatrici e avente quale banca agente Banca IMI S.p.A. per complessivi Euro 359,0 milioni, nonché il Contratto di Finanziamento P&C con Pirelli & C., per complessivi Euro 160,0 milioni, di cui vengono riportate di seguito le principali caratteristiche.

- 1) Il Contratto di Finanziamento Club Deal prevede scadenza il 31 dicembre 2014, tasso Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 650 bps e il seguente piano di rimborso:
  - per un ammontare pari a Euro 30,0 milioni entro il 31 dicembre 2012;
  - per un ammontare pari a Euro 65,0 milioni entro il 31 dicembre 2013;
  - per un ammontare pari a Euro 45,0 milioni entro il 30 giugno 2014;
  - per un ammontare pari a Euro 50,0 milioni entro il 31 dicembre 2014.
- 2) Il Contratto di Finanziamento P&C prevede integrale rimborso alla data di scadenza, il 31 luglio 2017, e tasso Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 700 bps.

I predetti contratti di finanziamento non prevedono il rilascio di specifiche garanzie a rimborso del debito. Si segnala che, alla data della sottoscrizione, Prelios si è impegnata a mantenere un livello

massimo di indebitamento decrescente nel tempo, nonché un determinato livello di patrimonio netto fino alla scadenza del finanziamento.

Il Contratto di Finanziamento Club Deal è stato rivisto con atto formalizzato in data 20 luglio 2012 con il quale, *inter alia*, le parti hanno concordato di sospendere i *covenant* finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 (incluso) al 30 giugno 2013 (escluso) e di posticipare (inizialmente fino alla data del 31 dicembre 2012 e, successivamente, alla data del 31 marzo 2013 ai sensi dello *standstill*, il pagamento della prima rata di interessi di circa Euro 14,8 milioni dovuti dalla Società al 30 giugno 2012 (compreso). Nelle more delle trattative relative alla predetta operazione, Prelios ha successivamente inviato alle Banche Finanziatrici una richiesta per la formalizzazione della proroga dello *standstill* fino al 30 giugno 2013, avvenuta poi in data 22 aprile 2013.

Il Contratto di Finanziamento P&C è stato rivisto con atto formalizzato in data 27 giugno 2012 con il quale, *inter alia*, le parti hanno concordato di sospendere i *covenant* finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 (incluso) al 30 giugno 2013 (escluso) e di posticipare alla data del 30 giugno 2013 il pagamento degli interessi dovuti dalla Società rispettivamente al 30 giugno 2012 (compreso, pari a circa Euro 7,0 milioni) e al 31 dicembre 2012 (compreso, pari a – cumulativamente con quelli dovuti al 30 giugno 2012 – circa Euro 13,5 milioni).

Nonostante la disponibilità dimostrata dalle Banche Finanziatrici e da Pirelli & C. a supportare la Società mediante la concessione della descritta dilazione dei termini di pagamento delle rate di interesse e di misurazione dei *covenant* finanziari, la mancata realizzazione delle operazioni inizialmente previste nei piani di cassa del Gruppo Prelios – dovuta al perdurare, e per certi versi all'aggravamento, di uno scenario negativo di mercato – ha determinato l'emergere di un'esposizione finanziaria della Società superiore a quella ipotizzata nei piani industriali elaborati in precedenza e, quindi, non più in linea con i precedenti impegni contrattuali.

Tale situazione ha comportato la necessità di valutare l'adozione di ulteriori diverse misure, indispensabili a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale, anche attraverso l'attuazione di operazioni straordinarie che modificassero l'attuale struttura finanziaria complessiva ovvero fossero idonee a produrre flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generati dall'attività caratteristica prevista.

In tale scenario, la Società ha pertanto avviato alcune iniziative volte a perseguire il rafforzamento patrimoniale, il riequilibrio della struttura finanziaria e il rilancio industriale del Gruppo Prelios, come di seguito descritto, che hanno portato alla conclusione in data 7 maggio 2013 dell'Accordo di Rimodulazione che riguarda in particolare la revisione del Contratto di Finanziamento Club Deal e del Contratto di Finanziamento P&C.

Tale rimodulazione, ha previsto che:

- (i) Euro 250,0 milioni siano a titolo di:
  - Finanziamento *Super Senior* di Euro 50,0 milioni con scadenza il 31 dicembre 2017 e oneri finanziari semestrali *cash* ad un tasso *all-in* pari al 4,0%,
  - Finanziamento *Senior* di Euro 200,0 milioni, da rimborsare anticipatamente in misura pari al 65% dei flussi di cassa generati dalla cessione degli attivi immobiliari del Gruppo, con scadenza il 31 dicembre 2018 e oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 3,0% per i primi 4 anni e, successivamente, con *step-up* del tasso a mercato.

Per entrambi i finanziamenti è stata eliminata la previsione di *covenant* finanziari.



- (ii) fino a Euro 269,0 milioni siano convertiti in prestito obbligazionario a conversione obbligatoria, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

L'Accordo di Rimodulazione dell'indebitamento, contemplata dal piano di risanamento secondo l'art. 67 Legge Fallimentare, sottoscritto in data 7 maggio 2013 fra Prelios, le Banche Finanziatrici e Pirelli & C., è divenuto efficace con l'operazione di aumento di capitale deliberata dal Consiglio di Amministrazione in data 10 giugno 2013. Pertanto, con effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario verso le Banche Finanziatrici, il cui valore nominale era pari a Euro 387,5 milioni, è stato convertito in:

- capitale sociale, per Euro 48,1 milioni;
- Convertendo, *tranche A*, per Euro 85,2 milioni;
- Finanziamento *Senior*, per Euro 200,0 milioni;
- Finanziamento *Super Senior*, per Euro 50,0 milioni.

Si segnala inoltre che, con effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario verso Pirelli & C., il cui valore nominale era pari a Euro 173,5 milioni, è stato convertito in:

- Capitale sociale, per Euro 21,5 milioni;
- Convertendo, *tranche A*, per Euro 80,9 milioni;
- Convertendo, *tranche B*, per 67,5 milioni.

Il debito residuo verso Pirelli & C., pari a Euro 3,6 milioni, è stato rimborsato.

Infine, in data 14 aprile 2014, a seguito della perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2013, è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019" mediante l'integrale conversione delle obbligazioni costituenti la *tranche A*, convertibili in azioni ordinarie, e costituenti la *tranche B*, convertibili in Azioni di Categoria B. In relazione alla richiamata conversione, è stata conseguentemente data automatica esecuzione anche all'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione – deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 10 giugno 2013 che ha esercitato la facoltà conferitagli dall'Assemblea dell'8 maggio 2013 – mediante l'emissione di n. 229.757.292 azioni ordinarie e n. 93.390.705 Azioni di Categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80.

In data 4 marzo 2015 Prelios ha sottoscritto con le Banche Finanziatrici un accordo modificativo del debito finanziario esistente, che deroga, per gli anni 2015 e 2016, alla norma originaria che prevede il rimborso sul Finanziamento *Senior* in misura del 65% dei proventi netti realizzati, fissandolo nella percentuale del 35%; successivamente al 31 dicembre 2016 sarà di nuovo applicata la norma originaria. In concomitanza con tale accordo, è stata inoltre liquidata da Prelios la posizione debitoria nei confronti di UBI Banca S.c.r.l. con riferimento sia al Finanziamento *Senior* sia al Finanziamento *Super Senior*, con il pagamento complessivo di circa Euro 2,9 milioni (pari al 40% della quota capitale del debito, comprensiva degli interessi maturati), ai sensi degli accordi raggiunti separatamente con l'istituto di credito; a seguito di tali accordi, UBI Banca S.c.r.l. non fa più parte del pool di Banche Finanziatrici.

L'indebitamento finanziario di Prelios include, come indicato in precedenza, debiti verso altri finanziatori costituiti per Euro 10,1 milioni dal debito finanziario contrattualizzato in data 17 luglio 2014 a fronte di oneri contrattuali differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato.

Come più ampiamente descritto nella Premessa al Prospetto, gli accordi riferiti all'indebitamento finanziario di Prelios sopra descritti sono stati oggetto di modifica in data 8 ottobre 2015, con la sottoscrizione: i) del Nuovo Accordo di Rimodulazione tra Prelios, Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici e, ii) dell'Accordo di *Earn In* tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e la

Società. I termini e le condizioni di tali nuovi accordi sono riportati nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1..

### 10.3.6 Iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria di Prelios

I risultati conseguiti dalla Società e dal Gruppo nel corso degli ultimi esercizi hanno evidenziato una situazione di disequilibrio finanziario e patrimoniale che ha comportato la necessità di definire azioni volte al risanamento della situazione di breve e di medio termine del Gruppo.

In questo contesto, che evidenzia l'esistenza di significative incertezze al mantenimento del presupposto di continuità aziendale del Gruppo, le iniziative poste in essere dalla Società, in considerazione della situazione debitoria e del perdurare della crisi del mercato di riferimento, hanno consentito agli Amministratori, dopo aver effettuato le necessarie verifiche e valutazioni, di acquisire la ragionevole aspettativa che si potesse addivenire, in tempo utile, a garantire la solidità patrimoniale della Società. In tale ambito, la definizione dell'Operazione, nei termini descritti nella Premessa del presente Prospetto e sulla base degli accordi intercorsi con i tutti i soggetti coinvolti, come meglio descritti nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto, rappresenta la principale iniziativa volta al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

### 10.3.7 Finanziamenti concessi a società collegate e joint venture

Ad integrazione delle informazioni in precedenza fornite riferite alle risorse finanziarie ed alla struttura di finanziamento dell'Emittente, si riporta di seguito un maggior dettaglio dell'indebitamento delle società di investimento e fondi che possiedono il portafoglio immobiliare del Gruppo. Tali società di investimento e fondi sono società collegate e *joint venture* di cui il Gruppo Prelios detiene quote di minoranza e non di controllo e che, pertanto, sono consolidate con il metodo del patrimonio netto.

Tali società collegate e *joint venture* possiedono complessivamente assets immobiliari aventi un valore di mercato al 100%, stimato al 30 giugno 2015 da esperti indipendenti, pari a Euro 2,5 miliardi. Il relativo indebitamento bancario netto è pari a Euro 1,1 miliardi, mentre la posizione finanziaria netta complessiva, che include il debito finanziario di tali società verso i rispettivi azionisti o soci (tra cui il Gruppo Prelios per le quote di partecipazione possedute nelle iniziative) è pari a Euro 1,7 miliardi.

Si riporta di seguito un dettaglio aggregato per tipologia di investimento immobiliare.

	Posizione Finanziaria Netta	Debito Bancario Netto *
Commerciale Italia	594,7	560,3
Commerciale Germania	16,3	(11,9)
Commerciale Germania - Highstreet -	324,6	(52,2)
Residenza Germani - Small Deals -	(0,0)	(0,0)
<b>TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO</b>	<b>935,6</b>	<b>496,2</b>
Trading Italia	491,0	391,9
Sviluppo Italia	101,5	88,7
Aree Italia	122,5	118,5
Altro Germani	6,1	6,1
Aree Polonia	11,9	-25,0
<b>TOTALE PORTAFOGLIO ALTRO</b>	<b>733,0</b>	<b>580,2</b>
<b>TOTALE REAL ESTATE</b>	<b>1.668,6</b>	<b>1.076,4</b>

(\*) la scadenza media, pari a 0,7 anni, è calcolata considerando il Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa

Le principali caratteristiche dell'indebitamento finanziario netto della componente *real estate* delle società di investimento e fondi sono:

- una limitata presenza di garanzie *recourse* di Prelios (Euro 12,5 milioni);
- una quota di copertura del rischio tasso d'interesse pari al 31%;
- una durata media di 0,7 anni (di cui 0,7 anni Italia e 3,4 anni Germania).

Infine, per quanto riguarda il settore dei *Non Performing Loan* il valore contabile dei crediti al 100% è circa Euro 0,2 miliardi, a fronte di un indebitamento bancario netto di Euro 0,2 miliardi.

### 10.3.8 Politiche di gestione dei rischi finanziari

Le principali passività finanziarie del Gruppo Prelios comprendono i prestiti ed i finanziamenti bancari, i debiti commerciali ed i debiti diversi. L'obiettivo principale di tali passività è di finanziare le attività operative e di investimento del Gruppo Prelios.

Il Gruppo Prelios ha crediti finanziari, crediti commerciali ed altri crediti, disponibilità liquide e depositi a breve termine che si originano direttamente dall'attività operativa e di investimento. Il Gruppo Prelios detiene inoltre attività finanziarie disponibili per la vendita e, con finalità di copertura, potrebbe sottoscrivere contratti derivati.

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo Prelios. Le politiche di gestione dei rischi finanziari del Gruppo Prelios tendono all'attenuazione dell'esposizione ai rischi di cambio ed ai tassi di interesse, attuate, se del caso, anche mediante l'utilizzo di selezionati strumenti finanziari derivati.

Le linee guida per la gestione di tali rischi finanziari sono definite dalla direzione *administration, finance and control*. Le politiche di gestione del rischio sono finalizzate a fornire al management di Gruppo la conferma che le attività che comportano un rischio finanziario sono governate con appropriate politiche aziendali e procedure adeguate e che i rischi finanziari sono identificati, valutati e gestiti in coerenza con la propensione al rischio del Gruppo Prelios. Secondo tali direttive, il Gruppo potrebbe utilizzare contratti derivati in relazione a sottostanti attività o passività finanziarie od a future transazioni.

La direzione *administration, finance and control* agisce direttamente sul mercato coordinando l'attività delle società controllate e monitorando trimestralmente l'attività delle partecipate al fine di sottoporre ai consigli di amministrazione delle iniziative gestite gli strumenti per le opportune decisioni.

In particolare:

- definisce il livello di copertura del debito a tasso variabile (con strumenti derivati) in sede di piano di gestione e/o quando si presentano modifiche e/o cambiamenti rilevanti (i.e. modifiche quadro macroeconomico, modifiche significative dei tassi) che determinano una revisione;
- negozia con le banche le linee di finanziamento *corporate*.

### Tipologia di rischi finanziari

Il Gruppo Prelios, nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative, risulta esposto ai seguenti rischi finanziari:

- rischio di cambio: derivante dalla variazione dei tassi di cambio connessi alle attività finanziarie originate ed alle passività finanziarie assunte;
- rischio di tasso d'interesse: derivante dalla variazione dei tassi di interesse connessi alle attività finanziarie originate ed alle passività finanziarie assunte;
- rischio di prezzo associato ad attività finanziarie: derivante dalla variazione dei prezzi di mercato connessi alle attività finanziarie originate ed alle passività finanziarie assunte;
- rischio di credito: rappresentato dal rischio di inadempimento di obbligazioni assunte dalla controparte in relazione agli impieghi di liquidità del Gruppo Prelios;
- rischio di liquidità: connesso alla esigenza di far fronte agli impegni finanziari nel breve termine.

La misura dell'esposizione ai diversi rischi di mercato è effettuata, così come previsto dall'applicazione dell'IFRS7, mediante l'analisi di sensitività, attraverso la quale vengono illustrati gli effetti indotti da una variazione nei livelli delle variabili rilevanti nei diversi mercati di riferimento sugli oneri e proventi della gestione finanziaria e direttamente sul patrimonio netto.

Sono di seguito descritte le politiche di gestione circa i suddetti rischi finanziari da parte del Gruppo Prelios.

#### *Rischio di cambio*

Il rischio di cambio è il rischio che il fair value od i flussi di cassa futuri di un'attività o passività finanziaria si modifichino a seguito di variazioni dei tassi di cambio. L'esposizione del Gruppo Prelios al rischio di variazioni dei tassi di cambio si riferisce principalmente alle attività operative del Gruppo Prelios (*rischio di cambio transattivo*) ed agli investimenti netti del Gruppo Prelios in controllate estere (*rischio di cambio traslativo*).

##### *a) rischio di cambio transattivo*

Il Gruppo Prelios è attivo a livello internazionale in Europa ed è in minima parte esposto al rischio di cambio transattivo, originato dall'esposizione in valute diverse dall'euro, principalmente in zloty polacchi. Di conseguenza una variazione dei tassi di cambio non produce effetti significativi sul conto economico.

Tale rischio è esclusivamente riferito ai crediti per finanziamenti soci vantati verso *joint venture* per iniziative immobiliari in Polonia ed è gestito dalla funzione *administration, finance and control* di Gruppo Prelios, responsabile di valutare e gestire la posizione netta per valuta, in accordo con le linee guida ed i vincoli prefissati, eventualmente mediante la negoziazione di contratti derivati di copertura.

Si segnala che a partire dal 31 dicembre 2013 il Gruppo Prelios, anche in relazione alle previsioni di cambio fornite dai principali analisti che delineano un rafforzamento prospettico del rapporto euro/zloty, ha deciso di non rinnovare ulteriormente i contratti a termine con finalità di copertura, ancorché non designati come tali ai sensi dello IAS 39, relativi ai crediti per finanziamento soci accordati alla *joint venture* polacca Polish Investments Real Estate Holding II B.V. ed al finanziamento accordato alla capogruppo Prelios da parte di Prelios Polska S.p.zo.o..

L'esposizione del Gruppo Prelios alle variazioni dei cambi per tutte le altre valute estere non è materiale e, pertanto, non è oggetto di analisi di sensitività.

##### *b) rischio di cambio traslativo*

Il Gruppo Prelios detiene un'unica partecipazione di controllo in una società che redige il bilancio in valuta diversa dall'euro (zloty), che è la valuta di riferimento per il Gruppo Prelios. Ciò espone il Gruppo Prelios ad un limitato rischio di cambio traslativo, in quanto fluttuazioni nei tassi di cambio

dello zloty rispetto alla valuta di consolidamento (euro) possono comportare variazioni nel valore del patrimonio netto consolidato.

Le principali esposizioni al rischio di cambio traslativo sono monitorate attentamente e sinora la scelta del Gruppo Prelios è stata quella di non coprirsi a fronte di tale esposizione.

Il patrimonio netto totale consolidato è espresso fundamentalmente in euro, pertanto un ipotetico apprezzamento/deprezzamento di tali valute rispetto all'euro non produrrebbe effetti significativi sul totale patrimonio netto consolidato.

#### *Rischio di tasso di interesse*

Il rischio di tasso d'interesse è il rischio che il *fair value* od i flussi di cassa futuri di un'attività o passività finanziaria si modificheranno a causa delle variazioni nei tassi d'interesse di mercato. L'esposizione del Gruppo Prelios al rischio di variazioni nei tassi d'interesse di mercato è correlata in prima istanza all'indebitamento di lungo periodo con tasso d'interesse variabile. Per quanto riguarda le società collegate e joint venture la politica di copertura del debito a tasso variabile viene definita in sede negoziale di concerto con i partner delle iniziative di investimento e gli istituti finanziatori.

La funzione *administration, finance and control* monitora periodicamente tali strumenti di copertura nell'ambito delle linee guida del mandato di gestione in essere e, ove necessario, propone agli organi deliberanti eventuali azioni correttive.

L'impatto diretto sul patrimonio netto è legato alla variazione di *fair value* dei derivati in cash flow hedge, in virtù dell'applicazione dei principi contabili internazionali che regolano l'*hedge accounting*, che prevedono che la valorizzazione al *fair value (mark to market)* di tali strumenti venga accantonata in un'apposita riserva del patrimonio netto.

#### *Rischio di prezzo associato ad attività finanziarie*

Il rischio di prezzo è rappresentato dalla possibilità che il valore di un'attività o di una passività finanziaria vari in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse da quelle relative alle valute ed ai tassi), tanto nel caso in cui tali variazioni derivino da fattori specifici dell'attività o passività finanziaria o dell'emittente della passività finanziaria, quanto nel caso in cui tali variazioni derivino da fattori di mercato.

In particolare il Gruppo Prelios è esposto al rischio di prezzo limitatamente alla volatilità dei fondi immobiliari partecipati quotati sulla Borsa di Milano e su fondi immobiliari chiusi non quotati classificati nel bilancio consolidato come "*attività finanziarie disponibili per la vendita*", la cui variazione di *fair value* è rilevata rispettivamente nel patrimonio netto e nel conto economico. A parità di altre condizioni, un'ipotetica variazione in aumento od in diminuzione del 5% dei suddetti parametri avrebbe comportato un impatto non significativo sul patrimonio netto del Gruppo Prelios.

#### *Rischio di credito*

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo Prelios a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie. Tale rischio discende principalmente da fattori economico-finanziari, ovvero dalla possibilità che si verifichi una situazione di default di una controparte.

Il Gruppo Prelios è esposto al rischio di credito dalle sue attività operative (soprattutto per crediti commerciali ed in misura minore per crediti *Non Performing Loan*) e dalle sue attività di finanziamento.

Al fine di limitare tale rischio, per quanto riguarda le controparti commerciali, il Gruppo Prelios ha in essere procedure per la valutazione della potenzialità e della solidità finanziaria della clientela, nonché il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e le eventuali azioni di recupero. Viene quindi

predisposta l'analisi dei crediti scaduti ed a scadere che vengono svalutati in base alle politiche di Gruppo Prelios. I crediti svalutati includono sia singole posizioni significative oggetto di svalutazione individuale in funzione di elementi di rischio peculiari, sia posizioni con caratteristiche simili dal punto di vista del rischio credito raggruppate e svalutate su base collettiva in funzione dell'inesigibilità media stimata.

Tali procedure hanno come obiettivo la definizione di limiti di fido per la clientela, al superamento dei quali si attua di norma il blocco delle forniture.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo Prelios ricorre solo ad interlocutori di elevato standing creditizio.

Il Gruppo Prelios è caratterizzato da un'elevata concentrazione del rischio di credito verso clienti (società e fondi di investimento) del settore *real estate*.

L'informativa relativa alla massima esposizione al rischio di credito, rappresentata dal valore lordo dei crediti, è contenuta nelle successive note illustrative relative rispettivamente ai crediti commerciali ed agli altri crediti.

#### *Rischio di liquidità*

Il rischio di liquidità è strettamente connesso e costantemente monitorato in relazione alle esigenze del Gruppo Prelios in rapporto alle iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

Nella gestione ordinaria, il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti.

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo Prelios per la gestione del rischio di liquidità sono costituiti da piani finanziari pluriennali ed annuali e da piani di tesoreria a breve termine per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari previsti in entrata e in uscita. Gli eventuali scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi.

Tale rischio viene gestito dalla funzione *administration, finance and control* attraverso il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili e/o la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito.

La negoziazione dei rapporti bancari avviene centralmente a livello di paese in cui il Gruppo Prelios opera, al fine di assicurare la copertura delle esigenze finanziarie di breve e medio periodo al minor costo possibile.

La gestione delle risorse finanziarie, in particolare dei flussi di incasso e pagamento, è demandata, invece, ai singoli Paesi in modo da limitare il rischio di liquidità ed il mancato rispetto delle varie normative valutarie e fiscali locali.

La funzione *administration, finance and control*, sulla base dei dati di bilancio, predispone un prospetto con evidenza delle scadenze delle passività finanziarie, limitatamente alle esposizioni delle società consolidate integralmente (entro 1 anno, tra 1 e 2 anni, tra 2 e 5 anni, oltre i 5 anni), effettuando una stima degli interessi da pagare con riferimento ai debiti nominali *outstanding*.

Le scadenze delle passività finanziarie, limitatamente alle esposizioni delle società consolidate integralmente, al 31 dicembre 2014 sono così sintetizzabili:

(In milioni di euro)	Valore Contabil e	Flussi finanziari contrattua	di cui:			
			entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni

li						
Debiti verso banche e altri finanziatori	264,9	308,3	10,7	3,0	294,2	0,4
Debiti commerciali	47,3	47,3	47,3	0,0	0,0	0,0
Altri debiti	41,4	41,4	40,9	0,0	0,0	0,5
<b>Totale</b>	<b>353,6</b>	<b>397,0</b>	<b>98,9</b>	<b>3,0</b>	<b>294,2</b>	<b>0,9</b>

I debiti commerciali includono la quota di debiti scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2014 a circa 3,9 milioni di euro (3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013).

#### 10.4 Limitazioni all'uso delle risorse finanziarie

##### 10.4.1 Limitazioni relative a finanziamenti concessi a Prelios

Non sono previste limitazioni all'utilizzo dei finanziamenti. Non prevedono limitazioni all'utilizzo dei finanziamenti anche le modifiche introdotte dal Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Si segnala inoltre che non sono presenti all'interno dei contratti di finanziamento covenant finanziari, ma unicamente doveri di periodica informativa.

Per maggiori informazioni *cfr.* la Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.3 e, per una descrizione dell'Accordo di Rimodulazione, anche la Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e 22.1.2 del Prospetto.

##### 10.4.2 Limitazioni relative a finanziamenti concessi a joint venture e società collegate

Al 30 giugno 2015 alcuni dei fondi e società di investimento partecipati presentano covenant non in linea con

quelli contrattualmente previsti. In particolare si segnalano:

- l'LTV di Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia (per il quale si precisa che la SGR competente sta valutando la possibilità di rimborsare, prima della scadenza del relativo obbligo informativo, una quota finanziamento tale da permettere il rispetto della soglia contrattuale) e Gamma Re BV (relativamente al quale si sottolinea che il 30 giugno non è una test date ai sensi del relativo contratto di finanziamento e che sono stati individuati possibili interventi risolutivi);
- il *maximum outstanding amount* ("MOA") di Fondo Patrimonio Uffici.

La tabella che segue evidenzia i *covenant* non rispettati alla data del 30 giugno 2015, e le soluzioni nel frattempo adottate.

	Scadenza del finanziamento	LTV trigger	LT V rilevato	LT V delta	M.O.A. trigger (In milioni di euro)	M.O.A. rilevato (In milioni di euro)	M.O.A. delta (In milioni di euro)	Soluzioni adottate e note
Gamma RE BV	31/03/2018	80,0%	81,9 %	1,9 %				Il 30.06 non è una test date ai sensi del contratto di finanziamento

Trinacria Capital, Sicily Investment	08/03/2013						Un accordo modificativo del contratto di finanziamento è stato firmato in data 20.10.2015 che ha, tra le altre, esteso la scadenza del finanziamento fino al 08.09.2017.
Fondo Raissa	30/06/2015						E' stato successivamente sottoscritto un accordo modificativo del contratto di finanziamento che ha, tra le altre, esteso la scadenza del finanziamento fino al 31.12.2017.
Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia	08/03/2017	50,0%	50,4 %	0,4 %			Grazie ad un rimborso anticipato volontario effettuato dal Fondo, l'LTV è stato successivamente riportato ad un livello in linea con il <i>trigger</i> .
Fondo Diomira	30/06/2015						La data di scadenza del finanziamento è stata successivamente prorogata fino al 31.03.2016 attraverso la sottoscrizione di un c.d. accordo di <i>standstill</i> .
Fondo Patrimonio Uffici	31/12/2015				37.189	53.340	16.151
Fondo Città di Torino	30/06/2015						In data 11 novembre 2015 è stato sottoscritto un Accordo Modificativo del Contratto di Finanziamento che ne ha, inter alia, esteso la scadenza fino al 31.12.2017.
Fondo Social&Public Initiatives	15/12/2014						
Solaris, in liquidazione	31/12/2014						Sono in corso interlocuzioni con Banca Popolare di Milano al fine di estendere il finanziamento fino al



Tutte le società in precedenza indicate sono parte del Ramo d'Azienda Investimenti conferito a Focus Investments, eccetto Fondo Patrimonio Uffici, Fondo Social&Public Initiatives e Fondo Diomira, per le quali l'Emittente ha già interamente azzerato il valore del proprio investimento.

Inoltre, alla Data del Prospetto, la società collegata non oggetto di Conferimento che ha covenant finanziari contrattualmente previsti dal proprio contratto di finanziamento, oltre quelle appena menzionate, è Timmerdorfer, i cui covenant sono ampiamente rispettati.

### **10.5 Fonti previste di finanziamento**

Non vi sono ulteriori previsioni di finanziamento, salvo quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.3 del Prospetto.

Sulla base di quanto descritto nella Sezione Prima, Capitolo V, Paragrafo 5.2.3 e Capitolo XIII del Prospetto, non è previsto che la Società ricorra a ulteriori forme di finanziamento, in considerazione delle attività da porre in essere.

## XI. RICERCA E SVILUPPO, BREVETTI E LICENZE

### 11.1 Ricerca e sviluppo

Il Gruppo Prelios non svolge specifiche attività di ricerca e sviluppo, in quanto non richieste dalla propria attività.

### 11.2 Marchi, brevetti, concessioni e licenze

#### 11.2.1 Marchi

Nella tabella che segue sono indicati i principali marchi di proprietà del Gruppo Prelios alla Data del Prospetto Informativo.

Marchio	Tipo(1)	Uso(2)	Ambito geografico	Classe di registrazione
PRELIOS	Denominativo e figurativo	Marchio utilizzato dalle società del Gruppo per attività nel settore real estate, incluse attività di gestione del risparmio e NPL.	Italia, Comunitario	35,36,37,42,43,44,45
PRELIOS – THE REAL POTENTIAL OF REAL ESTATE	Figurativo	Pay off abbinato al marchio Prelios	Italia	35,36,42,45
THE REAL POTENTIAL OF REAL ESTATE	Denominativo	Pay off abbinato al marchio Prelios	Italia	35,36,42,45
ECOBUILDING	Figurativo	Marchio non in uso	Italia, Comunitario Russia Turchia	35,36,37
FRANCHISING ORCHESTRA	Figurativo	Marchio non in uso	Italia	41
MILANO CENTRALE	Denominativo e figurativo	Marchio non in uso	Comunitario	35,36,37,42
PITECNA	Denominativo e figurativo	Marchio utilizzato per la joint venture commerciale tra Prelios Integra S.p.A. e la società Impresa Percassi	Italia	35,36,37,42,45
PITECNA RETAIL & OFFICE CONTRACTING	Figurativo	Marchio utilizzato per la joint venture commerciale tra Prelios Integra S.p.A. e la società Percassi		35, 36, 37, 42, 45
BORGONOVO	Figurativo	Marchio identificativo del Centro di Intrattenimento di Centova (PG)	Italia	03,09,14,18,25,28,35,41,43,44
Quadrato con punto	Denominativo e figurativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia/ Comunitario	35,36
Quadrato verde con punto	Figurativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	35,36
Quadrato con punto + casa	Figurativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	35,36
La tua casa una scelta sicura	Denominativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	35,36
Energia Unica	Denominativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	35,36
L'armonia è di casa	Denominativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	35,36
Insieme protagonisti del futuro	Denominativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	35,36
Agency Orchestra	Figurativo	Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)	Italia	41

<i>Agency Ensemble</i>	<i>Figurativo</i>	<i>Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)</i>	<i>Italia</i>	<i>41</i>
<i>FIM Fabbrica Italiana di Mediazione</i>	<i>Figurativo</i>	<i>Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)</i>	<i>Italia</i>	<i>35,36,42</i>
<i>SIB – Servizi Immobiliari Banche</i>	<i>Denominativo e figurativo</i>	<i>Marchio legato all'attività della controllata Prelios Credit Servicing S.p.A. (marchio non in uso)</i>	<i>Italia</i>	<i>36</i>
<i>CASACLICK</i>	<i>Denominativo e figurativo</i>	<i>Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio in uso alla controllata Prelios Valuations &amp; e-Servicing S.p.A.)</i>	<i>Italia</i>	<i>35,36</i>
<i>LOGO CASACLICK</i>	<i>Figurativo</i>	<i>Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio in uso alla controllata Prelios Valuations &amp; e-Servicing S.p.A.)</i>	<i>Italia</i>	<i>16,35,36,37,38,39,41,45</i>
<i>IL QUADRILATERO</i>	<i>Figurativo</i>	<i>Marchio legato all'attività di mediazione immobiliare (marchio non in uso)</i>	<i>Italia</i>	<i>16,35,36,42</i>
<i>BICOCCA PARKING</i>	<i>Figurativo</i>	<i>Marchio utilizzato dalla controllata Parcheggi Bicocca S.r.l. per la gestione dei parcheggi dell'area Bicocca di Milano.</i>	<i>Italia</i>	<i>6,9,19,35,37,39</i>
<i>MAGNETE MILANO</i>	<i>Denominativo e figurativo</i>	<i>Marchio legato allo sviluppo del Progetto Magnete Milano</i>	<i>Italia</i>	<i>35,36,37,41,42,43,44,45</i>
<i>MAGNETE CULTURA</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio legato allo sviluppo del Progetto Magnete Milano</i>	<i>Italia</i>	<i>35,36,37,39,41,42,43,44,45</i>
<i>DGAG</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio non in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>DGAG Deutsche Grundvermögen AG</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio non in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Wobau Schleswig Holstein</i>	<i>Denominativo e figurativo</i>	<i>Marchio non in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Rungwisch Quartier Wohnglueck fuer alle!</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Jessen Quartier Lebensfreude mitten in Altona!</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Valentinskamp Leben im Mittelpunkt</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Green Village Natuerlich.Stadts.Leben.</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>BNO St. Paul Eigen.sinnig.wohnen</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Wohnpark Weidenborn</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>CHAUSSE QUARTIER!</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>
<i>Nordend-Quartier Stadt.leben.live</i>	<i>Denominativo</i>	<i>Marchio in uso</i>	<i>Germania</i>	<i>Real Estate</i>

(1) Per tipo si intende figurativo o denominativo.

(2) Per uso si intende la modalità con cui il marchio viene utilizzato.

### 11.2.2 Brevetti

L'Emittente e le sue controllate non sono titolari di brevetti aventi rilevanza significativa. Prelios, inoltre, non utilizza brevetti di proprietà di terzi.

### 11.2.3 Concessioni

Alla Data del Prospetto, il Gruppo Prelios non è titolare di alcuna concessioni. Con il Conferimento sono state trasferite in Focus Investments le concessioni comunali in capo a Parcheggi Bicocca S.r.l. (società alla Data del Prospetto Informativo partecipata al 100% da Focus Investments), relative ai

parcheggi P1, P7, P8, P10 e ai parcheggi su strada (strisce blu) ubicati nel quartiere Bicocca. Il valore residuo delle concessioni al 31 dicembre 2014, è pari a Euro 1.800.000,00.

#### *11.2.4 Licenze*

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente e le Società del Gruppo non sono titolari di licenze aventi rilevanza significativa. Prelios, inoltre, non utilizza licenze di proprietà di terzi.

## XII. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

### 12.1 Tendenze significative nell'attività dell'Emittente manifestatesi dalla chiusura dell'ultimo esercizio alla Data del Prospetto

Nel corso dei primi nove mesi del 2015, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato caratterizzato da 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 recente 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.

I ricavi consolidati al 30 settembre 2015 ammontano a Euro 45,8 milioni rispetto a Euro 51,1 milioni dei primi nove mesi del 2014. In particolare, i ricavi della piattaforma di gestione, italiana ed estera, sono pari a Euro 41,8 milioni 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 *non performing loan* 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 pari ad Euro 12,1 milioni a fronte di Euro 7,5 milioni consuntivati al 30 settembre 2014. La contrazione è per Euro 3,4 milioni alla piattaforma di gestione, che passa da un risultato operativo positivo di Euro 0,1 milioni nel settembre 2014 ad un risultato negativo di Euro 3,3 milioni nel settembre 2015 (il peggioramento è 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 Euro 9,1 milioni rispetto ad un valore negativo di Euro 16,3 milioni 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 Soc. coop. p.A..

Gli oneri di ristrutturazione al 30 settembre 2015 sono pari ad un valore positivo di Euro 0,6 milioni, rispetto ad un valore negativo di Euro 2,3 milioni del corrispondente periodo 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 Euro 0,4 milioni, rispetto ad un valore negativo di Euro 23,6 milioni consuntivato al 30 settembre 2014. che rifletteva, 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 Euro 4,9 milioni e dell'immobile sito in Kempinski Plaza detenuto dalla società Gadeke per Euro 1,9 milioni in parte compensata dalle svalutazioni effettuate dal Fondo FIPRS (Euro 2,1 milioni) e dal Fondo Tecla (Euro 0,8 milioni).

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

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

Con riferimento ai dati consolidati e all'esercizio 2015, l'Emittente alla luce delle prime evidenze contabili esaminate dal Consiglio di Amministrazione il 12 gennaio 2016 (i) non conferma la stima dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso 75 e 80 milioni di Euro), evidenziando che alla Data del Prospetto Informativo il *target* relativo ai suddetti ricavi per l'esercizio 2015 si attesta ad un valore di circa Euro 71 milioni. Lo scostamento tra il suddetto *target* e la stima comunicata in data 12 gennaio 2016 è principalmente riconducibile allo slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività che il Gruppo aveva individuato per compensare alcuni ritardi evidenziati durante l'esercizio; (ii) pur in presenza della descritta dinamica relativa ai ricavi, conferma la stima di Risultato operativo "*non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni-Rivalutazioni immobiliari*"<sup>51</sup> comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso tra 6 e 8 milioni di Euro), ciò in considerazione della maturazione di ricavi commissionali variabili a cui si associa un'incidenza sulla marginalità del Gruppo superiore alla media e del costante *focus* sul contenimento dei costi generali. Secondo il calendario degli eventi societari la riunione del Consiglio di Amministrazione deputata ad approvare il bilancio consolidato si terrà il 21 marzo 2016.

L'Emittente conferma invece - alla Data del Prospetto - tutti i *target* comunicati al mercato con riferimento al periodo 2016-2017.

## **12.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso**

---

<sup>51</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

Sulla base delle informazioni alla Data del Prospetto disponibili, fatto salvo quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo IV del Prospetto, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo almeno per l'esercizio in corso.

## **XIII. PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI**

### **13.1 Principali presupposti delle previsioni o stime degli utili**

#### *13.1.1 Premessa*

La grave crisi internazionale che ha caratterizzato gli ultimi anni ha avuto inizio nel 2008, con una prima fase recessiva di 2 anni, a cui si è poi aggiunta, a partire dal 2011, una seconda fase recessiva, che ha coinvolto in misura ancora maggiore il settore immobiliare. La riduzione dei prezzi, il rallentamento delle transazioni, l'incremento degli spread e, soprattutto, le difficoltà di accesso al credito hanno penalizzato tutte le società del settore. Si segnala come solo a partire dalla seconda metà del 2014 si sono registrati in modo estremamente selettivo, i primi segnali di ripresa e consistenza del mercato immobiliare di riferimento.

Per reagire alle mutate condizioni di mercato, già alla fine del 2012, l'Emittente ha annunciato un ulteriore processo di riduzione costi e di riorganizzazione finalizzato al rilancio delle attività di Servizi, alla realizzazione di sinergie tra le varie aree di *business* e alla selettiva dismissione degli *asset* in portafoglio. Tale processo si è concluso nel 2013 con la realizzazione di una ristrutturazione finanziaria e di un aumento di capitale che ha comportato, tra l'altro, l'ingresso di nuovi azionisti nella compagine sociale dell'Emittente.

In continuità con tale approccio strategico e con le necessarie revisioni che il *management* ha ritenuto opportuno apportare, con particolare riferimento (i) alla cessione obbligatoria della piattaforma di servizi residenziali in Germania contestualmente alla vendita del portafoglio DGAG (ove Prelios deteneva una quota di minoranza), (ii) alla necessità di riallineare i valori patrimoniali e le connesse tempistiche di valorizzazione di alcuni *asset* problematici e (iii) fattorizzare un ritardo nello sviluppo della *management platform*, l'Emittente ha approvato, in data 6 agosto 2015 il Piano Industriale 2015-2017 che prevede l'anticipata, rispetto al previsto piano di dismissioni, separazione dalla componente Investimenti, confermando nuovamente la volontà strategica di trasformazione in *pure management company*, in linea con quanto previsto nel Piano Strategico 2013-2016 approvato in occasione dell'implementazione dell'operazione straordinaria del 2013.

### **13.2 Piano Industriale 2015-2017 e Nuovo Piano di Risanamento**

#### *13.2.1 Premessa e presupposti*

In data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione di Prelios, adottando le medesime ipotesi e assunzioni dei precedenti documenti di pianificazione industriale, ha approvato il Piano Industriale 2015-2017, a livello consolidato, e il Nuovo Piano di Risanamento, a livello di Holding, riferiti al triennio 2015-2017.

Nel mese di luglio 2015 la Società ha conferito al Dott. Mario Civetta, quale esperto indipendente, l'incarico di attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Nuovo Piano di Risanamento.

In data 7 agosto 2015, il Dott. Mario Civetta ha rilasciato la propria attestazione in relazione al Nuovo Piano di Risanamento ai sensi dell'articolo 67, terzo comma, lettera d), del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (come successivamente modificato e integrato), asseverata di nuovo - in forma sintetica - in data 14 settembre 2015 e depositata per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.

Il Piano Industriale 2015-2017 ed il Nuovo Piano di Risanamento, redatti, come detto, adottando le medesime ipotesi ed assunzioni, rappresentano le medesime dinamiche finanziarie, economiche e patrimoniali riferibili rispettivamente al bilancio consolidato del Gruppo ed al bilancio separato dell'Emittente. In ogni caso sono rilevabili talune differenze di tempistiche (*timing*) di rilevazione



dei flussi monetari o degli effetti economici in coerenza con le differenze di rilevazione contabile tra il bilancio consolidato ed il bilancio separato.

Il Piano Industriale 2015-2017 e il Nuovo Piano di Risanamento si pongono un duplice obiettivo:

- accelerare la trasformazione della Società in “*pure management company*” attraverso la riduzione dei costi e la semplificazione dell’organizzazione interna per far fronte al mutato scenario del settore immobiliare;
- riequilibrare la situazione finanziaria della Società separando i flussi di cassa della piattaforma servizi e gestione da quelli derivanti dall’attività degli Investimenti con la finalità di ridurre l’esposizione debitoria verso gli istituti di credito e di creazione di un maggior valore per gli azionisti; tale finalità sarà perseguita attraverso l’implementazione del Nuovo Accordo di Rimodulazione e la separazione della componente investimenti.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha confermato la volontà di concentrare l’attenzione del Gruppo sulle attività di Servizi ritenute core e in grado di generare ricavi di natura ricorrente. In tal modo, il Gruppo Prelios intende proseguire nel riposizionamento sul mercato, facendo leva sulle competenze peculiari che ne hanno consentito l’affermazione negli anni immediatamente successivi alla quotazione in Borsa, quali l’attività di fund management e la fornitura di servizi immobiliari specialistici (principalmente agenzia, valutazioni immobiliari e *property & project management*), cui si affianca, proprio per la capacità di generare ricavi ricorrenti, l’attività di *credit servicing*. Elementi distintivi di questa strategia industriale sono: (i) la presenza integrata nei principali segmenti di *business* dell’*alternative asset management* immobiliare e dei servizi di real estate, (ii) lo sviluppo volto alla ricerca di ricoprire posizioni rilevanti in ciascuno dei segmenti di *business* in cui il Gruppo opera nella varie geografie in cui è presente (Italia, Germania e Polonia) e (iii) eliminazione del continuo, latente conflitto di interesse generato dalla convivenza delle due aree di *business* (Servizi ed Investimenti) sotto lo stesso consolidato che ha impedito di sfruttare appieno le nuove opportunità di *business* in ragione delle *legacies* generate dal passato.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha approvato l’Operazione, che è, come detto, volta altresì al rafforzamento patrimoniale della Società, attraverso l’immissione di nuove risorse finanziarie, al riequilibrio della struttura finanziaria complessiva e al conseguente risanamento della stessa, nonché a realizzare una netta separazione delle attività tra componente Investimenti e componente Servizi, tesa ad ottimizzare l’allocazione delle risorse finanziarie con l’obiettivo di rendere il modello di *business* della società maggiormente apprezzato ed appetibile sul mercato.

Il Piano Industriale 2015-2017, e conseguentemente il Nuovo Piano di Risanamento, sono stati elaborati partendo dalle principali grandezze economiche, patrimoniali e finanziarie al 31 dicembre 2014, rappresentate dal bilancio approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios del 10 marzo 2015.

All’interno dell’attuale contesto economico e finanziario, ancora caratterizzato da difficili condizioni di mercato e da significative incertezze, che non trova analogie nella storia recente, il Piano Industriale 2015-2017 presuppone le seguenti assunzioni ipotetiche:

- (i) la positiva conclusione dell’Aumento di Capitale in Opzione per complessivi Euro 66,5 milioni, di cui una quota, pari ad Euro 12 milioni, da sottoscrivere per cassa e disponibile per la Società, e la restante quota da sottoscrivere attraverso eventuale compensazione di parte dei crediti delle Banche Finanziatrici della Società. Al riguardo le Banche Finanziatrici hanno assunto impegni di sottoscrizione e garanzia. (Per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.2 e Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.4.3);

- (ii) la positiva conclusione dei connessi accordi di ristrutturazione del debito e di separazione della componente Investimenti, riflessi nelle stime di riduzione dell'indebitamento finanziario netto, assumendo pertanto il realizzarsi delle condizioni previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione del debito con le Banche Finanziatrici e nell'Accordo Quadro con i soci di Focus Investments, per rafforzare la struttura patrimoniale e sostenere le azioni di *business* previste nel Piano Industriale 2015-2017;
- (iii) perseguire l'obiettivo di incremento dell'attività della *management platform*, da realizzarsi
  - (a) in Italia attraverso il proseguimento della crescita dell'*asset under management* (AUM) in gestione presso le società del Gruppo da clienti terzi e istituti bancari
  - (b) in Germania attraverso il riposizionamento della piattaforma tedesca su servizi a più alto valore aggiunto per investitori internazionali. Tali direttrici di sviluppo assumono da una parte, l'ottimizzazione del *mix* di tipologia del servizio reso che privilegia i clienti terzi rispetto a quelli *captive*, dall'altra parte, il perseguimento di commesse pluriennali e di un target di clientela di maggiore dimensione e affidabilità;
- (iv) il mantenimento delle attuali condizioni del mercato immobiliare:
  - a. per supportare lo sviluppo dell'attività della *management platform*, che operi in contesti di mercato in cui le controparti non si trovino in situazioni di tensione finanziaria, potendo così incassare regolarmente i crediti per l'attività fornita a fondi immobiliari e veicoli;
  - b. per consentire una selettiva dismissione degli asset immobiliari, ipotizzando tempistiche e valori di vendita tali da proteggere il capitale netto investito della Società in Focus Investments e nei residuali investimenti di cui la Società mantiene quote di partecipazione di minoranza assumendo pertanto la possibilità e l'effettiva disponibilità degli organi amministrativi di tali società, non soggette al controllo di Focus Investments, di realizzare le azioni previste. Nel piano di Focus Investments, che assume la valorizzazione del portafoglio di partecipazioni in un orizzonte di circa cinque anni, non sono pertanto previsti effetti positivi o negativi derivanti da differenti valutazioni connesse all'andamento del mercato immobiliare. Il piano di Focus Investments prevede inoltre l'autonomia dal punto di vista finanziario in relazione agli impegni ed obblighi in essere connessi al portafoglio di partecipazioni.

Le assunzioni ipotetiche descritte ai precedenti punti (i), (ii) e (iv) a) si basano su fattori e ipotesi sulle quali gli amministratori non hanno alcuna influenza, in quanto dipendono dall'evoluzione generale del mercato. Gli amministratori, invece, potrebbero non avere influenza determinante rispetto alle ipotesi o ai fattori su cui si basano i punti (iii) e (iv) b).

In aggiunta a quanto sopra, il Nuovo Piano di Risanamento presuppone anche le seguenti assunzioni ipotetiche:

- (i) una politica di dividendi a favore di Prelios dalle società controllate che preveda la distribuzione a partire dal 2016 di una significativa quota dei risultati maturati;
- (ii) l'iscrizione in Prelios a valle del Conferimento della partecipazione in Focus Investments in continuità di valori e conseguente valutazione al costo, nell'arco di Piano, in coerenza con le assunzioni riferite al mercato sopra menzionate.

### 13.2.2 Linee guida del Piano Industriale 2015-2017

Le linee guida alla base del Piano Industriale 2015-2017, rispondendo all'attuale contesto di riferimento, sono sintetizzabili come segue:

- conferma del riposizionamento in “*pure management company*”, basandosi sulla centralità dei servizi in Italia e all'estero attraverso la focalizzazione sulle attività che hanno consentito al Gruppo Prelios di affermarsi quale operatore di riferimento negli anni successivi alla quotazione. Elementi distintivi di questa strategia industriale sono: (i) la presenza integrata nei principali segmenti di business dell'*alternative asset management* immobiliare e dei servizi di *real estate*, (ii) lo sviluppo volto alla ricerca di ricoprire posizioni rilevanti in ciascuno dei segmenti di *business* in cui il Gruppo opera nella varie geografie in cui è presente (Italia, Germania e Polonia) e (iii) eliminazione del continuo, latente conflitto di interesse generato dalla convivenza delle due aree di *business* (servizi ed investimenti) sotto lo stesso consolidato che ha impedito di sfruttare appieno le nuove opportunità di *business* in ragione delle *legacies* generate dal passato;
- riduzione dei rischi insiti nel modello di *business* adottato nel recente passato attraverso: (i) una riduzione dell'indebitamento, finalizzata a dotare la Società di un maggior grado di efficienza e flessibilità in linea con i modelli sostenibili nel lungo periodo di società di servizi, e (ii) una riduzione del profilo di rischio attraverso l'implementazione della separazione del portafoglio investimenti parte dell'Operazione;
- organizzazione snella ed efficiente con una posizione di costo complessivamente competitiva con quella dei principali *competitors*, che fa leva sull'esperienza operativa di un *management team* di elevato profilo, su un'ulteriore razionalizzazione del numero di risorse (ora focalizzate sullo sviluppo della piattaforma di servizi e gestione e sulla variabilizzazione delle componenti di costo più sensibili) e sul contenimento di altri costi fissi derivanti principalmente dalla semplificazione del modello di *business*.

Nel Piano Industriale 2015-2017 sono riflesse le seguenti principali assunzioni espresse dall'Emittente al fine del raggiungimento dei target prefissati e descritti nel paragrafo successivo.

Il riposizionamento in “*pure management company*” avviene attraverso:

- la focalizzazione sulla piattaforma di gestione e servizi per portafogli immobiliari e *asset* bancari per conto di investitori terzi, sia in Italia che in Germania e, in misura minore, sulla Polonia;
- l'implementazione della separazione tra componente Servizi ed Investimenti con l'obiettivo di ridurre il profilo di rischio, di focalizzare il *management* sullo sviluppo, di ridurre i potenziali conflitti di interesse generati dal precedente modello di *business*.

Estrema importanza assume la riorganizzazione della Holding, cui sono correlati ulteriori oneri nel Piano Industriale 2015-2017 oltre a quanto già rilevato tra le passività del bilancio al 31 dicembre 2014, con l'obiettivo di limitare il peso della stessa, attraverso la riduzione del numero di addetti e dei costi fissi, consentendo alla Holding di focalizzare la propria attività su: sviluppo strategico nazionale e internazionale, coordinamento trasversale delle iniziative commerciali e di sviluppo, gestione dei rapporti con gli investitori di business e definizione delle linee strategiche di sviluppo dei segmenti di interesse per il Gruppo.

Le linee strategiche in precedenza descritte, sono di seguito esplicitate con riferimento alle specifiche divisioni operative del Gruppo.

#### *Prelios SGR*

Lo sviluppo delle proiezioni di Prelios SGR muove da due principali considerazioni: (i) che il mercato dei fondi immobiliari, nato in Italia nel 1998, è giunto al termine del suo primo ciclo di vita e (ii) che le SGR che manterranno il modello di business adottato nel corso di questo periodo saranno destinate ad incontrare difficoltà. All'interno di questo scenario, il sentiero di crescita delle SGR dovrà avvenire sia attraverso l'acquisizione di nuovi asset – con particolare riferimento ai processi di valorizzazione dei patrimoni di enti previdenziali, fondi pensione/assicurazioni, le

dismissioni di patrimonio pubblico detenuto dallo Stato e dagli enti territoriali, da istituti bancari e da *large corporations* – con i quali alimentare nuovi prodotti e i fondi già esistenti, sia attraverso l’acquisizione diretta di nuovi prodotti da altre SGR o l’integrazione con alcune di esse nel quadro di un progressivo processo di concentrazione e razionalizzazione del settore degli operatori, già evidente. Nel periodo di attuazione del Piano Industriale 2015-2017, è attesa una crescita dell’*asset under management* (AUM) pari a circa il 15% rispetto al valore al 31 dicembre 2014. Si prevede che tale risultato sia perseguito, pur in presenza della predetta strategia di dismissione dei co-investimenti, attraverso l’acquisizione di nuovi mandati di gestione di fondi immobiliari di terzi.

#### *Prelios Property & Project Management*

Per Prelios Integra S.p.A. (precedentemente denominata, sino al 3 giugno 2013, Prelios Property e Project Management S.p.A.), società con competenze per lo sviluppo, la realizzazione e la gestione di progetti immobiliari, in grado quindi di coprire tutto il ciclo di vita di un immobile, che già opera con rilevanti portafogli in gestione per clienti terzi, si persegue una strategia di estensione di tale business, attraverso l’offerta a clienti privati e pubblici di servizi gestionali e tecnici integrati. Nel solco di tale direttrice la Società si pone l’obiettivo di arricchimento dell’offerta verso servizi ad alto valore aggiunto e/o su *asset class* specifiche (e.g. impianti tecnologici, risparmio energetico).

#### *Prelios Agency*

Le attività di intermediazione immobiliare sono gestite attraverso Prelios Agency. Per la Società, la cui attività è stata storicamente trainata dagli incarichi acquisiti nell’ambito dei processi di dismissione di fondi e veicoli appartenenti al gruppo Prelios, si prevede un parziale riposizionamento dell’offerta attraverso la crescita delle attività per terze parti, focalizzate, in virtù anche del ritrovato interesse da parte di investitori internazionali, sull’attività core di brokeraggio immobiliare e rinegoziazione di contratti di locazione con l’opportunità di proporsi come soggetto attivo nei processi di valorizzazione di asset sparsi sul territorio e per sviluppi immobiliari impegnati in fasi di *remarketing*.

#### *Prelios Valuations & E-Services*

Le attività di valutazione immobiliare sono gestite attraverso Prelios Valuations & E-Services. Per la società, nel cui settore appare ragionevole ipotizzare che continui il processo di esternalizzazione delle attività relative alle perizie a società specializzate, si prevede, invece, un incremento dei servizi rivolti al settore creditizio, in particolare delle valutazioni a supporto dell’erogazione di mutui e delle ristrutturazioni di crediti in sofferenza che già rappresentano la fonte principale di ricavo, attraverso la stipula di nuovi accordi commerciali con le banche.

#### *PRECS*

Le attività di gestione di crediti deteriorati (*credit servicing*) sono gestite, all’interno del Gruppo, da Prelios Credit Servicing (PRECS).

Le sofferenze bancarie in Italia hanno subito un incremento sostanziale in questi ultimi anni e continueranno a rappresentare un problema rilevante per il sistema bancario nei prossimi anni, anche in considerazione del livello dei crediti ad incaglio.

In aggiunta il *comprehensive assessment* (*Asset Quality Review* e *stress test*) ha determinato aggiustamenti del valore degli attivi generando nuove opportunità di cessione degli stessi.

Il mercato potenziale per PRECS è rappresentato dalle sofferenze che il sistema bancario e finanziario italiano, dati i livelli raggiunti, dovrà cedere o non sarà ragionevolmente in grado di gestire internamente nei prossimi anni. Le soluzioni che il suddetto sistema potrà percorrere sono di fatto tre (i) ricorso agli *outsourcer*; (ii) cessione di portafogli favorite dalla riduzione del gap tra valore degli attivi presenti nei bilanci delle banche ed il rinnovato interesse da parte di investitori italiani ed esteri al mercato degli NPL; (iii) possibili *partnership* tra banche ed *outsourcer* che

potranno consentire alle banche di liberare capitale, ma di limitare le eventuali svalutazioni dei crediti (conferimenti e non cessioni).

In tale contesto quindi lo sviluppo della società sarà focalizzato nel processo di consolidamento della strategia *open market* per garantire una crescita sostenibile e, contemporaneamente, sviluppare operazioni con ritorni immediati per finanziare la crescita. I cardini di questa strategia saranno quindi (i) gestione del processo end to end della cartolarizzazione (assistenza nella *due diligence*, costituzione veicolo, definizione dei contratti della cartolarizzazione, *special, master e corporate services*), (ii) sfruttamento di tutte le opportunità di mercato derivanti da: a) volontà delle banche di concedere in outsourcing la gestione degli *Non Performing Loans* (NPL) b) probabili cessioni di portafogli di NPL di dimensioni e caratteristiche differenti (non più solo *unsecured*) facilitate dalla politica di copertura realizzata nel 2014 dalle principali banche italiane, c) crescente interesse degli investitori stranieri verso il mercato degli NPL con particolare attenzione ai crediti *secured*.

Il Piano Industriale 2015-2017 fattorizza, anche, gli effetti derivanti dall'avvio della collaborazione tra il Gruppo Prelios e affiliate di Fortress Investment Group LLC (“**Fortress**”) in qualità di *partners* industriali nella gestione di alcuni crediti deteriorati derivanti dall'operazione che ha portato Fortress ad acquisire l'intera partecipazione di UniCredit S.p.A. in UniCredit Credit Management Bank S.p.A., incluso un portafoglio di sofferenze per circa Euro 2,4 miliardi (valore lordo).

#### *Management platform in Germania e Polonia*

In Germania la strategia del Gruppo sarà concentrata, a valle della focalizzazione sul segmento commerciale, su tale *asset class* e su immobili o progetti complessi come *shopping centers* o progetti di sviluppo per terzi. In questo senso lo sforzo commerciale sarà focalizzato su investitori istituzionali (sia tedeschi che internazionali) ai quali proporsi con una piattaforma integrata di servizi articolata su tre principali *business lines*: i) *advisory & brokerage*, servizio offerto a clienti terzi ii) gestione di centri commerciali, tradizionale punto di forza di Prelios Immobilien Management iii) servizi di *development management*, per terzi.

In Polonia, invece, il Gruppo sta procedendo con il rilancio della presenza come *service provider*, con *focus* su *advisory & brokerage* e su *asset management*. L'attività è soggetta alla direzione del *country manager* Germania e Polonia e quindi può sfruttare diverse sinergie con Prelios Immobilien Management.

#### *Investment*

In relazione alla componente Investimenti detenuta da Prelios e riferibile, come anticipato, principalmente alla partecipazione detenuta in Focus Investments, la strategia inclusa nel Piano Industriale 2015-2017 è quella di valorizzazione delle partecipazioni detenute in un arco temporale di circa cinque anni. Si segnala come con riferimento all'orizzonte del Piano Industriale 2015-2017 le proiezioni economico-finanziarie non includano distribuzioni e contribuzioni con riferimento a tale partecipazione.

Lo sviluppo del piano della partecipazione Focus Investments, sviluppato dal *management* di Prelios, incluso e sottoscritto quale allegato all'Accordo Quadro, assume, come anticipato, la possibilità e l'effettiva disponibilità degli organi amministrativi delle società partecipate, non soggette al controllo di Focus Investments, di realizzare le azioni previste.

Nel piano di Focus Investments non sono previsti effetti positivi o negativi derivanti da differenti valutazioni connesse all'andamento del mercato immobiliare ed inoltre in ottica prudenziale il Piano Industriale 2015-2017 assume la cessione agli attuali valori contabili consolidati con l'eccezione di una specifica partecipazione, dove considerando alcune particolarità dell'investimento, è stata assunta una cessione ad un valore inferiore all'attuale *fair value* e valore contabile.

Si segnala come il *management team* di Focus Investments, totalmente autonomo e focalizzato sulla gestione delle partecipazioni parte del perimetro di attività conferite, possa in futuro mettere a disposizione la propria consolidata expertise nella gestione di portafogli immobiliari *non performing*.

### 13.2.3 Principali dati previsionali del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento

Sulle base delle linee guida gestionali e di *business* identificate, in linea con il modello di *pure management company* e con l'obiettivo di rilanciare Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari, il Gruppo per il periodo 2015-2017 si è proposto i seguenti obiettivi, di seguito esposti evidenziando le stime di utili per l'esercizio 2015 separatamente dalle previsioni di risultato per gli esercizi successivi del Piano Industriale 2015-2017:

#### 2015:

- RICAVI della piattaforma di gestione e servizi tra 75 e 80 milioni di Euro;
- EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A))<sup>52</sup> tra 6 e 8 milioni di Euro;

#### 2016 e 2017:

- RICAVI della piattaforma di gestione e servizi:
  - per il 2016 tra 100 e 105 milioni di Euro;
  - per il 2017 tra 120 e 125 milioni di Euro;
- EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A))<sup>53</sup>:

---

<sup>52</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.

<sup>53</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettiche, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali

- per il 2016 tra 10 e 12 milioni di Euro;
  - per il 2017 tra 18 e 20 milioni di Euro;
- a fronte di Euro 12 milioni di costi centrali consuntivati nel 2014 e alla luce anche della ridefinizione del perimetro delle attività connessa con l'Operazione, la Società si propone l'obiettivo di perseguire una riduzione dei costi fino al 50% entro il 2017.

Si segnala, tuttavia, come il Piano Industriale 2015-2017 riferito all'andamento prospettico del *business* Servizi, sia sotto il profilo economico-patrimoniale che relativamente alla sostenibilità dell'indebitamento finanziario della Società, evidenzia risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio 2015 - 2017, con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios *post* Conferimento. Si segnala, in aggiunta, come tale dinamica risenta prevalentemente della valutazione, effettuata mediante il metodo del patrimonio netto, degli effetti derivanti dalla componente investimenti con particolare riferimento alla partecipazione in Focus Investments.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato, coerentemente con la prassi adottata dal Gruppo anche nel passato, la comunicazione finanziaria degli obiettivi sopra riportati, considerando le naturali oscillazioni tipiche del settore di appartenenza nonché le incertezze caratteristiche delle assunzioni adottate, fornendo un range di valori basati sui dati previsionali risultanti dal Piano Industriale 2015 -2017.

Ad integrazione di quanto descritto in precedenza e sebbene gli indicatori relativi ai dati consolidati siano ritenuti maggiormente espressivi dell'andamento previsto del Gruppo, si segnala come, a livello della sola Emittente, Prelios, sia stato previsto, in coerenza di assunzioni con lo sviluppo delle previsioni consolidate e considerando, inoltre, gli effetti connessi al differimento temporale al 2016 dell'Apporto in Denaro di Euro 20 milioni originariamente previsto nel 2015, un ritorno all'utile ed una generazione di flussi di cassa positivi a partire dal 2017. Con riferimento alla previsione di un ritorno all'utile dell'Emittente a partire dal 2017 si evidenzia come lo stesso sia determinato dall'effetto positivo connesso alla distribuzione dei dividendi relativi agli utili generati dalle società controllate della piattaforma di gestione e servizi ed al criterio di rilevazione nel bilancio separato delle partecipazioni in controllate, collegate e *joint ventures*. Tali attività sono iscritte al loro costo storico (pari ad Euro 13,7 milioni al 30 giugno 2015 con riferimento al Ramo d'Azienda Investimenti conferito in Focus Investments assumendo il debito conferito al suo valore nominale maggiorato degli interessi maturati) prevedendo la rilevazione a conto economico dei dividendi e delle eventuali perdite durevoli di valore. Con riferimento a queste ultime ed alla partecipazione in Focus Investments, il Nuovo Piano di Risanamento non prevede la rilevazione di *impairment*.

La tabella seguente riporta pertanto i dati consolidati relativi a Ricavi ed EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A) come in precedenza descritti, con riferimento agli esercizi prospettici 2017, 2016 e 2015 (inclusi nel Piano Industriale 2015-2017) ed ai dati consuntivi per gli esercizi al 31 dicembre 2014, 31 dicembre 2013 e 31 dicembre 2012.

Euro/mln	2017	%	2016	%	2015	%	30	2014	%	2013	%	2012
		2017/2016		2016/2015		2015/2014	Settembre 2015		2014/2013		2013/2012	
Ricavi della piattaforma di gestione e servizi consolidati	120/125	20%/19%	100/105	33%/31%	75/80	7%/14%	41.8	70.1	2%	68.6	(14%)	79.7

adottati in coerenza nei differenti periodi.

Risultato operativo non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni/Rivalutazioni immobiliari <sup>54</sup>	18/20	80%/66%	10/12	66%/50%	6/8	(52%)/(36%)	2.5	12.5	98%	6.3	(48%)	12.2
Risultato Netto del Gruppo	Negativo		Negativo		Negativo		Negativo	(61.1)		(332.8)		(241.7)

Al riguardo e con riferimento all'esercizio 2015, l'Emittente alla luce delle prime evidenze contabili esaminate dal Consiglio di Amministrazione il 12 gennaio 2016 (i) non conferma la stima dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso 75 e 80 milioni di Euro), evidenziando che alla Data del Prospetto Informativo il *target* relativo ai suddetti ricavi per l'esercizio 2015 si attesta ad un valore di circa Euro 71 milioni. Lo scostamento tra il suddetto *target* e la stima comunicata in data 12 gennaio 2016 è principalmente riconducibile allo slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività che il Gruppo aveva individuato per compensare alcuni ritardi evidenziati durante l'esercizio; (ii) pur in presenza della descritta dinamica relativa ai ricavi, conferma la stima di Risultato operativo "*non inclusivo dei costi di Holding e comprensivo dei risultati e dei proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e Svalutazioni-Rivalutazioni immobiliari*"<sup>55</sup> comunicata al mercato in data 10 marzo 2015 (indicata nell'intervallo compreso tra 6 e 8 milioni di Euro), ciò in considerazione della maturazione di ricavi commissionali variabili a cui si associa un'incidenza sulla marginalità del Gruppo superiore alla media e del costante *focus* sul contenimento dei costi generali. Secondo il calendario degli eventi societari la riunione del Consiglio di Amministrazione deputata ad approvare il bilancio consolidato si terrà il 21 marzo 2016.

L'Emittente conferma invece, alla Data del Prospetto, tutti i target comunicati al mercato con riferimento al periodo 2016-2017.

Il progressivo miglioramento degli obiettivi economici nell'arco di Piano Industriale 2015-2017, coerentemente con la strategia di Gruppo e grazie all'intensa attività di *business development*, sarà

<sup>54</sup> Il valore si riferisce alla piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A)) e non include quindi i risultati e i proventi finanziari da partecipazioni relativi al *business* Investimenti, ivi inclusa la partecipazione in Focus Investments.

<sup>55</sup> Sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. L'indicatore in oggetto, che meglio riflette la performance dell'attività della Piattaforma di Gestione del Gruppo, è l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riguardanti le società facenti parte della già citata piattaforma di gestione. Tali valori non includono le spese generali e amministrative (G&A - holding).

Gli effetti derivanti dall'Operazione, ed in particolare il riposizionamento del Gruppo quale "pure management company" mediante la separazione del business Investimenti, determinano una limitata comparabilità delle informazioni finanziarie storiche con quelle prospettive, essendo queste ultime riferite a società controllate operanti, a differenza del passato, esclusivamente nel business Servizi. Si segnala, altresì, come le informazioni economiche gestionali riferite al business Servizi (riportate nella Relazione sulla Gestione dei Bilanci Consolidati annuali, delle Relazioni Finanziarie Semestrali e dei Resoconti Intermedi di Gestione), non sono assoggettate a revisione contabile e sono elaborate dal management mediante aggregazione di informazioni finanziarie tratte dai bilanci delle società del Gruppo, assoggettate a revisione contabile, e successiva eventuale elaborazione secondo criteri gestionali adottati in coerenza nei differenti periodi.



perseguito, come in precedenza anticipato, attraverso le linee strategiche in precedenza descritte qui riassunte.

Nell'ambito di una complessiva crescita e consolidamento nel comparto dell'*alternative asset management*:

- 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 PRECS per garantire una crescita sostenibile, sviluppo di operazioni straordinarie con ritorni immediati per finanziare la crescita.

Nell'ambito del comparto dei servizi *real estate*:

- ampliamento della base clienti *non captive* della BU Integrated services, miglioramento della marginalità e consolidamento del posizionamento a livello 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 «tedesco», concentrato su servizi a più alto valore aggiunto per investitori internazionali ai quali proporsi con una piattaforma integrata di servizi articolata su tre principali *business lines*: i) *advisory & brokerage*, servizio offerto a clienti terzi ii) gestione di centri commerciali, tradizionale punto di forza di Prelios Immobilien Management iii) servizi di *development management*, per terzi.

Nel Piano Industriale 2015-2017 si è ipotizzato che tra i 66,5 milioni di Euro di Aumento di Capitale in Opzione, coerentemente con quanto previsto nell'Accordo Quadro e nell'Accordo di Rimodulazione, una quota di disponibilità liquide pari a Euro 12 milioni sia a disposizione della Società per esigenze connesse al proprio fabbisogno finanziario (per maggiori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1). La Società, che nelle linee guida del Piano Industriale ha individuato strategie di crescita organica a carattere principalmente interno, ricomprende, quindi, in tale fabbisogno primariamente il sostegno finanziario riferibile alle esigenze di breve-medio periodo connesse allo sviluppo previsto del fatturato ed una limitata necessità di risorse finanziarie, circa un milione di euro, per sostenere, invece, strategie di crescita per linee esterne che temporalmente sono state previste nei primi sei mesi dalla Data del Prospetto. Le esigenze connesse al fabbisogno finanziario del Gruppo sono state stimate tenendo in considerazione i vincoli connessi alle disponibilità liquide delle società del Gruppo soggette a vigilanza da parte delle autorità competenti (Prelios SGR e Prelios Credit Servicing), in virtù della normativa speciale alle medesime applicabile.

Poiché l'Aumento di Capitale in Opzione non si è perfezionato entro il 2015 come originariamente previsto, l'Emittente a partire dal 31 dicembre 2015 potrebbe trovarsi nella fattispecie prevista dall'art. 2446, comma 1, del Codice Civile. L'accertamento dell'eventuale ricorrenza dei presupposti e della conseguente necessità di adottare i provvedimenti previsti dall'art. 2446 del Codice Civile sarà effettuato da parte del Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2015.

### **13.3 Relazione dei revisori sulle previsioni o stime degli utili**

La Società di Revisione ha emesso una relazione relativa alle procedure svolte in relazione ai dati previsionali inseriti nel Piano Industriale 2015-2017 dell'Emittente, indicati nel presente Capitolo. Copia della citata relazione è allegata al Prospetto Informativo.

### **13.4 Base di elaborazione delle previsioni o stime degli utili**

I principi contabili adottati per l'elaborazione dei dati previsionali sono omogenei a quelli utilizzati per il bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 redatti in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea.

### **13.5 Previsioni degli utili pubblicate in altro prospetto informativo**

Si segnala come il prospetto informativo pubblicato dalla Società in data 18 luglio 2013 contenesse previsioni di utili riferiti al periodo 2014-2016. Tali previsioni sono da ritenersi superate da quanto incluso nel presente Prospetto Informativo in quanto la Società, già nel corso del 2014, aveva individuato (i) nella cessione obbligatoria della piattaforma di servizi residenziali contestualmente alla vendita del portafoglio DGAG (ove Prelios deteneva una quota di minoranza), (ii) nella perdurante crisi di mercato che non ha permesso il rispetto del previsto piano di dismissioni immobiliari e di sviluppo commerciale, nonché (iii) nella necessità, quindi, di riallineare i valori su alcuni *asset* problematici rispetto a quanto previsto, motivazioni sufficienti e necessarie alla revisione delle stesse.

## XIV. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

### 14.1 Nome, indirizzo e funzioni dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti dell'Emittente

#### 14.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di 5 ad un massimo di 19 membri.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Prospetto Informativo è composto da 11 membri, è stato nominato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti del 16 ottobre 2015 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2017.

L'Assemblea ordinaria del 16 ottobre 2015 ha nominato il Consiglio di Amministrazione sulla base dell'unica lista congiunta di candidati presentata da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. e UniCredit S.p.A. in esecuzione di un apposito accordo sottoscritto tra gli stessi in data 21 settembre 2015 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 e Sezione Prima, Capitolo XIV, Paragrafo 14.2.2 del Prospetto). La tabella che segue indica le generalità dei membri del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Prospetto Informativo.

Carica	Nome e Cognome	Luogo e Data di Nascita
Presidente	Giorgio Luca Bruno	Milano, 23 febbraio 1960
Amministratore Delegato	Sergio Iasi	Salerno, 23 gennaio 1958
Amministratore	Davide Mereghetti (2)	Milano, 30 aprile 1966
Amministratore	Giovanni Angelo Carlo Gilli	Milano, 8 gennaio 1954
Amministratore	Valeria Leone	Napoli, 3 giugno 1961
Amministratore e <i>Lead Independent Director</i>	Arturo Sanguinetti (1) (*)	Carrara (MS), 14 marzo 1954
Amministratore	Giovanni Jody Vender (2) (*)	Milano, 17 settembre 1950
Amministratore	Andrea Mangoni (*)	Terni, 5 giugno 1963
Amministratore	Anna Maria Artoni (1) (*)	Correggio (RE), 31 marzo 1967
Amministratore	Mirja Cartia D'Asero (2) (*)	Catania, 22 novembre 1969
Amministratore	Rosa Cipriotti (1) (*)	Cariati (CS), 14 dicembre 1974

(1) Componente del Comitato per il Controllo interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

(2) Componente del Comitato per la Remunerazione.

(\*) Amministratore Indipendente ai sensi (i) sia del combinato disposto degli artt. 147-ter, comma quarto, e 148, comma terzo, del TUF, (ii) sia di quanto previsto dall'art. 3.C.1 del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* di ciascun membro del Consiglio di Amministrazione da cui emergono la competenza e l'esperienza maturate nella gestione aziendale.

**Giorgio Luca Bruno.** Nato a Milano il 23 febbraio 1960, si è laureato in Economia e Commercio all'Università Bocconi di Milano nel 1985. Nel 1986, inizia a lavorare nel Gruppo IFIL, settore Merger & Acquisition, passando successivamente al Gruppo FIAT, dove rimane come *controller*

della *subholding* Prime S.p.A. Nel 1990, entra nel Gruppo Camfin come responsabile Finanza e Controllo e nel 1998 viene nominato Direttore Generale di Camfin S.p.A.. Nel 2002 viene nominato Amministratore Delegato della società CAM Petroli, società in *joint venture* paritetica tra Camfin S.p.A. e il Gruppo ENI e ricopre la carica fino al dicembre 2007. Attualmente ricopre la carica di Presidente della società Pirelli & C. Ambiente S.r.l.. Ricopre la carica di Consigliere della Fondazione Centro Internazionale della Fotonica per Energia, ("CIFE") attiva nel campo delle ricerche sulla fotonica applicata alle energie rinnovabili. È inoltre Amministratore della società Camfin S.p.A., Nuove Partecipazioni S.p.A., Marco Polo International Italy S.p.A., Marco Polo International Holding Italy S.p.A. e Marco Polo Industrial Holding S.p.A. nonché componente del consiglio di amministrazione di alcune partecipate dirette o indirette di queste ultime.

**Sergio Iasi.** Nato a Salerno il 23 gennaio 1958. Nei primi anni '80 ha lavorato presso la Direzione del Personale e dei problemi del lavoro di IRI - Holding Pubblica di Partecipazioni, mentre dal 1986 al 1988 ha ricoperto la carica di Vice Direttore del Gruppo Sindacale Metalmeccanico di Assolombarda a Milano. Dal 1989 al 1994 è stato Senior Consultant in Project Group. Successivamente e fino al 1996 è stato Principal di Booz Allen Hamilton, nella practice Media e Telecom con base a Parigi ed Amsterdam. Dal 1996 al 2002 è stato Business Development Manager e, successivamente, Senior Vice President International and CEO Assistant nel Gruppo Canal Plus a Parigi, con responsabilità dei mercati Europei ed americani. Dal 2000 al 2002 è stato Managing Director dei Fondi Europ@web e L Capital del Gruppo Arnault/LVMH, con sede operativa a Parigi. Nel 2002 è stato nominato Vice Direttore Generale RAI Radio Televisione Italiana, con tutte le deleghe operative e finanziarie. Inoltre, fino al 2006 è stato Amministratore Delegato di Italia Turismo S.p.A., società partecipata da Sviluppo Italia, Pirelli RE (ora Prelios), Banca Intesa e Gruppo Marcegaglia. Dal 2006 al 2009 è stato Amministratore Delegato di Sansedoni S.p.A., holding immobiliare controllata da Fondazione Monte dei Paschi di Siena, Banca Monte dei Paschi di Siena, Unieco e Gruppo Toti. Dal 2008 al 2012 ha ricoperto la carica di Amministratore Delegato della Silvano Toti Holding S.p.A.. È stato Consigliere di Amministrazione di Gemina S.p.A., Vice-Presidente di Serenissima SGR, e Presidente del Consiglio di Amministrazione di Harvip Investimenti S.p.A.

**Davide Mereghetti.** Nato a Milano il 30 aprile 1966. Ha svolto la sua attività professionale presso primarie banche quali Deutsche Bank Ltd e Credit Suisse Ltd a Londra. Presta la propria attività per UniCredit S.p.A. dal 1997. Da settembre 2009, è Responsabile Multinational Italian Client presso la Divisione UniCredit Corporate&Investment Banking. Membro del Consiglio di Amministrazione di del fondo di Private Equity F2i S.G.R. S.p.A., dell'Advisory Board di Charme Investment (Montezemolo Private Equity Fund), del Consiglio di Amministrazione di Prada S.p.A. (dal 2009 al 2011), del Board of Directors di Dii-Desertec, GmbH, nonché membro del Consiglio di Amministrazione in diverse Società di UniCredit Group: Locat S.p.A., IFaber S.p.A., UniCredit Factoring S.p.A., UniCredit China Capital Ltd, UniCredit Baijing Consultants Ltd.

**Giovanni Angelo Carlo Gilli.** Nato a Milano l'8 gennaio 1954, si è laureato con lode in Economia e Commercio presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano nel 1978. È dal novembre 2014 a capo della Capital Light Bank di Intesa Sanpaolo, nuova Divisione costituita con l'obiettivo di gestire in ottica di *deleveraging* un perimetro di attività *non-core* di diversa natura per un totale di oltre 50 miliardi di Euro, tra cui *non-performing loans*, immobili ripossessati, partecipazioni non strategiche, unità gestionali destinate alla vendita, portafogli commerciali. In precedenza, sempre in Intesa Sanpaolo dove è entrato nel 2002, ha guidato, a diretto riporto del CEO, l'Unità Operazioni Strategiche e Progetti Speciali, responsabile di tutta l'attività di *M&A* e *Corporate Development* per conto dell'Istituto, nonché della conduzione di progetti di particolare rilevanza strategica ed organizzativa. In tale periodo ha condotto a termine circa 50 operazioni tra acquisizioni, cessioni e fusioni per un controvalore di oltre 30 miliardi di Euro, oltre ad aver seguito in prima persona l'operazione di fusione tra Intesa e San Paolo nel 2006. Precedentemente aveva lavorato presso The Chase Manhattan Bank, Mc Kinsey & Co., Euromobiliare ed aveva condotto con successo nella

veste di principale socio ed Amministratore Delegato del Gruppo Gabbianelli-Vogue un'operazione di *Leveraged Buy-Out* volta alla creazione di un polo di alta gamma nel settore della piastrelle in ceramica, conclusa con la cessione del Gruppo ad un diretto concorrente.

**Valeria Leone.** Nata a Napoli il 3 giugno 1961, si è laureata in Economia e Commercio all'Università "La Sapienza" di Roma nel 1985 ed è iscritta dal 1987 all'albo dei dottori commercialisti e dal 2001 all'AIAF. La sua carriera professionale ha inizio nel 1985 in Deloitte & Touche. Dal 1988 segue un periodo di libera professione. Dal 1989 al 1997 lavora presso l'Istituto per la Ricostruzione Industriale in pianificazione e controllo sul settore delle telecomunicazioni. Nel 1997 entra nel Gruppo Telecom Italia come Responsabile di Business Planning di TIM e dal 1999 al giugno 2005 è nominata Responsabile di Investor Relations. A luglio 2005 diviene Responsabile di Market Analysis & Monitoring nel settore *marketing*. Dall'ottobre 2005 all'agosto 2008 è Direttore di Investor Relations di Telecom Italia. Da ottobre 2008 è Direttore Investor Relations di Pirelli & C. e da maggio 2012 ne diviene responsabile anche di analisi competitiva e di *business*. È attualmente consigliere di amministrazione di Emittenti Titoli S.p.A..

**Arturo Sanguinetti.** Nato a Carrara (MS) il 14 marzo 1954, si è laureato in Economia Aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano nel 1978. È abilitato all'esercizio della professione di Dottore Commercialista dal 1989 ed è iscritto al Registro dei Revisori Contabili dal 1995. Associato presso l'Associazione Italiana degli Analisti e Consulenti Finanziari ('AIAF'), ha svolto attività di docenza in materia finanziaria e controllo interno presso l'Istituto Adriano Olivetti ('ISTAO') e presso le Università di Urbino, Trieste e Pavia. Dal 1979 al 1986 ha lavorato presso il Gruppo internazionale Ernst & Ernst e, dal 1986 al 1996, presso la CONSOB. Dal 1996 esercita l'attività di dottore commercialista. Nel triennio 1996-1998 è stato Presidente della Commissione controllo legale dei conti presso l'ordine dei dottori commercialisti di Milano. Dalla sua costituzione è revisore presso l'Organismo Italiano di Contabilità. A partire dal 2000 ricopre/ha ricoperto la carica di responsabile della funzione di controllo interno (*internal audit*, RM, *compliance*) di diversi intermediari finanziari. Tra il 1996 e il 2001 ha assunto per conto del Ministro del tesoro e del Presidente della CONSOB l'incarico di commissario di sette SIM. È autore di numerose pubblicazioni nonché curatore della rubrica "*Novità dalla Consob per chi controlla i conti*" della Rivista "*Il controllo nelle società e negli enti*" edita da Giuffrè. In più occasioni ha collaborato con Tribunali quale CTU in materia finanziaria. Attualmente ricopre le cariche di Presidente del consiglio di amministrazione di Tema S.r.l. e Tema Audit S.r.l., consigliere di amministrazione, presidente del comitato controlli e rischi, presidente del comitato assetti di *governance* e componente del comitato parti correlate di Banca Popolare di Bari, Presidente del collegio sindacale di Wise Venture SGR, nonché sindaco effettivo di Monte Titoli e Computer Share. In passato, tra le altre, è stato Amministratore Delegato di Simcasse SIM (Federazione Lombarda BCC), consigliere di amministrazione di Camfin S.p.A., Presidente dell'Organismo di Vigilanza di A2A S.p.A. e di alcune società controllate, rappresentante comune degli azionisti di risparmio di Pirelli & C., Presidente del collegio sindacale di Borsa Italiana S.p.A., Banca Popolare di Bari, Edmond de Rothschild SGR, Julius Baer SGR, Julius Baer SIM, Idea Capital Funds SGR, Twice SIM e IVG SGR, sindaco effettivo di Consiglio di Borsa, Edmond de Rothschild SIM, SIM BN Fumagalli Soldan, Neafidi Veneto, Piazza Affari Gestione e Servizi, Banca ITB, Pia S.p.A. e Cassa di Compensazione & Garanzia (Gruppo Borsa Italiana).

**Giovanni Jody Vender.** Nato a Milano il 17 settembre 1950, si è laureato con lode nel giugno del 1974 in Economia Aziendale presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Professore dal 1977 al 2004 nell'area Finanza presso il medesimo ateneo. Dal 1974 al 1978, lavora presso l'Ufficio Studi della Borsa Valori di Milano. Nel 1978, fonda la SO.PA.F., società finanziaria quotata in Borsa dal 1984 che opera nel *private equity*, nel *corporate finance*, nel *capital market* e nell'intermediazione mobiliare attraverso la Pasfin Securities Sim e nel settore immobiliare attraverso la GIFIM (quotata in Borsa e successivamente incorporata in SO.PA.F.). A SO.PA.F. nel

1990 viene assegnato l'Oscar di Bilancio. In SO.PA.F. ricopre la carica di amministratore delegato fino al maggio 2005 (in occasione della cessione del controllo di SO.PA.F.). È stato Bocconiano dell'anno per il 1990 e fondatore e membro del Consiglio Direttivo di AIFI (associazione del *private equity*). Ha ricoperto la carica di consigliere di amministrazione in importanti società quali, tra le altre, R. Piaggio, Buitoni, Zanussi, Mondadori, Banca Nazionale dell'Agricoltura, ICLE Mediocredito Toscano, Recordati, Retequattro, Sasib, GIM Generale Industrie Metallurgiche, Camfin e in altre società industriali non quotate. Attualmente è consigliere di amministrazione di Humanitas S.p.A., CoeClerici S.p.A., Prelios, Astor Investment Advisors SIM S.p.A. e ASSITECA S.p.A.; è inoltre amministratore unico di Jove Invest S.r.l..

**Andrea Mangoni.** Nato a Terni il 5 giugno 1963 si è laureato presso l'Università di Roma nel 1988. Da marzo a dicembre 2015 è stato direttore generale di Fincantieri S.p.A., di cui è stato altresì consigliere di amministrazione dal 2013 al 2015. Dal 2013 al 2015 è stato Presidente e *CEO* di Sorgenza S.p.A.. Dal 2012 al 2013 è stato Direttore Generale di Telecom Italia S.p.A., nonché responsabile dell'indirizzo e del controllo operativo delle attività all'estero. Dal 2012 è stato Amministratore Delegato di Tim Brasil e, dal 2010, è consigliere di amministrazione di Telecom Argentina. Prima della nomina a Direttore Generale è stato *Group CFO* di Telecom Italia S.p.A.. Dal 2009 al 2012 è stato Presidente operativo e *CFO* di Sparkle. Dal 2009 è consigliere di amministrazione di Amber Capital s.n.c.. In precedenza, ha lavorato presso ACEA S.p.A., della quale è stato Direttore Generale e Amministratore Delegato dal 2003 al 2009; nello stesso periodo, è stato anche Amministratore Delegato di Acea Electrabel. Fra il 2001 e il 2003 è stato *Group CFO* di ACEA S.p.A. e, dal 2000 al 2001, ne è stato Direttore della pianificazione strategica. Fra il 1996 e il 1999, come dirigente della Direzione Finanza di ACEA S.p.A., è stato responsabile della finanza straordinaria, prima, e dell'attività di *planning & control*, dopo. In precedenza, ha lavorato presso la InterAmerican Development Bank (World Bank Group).

**Anna Maria Artoni.** Nata a Correggio (RE) il 31 marzo 1967. È Amministratore Unico di Artoni Group S.p.A. oltre a ricoprire vari incarichi nelle aziende del gruppo di famiglia. È membro indipendente del consiglio di amministrazione di Gruppo MutuiOnline S.p.A. e di Italmobiliare S.p.A.. È membro del consiglio generale di Fondazione Cassa di Risparmio Emilia Romagna soc. coop. Pietro Manodori. Da marzo 2015 è diventata Presidente del consiglio di amministrazione di Fidindustria ER Soc. Coop.. Nel novembre 2013 è entrata a far parte del Comitato Permanente di consulenza globale e di garanzia per le Privatizzazioni del MEF. È membro del consiglio di amministrazione di Linkiesta S.p.A., del Comitato Investimenti di Credem Private Equity SGR e dello Strategic Committee di 21 Investimenti, nonché componente del Consiglio direttivo e della Giunta di Assonime. Fa parte dell'*Advisory Board* di Bologna Business School e del Management Committee dell'Emba XIII.

**Mirja Cartia D'Asero.** Nata a Catania il 22 novembre 1969, si è laureata in Giurisprudenza presso l'Università di Catania nel 1993. Avvocato dal 1996. Dal 1996 al 2001 è stata *associate* presso lo studio legale Clifford Chance nel dipartimento *Banking & Finance*. Dal 2001 al 2005 è stata *senior counsel* presso lo studio legale Allen & Overy nel dipartimento *Banking & Finance*. Dal 2005 ad oggi è Dirigente presso Lehman Brothers Group: fino al 2008 nel dipartimento *Global Real Estate Group* e dall'*administration* in poi – su incarico di PricewaterhouseCoopers S.p.A. – in qualità di Responsabile per l'Italia per la gestione e la dismissione degli attivi. Dal 2001 è European Lawyer presso the Law Society. Riveste il ruolo di Amministratore in un 106 ed è consigliere di amministrazione di Prelios da luglio 2015.

**Rosa Cipriotti.** Nata a Cariati (CS), il 14 dicembre 1974, si è laureata con lode in Economia Aziendale all'Università "La Sapienza" di Roma nel 1998. Nel corso del 2015 ha completato il General Management Program (GMP) presso la Harvard Business School (Boston, Massachusetts, USA). Dal 1999 al 2008, ha lavorato nel *corporate finance* presso Lehman Brothers Europe Ltd a Milano, Londra e poi a Roma. Dal 2008 al 2012, è stata *Head of financial sponsors e holding*

*companies* per l'Italia presso Nomura International plc – Italian Branch. Dal 2014 svolge incarichi di consulenza strategica e finanziaria presso PARCapital.

Nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha rapporti di parentela con gli altri membri del Consiglio di Amministrazione, con i componenti del Collegio Sindacale, con il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e con i principali dirigenti.

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone in cui i componenti del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi 5 anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Prospetto Informativo.

Nome e cognome	Società	Qualifica	Status
Giorgio Luca Bruno	ESSE97 S.r.l.	Socio	In essere
	GB&CO S.r.l.	Socio	In essere
	Fondazione “Centro internazionale della Fotonica per Energia (CIFE)”	Consigliere	In essere
	Nuove Partecipazioni S.p.A.	Amministratore Delegato	In essere
	Coinv S.p.A.	Consigliere	In essere
	CAM 2012 S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Marco Polo International Italy S.p.A.	Amministratore Delegato	In essere
	Marco Polo International Holding Italy S.p.A.	Amministratore Delegato	In essere
	Marco Polo Industrial Holding S.p.A.	Consigliere	In essere
	GWM Renewable Energy II S.p.A.	Consigliere	In essere
	Pirelli & C. Ambiente S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	In essere
	Greentech Energy Systems A/S	Consigliere	In essere
	GB&Co S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
	Donizzetti Trading S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
ESSE97 S.r.l.	Amministratore Unico	In essere	
CAM Partecipazioni S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere	
CAMFIN S.p.A.	Consigliere	In essere	

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	Marco Tronchetti Provera & C. S.p.A.	Consigliere	Cessata
	CAMFIN S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	CAM Partecipazioni S.p.A.	Amministratore Unico	Cessata
	Pirelli Design S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	S.C. Pirelli & C. Eco Technology RO S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Anser S.r.l. in liquidazione	Socio	Cessata
	Marco Tronchetti Provera & C. S.p.A.	Socio	Cessata
	Marco Tronchetti Provera Partecipazioni S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Pirelli & C. Ambiente Site Remediation S.p.A. in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Pzero S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	I.D.E.A. Granda s.con. .r.l.	Consigliere	Cessata
	In & Out S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Green&CO2 S.r.l.	Consigliere	Cessata
	Black Sea S.r.l.	Socio e Amministratore Unico	Cessata
	1991 S.r.l.	Socio unico e Amministratore Unico	Cessata
	Lauro Sessantuno S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	MG Gestioni S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione	Consigliere	Cessata
	Cloverfield S.r.l. in liquidazione	Socio e Amministratore Unico	Cessata
	GM2B S.r.l. in liquidazione	Consigliere	Cessata
	Monocots Cereals & Beans Trading S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	GWG Renewabel Energy S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Consorzio Bonifiche Ambientali – soc. con. r.l. – in liquidazione	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata



<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Solar Utility S.p.A.	Consigliere	Cessata
	P.A. S.p.A. in liquidazione	Amministratore Unico	Cessata
	G.P.I. Residenza S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	G.P.I. Trading S.r.l. in liquidazione	Consigliere	Cessata
Sergio Iasi	Feidos 11 S.p.A. (in liquidazione)	Socio	In essere
	Laro Novo Mondo S.a.s.	Socio e Amministratore	In essere
	Silvano Toti Holding S.p.A.	Consigliere	In essere
	Prelios Credit Servicing S.p.A.	Consigliere	In essere
	417 S.r.l.	Consigliere	Cessata
	GISA Gest. Alberghiere S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Gemina S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Silvano Toti Holding S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	Sansedoni S.p.A.	Amministratore Delegato	Cessata
Davide Mereghetti	F2I S.G.R. S.p.A.	Consigliere	In essere
	Coinv S.p.A.	Consigliere	In essere
	Camfin S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Prada S.p.A.	Consigliere	Cessata
Giovanni Angelo Carlo Gilli	Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Privredna Banka Zagreb	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Intesa Sanpaolo Provis S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Oldequiter S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	BancaITB S.p.A.	Consigliere	In essere
	Fondo Italiano d'Investimento SGR S.p.A.	Consigliere	In essere
	MIR Capital Management SA	Membro Comitato Investimento	In essere
	NEOS Finance S.p.A.	Consigliere	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Sud Polo Vita S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Valeria Leone	Emittente Titoli S.p.A.	Consigliere	In essere
	Pirelli Design S.r.l.	Consigliere	Cessata
Arturo Sanguinetti	Tema S.r.l.	Socio e Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Tema Audit S.r.l.	Socio e Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Banca Popolare di Bari	Consigliere	In essere
	Wise SGR	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Monte Titoli	Sindaco Effettivo	In essere
	Computer Share	Sindaco Effettivo	In essere
	OIC	Sindaco Effettivo	In essere
	Idea SGR	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	IVG SGR	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Cassa di Compensazione & Garanzia	Sindaco Effettivo	Cessata
	Pia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Banca ITB	Sindaco Effettivo	Cessata
	Camfin S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Giovanni Jody Vender	Jove Invest S.r.l.	Socio e Amministratore Unico
Assiteca S.p.A.		Consigliere	In essere
Humanitas S.p.A.		Consigliere	In essere
Astor Investment Advisors SIM S.p.A.		Socio (per il tramite di Jove Invest S.r.l.) e Consigliere	In essere
CoeClerici S.p.A.		Consigliere	In essere
Ven.Fin. S.r.l.		Amministratore Unico	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
Andrea Mangoni	Amber Capital Italia SGR S.p.A.	Consigliere	In essere
	La Peticara	Socio	In essere
	Manesa S.r.l.	Socio	In essere
	Telecom Argentina S.A.	Consigliere	In essere
	Byom S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Fincantieri S.p.A.	Direttore Generale e Consigliere	Cessata
	Telecom Italia S.p.A.	Direttore Generale	Cessata
	TI Sparkle S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Telecom Italia Media S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Telenergia S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Saiat S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Telecom Italia Capital S.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Telecom Italia Finance S.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	Marguerite SGR	Consigliere	Cessata
	Telecom Italia International N.V	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
	TIM Brasil S.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	TIM Participações S.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	TIM Celular S.A.	Amministratore Delegato	Cessata
	Sorgenia S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	Cessata
	Sorgenia Puglia S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata
Sorgenia Power S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata	
Energia Italiana S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Cessata	
Volterra	Consigliere	Cessata	

Nome e cognome	Società	Qualifica	Status
	Tirreno Power	Direttore Generale e Consigliere	Cessata
Anna Maria Artoni	Artoni Group S.p.A.	Socio e Amministratore Unico	In essere
	Fidindustria ER Soc. Coop.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Artoni Trasporti S.p.A.	Vice Presidente	In essere
	Italmobiliare S.p.A.	Consigliere	In essere
	Mutuonline S.p.A.	Consigliere	In essere
	Fondazione Cassa di Risparmio di Reggio Emilia Pietro Manodori	Consigliere	In essere
	Linkiesta S.p.A.	Consigliere	In essere
	Pirelli & C. S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Saipem S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Carraro S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza	Consigliere	Cessata
Mirja Cartia D'Asero	Mita S.r.l.	Consigliere e Socio	In essere
	Re Star S.r.l.	Amministratore Delegato e Socio	In essere
	Calliope Finance S.r.l.	Amministratore Delegato	In essere
	Italia Capitale S.r.l.	Consigliere	Cessata
	Calimmaco Finance S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	Cessata
	Italia Capitali S.r.l.	Consigliere	Cessata
	Royal Building S.r.l.	Consigliere	Cessata
Rosa Cipriotti	Arca Fondi SGR	Consigliere	In essere

#### 14.1.2 Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla Data del Prospetto Informativo è stato nominato dall'Assemblea ordinaria dell'8 maggio 2013 – sulla base dell'unica lista presentata da parte di Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti (cfr. Sezione Prima, Capitolo XIV, Paragrafo 14.2.2 del Prospetto) – per il triennio 2013-2015 e pertanto scadrà alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Ai sensi dell'articolo 22 dello Statuto, il Collegio Sindacale della Società è costituito da tre sindaci effettivi e tre sindaci supplenti. Si precisa che la modifica statutaria che ha aumentato il numero di sindaci supplenti da due a tre, al fine di consentire un più efficace e flessibile rispetto della normativa in materia di equilibrio tra i generi, sia in sede di nomina dei sindaci che in caso di loro sostituzione in corso di mandato, troverà applicazione a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo all'entrata in vigore della relativa modifica statutaria (successiva all'Assemblea dell'8 maggio 2013, che ha deliberato tale modifica); fino a tale momento, pertanto, il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti.

La tabella che segue indica le generalità dei componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data del Prospetto.

Carica	Nome e Cognome	Luogo e Data di Nascita
Presidente	Enrico Laghi	Roma, 23 febbraio 1969
Sindaco Effettivo	Michela Zeme	Mede (PV), 2 gennaio 1969
Sindaco Effettivo	Marco de Ruvo	Milano, 8 novembre 1962
Sindaco Supplente	Luca Aurelio Guarna	Milano, 20 dicembre 1972
Sindaco Supplente	Flavia Daunia Minutillo	Milano, 24 maggio 1971

I componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'art. 148 comma 3 del TUF e del Codice di Autodisciplina.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* di ciascun componente del Collegio Sindacale.

**Enrico Laghi.** Nato a Roma il 23 febbraio 1969. È Professore Ordinario di Economia Aziendale presso l'Università degli Studi di Roma Sapienza, Facoltà di Economia. È docente di Analisi Contabile al Corso Superiore della Scuola di Polizia Tributaria della Guardia di Finanza. È stato, tra l'altro, Presidente del Corso di Laurea Magistrale in Economia Aziendale della Facoltà di Economia, Università degli Studi di Roma Sapienza e docente di Analisi Finanziaria e di Ragioneria Generale e Applicata presso l'Università Luiss – Guido Carli di Roma. È Commissario Straordinario delle procedure di Amministrazione Straordinaria di Ilva S.p.A, componente del Comitato di Sorveglianza di Tirrenia Società di Navigazione S.p.A. in A.S., Commissario Liquidatore dell'IMAIE – Istituto per la tutela dei diritti degli Artisti Interpreti Editori, Presidente dell'Organismo di Vigilanza 231 di Finmeccanica S.p.A., Revisore dei Conti del CONI, Componente del Collegio dei Revisori dei Conti della Fondazione Sapienza, liquidatore di LKTS S.p.A. in liquidazione e delle società del gruppo ex Ktesios. 2011, componente del consiglio dei garanti dell'OIV – Organismo Italiano delle Valutazioni, componente della Commissione internazionale istituita dall'OIC – Organismo Italiano della Contabilità, componente della Commissione di Vigilanza Sport Professionistici (CO.VIS.P.) del CONI. È stato inoltre Commissario Giudiziale delle procedure di concordato preventivo n. 12/2013 e 13/2013 Seat Pagine Gialle S.p.A. e Seat Pagine Gialle Italia S.p.A., presidente della “TWG - Accounting Rules and Financing” Commissione della European Construction Industry Federation (FIEC), componente del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale di società anche quotate presso la Borsa Italiana, tra le quali Pirelli & C., Gruppo Editoriale L'Espresso, Banca Finnat S.p.A., Nomura Sim S.p.A., Fiorucci S.p.A., TIM – Telecom Italia Mobile S.p.A., Finsiel S.p.A., Alitalia – Linee Aeree

Italiane S.p.A., RaiCinema S.p.A., RaiSat S.p.A., RaiNet S.p.A., Cofiri F&L S.p.A., Fendi S.r.l. È stato componente dello Standards Advice Review Group (“SARG”) della Commissione Europea, organismo consultivo in materia di principi contabili internazionali, componente del Consiglio di gestione dell’OIC – Organismo Italiano della Contabilità, componente dell’Audit Commission dell’ESA – Agenzia Spaziale Europea. Attualmente ricopre l’incarico di presidente del consiglio di amministrazione di Beni Stabili S.p.A. e di Midco S.p.A., di amministratore di C.A.I. S.p.A. e di B4 Holding S.r.l. È Presidente del Collegio sindacale di Acea S.p.A. e di Huffington Post Italia S.r.l.. È sindaco effettivo di UniCredit S.p.A.

**Michela Zeme.** Nata a Mede (PV) il 2 gennaio 1969, si è laureata in Economia Aziendale all’Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano nel 1994. È iscritta all’Albo dei Dottori Commercialisti di Milano e nel Registro dei Revisori Contabili. Dal 1999, ha lavorato come dottore commercialista e, a partire dal 2009, ha prestato la propria attività come consulente fiscale di società italiane, molte delle quali quotate alla Borsa Italiana, operanti nei settori immobiliare, delle telecomunicazioni, bancario, assicurativo e finanziario. Dal 2004 è Ispettore Co.Vi.Soc. – Commissione Vigilanza sulle società di calcio professionistiche della Federazione Italiana Giuoco Calcio. Dal 2013 è componente della Commissione Governance Società Quotate dell’Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano. Attualmente ricopre l’incarico di amministratore di Mittel S.p.A.. È Sindaco Effettivo di Telecom Italia Sparkle S.p.A. e INWIT S.p.A.. È Sindaco Effettivo, tra le altre, di Pioneer Global Asset Management S.p.A., Imholding S.r.l.. È stata amministratore di Sorin S.p.A., nonché, inoltre, Sindaco Effettivo, tra le altre, di Telecom Italia Media S.p.A., di Olivetti S.p.A., Unicredit Leasing S.p.A., Cordusio Sim S.p.A., Banco di Sicilia S.p.A., Milano Assicurazioni S.p.A., Liguria Assicurazioni S.p.A. Aviva S.p.A. e Immobiliare Lombarda S.p.A.

**Marco de Ruvo.** Nato a Milano l’8 novembre 1962, si è laureato in Economia e Commercio, indirizzo giuridico professionale, all’Università Cattolica di Milano nel 1987. È iscritto all’albo dei Dottori Commercialisti e all’Albo dei Revisori contabili. Nel 1987 e inizio 1988 è stato revisore contabile presso Deloitte Haskins & Sells. Dal marzo 1988 al 31 dicembre 1997 Associato (*salary partner*) e, dal 1998 al 30 giugno 2006, socio fondatore (*equity partner*) dello Studio Pirola, Pennuto, Zei & Associati (fino al 2003 PricewaterhouseCoopers S.p.A. *member firm*), responsabile della clientela di lingua tedesca e dell’ufficio studi per l’area di fiscalità internazionale. Dal 1 luglio 2006 è “*of counsel*” di Tonucci & Partners, alleato di Mayer Brown LLP (*network legale*). Dall’1 ottobre 2007 socio fondatore di MdR Associazione Professionale, studio tributario e societario con sede in Milano. È membro di collegi sindacali e di consigli di amministrazione di varie società italiane, la maggior parte facenti riferimento a gruppi multinazionali, fra cui Bayer, Lanxess, Outokumpu, DHL (Deutsche Post), Siemens, Continental, Franke, Rheinmetal/Pierburg, Jungheinrich, Modine, Altarea, R.A.V. (gruppo Atlantia), Decathlon. È autore di numerose pubblicazioni nonché del volume “La fusione di società” edito da Egea Università Bocconi. È componente della Commissione “procedure concorsuali” dell’ODC Milano.

**Luca Aurelio Guarna.** Nato a Milano il 20 dicembre 1972, si è laureato in Economia Aziendale all’Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano nel 1996. È abilitato all’esercizio della professione di Dottore Commercialista ed è iscritto al Registro dei Revisori Contabili. Dal 1996 è stato collaboratore presso lo Studio Rock & Partners di Milano nell’ambito della consulenza fiscale nazionale ed internazionale e del contenzioso tributario. Dal 1999 è stato collaboratore presso lo Studio di Consulenza Legale e Tributaria di Milano (Andersen Legal) occupandosi di consulenza fiscale nel suo complesso, con particolare riferimento a problematiche di fiscalità internazionale. Dal 2000 è stato collaboratore presso lo Studio Zulli Tabanelli & Associati per la sede di Milano. Dal 2001 è Partner dello Studio Spada Partners di Milano. Tra le principali cariche ricoperte si segnalano le seguenti: Presidente dell’*Advisory Board* di Fondo IDeAe Co-Investment Fund, Presidente del collegio sindacale di Prelios Credit Servicing, A2A Reti Gas S.p.A., Terna Rete Italia S.p.A., Silvano Toti Holding S.p.A., dal 2008 al 2014 di Terna S.p.A., dal 2008 al 2013 di Gemina

S.p.A., nonché sindaco effettivo di Four Partners Advisory SIM S.p.A., EaglePictures S.p.A. e, dal 2009 al 2012, di Aereoporti di Roma S.p.A..

**Flavia Daunia Minutillo.** Nata a Milano il 24 Maggio 1971, si è laureata in Economia e Commercio all'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1995. È abilitata all'esercizio della professione di Dottore Commercialista. È iscritta presso l'Ordine dei Commercialisti di Milano e nel Registro dei Revisori Legali. Dal 2012, è abilitata come Mediatore Professionista. Dal 1995, esercita la professione di Dottore Commercialista. Dal 2003 ha collaborato con lo Studio Legale e tributario di Ernst & Young come consulente fiscale (*Corporate Tax* e *Human Capital*). Da Aprile 2007, è socio fondatore di Simonelli Associati. Dal 1998 ad oggi ha ricoperto la carica di sindaco effettivo e di presidente del collegio sindacale in banche, società di cartolarizzazione, società fiduciarie, società finanziarie, società di factoring, società di intermediazione mobiliare ed SGR, nonché di società immobiliari, industriali (settore tessile e abbigliamento – Gruppo Armani e Gruppo Dior – settore inox – Gruppo Intersider – polimeri – Gruppo Nilit – settore farmaceutico – Gruppo Actavis), editoriali, società di servizi, commerciali (abbigliamento – Gruppo Armani – elettronica – Gruppo Oregon Scientific, distribuzione energia – Gruppo ACEA). Attualmente è presidente del collegio sindacale di Generali Real Estate SGR S.p.A. e ricopre, tra gli altri, l'incarico di sindaco effettivo in Banca Generali S.p.A. (quotata), Arnoldo Mondadori Editore S.p.A. (quotata), MOLMED S.p.A. (quotata), E-Mid SIM S.p.A. (mercato interbancario), Emittenti Titoli S.p.A., IMS Health S.r.l., Manufactures Dior S.r.l., FSI Investimenti S.p.A. (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti), ACEA Distribuzione S.p.A. (Gruppo ACEA), Mondadori Scienza S.p.A. (Gruppo Mondadori). Dal 2002 ha ricoperto la carica di Amministratore in società di servizi. Dal 2009 ha ricoperto incarichi in qualità di liquidatore di società. Dal 2012 è membro di Organismi di Vigilanza istituiti ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 anche in società quotate.

Nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha rapporti di parentela con gli altri componenti del Collegio Sindacale, con i componenti del Consiglio di Amministrazione, con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e con i principali dirigenti.

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone in cui i componenti del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi 5 anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Prospetto Informativo.

Nome e cognome	Società	Qualifica	Status
Enrico Laghi	UniCredit S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Huffington Post Italia S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	MidCo S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	B4 Holding S.r.l.	Consigliere	In essere
	B4 Investimenti S.p.A.	Consigliere	In essere
	LKTS S.p.A. in liquidazione	Liquidatore	In essere
	Beni Stabili S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Acea S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Burgo S.p.A.	Consigliere	In essere
	C.A.I. S.p.A.	Consigliere	In essere

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	C-Zone S.p.A. in liquidazione	Liquidatore	In essere
	Ktesios Holding S.p.A. in liquidazione	Liquidatore	In essere
	CQS Holding S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	In essere
	Radiology 2002 S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Studio Laghi S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Pirelli & C. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Servizi Aerei S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Acea Produzione S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Gruppo Editoriale l'Espresso S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Rai Com S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Hara Consult S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Rai Pubblicità S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Saipem S.p.A.	Consigliere	Cessata
	01 Distribution S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	IEOC S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Key Service S.r.l.	Consigliere	Cessata
	Fendi S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Banca Finnat Euramerica S.p.A.	Consigliere	Cessata
	Sisam – Società Italiana Servizi Aerei Mediterranei S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	ICQ Holding S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Rai Cinema S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Rainet S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
Michela Zeme	Mittel S.p.A.	Consigliere	In essere
	Equita SIM S.p.A.	Consigliere	In essere
	INWIT S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Pioneer Global Asset Management S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Agricola Merse S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Immobiliare Molgora S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Imholding S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere



<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Banca Leonardo S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Telecom Italia Sparkle S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Teleconctat Center S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Unicredit Management Bank S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Telecom Italia Media S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Sorin S.p.A.	Consigliere	Cessata
	UniCredit Leasing S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	NIT S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Milano Assicurazioni S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Atahotels S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Insedimenti Avanzati nel Territorio I.A.T. S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Marina di Loano S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Finadin S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Immobiliare Lombarda S.p.A	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Cordusio SIM S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Campo Carlo Magno S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Effe TV S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	LA7 S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Olivetti S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Advalso S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Immobiliare Milano assicurazioni S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Immobiliare Fondiaria SAI S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Jenner Center S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	MAA Finanziaria S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Pirelli Servizi Finanziari S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Fonsai MB&A S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Banco di Sicilia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Meridiano Quinto S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Advil S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Italfarad S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Impregilo S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Immobiliare Andronica S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	San Lorenzo S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Ortea S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Pontormo S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Rasfin SIM S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	RVA – Rasini & Vigano' S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	EMTO S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Aviva S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Liguria Vita S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Liguria Società di Assicurazioni S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Bipiemme Vita S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Pirelli Servizi Amministrazione e Tesoreria S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Cos.MI S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Gromis S.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Vigano' Partecipazioni S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Immobiliare Zenale S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Ganimede Due S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Gardafin S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	G.B.H. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Brazz S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Leonardo SIM S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Gardafin Due S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	International Strategy S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	PZero S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Pectine Italia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	HIC S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Driver Servizi Retail S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	IRFIS - Finanziaria per lo Sviluppo della Sicilia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Credifarma S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Telecom Italia Information Technology S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	M.T. Manifattura Tabacchi S.p.A	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Independent Investments S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Gepark Gestione Parcheggi S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Banca SAI S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	SASA Assicurazioni Riassicurazioni S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	SASA Vita S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Popolare Vita S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
Marco de Ruvo	Marina Cala De Medici S.p.A.	Socio	In essere
	Faber S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	SE.COM. Group S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Modine Ponteviso S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	Pierburg Pump Technology Italy S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	CEG S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Giorgio Gori S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Impianti Sistema Gel S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Jungheinrich Italiana S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Siemens S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
	Outokumpu S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	DHL Supply Chain (Italy) S.p.A	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	DHL Global Forwarding (Italy) S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Cernobbio S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Bayer S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Ethosenergy Italia S.p.A. (prima Turbocare S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Ygnis Italia S.p.A.	Consigliere e membro del Comitato di Controllo sulla Gestione	In essere
	Area S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Decathlon Italia S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	Bayer Healthcare Manufacturing S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Synthomer S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	Altarea Italia S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	Siemens Renting S.p.A. in liquidazione	Sindaco Unico	In essere
	TFL Italia S.p.A.	Consigliere e Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione	In essere
	DHL Holding (Italy) S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	Covestro S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Covestro S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Lagare S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Maquet Italia S.p.A.	Consigliere e Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione	In essere
	Getinge Surgical Systems Holding Italy S.p.A.	Consigliere e Presidente del Comitato di Controllo sulla Gestione	In essere
	Lanxess S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Altaponteparodi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Continental Automotive Italy S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	R.A.V. Raccordo Autostradale Valle D'Aosta S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Ethosenergy Italia S.p.A. (prima Turbocare S.p.A.)	Sindaco Effettivo	In essere
	Ygnis Italia S.p.A.	Consigliere e membro del Comitato di Controllo sulla Gestione	In essere
	Area S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Continental Brakes Italy S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Filozoo S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Sanofi-Aventis S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Siemens Healthcare Diagnostics S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Siemens Industry Software S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Eurodifarm S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Briot Weco Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	E.ON Produzione Centrale Livorno Ferraris S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	C.W.F. Children Worldwide Fashion Italia S.r.l.	Revisore Legale	Cessata
	Società Depurazione Acque Industriali Italia S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Jungheinrich Fleet Services S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Jungheinrich Rental S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Intendis Manufacturing S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Altarag S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Decathlon Produzione Italia S.r.l. (prima Oxyprod S.r.l.)	Sindaco Unico	Cessata
	Newlisi S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Sviluppo Ripamonti S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Autostrade Sud America S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	E.G.O. Italiana S.p.A. in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Rorer Finanziaria S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Siemens Finanziaria S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo	Cessata
	Compagnie Financiere Conseil S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Giva S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	SO.GE.PAR. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Intendis S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	EOS 3 – Troia S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Finsogepar S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Bubo S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Autostrade per il Cile S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Erg Eolica S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Triumph International Rome S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Erg Eolica San Circo S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Mauden S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Polis Fondi S.G.R.P.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Sidi S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Aurelia Trading S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Sivantos S.r.l. (prima Siemens Hearing Instruments S.r.l.)	Sindaco Effettivo	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Senoble Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Everel Group S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Sanofi S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Galleria Ibleo S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
Flavia Daunia Minutillo	Simonelli & Partners S.r.l.	Socio	Cessata
	ACEA Distribuzione S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Arnoldo Mondadori Editore S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Banca Generali S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	E-Group Italia S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo	In essere
	Emittenti Titoli S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	E-MID SIM S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	FSI Investimenti S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Generali Real Estate SGR S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Mondadori Scienza S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Manufactures Dior S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	MOLMED S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	I.M.S. Health S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	ACEA ATO 5 S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	ACEA Energia S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Acquedotto del Fiora S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Alba Servizi Aerotrasporti S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	C.C.D.F. S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Primus Capital S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Primus Management S.r.l.	Sindaco Supplente	In essere
	EI Towers S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	GDF Suez Energie S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Fincantieri S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Konica Minolta Business Solutions Italia S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Mediaset S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Branchini Associati S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	Synergie Italia S.p.A.	Sindaco Supplente	In essere
	International Steel Company S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Banca Popolare di Milano S.C.A.R.L.	Consigliere di Sorveglianza	Cessata
	IM.SA. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Rusky S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Shopville Gran Reno S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Shopville Le Gru S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Milan Entertainment S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	UBK S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Aedes BPM Real Estate SGR S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Perani & Partners S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Società Editoriale Annuaristica S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Grandemilia S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Beta Distribuzione S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
	Generalcostruzioni S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Fox Interactive Media Italy S.r.l. in liquidazione	Liquidatore	Cessata
	Actavis Italy S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Globotre S.r.l.	Sindaco Supplente	Cessata
	Biotechnica Instruments S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Dexia Crediop S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Ilapak Italia S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	Banca Finanziaria Internazionale S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	TK Acciai S.p.A.	Sindaco Supplente	Cessata
	I.S.A. Industria Stampaggi Ambrosiana S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	PM&P S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	S.S.P. – Stainless Steel Performance S.r.l. in liquidazione	Sindaco Supplente	Cessata
	AKROS Alternative Investments SGR S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Italease Finance S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata

<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
Luca Aurelio Guarna	Colorado S.n.c.	Socio	In essere
	Trinacria S.a.s.	Socio	In essere
	MI-BA S.a.s.	Socio	In essere
	Sant'Eufemia S.r.l.	Socio	In essere
	CD Investment S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Capitoloquattro S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione	In essere
	Meregalli Impianti Termotecnici	Consigliere	In essere
	NST S.p.A.	Consigliere	In essere
	Oxygen S.p.A. in liquidazione	Liquidatore	In essere
	Capitosei S.r.l.	Liquidatore	In essere
	Exilees S.p.A.	Revisore Dei Conti	In essere
	A2A Reti GAS S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	A2A Servizi alla distribuzione S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Anas International Enterprise	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Bbraun Milano S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Cotonificio Cesare Macchi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Panakes S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Prelios Credit Servicing	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	SIFI S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Silvano Toti Holding S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Terna Rete Italia S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Partecipazioni Editoriali S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Brenta BCM S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Cinecitta Centro Commerciale	Sindaco Effettivo	In essere
	Lamaro Appalti S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Metroweb Sviluppo S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	New Crazy Colors S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Newlisi S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Piada Group	Sindaco Effettivo	In essere



<b>Nome e cognome</b>	<b>Società</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Status</b>
	Aeroporto di Genova S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Tech Data Italia S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Ambi S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Eagle Pictures S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Immucor Italia S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	DueC S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Four Partners Advisory SIM S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Holding Piergiorgio Coin S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Emmepiemme Holding S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	Fiumicino Energia S.r.l.	Sindaco Effettivo	In essere
	ADR Security S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Pitagora S.p.A.	Sindaco Effettivo	In essere
	Jhon Zink Hamworthy	Sindaco Unico	In essere
	RSVP S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	SITAS S.r.l. in liquidazione	Sindaco Unico	In essere
	Tamini Trasformatori S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	V.T.D. Trasformatori S.r.l.	Sindaco Unico	In essere
	Visconti Cesi S.p.A.	Sindaco Unico	In essere
	Capitolosette S.r.l.	Presidente e Consigliere	Cessata
	A2A Logistica S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Venice S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Generale Mobiliare Interessenze Azionarie S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Electro Power Systems S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Terna S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Aeroporti Di Roma S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Zed Italia S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	GE Capital Services S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Trident Immobiliare S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Trident RE S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Four Partners S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata

Nome e cognome	Società	Qualifica	Status
	Buona Compagnia Gourmet S.r.l.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Delmi S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	Windows On Europe S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata
	BIEFFE Medital S.p.A.	Sindaco Effettivo	Cessata

### 14.1.3 Principali dirigenti

L'Emittente non ha nominato un Direttore Generale. La seguente tabella riporta le informazioni concernenti i principali dirigenti del Gruppo Prelios alla Data del Prospetto Informativo.

Carica	Nome e Cognome	Luogo e Data di Nascita	Data assunzione Gruppo Prelios
<i>Chief Financial Officer</i>	Marco Giuseppe Andreasi	Milano, 8 maggio 1960	24 febbraio 2014

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei principali dirigenti, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

**Marco Giuseppe Andreasi.** Nato a Milano l'8 maggio 1960, si è laureato in Economia e Commercio nel 1985. Dal 1985 al 1987 ha esercitato la libera professione presso lo Studio Commercialista Manfredi Marmiroli. Dal 1987 al 2004 ha ricoperto il ruolo di Docente della cattedra di Sistemi Informativi presso la Facoltà di Economia-Commercio e Scienze Politiche all'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Dal 1987 al 1988 è stato analista funzionale nell'area controllo di gestione presso Costruzioni Aeronautiche Giovanni Agusta S.p.A.. Dal 1988 al 1994 ha lavorato in Andersen Consulting S.A.S.. Dal 1994 al 1999 ha lavorato presso la multinazionale Kraft Jacobs Suchard, ricoprendo le cariche di Finance Project Manager, Group Accounting Manager e quindi di Group Controller. Dal 1999 al 2000 è stato Direttore Amministrazione, Finanza e Controllo presso Pirelli Cavi e Sistemi Italia. Dal 2000 al 2002 ha lavorato nella *holding* Pirelli Cavi e Sistemi Energia S.p.A. in qualità di *Chief Financial Officer*. Dal 2002 al 2007 ha lavorato in Techint S.p.A., società ingegneristica italiana, dapprima in qualità di Direttore Centrale Amministrazione Finanza e Controllo, e successivamente di Direttore Centrale Amministrazione Finanza e Controllo e Affari Generali. Dal 2007 al 2011 è stato *Chief Financial Officer* del gruppo energetico Edison S.p.A.. Dal 2011 al 2014 ha ricoperto il ruolo di *Chief Financial Officer* in Maire Tecnimont S.p.A., gruppo attivo nel settore ingegneristico, edile, tecnologico ed energetico. In Prelios dal 2014, attualmente ricopre la carica di *Chief Financial Officer*.

Il dott. Marco Andreasi non ha rapporti di parentela con i componenti del Consiglio di Amministrazione, con i componenti del Collegio Sindacale e/o con alcuno degli altri soggetti sopra indicati né con il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili.

La seguente tabella indica le società di capitali o di persone in cui i principali dirigenti siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi 5 anni, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Prospetto Informativo.

Nome e cognome	Società	Qualifica	Status
----------------	---------	-----------	--------

Nome e cognome	Società	Qualifica	Status
Marco Giuseppe Andreas	-	-	-

La Società non ha nominato Direttori Generali o cariche equivalenti, ritenendo di allineare a questi la qualifica di “principali dirigenti”, in conformità all’analoga valutazione fatta con riferimento ai c.d. “dirigenti con responsabilità strategiche”. Non sono, pertanto, disponibili informazioni su tale categoria di soggetti.

#### *14.1.4 Provvedimenti giudiziari e disciplinari a carico dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti dell’Emittente*

La CONSOB, con provvedimento del 28 agosto 2013, n. 18639, ha irrogato al Dott. Sergio Iasi, in qualità di membro del consiglio di amministrazione di Idea Fimit SGR S.p.A. tra il 14 dicembre 2010 ed il 29 aprile 2011 (carica cessata alla Data del Prospetto), una sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 2.500, per violazione dell’art. 40, comma 1, lett. a), del TUF, in combinato disposto con l’art. 65, comma 1, lett. a), b) ed e) della delibera CONSOB n. 16190 del 2007, in tema di diligenza e correttezza di comportamento nella prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

La CONSOB, con provvedimento del 9 luglio 2010, n. 17414, ha irrogato al Dott. Arturo Sanguinetti, in qualità di Presidente del Collegio Sindacale di Twice SIM S.p.A. (carica cessata alla Data del Prospetto), una sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 3.100, per violazione dell’art. 21, comma 1, lett. d), del TUF e dell’art. 15 del Regolamento congiunto Banca d’Italia/CONSOB del 29 ottobre 2007 – che impongono agli intermediari di dotarsi di procedure idonee ad assicurare l’efficiente, corretto e trasparente svolgimento dei servizi e delle attività di investimento.

Banca d’Italia, con provvedimento del 29 settembre 2011, ad esito dell’ispezione periodica di carattere generale dalla stessa eseguita presso Banca Popolare di Bari nel corso del 2010, ha irrogato al Dott. Arturo Sanguinetti, in qualità di Presidente del Collegio sindacale della Banca Popolare di Bari (carica cessata alla Data del Prospetto), una sanzione amministrativa pecuniaria di Euro 15.000, per irregolarità rilevate in merito a “*carenze nei controlli da parte dei componenti il Collegio Sindacale*”.

La Consob nell’ambito di un procedimento di contestazione ai sensi degli articoli 190 e 195 del TUF ha proposto nei confronti della Dott.ssa Flavia Daunia Minutillo, in qualità di membro del collegio sindacale AEDES BPM Real Estate SGR S.p.A. (carica cessata alla Data del Prospetto), una sanzione amministrativa pari al minimo edittale senza pubblicazione della delibera applicativa della sanzione stessa, stante la lievità delle condotte illecite, per contestate violazioni in tema di diligenza e correttezza, nonché di identificazione e gestione delle situazioni di conflitto di interessi. A fronte della trasmissione della relazione Consob delle contestazioni, l’interessata ha presentato le proprie controdeduzioni; il procedimento è pertanto ancora in corso.

Salvo quanto sopra indicato, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e nessuno dei principali dirigenti della Società ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode o bancarotta, né è stato associato nell’ambito dell’assolvimento dei propri incarichi a procedure di amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato soggetto ad incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di vigilanza (comprese le associazioni professionali designate) nello svolgimento dei propri incarichi, né è stato interdetto dalla carica di amministrazione, direzione o vigilanza della Società o dalla carica di direzione o di gestione di altre società.

## **14.2 Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti**

### *14.2.1 Potenziali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e dei principali dirigenti*

Si segnala che, ai sensi di quanto previsto dalle disposizioni di cui all'articolo 12.17 dello Statuto della Società, fino a contraria deliberazione dell'Assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di concorrenza di cui all'articolo 2390 del Codice Civile.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessun membro del Consiglio di Amministrazione, nessun componente del Collegio Sindacale e nessuno dei principali dirigenti dell'Emittente, in carica alla Data del Prospetto, è portatore di interessi privati che siano in – concreto e attuale – conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nell'Emittente, fatto salvo e tenuto conto di quanto di seguito indicato.

Con riferimento al Presidente dott. Giorgio Luca Bruno si segnala che è *Chief Corporate Development & Diversified Businesses Officer* di Pirelli & C., azionista dell'Emittente, nell'ambito del cui gruppo ricopre altri incarichi societari. È, altresì, componente del Consiglio di Amministrazione di Coinv S.p.A. (società che detiene una partecipazione in Prelios pari al 8,1%, di cui era già titolare Camfin S.p.A.) e ricopre ulteriori cariche in società che controllano, direttamente o indirettamente, la citata Coinv S.p.A..

Con riferimento all'Amministratore Davide Mereghetti, il medesimo occupa posizioni di rilevanza strategica in società del Gruppo UniCredit, azionista dell'Emittente, che è anche tra le Banche Finanziatrici di Prelios. In particolare, Davide Mereghetti è responsabile di alcune divisioni in società del gruppo UniCredit, nonché membro dei consigli di amministrazioni di diverse società del medesimo gruppo. E' inoltre componente del Consiglio di Amministrazione di Coinv S.p.A. (società che detiene una partecipazione in Prelios pari al 8,1%, di cui era già titolare Camfin S.p.A.).

Con riferimento all'Amministratore Giovanni Angelo Carlo Gilli, si segnala che è responsabile Capital Light Bank di Intesa Sanpaolo S.p.A.. E' altresì Presidente del Consiglio di Amministrazione di Intesa Sanpaolo Reoco S.p.A. e Presidente del Consiglio di Amministrazione di Intesa Sanpaolo Provis S.p.A., facenti capo al gruppo Intesa Sanpaolo.

Con riferimento all'Amministratore Valeria Leone, si segnala che è Direttore Investor Relations, Competitive and Business Insight di Pirelli &C..

Si segnala, altresì, che il prof. Enrico Laghi, Presidente del Collegio Sindacale, è Sindaco Effettivo di UniCredit S.p.A., la dott.ssa Michela Zeme, Sindaco Effettivo della Società è Sindaco Effettivo di Pioneer Global Asset Management S.p.A. e Sindaco Supplente di UniCredit Credit Management Bank S.p.A..

### *14.2.2 Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione o di controllo o principali dirigenti*

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Prospetto Informativo è composto da 11 membri, è stato nominato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti del 16 ottobre 2015 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2017.

L'Assemblea ordinaria del 16 ottobre 2015 ha nominato il Consiglio di Amministrazione sulla base dell'unica lista congiunta di candidati presentata da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. e

UniCredit S.p.A. in esecuzione di un apposito accordo sottoscritto tra gli stessi in data 21 settembre 2015 (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Al riguardo si ricorda che, in data 4 settembre 2015, tutti gli Amministratori di Prelios avevano ritenuto di rassegnare le proprie dimissioni, con effetto dalla data della successiva Assemblea degli Azionisti chiamata, tra l'altro, ad approvare il conferimento al Consiglio di Amministrazione della delega ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile per l'Aumento di Capitale in Opzione, ritenendosi – tenuto conto dell'Operazione approvata ed in corso di sviluppo e attuazione – che fosse nel miglior interesse della Società consentire agli Azionisti di rinnovare la composizione dell'organo amministrativo senza attendere la naturale scadenza del mandato.

Si ricorda infine che l'Assemblea ordinaria dell'8 maggio 2013 aveva nominato – sulla base dell'unica lista presentata da parte di Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti – il Collegio Sindacale per il triennio 2013-2015.

Salvo quanto sopra indicato, alla Data del Prospetto Informativo l'Emittente non è a conoscenza di alcun accordo o intesa con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione o di controllo o principali dirigenti.

#### *14.2.3 Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e/o dei principali dirigenti per quanto riguarda la cessione entro un certo periodo di tempo dei titoli dell'Emittente da essi detenuti*

Alla Data del Prospetto Informativo per quanto a conoscenza della Società non esiste alcuna restrizione in capo ai componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e ai principali dirigenti per quanto riguarda la cessione entro un certo periodo di tempo dei titoli dell'Emittente da essi detenuti.

## **XV. REMUNERAZIONI E BENEFICI**

### **15.1 Remunerazioni e benefici a favore dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti dell'Emittente**

La seguente tabella indica i compensi lordi attribuiti, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e ai principali dirigenti per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2014.

Nome e Cognome	Carica	Periodo in cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Compensi fissi	Compensi per partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri Compensi	Totale	Fair Value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione del rapporto di lavoro
						Bonus e altri incentivi	Partecipazione a utili					
<b>Giorgio Luca Bruno</b>	Presidente	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				280.000 (1)	-	-	-	-	-	280.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>280.000</b>	-	-	-	-	-	<b>280.000</b>	-	-
<b>Massimo Caputi</b>	Vice Presidente	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				630.000 (2)	-	360.000 (3)	-	80.309 (4)	-	1.070.309	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>630.000</b>	-	<b>360.000</b>	-	<b>80.309</b>	-	<b>1.070.309</b>	-	-
<b>Sergio Iasi</b>	Amministratore Delegato	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				680.000 (5)	-	487.500 (6)	-	27.064 (7)	-	1.194.564	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>680.000</b>	-	<b>487.500</b>	-	<b>27.064</b>	-	<b>1.194.564</b>	-	-
<b>Marina Brogi</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	20.000 (9)	-	-	-	-	50.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>20.000</b>	-	-	-	-	<b>50.000</b>	-	-
<b>Claudia Bugno</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	-	-	-	-	-	<b>30.000</b>	-	-
<b>Mirja Cartia D'Asero (a)</b>	Consigliere (indipendente)	dal 19.06.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				15.917 (10)	8.387 (11)	-	-	-	-	24.304	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>15.917</b>	<b>8.387</b>	-	-	-	-	<b>24.304</b>	-	-
<b>Francesco Umile Chiappetta</b>	Consigliere	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	-	-	-	-	-	<b>30.000</b>	-	-
<b>Rosa Cipriotti</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	15.000 (12)	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>15.000</b>	-	-	-	-	<b>45.000</b>	-	-
<b>Carlo Emilio Croce</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	15.000 (12)	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>15.000</b>	-	-	-	-	<b>45.000</b>	-	-
<b>Moroello Diaz Della Vittoria Pallavicini</b>	Consigliere	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	-	-	-	-	-	<b>30.000</b>	-	-
<b>Andrea Mangoni</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	20.000 (9)	-	-	-	-	50.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>20.000</b>	-	-	-	-	<b>50.000</b>	-	-
<b>Davide Mereghetti</b>	Consigliere	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	15.000 (12)	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>15.000</b>	-	-	-	-	<b>45.000</b>	-	-
<b>Alessandra Patera</b>	Consigliere	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	-	-	-	-	-	<b>30.000</b>	-	-
<b>Anna Chiara Svetto (b)</b>	Consigliere	dal 01.01.14 al 18.02.14										
Compensi nella Società che redige il bilancio				4.107 (13)	2.738 (14)	-	-	-	-	6.845	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>4.107</b>	<b>2.738</b>	-	-	-	-	<b>6.845</b>	-	-
<b>Massimo Tezzon</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	20.000 (9)	-	-	-	15.000 (15)	65.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>20.000</b>	-	-	-	<b>15.000</b>	<b>65.000</b>	-	-
<b>Giovanni Jody Vender</b>	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (8)	15.000 (12)	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>30.000</b>	<b>15.000</b>	-	-	-	-	<b>45.000</b>	-	-
<b>Enrico Laghi</b>	Presidente del Collegio Sindacale	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				55.000 (16)	-	-	-	-	-	55.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>55.000</b>	-	-	-	-	-	<b>55.000</b>	-	-
<b>Marco De Ruvo</b>	Sindaco effettivo	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				37.000 (17)	-	-	-	-	-	37.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>37.000</b>	-	-	-	-	-	<b>37.000</b>	-	-
<b>Michela Zeme</b>	Sindaco effettivo	dal 01.01.14 al 31.12.14	Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				37.000 (17)	-	-	-	-	15.000 (15)	52.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>37.000</b>	-	-	-	-	<b>15.000</b>	<b>52.000</b>	-	-
<b>Dirigenti con responsabilità strategiche (c)</b>	Dirigente con responsabilità strategiche		Approvazione bilancio 31.12.15									
Compensi nella Società che redige il bilancio				359.131 (18)	-	132.380 (19)	-	13.792 (20)	-	505.303	-	433.226 (21)
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>				<b>359.131</b>	-	<b>132.380</b>	-	<b>13.792</b>	-	<b>505.303</b>	-	<b>433.226</b>

(a) Nominata Consigliere in data 19 giugno 2014 e membro del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance in data 30 luglio 2014.  
 (b) Dimessasi dalla carica di Consigliere e membro del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance in data 18 febbraio 2014.  
 (c) In data 24 febbraio 2014, Marco Andreassi è stato nominato nominato "Chief Financial Officer e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" in sostituzione di Elena Capra.

(1) Include compenso in qualità di Presidente per 250.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.  
 (2) Include compenso in qualità di Vice Presidente per 600.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.  
 (3) Include MBO per 360.000 euro.  
 (4) Include polizze assicurative (inclusa assistenza sanitaria) per 27.179 euro, canoni di locazione per 49.167 euro e valore convenzionale auto per 3.963 euro.  
 (5) Include compenso in qualità di Amministratore Delegato per 650.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.  
 (6) Include MBO per 487.500 euro.  
 (7) Include polizze assicurative (inclusa assistenza sanitaria) per 22.912 euro e valore convenzionale auto per 4.152 euro.  
 (8) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.  
 (9) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 20.000 euro.  
 (10) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 15.917 euro.  
 (11) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 8.387 euro.  
 (12) Include compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 15.000 euro.  
 (13) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 4.107 euro.  
 (14) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 2.738 euro.  
 (15) Include compenso in qualità di membro dell'Organismo di Vigilanza per 15.000 euro.  
 (16) Include compenso in qualità di Presidente del Collegio Sindacale per 55.000 euro.  
 (17) Include compenso in qualità di Sindaco effettivo per 37.000 euro.  
 (18) Include: (i) i compensi annuali lordi relativi a coloro che hanno ricoperto la carica di "Chief Financial Officer e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" nel corso dell'esercizio (ii) ferie residue liquidate per 2.663 euro nonché (iii) indennità di trasferta per 255 euro.  
 (19) Include MBO per 132.380 euro.  
 (20) Include assistenza sanitaria e valore convenzionale polizze assicurative per complessivi 9.812 euro nonché valore convenzionale auto per complessivi 3.980 euro.  
 (21) Include incentivo all'esodo per 402.000 euro, nonché TFR pagato per 31.226 euro.

In data 24 giugno 2015, l'Assemblea ordinaria degli azionisti ha approvato la politica in materia di remunerazione dei componenti degli organi sociali e dei dirigenti con responsabilità strategiche che prevede, tra i principali strumenti retributivi, oltre alla componente fissa, la possibilità di attribuire incentivi a breve termine e incentivi a medio-lungo termine. I principali strumenti retributivi previsti dal Gruppo sono costituiti da:

- (i) una componente fissa che remunerer la posizione, le responsabilità e le competenze connesse ed è perciò correlata al ruolo ed al grado di copertura dell'individuo rispetto ai requisiti del ruolo stesso;
- (ii) una componente variabile annuale (cd. MBO) che:
  - remunerer la *performance*, collegando il riconoscimento del premio al raggiungimento degli obiettivi prefissati;
  - sia erogata su base annuale, in *cash*, e sia correlata alla retribuzione fissa (è cioè calcolata in percentuale sulla retribuzione annua lorda/compenso fisso annuo lordo), con un *cap*;
  - sia, di regola, collegata ad obiettivi economico-finanziari di Gruppo e possa contenere specifici obiettivi di funzione/individuali;
  - preveda la possibilità del differimento di una parte non superiore al 25% del totale conseguito;
  - possa riconoscere erogazioni superiori all'importo previsto a *target* solo in caso di risultati significativamente migliorativi rispetto al *target* stesso;
- (iii) una componente variabile pluriennale (cd. LTI) che:
  - come per la retribuzione variabile annuale, remunerer la *performance*, con un orizzonte temporale di riferimento che da breve si sposta a medio-lungo periodo;
  - sia, di regola, collegata ad obiettivi economico-finanziari di Gruppo;
  - guidi l'approccio a una retribuzione collegata ad una *performance* sostenibile nel tempo ed alla creazione di valore per l'azionista;
  - l'erogazione sia differita, prevalentemente alla fine del periodo di maturazione, in *cash*, e sia correlata alla retribuzione fissa (cioè calcolata in percentuale sulla retribuzione annua lorda/compenso fisso annuo lordo), con un *cap*;
  - possa riconoscere erogazioni superiori all'importo previsto a *target* solo in caso di risultati significativamente migliorativi rispetto al *target* stesso;
- (iv) *benefits* aziendali che possono completare l'offerta retributiva.



Nell'ambito del sistema di remunerazione variabile annuo lordo 2015 ("MBO 2015") già attribuito - tra gli altri - all'Amministratore Delegato dott. Sergio Iasi, tra gli obiettivi individuati ed assegnati vi è anche l'esecuzione dell'Operazione, che potrebbe contribuire all'MBO 2015 del medesimo Amministratore Delegato fino ad un massimo del 20% della retribuzione annua fissa lorda (pari ed Euro 650.000,00).

Per ulteriori informazioni relative alla politica di remunerazione del Gruppo Prelios di cui al presente Paragrafo, *cfr.* la "Relazione sulla Remunerazione" redatta ai sensi dell'art. 123 - *ter* del TUF e disponibile sul sito *internet* della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com), sezione "governance".

## **15.2 Ammontare degli importi accantonati o accumulati dall'Emittente o dalle altre società del Gruppo per la corresponsione di pensioni, indennità di fine rapporto o benefici analoghi**

Per la corresponsione di pensioni o indennità di fine rapporto o benefici analoghi a favore dei principali dirigenti del Gruppo, l'Emittente ha accantonato nel primo semestre 2015 un importo complessivo pari rispettivamente a Euro 18.807 e pagato premi assicurativi per Euro 24.279, sono inoltre stati versati a fondo di previdenza complementare Euro 3.058.

Nell'ambito della struttura remunerativa a suo tempo attribuita all'Amministratore Delegato Sergio Iasi, in relazione alla carica conferita in data 8 maggio 2013, era prevista anche la possibilità di riconoscergli un'indennità in caso di risoluzione anticipata del rapporto.

Successivamente, in data 3 settembre 2015, la possibilità di riconoscere tali indennità è venuta meno a seguito dell'espressa rinuncia, incondizionata e irrevocabile, formalizzata in relazione alle dimissioni rassegnate dall'intero Consiglio di Amministrazione in data 4 settembre 2015, con effetto dalla data della successiva Assemblea degli Azionisti, ritenendosi - tenuto conto dell'Operazione approvata ed in corso di sviluppo e attuazione - che fosse nel miglior interesse della Società consentire agli Azionisti di rinnovare la composizione dell'organo amministrativo senza attendere la naturale scadenza del mandato.

Per ogni approfondimento e ulteriore dettaglio sulle tematiche remunerative di Prelios, si fa rinvio alla Relazione sulla Remunerazione, redatta ai sensi dell'articolo 123-*ter* del TUF, comprensiva della Politica in materia di Remunerazione adottata dalla Società e del Resoconto delle remunerazioni relative all'esercizio 2014, pubblicato ai sensi di legge e consultabile sul sito *internet* della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)) nonché sul sito *internet* di Borsa Italiana ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)), sulla quale l'Assemblea della Società ha espresso voto favorevole.

## XVI. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### 16.1 Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale

#### 16.1.1 Consiglio di Amministrazione

Gli amministratori in carica alla Data del Prospetto scadranno alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017.

La tabella che segue indica, per ciascun amministratore, la data di prima nomina quale membro del Consiglio di Amministrazione della Società.

Carica	Nome e Cognome	Data della prima nomina
Presidente	Giorgio Luca Bruno	8 maggio 2013
Amministratore Delegato	Sergio Iasi	13 novembre 2012
Amministratore	Davide Mereghetti	8 maggio 2013
Amministratore	Giovanni Angelo Carlo Gilli	16 ottobre 2015
Amministratore	Valeria Leone	24 giugno 2015
Amministratore	Arturo Sanguinetti (*)	16 ottobre 2015
Amministratore	Giovanni Jody Vender (*)	21 aprile 2011
Amministratore	Andrea Mangoni (*)	8 maggio 2013
Amministratore	Anna Maria Artoni (*)	16 ottobre 2015
Amministratore	Mirja Cartia d'Asero (*)	19 giugno 2014
Amministratore	Rosa Cipriotti (*)	8 maggio 2013
Segretario del Consiglio di Amministrazione	Massimo Marinelli	8 maggio 2013

(\*)Amministratore indipendente, ai sensi sia (i) del combinato disposto degli artt. 147-ter, comma quarto, e 148, comma terzo, del TUF, sia (ii) di quanto previsto dall'art. 3.C.1. del Codice di Autodisciplina.

#### 16.1.2 Collegio Sindacale

I sindaci in carica alla Data del Prospetto Informativo scadranno alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

La tabella che segue indica, per ciascun sindaco, la data di prima nomina quale componente del Collegio Sindacale della Società.

Carica	Nome e Cognome	Data della prima nomina
Presidente	Enrico Laghi	19 aprile 2010

Sindaco Effettivo	Michela Zeme	8 maggio 2013
Sindaco Effettivo	Marco de Ruvo	8 maggio 2013
Sindaco Supplente	Luca Aurelio Guarna	8 maggio 2013
Sindaco Supplente	Flavia Daunia Minutillo	8 maggio 2013

## **16.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente o con le altre società del Gruppo che prevedono una indennità di fine rapporto**

Alla Data del Prospetto non vi sono contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente o con le altre società del Gruppo che prevedono una indennità di fine rapporto.

## **16.3 Informazioni sul Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance e il Comitato per la Remunerazione**

Conformemente alle prescrizioni in tema di *corporate governance* dettate da Borsa Italiana, il Consiglio di Amministrazione della Società ha istituito, ai sensi degli articoli 7.P.3. e 6.P.3. del Codice di Autodisciplina, (i) il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e (ii) il Comitato per la Remunerazione. In data 8 maggio 2013, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato i rispettivi regolamenti organizzativi di tali Comitati. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione della Società ha introdotto, sin dal 9 marzo 2006, la figura del *Lead Independent Director*, allo scopo di valorizzare il ruolo degli amministratori indipendenti e anticipando l'indicazione poi prevista all'articolo 2.C.3 del Codice di Autodisciplina. Tale figura, individuata nel Presidente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* Arturo Sanguinetti, funge da punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori indipendenti.

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

Alla Data del Prospetto Informativo, il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* è composto, ai sensi dell'articolo 7.P.4. del Codice di Autodisciplina, dagli amministratori non esecutivi e indipendenti Arturo Sanguinetti (Presidente), Anna Maria Artoni e Rosa Cipriotti. I predetti soggetti sono in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria e di gestione dei rischi, valutata all'atto della loro nomina in data 16 ottobre 2015 dal Consiglio di Amministrazione, in virtù delle specifiche esperienze professionali e dei principali incarichi ricoperti. Il Presidente, Arturo Sanguinetti è amministratore indipendente.

Il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* svolge le seguenti funzioni di natura istruttoria, consultiva e propositiva:

- (i) esprime il proprio parere e/o espone le proprie proposte al Consiglio di Amministrazione allorquando quest'ultimo:
  - (a) definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
  - (b) valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza e l'efficacia del sistema di controllo interno in coerenza con il profilo di rischio assunto;

- (c) approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di *Internal Audit*, sentiti il collegio sindacale e l’/gli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
  - (d) descrive, nella relazione sul governo societario, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, esprimendo la propria valutazione sull’adeguatezza dello stesso;
  - (e) valuta, sentito il collegio sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
  - (f) nomina e revoca - su proposta dell’/degli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e sentito il collegio sindacale - il responsabile della funzione *Internal Audit*, assicurando che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all’espletamento delle proprie responsabilità, e ne definisce la remunerazione in coerenza con la politica per la remunerazione adottata dalla Società;
  - (g) ove l’/gli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia/siano investito/i di deleghe operative, le proposte relative alla nomina, alla revoca o alla remunerazione del responsabile della funzione *Internal Audit* devono essere condivise con il Presidente del Consiglio di Amministrazione, in quanto non sia a sua volta investito di deleghe operative;
- (ii) nell’assistere il Consiglio di Amministrazione:
- (a) valuta, unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
  - (b) esprime la propria valutazione:
    - nella periodica identificazione e valutazione, almeno annuale, dei principali rischi afferenti la Società e le sue controllate di modo che gli stessi siano correttamente monitorati (*annual risk assessment*);
    - nella definizione e nel periodico aggiornamento, almeno annuale, dei piani di mitigazione e in generale del “governo dei rischi” (*annual risk management plan*), al fine di mantenere i livelli di esposizione al rischio complessivo entro la soglia di rischio valutato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta dello stesso Comitato, come “accettabile” (c.d. *risk appetite*);
  - (c) esamina le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione *Internal Audit*;
  - (d) monitora l’autonomia, l’adeguatezza, l’efficacia e l’efficienza della funzione di *Internal Audit*;
  - (e) può chiedere alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del collegio sindacale;
  - (f) riferisce al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, in occasione dell’approvazione della relazione finanziaria annuale e semestrale, sull’attività svolta nonché sull’adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Al Comitato vengono riferite:

- da parte dell'“*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*”, eventuali problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o comunque di cui abbia avuto notizia affinché il Comitato possa prendere le opportune iniziative;
- da parte del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, l'attività svolta con periodicità almeno annuale.

In materia di *corporate governance*, il Comitato:

- (i) vigila sull'osservanza e sul periodico aggiornamento delle regole di *corporate governance* e sul rispetto dei principi di comportamento eventualmente adottati dalla Società e dalle sue controllate;
- (ii) propone modalità e tempi di effettuazione dell'auto-valutazione annuale del Consiglio di Amministrazione;
- (iii) propone al Consiglio medesimo le candidature per procedere alla cooptazione in caso di sostituzione di un Amministratore indipendente;
- (iv) provvede all'istruttoria sulla predisposizione di un Piano per la successione degli amministratori esecutivi, ove adottato dal Consiglio di Amministrazione.

Al Comitato sono, inoltre, attribuite le competenze del “Comitato per le Operazioni con Parti Correlate” - nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari e dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società - con riferimento alle operazioni con parti correlate, della Società o di sue controllate, con la sola eccezione delle questioni concernenti la remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategica affidate al Comitato per la Remunerazione.

In proposito, il Comitato:

- (i) valuta periodicamente (e, comunque, almeno con cadenza triennale) eventuali modifiche alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, formulando i relativi pareri al Consiglio di Amministrazione;
- (ii) per le Operazioni di Maggiori Rilevanza, ha facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati della conduzione delle trattative o dell'istruttoria delle operazioni;
- (iii) nel caso di operazioni con parti correlate di Maggiore e Minore Rilevanza, formula pareri motivati sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, sulla proposta di adozione di “Delibere quadro di Maggiore Rilevanza” e di “Delibere quadro di Minore Rilevanza”.

Quanto al funzionamento del Comitato, si prevede che lo stesso si riunisca ogniqualvolta il suo Presidente lo ritenga opportuno, ovvero ne sia fatta richiesta da almeno un componente, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, ove nominato, dall'Amministratore Delegato e comunque con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni.

Funge da segretario del Comitato il Segretario del Consiglio di Amministrazione.

Di norma le riunioni del Comitato sono convocate mediante avviso inviato, anche dal Segretario, su incarico del Presidente del Comitato.

La documentazione e le informazioni disponibili (e in ogni caso, quelle necessarie) sono trasmesse a tutti i componenti del Comitato con anticipo sufficiente per esprimersi rispetto alla riunione, di regola contestualmente all'avviso di convocazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti in carica e le determinazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei componenti presenti.

Alle riunioni del Comitato partecipano di regola il Collegio Sindacale, nonché - qualora ritenuto opportuno - altri rappresentanti della Società, di volta in volta, invitati in quanto utili o necessari in relazione alle materie da trattare, ivi inclusi il Responsabile della funzione *Internal Audit* e il Dirigente Preposto.

Al riguardo, con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 (c.d. Testo Unico della Revisione Legale), al fine di consentire al Collegio Sindacale della Società di poter svolgere al meglio il proprio ruolo di vigilanza in funzione delle nuove precisate competenze del dettato normativo, è previsto che il Collegio Sindacale e il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* trattino, in sede di riunione dei rispettivi Comitati e nel rispetto di competenze e ruoli ad essi deputati, anche le seguenti specifiche materie:

- il processo di informativa finanziaria;
- l'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio;
- la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati;
- l'indipendenza della società di revisione.

Il Comitato – che nell'espletamento delle proprie funzioni può avvalersi di consulenze esterne – è dotato di adeguate risorse finanziarie per l'adempimento dei propri compiti, con piena autonomia di spesa.

Il Comitato ha facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali rilevanti per lo svolgimento dei suoi compiti, avvalendosi a tal fine del supporto del Segretario.

### *16.3.2 Comitato per la Remunerazione*

Alla Data del Prospetto Informativo, il Comitato per la Remunerazione è composto, ai sensi dell'articolo 6.P.3. del Codice di Autodisciplina, dagli amministratori non esecutivi e indipendenti Giovanni Jody Vender (Presidente), Mirja Cartia d'Asero e dall'amministratore non esecutivo Davide Mereghetti. Tutti sono in possesso di una adeguata esperienza in materia finanziaria e di politiche retributive, valutata all'atto della loro nomina dal Consiglio di Amministrazione in data 16 ottobre 2015, in virtù delle specifiche esperienze professionali e dei principali incarichi ricoperti. Il Presidente Giovanni Jody Vender è amministratore indipendente.

Il Comitato per la Remunerazione svolge le seguenti funzioni di natura istruttoria e consultiva:

- assiste il Consiglio nella definizione della Politica in materia di remunerazione di Gruppo e dei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati, formulando proposte al riguardo con specifico riferimento agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche;
- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della Politica in materia di remunerazione e dei criteri per l'attuazione, ove adottati;
- con riferimento agli amministratori investiti di particolari cariche, ai direttori generali (ove nominati) e ai dirigenti con responsabilità strategica, formula proposte al Consiglio per:
  - la loro remunerazione, in coerenza con la Politica in materia di remunerazione e con i relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;

- la fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tali remunerazioni;
- la definizione di eventuali accordi di non concorrenza;
- la definizione di eventuali accordi per la chiusura del rapporto anche sulla base dei principi stabiliti nella Politica in materia di remunerazione e nei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;
- assiste il Consiglio nell'esame delle proposte all'Assemblea sull'adozione di eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio verificando in particolare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance* stabiliti;
- esamina e sottopone al Consiglio un rendiconto annuale sulle remunerazioni il quale, nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e di controllo, per i direttori generali e in forma aggregata per i dirigenti con responsabilità strategiche:
  - fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione in coerenza con la Politica per la remunerazione;
  - illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio di riferimento a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da sue società controllate e/o collegate.

Si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, attribuito al Comitato per la Remunerazione specifica competenza a esprimersi sulle tematiche remunerative inerenti le operazioni con parti correlate alla Società, in conformità con l'apposita procedura adottata dall'Emittente.

Quanto al funzionamento del Comitato, si prevede che lo stesso si riunisca ogniqualvolta il suo Presidente lo ritenga opportuno, ovvero ne sia fatta richiesta da almeno un componente, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ovvero, ove nominato, dall'Amministratore Delegato e comunque con frequenza adeguata al corretto svolgimento delle proprie funzioni.

Funge da segretario del Comitato il Segretario del Consiglio di Amministrazione.

Di norma le riunioni del Comitato sono convocate mediante avviso inviato, anche dal Segretario, su incarico del Presidente del Comitato.

La documentazione e le informazioni disponibili (e in ogni caso, quelle necessarie) sono trasmesse a tutti i componenti del Comitato con anticipo sufficiente per esprimersi rispetto alla riunione, di regola contestualmente all'avviso di convocazione.

Per la validità delle riunioni del Comitato è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti in carica e le determinazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei componenti presenti.

Alle riunioni del Comitato partecipano di regola il Collegio Sindacale, nonché - qualora ritenuto opportuno - altri rappresentanti della Società, di volta in volta, invitati in quanto utili o necessari in relazione alle materie da trattare.

Il Comitato – che nell'espletamento delle proprie funzioni può avvalersi di consulenze esterne – è dotato di adeguate risorse finanziarie per l'adempimento dei propri compiti, con piena autonomia di spesa.

Il Comitato ha facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali rilevanti per lo svolgimento dei suoi compiti, avvalendosi a tal fine del supporto del Segretario.

## 16.4 Osservanza delle norme in materia di governo societario

La *corporate governance* della Società è conforme alla normativa vigente (in particolare al Codice Civile, al TUF ed al D.Lgs n. 231/2001) e coerente con le previsioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate predisposto dal Comitato per la corporate governance delle società quotate nella sua ultima versione del luglio 2015.

Più in particolare:

- (i) le attribuzioni e i poteri esercitati dal Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di indirizzo strategico, di vigilanza e di controllo dell'attività sociale, come previsti dallo Statuto ed attuati nella prassi aziendale, sono coerenti con quanto previsto dai principi e criteri applicativi di cui all'articolo 1 del Codice di Autodisciplina;
- (ii) il Consiglio di Amministrazione ha istituito, al suo interno, il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e il Comitato per la Remunerazione;
- (iii) è stata costituita un'apposita e specifica funzione di controllo interno ed ha preposto a tale funzione il responsabile della Direzione *Internal Audit* della Società;
- (iv) il Consiglio di Amministrazione ha designato l'Amministratore Delegato Sergio Iasi quale amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ai sensi di quanto previsto all'articolo 7.P.3 a) (i) del Codice di Autodisciplina;
- (v) gli amministratori indipendenti in carica alla Data del Prospetto Informativo presentano requisiti di indipendenza conformi a quanto indicato dai principi e criteri applicativi di cui all'articolo 3 del Codice di Autodisciplina, oltre a quelli previsti dal TUF;
- (vi) la Società ha conferito a un responsabile dedicato (funzione svolta in *outsourcing*) l'incarico della gestione specifica di tutte le attività inerenti alle relazioni con l'area degli investitori istituzionali e con gli altri soci (*l'Investor Relator*);
- (vii) la Società ha adottato - previa valutazione favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* (nella sua veste di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate) - la procedura per operazioni con parti correlate in conformità alla relativa disciplina applicabile e stabilito dei principi di comportamento in materia di operazioni immobiliari;
- (viii) in attuazione dell'articolo 115-*bis* del TUF e in linea con le indicazioni del Codice di Autodisciplina, la Società ha adottato un'apposita Procedura per la gestione, il trattamento e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate, istituendo un registro delle persone che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale ovvero in ragione delle funzioni svolte, hanno accesso alle informazioni privilegiate;
- (ix) alla Data del Prospetto Informativo, la Società ha nominato Marco Andreasi quale dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari;
- (x) la Società ha adottato un apposito modello organizzativo ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società del Gruppo Prelios per reati commessi da soggetti apicali o sottoposti nell'interesse o a vantaggio delle stesse. Nell'ambito di tale modello è stato nominato un Organismo di Vigilanza preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza e osservanza del medesimo.

L'attuale Organismo di Vigilanza è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 16 ottobre 2015 e risulta così composto: Arturo Sanguinetti (Consigliere non esecutivo e indipendente) in qualità di Presidente, Sergio Beretta (Professore Ordinario di Programmazione e Controllo dell'Università Bocconi), Michela Zeme (Sindaco Effettivo) e Sergio Romiti (Responsabile della funzione *Internal Audit* della Società).



All'Organismo di Vigilanza sono attribuiti i seguenti compiti:

1. verificare l'efficienza e l'efficacia del modello adottato *ex D. lgs. n. 231/2001* (di seguito il "**Modello**");
2. verificare il rispetto delle modalità e delle procedure previste dal Modello e rilevare gli eventuali scostamenti comportamentali;
3. formulare proposte al Consiglio di Amministrazione per gli eventuali aggiornamenti ed adeguamenti del Modello adottato;
4. a seguito dell'accertamento di violazioni del Modello, segnalare tempestivamente le stesse al Presidente del Consiglio di Amministrazione e/o all'Amministratore Delegato o, nel caso di gravità oggettiva del fatto costituente infrazione disciplinare, al Consiglio di Amministrazione, per gli opportuni provvedimenti disciplinari che dovranno essere irrogati;
5. predisporre una relazione informativa, su base almeno semestrale, indirizzata al Consiglio di Amministrazione, in ordine alle attività di verifica e controllo compiute ed all'esito delle stesse;
6. trasmettere le relazioni di cui ai punti precedenti al Collegio Sindacale;
7. supportare le funzioni Legale e Societario Corporate e Compliance Gruppo di Prelios e le Risorse Umane per la definizione di programmi di formazione ai destinatari del Modello.

Inoltre, l'Organismo di Vigilanza, si attiva con specifiche attività di *audit* sulle realtà della Società e di Gruppo, laddove coinvolte.

Per ulteriori informazioni sul sistema di *corporate governance* adottato dalla Società e sul livello di adesione si rinvia alla Relazione Annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari della Società, pubblicata ai sensi di legge e consultabile sul sito internet dell'Emittente ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)), nonché sul sito internet di Borsa Italiana ([www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)).

## XVII. DIPENDENTI

### 17.1 Numero dei dipendenti

La tabella che segue riporta l'evoluzione dei dati relativi al numero dei dipendenti complessivamente impiegati dal Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 ripartiti con riferimento alle principali categorie professionali e ripartizione geografica.

	31.12.2014			
	Pro- forma	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
<b>Dirigenti</b>				
In Italia	47	52	57	71
All'estero	7	7	10	4
<b>Quadri</b>				
In Italia	118	124	126	137
All'estero	0	1	1	3
<b>Impiegati</b>				
In Italia	179	187	208	236
All'estero	74	78	296	346
<b>Operai/Personale ausiliario (1)</b>				
In Italia	1	4	5	1
All'estero	10	10	83	80
<b>Totale</b>	<b>436</b>	<b>463</b>	<b>786</b>	<b>878</b>

La tabella che segue riporta l'evoluzione dei dati relativi al numero dei dipendenti complessivamente impiegati dal Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 e al 30 giugno 2014 ripartiti con riferimento alle principali categorie professionali e ripartizione geografica.

	30.06.2015		
	Pro- forma	30.06.2015	30.06.2014
<b>Dirigenti</b>			
In Italia	42	47	53
All'estero	7	7	10
<b>Quadri</b>			
In Italia	114	120	120
All'estero	0	1	1
<b>Impiegati</b>			
In Italia	184	193	202
All'estero	60	64	303
<b>Operai/Personale ausiliario (1)</b>			
In Italia	1	4	5
All'estero	3	3	81
<b>Totale</b>	<b>411</b>	<b>439</b>	<b>775</b>

Alla Data del 30 settembre 2015 il Gruppo Prelios ha 450 dipendenti.

## **17.2 Partecipazioni azionarie e *stock option* dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei sindaci e/o dei principali dirigenti dell'Emittente**

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Prospetto, nessun membro del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e nessuno dei principali dirigenti dell'Emittente detiene, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente.

## **17.3 Accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale**

Non esistono accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

## XVIII.PRINCIPALI AZIONISTI

### 18.1 Azionisti che detengono strumenti finanziari in misura pari o superiore al 5% del capitale sociale (considerata la qualifica di PMI dell'Emittente)

Sulla base dei dati a disposizione della Società alla Data del Prospetto, si riportano nella tabella che segue le indicazioni dei soggetti che possiedono, direttamente o indirettamente, azioni della Società in misura pari o superiore al 5% del capitale sociale con diritto di voto.

Si ricorda che, nel contesto dell'operazione straordinaria del 2013, l'Assemblea dell'8 maggio 2013 aveva deliberato di emettere Azioni di Categoria B prive del diritto di voto e riservate alla sottoscrizione di Fenice. Tali Azioni di Categoria B sono pari al 29,388% del capitale sociale dell'Emittente. Le Azioni di Categoria B (non quotate e alla Data del Prospetto Informativo interamente detenute da Fenice) si convertono in azioni ordinarie (che saranno ammesse a quotazione) in caso di trasferimento a terzi, secondo quanto previsto dallo Statuto dell'Emittente.

Alla Data del Prospetto, il capitale sociale sottoscritto e versato ammonta ad Euro 49.225.067,95, suddiviso in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B emesse in regime di dematerializzazione, come indicato nella tabella che segue.

Categoria di azioni	N° azioni	% rispetto al capitale sociale	Quotato
Azioni ordinarie	506.953.179	70,612%	Quotate sul MTA
Azioni di Categoria B <sup>(1)(2)</sup>	210.988.201	29,388%	Non quotate

<sup>(1)</sup>Le Azioni di Categoria B sono prive del diritto di voto.

<sup>(2)</sup>Alla Data del Prospetto le Azioni di Categoria B sono interamente detenute da Fenice.

Alla Data del Prospetto Informativo, sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi di legge e delle informazioni a disposizione della Società, gli azionisti che direttamente o indirettamente detengono azioni ordinarie pari o superiori al 5% del capitale votante di Prelios, sono i seguenti:

Soggetto dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale votante
China National Chemical Corporation	Pirelli & C. S.p.A.	29,219
UniCredit S.p.A.	UniCredit S.p.A.	14,020
Marco Tronchetti Provera	Coinv S.p.A.	8,104
	Cam Partecipazioni S.p.A.	0,007
	<b>Totale</b>	<b>8,111</b>
Intesa Sanpaolo S.p.A.	Intesa Sanpaolo S.p.A.	6,554

Si evidenzia altresì che la Società è una PMI e sulla base della dichiarazione effettuata ai sensi dell'art. 120 del TUF precedentemente all'entrata in vigore del D.L. n. 91 del 24 giugno 2014, Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. risulta detenere una partecipazione pari al 3,337 del capitale sociale votante della Società. Inoltre, sulla base della dichiarazione resa ai sensi dell'art. 120 del TUF in data 3 febbraio 2016, Banca Popolare di Milano S.c. a r.l. risulta detenere una partecipazione pari al 4,948% del capitale sociale votante della Società.

Alla Data del Prospetto, Fenice – società partecipata da Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – è titolare di tutte le numero 210.988.201 Azioni di Categoria B, prive del diritto

di voto e non quotate in mercati regolamentati.

Alla Data del Prospetto, la Società detiene n. 1.788 azioni ordinarie proprie.

Nella seguente tabella viene riportata l'evoluzione della compagine azionaria dell'Emittente (sulla base delle informazioni ricevute ai sensi di legge e a disposizione della Società alla Data del Prospetto) in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione. Nella tabella che segue si assume quanto indicato nel quesito sottoposto alla CONSOB ai fini della conferma che l'Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios ovvero che, nell'ambito dell'Operazione, né Pirelli né Fenice, sottoscriverebbero l'Aumento di Capitale in Opzione. Analogamente si assume altresì riguardo a Coinv che, per quanto noto all'Emittente, non ha manifestato ipotesi in ordine all'esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Azionista	% sul capitale votante prima dell'Aumento in Opzione	% del capitale votante ad esito dell'Aumento in Opzione (in caso di integrale sottoscrizione)
Pirelli	29,219	12,846
UniCredit	14,020	11,711
Coinv	8,104	3,566
ISP	6,554	5,475
BPM	4,948	4,133
MPS	3,337	2,787
Fenice	-	-
Mercato	33,810	59,408

Nella seguente tabella viene riportata l'evoluzione della compagine azionaria dell'Emittente (sulla base delle informazioni ricevute ai sensi di legge e a disposizione della Società alla Data del Prospetto) in caso di mancata sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione ed esercizio della garanzia ai sensi del Contratto di Garanzia, assumendo in ogni caso l'esercizio dei diritti di opzione da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. per un importo complessivo pari ad Euro 9,7 milioni in esecuzione di quanto previsto nel Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Azionista	% sul capitale votante prima dell'Aumento in Opzione	% del capitale votante ad esito dell'Aumento (in caso di mancata sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione e integrale esercizio della garanzia)
Pirelli	29,219	12,846
UniCredit	14,020	26,518
Coinv	8,104	3,566
ISP	6,554	20,020
BPM	4,948	7,970
MPS	3,337	7,262
Fenice		-
Carige	-	2,318
Mercato	33,810	19,500

## 18.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Prospetto, la Società ha emesso azioni ordinarie e Azioni di Categoria B prive del diritto di voto.

### 18.3 Persone fisiche e giuridiche che esercitano il controllo sull'Emittente

Alla Data del Prospetto, non esiste alcun soggetto che possa, direttamente o indirettamente anche in virtù di accordi parasociali, da solo o congiuntamente con altri soggetti aderenti ad accordi esercitare il controllo sull'Emittente, ai sensi dell'articolo 93 del TUF, tanto meno la Società è soggetta ai sensi dell'articolo 2497 del Codice Civile e seguenti ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

### 18.4 Patti parasociali

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Prospetto Informativo, non esistono ulteriori patti oltre a quelli di seguito indicati, i cui dati sono tratti dalle informazioni disponibili al pubblico.

*Accordo Fenice - patto parasociale tra Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.*

In data 31 luglio 2013 (la "**Data di Sottoscrizione**"), Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. ("**Aderenti**") e, originariamente, Feidos 11 hanno sottoscritto un patto parasociale (successivamente modificato in data 29 gennaio e 25 settembre 2015) ("**Accordo Fenice**") relativo a Fenice (a cui ha aderito la stessa Fenice), società costituita dagli Aderenti per prendere parte all'operazione straordinaria posta in essere dalla Società nel corso del 2013 di rafforzamento patrimoniale e finanziario di Prelios in attuazione del Piano di Risanamento.

Con atto in data 3 settembre 2015, Feidos 11 ha ceduto l'intera quota da essa detenuta in Fenice pari a circa il 15,92% del capitale sociale a Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e a Intesa Sanpaolo S.p.A. in proporzione tra loro secondo quanto stabilito dal diritto di riscatto previsto dallo statuto di Fenice e dall'opzione di acquisto prevista dall'Accordo Fenice. Per effetto di tale cessione, Feidos 11 ha cessato di essere parte della compagine sociale di Fenice e dell'Accordo Fenice, che continua invece ad essere efficace tra i restanti Aderenti.

In data 21 settembre 2015, gli Aderenti hanno sottoscritto un separato e autonomo accordo rispetto all'Accordo Fenice avente ad oggetto il deposito di una lista congiunta di candidati per la nomina del consiglio di amministrazione di Prelios posta all'ordine del giorno dell'Assemblea degli azionisti di Prelios convocata per il 16 ottobre 2015, nonché obblighi di preventiva consultazione al fine di discutere le materie poste all'ordine del giorno (in parte ordinaria e straordinaria) in tale assemblea, con espressa esclusione di qualsiasi obbligo in merito all'intervento e all'esercizio del diritto di voto degli Aderenti su alcuna delle materie poste all'ordine del giorno (in parte ordinaria e straordinaria) della suddetta assemblea. Tale accordo ha cessato automaticamente di produrre effetto senza rinnovo alla conclusione dell'assemblea Prelios del 16 ottobre 2015.

Con un accordo modificativo concluso in data 25 settembre 2015 ("**Accordo Modificativo**"), gli Aderenti hanno pattuito le modifiche e le integrazioni dell'Accordo Fenice conseguenti all'uscita di Feidos 11 dalla compagine sociale di Fenice e dall'Accordo Fenice stesso. In particolare, con l'Accordo Modificativo sono state soppresse le disposizioni, in precedenza previste dall'Accordo Fenice, in materia di *lock-up* avente ad oggetto le azioni Prelios degli Aderenti, diritto di trascinarsi (*drag-along*) e *exit* anticipata.

L'Accordo Fenice, come modificato dall'Accordo Modificativo, disciplina i diritti e obblighi degli Aderenti in relazione: (i) alla *governance* e alla trasferibilità delle partecipazioni detenute dagli Aderenti in Fenice (unitamente a eventuali altri diritti partecipativi, titoli o strumenti detenuti in Fenice, le "**Quote Fenice**"); (ii) al disinvestimento della partecipazione acquisita da Fenice in Prelios in seguito all'operazione straordinaria del 2013 posta in essere dalla Società; e (iii) ai diritti di co-vendita delle azioni ordinarie Prelios detenute dagli Aderenti in caso di cessione da parte di

Fenice delle Azioni di Categoria B (o eventuali altre partecipazioni) possedute in Prelios; (iv) agli obblighi di consultazione tra gli Aderenti prima delle assemblee ordinarie e straordinarie di Prelios (senza alcun vincolo di intervento e voto in capo agli Aderenti stessi).

In particolare, l'Accordo Fenice ha ad oggetto:

- a) le seguenti quote detenute dagli Aderenti in Fenice (a seguito alla predetta cessione in data 3 settembre 2015 dell'intera quota in precedenza detenuta da Feidos 11 in Fenice):

Aderente	% rispetto al totale del capitale sociale di Fenice	% rispetto al totale delle quote oggetto dell'Accordo Fenice
Intesa Sanpaolo S.p.A.	9,08	9,08
UniCredit S.p.A.	21,04	21,04
Pirelli & C.	69,88	69,88
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

- b) n. 210.988.201 Azioni di Categoria B Prelios detenute da Fenice;
- c) le azioni Prelios che saranno detenute dagli Aderenti nel periodo di efficacia dell'Accordo Fenice. Nella seguente tabella si riportano le azioni ordinarie Prelios degli Aderenti al 25 settembre 2015.

Aderente	n. azioni ordinarie Prelios	% rispetto al totale del capitale sociale votante di Prelios (*)	% rispetto al capitale sociale economico di Prelios (**)	% rispetto al totale delle azioni ordinarie Prelios oggetto dell'Accordo Fenice
Intesa Sanpaolo S.p.A.	33.226.035	6,55	4,63	13,16
UniCredit S.p.A.	71.074.865	14,02	9,90	28,16
Pirelli & C.	148.127.621	29,22	20,63	58,68
<b>Totale</b>	<b>252.428.521</b>	<b>49,79</b>	<b>35,16</b>	<b>100</b>

(\*) Tale dato include solo le azioni ordinarie Prelios.

(\*\*) Tale dato include le azioni ordinarie Prelios e le Azioni di Categoria B.

L'Accordo Fenice prevede, in sintesi, quanto segue:

- a) Efficacia e durata delle pattuizioni dell'Accordo Fenice: salvo quanto *infra* indicato, le disposizioni dell'Accordo Fenice sono efficaci (“**Durata dell'Accordo**”):
- (i) a decorrere dalla Data di Sottoscrizione e resteranno pienamente valide ed efficaci sino al termine del quinto anniversario dalla stessa (i.e. 31 luglio 2018);
  - (ii) alla scadenza, l'Accordo Fenice si intenderà tacitamente e automaticamente rinnovato, senza soluzione di continuità, per un ulteriore periodo di tre anni qualora nessuno degli Aderenti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima di ogni scadenza.

In deroga a quanto previsto per la Durata dell'Accordo, sia i diritti e obblighi relativi al *tag-along*, sia gli impegni di preventiva consultazione, hanno efficacia sino al 31 luglio 2018 e si rinnoveranno di tre anni in tre anni, salvo disdetta (“**Durata del Tag-Along e della Preventiva Consultazione**”). Il trasferimento o la perdita a qualunque titolo da parte di un Aderente della proprietà dell'intera partecipazione in Fenice sarà causa automatica di cessazione degli effetti dell'Accordo Fenice limitatamente a tale Aderente, con effetto a partire dalla data in cui tale proprietà è venuta meno. Infine, il perfezionamento della scissione (di cui *infra*) determinerà la risoluzione automatica dell'Accordo Fenice.

- b) Diritti di co-vendita: per la Durata del Tag-Along e della Preventiva Consultazione, qualora Fenice intenda trasferire, nell'ambito di una procedura di vendita o anche al di fuori della stessa, le Azioni di Categoria B da essa detenute (o eventuali altre partecipazioni che in futuro dovesse detenere in Prelios), ciascuno degli Aderenti avrà un diritto di co-vendita (cd. "tag-along") avente ad oggetto tutte le azioni Prelios, di qualsiasi categoria, incluse le azioni ordinarie Prelios e le Azioni di Categoria B (le "**Partecipazioni Prelios**") e le eventuali altre partecipazioni da ciascuno degli stessi Aderenti detenute alla data di esercizio del diritto di co-vendita.

Gli Aderenti potranno liberamente trasferire in ogni momento tutte le azioni ordinarie Prelios da essi detenute e qualsiasi altra eventuale partecipazione che essi dovessero detenere a qualunque titolo in Prelios.

- c) Obblighi di preventiva consultazione: per la Durata del Tag-Along e della Preventiva Consultazione, salvo diverso accordo scritto tra gli Aderenti e, in ogni caso, nei limiti consentiti da ogni disposizione di legge o regolamento applicabile, gli Aderenti si consulteranno prima di ogni assemblea ordinaria e straordinaria di Prelios al fine di discutere le materie poste all'ordine del giorno di tale assemblea. A tal fine, ciascun Aderente potrà partecipare alle consultazioni tramite un rappresentante che potrà designare mediante comunicazione scritta a tutti gli altri Aderenti. Gli Aderenti non hanno assunto, né assumeranno, alcun obbligo relativamente all'intervento e al voto su alcuna delle materie all'ordine del giorno delle assemblee (ordinarie o straordinarie) di Prelios, di talché ciascun Aderente potrà liberamente intervenire, non intervenire, astenersi o votare secondo le proprie determinazioni nelle assemblee (ordinarie o straordinarie) di Prelios anche in modo difforme dagli altri Aderenti, senza per questo incorrere in alcuna responsabilità nei confronti degli altri Aderenti.
- d) Limiti alla trasferibilità delle Quote Fenice: il trasferimento delle Quote Fenice non potrà essere effettuato dagli Aderenti e, comunque, non avrà effetto nei confronti di Fenice, se non sarà perfezionato nel rispetto di un diritto di prelazione (previsto nello statuto di Fenice) che, tuttavia, non si applicherà nel caso in cui il trasferimento sia effettuato da un Aderente a favore di una o più affiliate dell'Aderente che intende trasferire le Quote Fenice, purché effettuato a determinate condizioni previste nell'Accordo Fenice. Qualsiasi trasferimento di Quote Fenice da un Aderente a favore di soggetti diversi dalle affiliate dell'Aderente trasferente, oltre ad essere soggetto alla procedura di prelazione (nei termini previsti dallo statuto Fenice), sarà condizionato alla circostanza che il trasferitario aderisca per iscritto all'Accordo Fenice, subentrando pro-quota in tutti i diritti e in tutti gli obblighi rispettivamente spettanti e facenti carico all'Aderente trasferente.
- e) Exit: conseguentemente all'uscita di Feidos 11 dalla compagine sociale di Fenice e dall'Accordo Fenice, l'Accordo Fenice prevede che il trasferimento a terzi, da parte di Fenice, delle Azioni di Categoria B nonché di qualsiasi altra partecipazione che dovesse essere detenuta dalla stessa Fenice in Prelios (il "**Pacchetto in Cessione**") dovrà essere deliberato dal consiglio di amministrazione di Fenice con il voto favorevole di almeno 5 amministratori, fermo restando che il consiglio di amministrazione di Fenice sarà composto da 6 amministratori (ciascun Aderente nominerà 2 amministratori).

Qualora Fenice non abbia perfezionato il trasferimento (con o senza procedura di vendita) dell'intero Pacchetto in Cessione entro il 31 dicembre 2017, ciascuno Aderente avrà diritto di chiedere, mediante comunicazione scritta inviata a tutti gli altri Aderenti, e in tal caso gli Aderenti saranno tenuti a far sì, che sia posta tempestivamente in essere una scissione non proporzionale di Fenice, con modalità tali da far sì che ciascuno degli Aderenti sia titolare del 100% di una società a propria volta titolare della percentuale di Partecipazioni Prelios e di una quota proporzionale delle ulteriori attività e delle passività di Fenice, calcolata secondo



quanto previsto dall'Accordo Fenice. In deroga a quanto precede, gli Aderenti faranno sì che la scissione non abbia luogo, qualora la stessa – anche ove ipotizzata attraverso una scissione parziale – sia tale da determinare l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto su Partecipazioni Prelios a carico di uno o più Aderenti.

Per maggiori informazioni sull'Accordo Fenice *cfr.* l'estratto a disposizione del pubblico e pubblicato da ultimo in data 30 settembre 2015 ai sensi dell'art. 122 del TUF.

#### *Il nuovo Patto Parasociale Coinv*

In data 11 agosto 2015 ha avuto luogo la risoluzione del patto parasociale sottoscritto in data 24 maggio 2014 tra Nuove Partecipazioni S.p.A., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., (e, limitatamente a talune previsioni, Marco Trochetti Provera & C. S.p.A.) cui Manzoni S.r.l. ha successivamente aderito in data 16 aprile 2015, contenente, *inter alia*, disposizioni relative alla partecipazione detenuta da Coinv S.p.A. (“**Coinv**”) in Prelios.

Sempre in data 11 agosto 2015, Marco Trochetti Provera & C. S.p.A., Nuove Partecipazioni S.p.A., UniCredit S.p.A., Manzoni S.r.l. e Intesa Sanpaolo S.p.A. (le “**Parti**”) hanno sottoscritto un nuovo patto parasociale (“**Patto Parasociale Coinv**”) avente ad oggetto, *inter alia*, con riguardo a Coinv, la partecipazione rappresentativa del 100% del capitale sociale di Coinv - detenuta da Nuove Partecipazioni S.p.A. per il 76%, da Manzoni S.r.l. per il 12% e da UniCredit S.p.A. per il 12% - nonché, con riguardo a Prelios, la partecipazione detenuta da Coinv in Prelios, pari all'8,111% del relativo capitale con diritto di voto. In particolare, il Patto Parasociale Coinv disciplina, tra l'altro, regole generali in materia di *governance* di Coinv, la determinazione dell'oggetto sociale di Coinv, la composizione degli organi sociali di Coinv, attribuendo alle Parti specifici diritti di nomina dei vari componenti, previsioni in tema di attribuzione di poteri dei competenti organi sociali di Coinv, nonché quorum qualificati previsti per l'assunzione di delibere dell'assemblea e del consiglio di amministrazione di Coinv su specifiche materie, tra le quali qualsiasi atto inerente alla partecipazione in Prelios, un periodo di *lock-up* rispetto a qualsiasi trasferimento delle partecipazioni, un diritto di prelazione a favore di Nuove Partecipazioni S.p.A., diritti di co-vendita, decorso il periodo di *lock-up*, diritti di *put and call*, nonché la facoltà per ciascuna Parte, a determinate condizioni, di richiedere lo scioglimento ovvero la scissione non proporzionale di Coinv. In particolare, il Patto Parasociale Coinv prevede che le deliberazioni consiliari aventi ad oggetto le materie sopra indicate, tra le quali qualsiasi atto inerente alla partecipazione in Prelios, siano riservate al consiglio di amministrazione di Coinv siano validamente assunte con la presenza e il voto favorevole di tutti gli amministratori in carica, salvo quanto diversamente specificato. Il Consiglio potrà delegare solo con delibera unanime gli atti inerenti alla partecipazione Prelios.

Il Patto Parasociale Coinv rimarrà valido ed efficace fino al quinto (5°) anniversario dalla data di sottoscrizione, e a tale data si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di due anni, salvo che una Parte comunichi per iscritto alle altre Parti di non voler rinnovare il Patto Parasociale, con un preavviso di almeno 4 (quattro) mesi rispetto alla scadenza del relativo termine.

Per maggiori informazioni sul Patto Parasociale Coinv *cfr.* l'estratto a disposizione del pubblico e pubblicato da ultimo in data 6 novembre 2015 ai sensi dell'art. 122 del TUF.

#### *Ulteriore patto parasociale tra Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv*

In data 28 dicembre 2015, UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. Pirelli & C. e Coinv (gli “**Aderenti**”), hanno sottoscritto un accordo contenente alcune pattuizioni parasociali relative a Prelios (l'“**Accordo**”).

Le disposizioni parasociali dell'Accordo hanno ad oggetto le azioni Prelios (azioni ordinarie e Azioni di Categoria B, ai fini del seguente paragrafo, le "Azioni Prelios") e i diritti di opzione per la sottoscrizione di azioni Prelios (i "**Diritti di Opzione**") che saranno detenuti dagli Aderenti nel periodo di efficacia dell'Accordo secondo i seguenti criteri: il numero delle Azioni Prelios e dei Diritti di Opzione oggetto dell'Accordo e la percentuale da esse rappresentata rispetto al capitale sociale (votante ed economico) di Prelios saranno determinati anche in funzione del numero complessivo di Azioni Prelios che potrà essere emesso dalla Società in attuazione dell'Aumento di Capitale in Opzione e del numero delle Azioni Prelios così emesse che potranno essere sottoscritte da ciascuno degli Aderenti.

Al 29 dicembre 2015, gli Aderenti detengono il seguente numero di Azioni Prelios (rappresentato esclusivamente da azioni ordinarie).

Aderente	n. azioni ordinarie Prelios	% rispetto al totale del capitale sociale votante di Prelios*	% rispetto al capitale sociale economico di Prelios**	% rispetto al totale delle azioni ordinarie Prelios oggetto del patto
Intesa Sanpaolo S.p.A.	33.226.035	6,55	4,63	11,32
UniCredit S.p.A.	71.074.865	14,02	9,90	24,21
Pirelli & C.	148.127.621	29,22	20,63	50,47
Coinv S.p.A.	41.085.132	8,10	5,72	14,00
<b>Totale</b>	<b>293.513.653</b>	<b>57,89</b>	<b>40,88</b>	<b>100</b>

I dati della presente tabella non includono le Azioni Prelios che potranno essere emesse da Prelios in attuazione dell'Aumento di Capitale in Opzione e le Azioni Prelios di nuova emissione che potranno essere sottoscritte dagli Aderenti.

\* Tale dato include solo le azioni ordinarie.

\*\* Tale dato include le azioni ordinarie e le Azioni di Categoria B.

L'Accordo contiene, in sintesi, le seguenti previsioni:

- a) **Diritti di Opzione:** nel caso in cui Pirelli & C. e/o Coinv intendano vendere i Diritti di Opzione ad esse spettanti nell'Aumento di Capitale in Opzione (che saranno determinati in base alle rispettive partecipazioni al capitale sociale economico di Prelios), ciascuna tra Pirelli & C. e Coinv, per quanto di propria competenza, si è obbligata nei confronti degli altri Aderenti a vendere tali Diritti di Opzione:
- (i) esclusivamente tramite soggetti diversi da UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., società appartenenti ai gruppi bancari di quest'ultime e soggetti dalle stesse incaricati; e
  - (ii) sul mercato regolamentato e con modalità tali da impedire la conoscibilità della controparte.

Siffatti obblighi di Pirelli & C. e Coinv avranno efficacia sino al termine finale di sottoscrizione delle Azioni Prelios di nuova emissione.

- b) **Cessioni di Azioni Prelios in connessione con l'Operazione:** Pirelli & C. e Coinv, ciascuna per quanto di propria competenza, si sono obbligate nei confronti degli altri Aderenti a non cedere, in tutto o in parte, Azioni Prelios da esse detenute, mediante cessioni che, per modalità o altri aspetti, risultino connesse con l'Operazione, sino alla scadenza del 12° (dodicesimo) mese successivo alla data di iscrizione nel Registro delle Imprese della dichiarazione degli amministratori di Prelios attestante l'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione (la "**Data di Esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione**"), fermo restando che, anche prima della scadenza del suddetto termine, Pirelli & C. e/o Coinv potranno cedere, in tutto o in parte, le Azioni Prelios dalle stesse detenute secondo modalità

o altri aspetti che non siano connesse all'Operazione, ovvero con modalità e/o in circostanze che CONSOB abbia confermato essere prive di una connessione rilevante con l'Operazione.

Siffatti obblighi di Pirelli & C. e Coinv avranno efficacia sino alla scadenza del 12° (dodicesimo) mese successivo alla Data di Esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione.

c) Azioni Prelios detenute da UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.: UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., ciascuna per quanto di propria competenza, si sono obbligate nei confronti degli altri Aderenti:

(i) a non esercitare i diritti di voto spettanti alle Azioni Prelios dalle stesse detenute, restando inteso che tale impegno si applicherà esclusivamente alle Azioni Prelios diverse da quelle sottoscritte nell'esercizio dei Diritti di Opzione alle stesse UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. originariamente spettanti (che saranno determinati in base alle rispettive partecipazioni al capitale sociale economico di Prelios) e solo per quanto – e limitatamente a quelle Azioni Prelios che – determinino il superamento da parte di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. e/o di società appartenenti ai rispettivi gruppi bancari, individualmente o congiuntamente considerate, della soglia: (x) del 30% (trenta per cento) del capitale votante di Prelios, ovvero (y) in caso di superamento di tale soglia per effetto della sottoscrizione dei Diritti di Opzione ad esse originariamente spettanti, di un ulteriore 5% (cinque per cento) del capitale votante di Prelios, per un periodo di 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla Data di Esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, ovvero, nel caso di cui al successivo punto c)(ii)(y), per l'ulteriore periodo ivi previsto;

(ii) a vendere le Azioni Prelios di cui al precedente punto c)(i) sul mercato: (x) entro il termine di 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla Data di Esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, ovvero (y) nel caso in cui le condizioni di mercato non avessero consentito la vendita delle suddette Azioni Prelios entro la scadenza del termine previsto dal precedente punto c)(ii)(x), entro la scadenza dei successivi 18 (diciotto) mesi o il diverso periodo che CONSOB confermi essere adeguato.

Siffatti obblighi di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. avranno efficacia (i) sino al termine di 18 (diciotto) mesi decorrenti dalla Data di Esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, ovvero (ii) nel caso di cui al punto c)(ii)(y), sino alla scadenza dei successivi 18 (diciotto) mesi o del diverso periodo che CONSOB confermi essere adeguato.

d) Ulteriori impegni degli Aderenti: ciascuno degli Aderenti si è obbligato, per un periodo di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di stipulazione dell'Accordo, a non concludere alcun accordo con alcuno degli altri Aderenti che attribuisca ad alcuno degli Aderenti diritti o facoltà relativi alla *governance* che abbiano l'effetto di modificare gli attuali assetti di potere tra UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. e Pirelli & C. all'interno dell'Accordo Fenice ovvero su Prelios.

Siffatti ulteriori obblighi degli Aderenti avranno efficacia sino alla scadenza del 3° (terzo) anno decorrenti dalla data di stipulazione dell'Accordo (e, quindi, sino al 28 dicembre 2018).

Gli Aderenti non hanno pattuito clausole di rinnovo in relazione ai diritti e agli obblighi *supra* descritti. Pertanto, i rispettivi diritti e obblighi degli Aderenti cesseranno alla data rispettivamente sopra indicata per ciascuno di essi, fatto salvo che, in caso di mancato avvio dell'offerta in opzione dell'Aumento di Capitale in Opzione entro il 29 febbraio 2016, l'Accordo cesserà di produrre i suoi effetti e si risolverà automaticamente ai sensi dell'art. 1353 del Codice Civile.

Per maggiori informazioni sull'Accordo *cfr.* l'estratto a disposizione del pubblico e pubblicato da ultimo in data 29 dicembre 2015 ai sensi dell'art. 122 del TUF.

## **XIX. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

Prelios intrattiene rapporti di natura prevalentemente commerciale e finanziaria con parti correlate, con tali intendendosi i soggetti definiti dai principi contabili internazionali e dal “*Regolamento operazioni con parti correlate*” adottato con delibera CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 (come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389 del 23 giugno 2010) e tenuto conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla CONSOB con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, come recepiti nella procedura in materia di operazione con parti correlate adottata dall’Emittente.

In generale, le operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, e in materia immobiliare sono disciplinate da procedure interne che la Società ha adottato volte a garantire un’effettiva correttezza e trasparenza, sostanziale e procedurale in materia e a favorire - ove necessario - una piena corresponsabilizzazione del Consiglio di Amministrazione nelle relative determinazioni.

In particolare, si segnala che il Consiglio di Amministrazione ha approvato – previa valutazione favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance (nella sua veste di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate) – la procedura (ivi inclusi i relativi aggiornamenti) per operazioni con parti correlate (“**Procedura OPC**”) a seguito dell’entrata in vigore della relativa disciplina emanata da CONSOB. La Procedura OPC è stata adottata ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 2391-*bis* del Codice Civile e del Regolamento operazioni con parti correlate adottato con delibera CONSOB n. 17221/2010 come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389/2010, tenuto anche conto delle indicazioni e dei chiarimenti forniti dalla CONSOB con Comunicazione n. DEM/10078683 del 2010.

La procedura OPC è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. in data 3 novembre 2010, successivamente, modificata in data 11 novembre 2011 e in data 28 agosto 2013, nonché in data 4 novembre 2013 in occasione della periodica valutazione di revisione ai sensi dell’articolo 17.2 della Procedura.

Le operazioni con parti correlate, che non rientrano tra le ipotesi di esenzione previste, sono sempre sottoposte all’approvazione del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, sia se di maggiore che di minore rilevanza ai sensi della disciplina applicabile. Al riguardo, si evidenzia che le scelte procedurali adottate dalla Società sono più rigorose rispetto alla richiamata disciplina prevedendo, in particolare, che il parere del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate sia vincolante anche nel caso di operazioni di minore rilevanza.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che i Comitati istituiti abbiano le caratteristiche ed i requisiti previsti dalla disciplina emanata da CONSOB e recepiti dalla Procedura OPC e, pertanto, ha attribuito le competenze del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance, ad eccezione delle competenze in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti aventi responsabilità strategiche affidate al Comitato per la Remunerazione.

In conformità a quanto previsto dall’articolo 18 dello Statuto ed ai sensi dell’articolo 150, comma 1, del TUF, la Società ha, altresì, adottato un’apposita procedura che prevede che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale siano tempestivamente informati, e con periodicità almeno trimestrale, sull’attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla Società e dalle società controllate, nonché sulle operazioni atipiche, inusuali, con parti correlate o, comunque, in potenziale conflitto di interesse, attraverso l’illustrazione di tutti gli elementi necessari per l’apprezzamento delle operazioni stesse.

Per ogni dettaglio, *cf.* la Procedura OPC e al Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari nonché alla Procedura sui flussi informativi verso i consiglieri e i sindaci, pubblicati sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

Si segnala, con particolare riferimento all'operazione straordinaria posta in essere dalla Società nel 2013, che (i) il Contratto di Finanziamento P&C del dicembre 2011 e (ii) anche la partecipazione di Pirelli & C. all'Accordo di Rimodulazione sono stati oggetto di approvazione da parte della Società sulla base della Procedura OPC; per maggiori informazioni *cf.* rispettivamente il Documento informativo del 30 dicembre 2011 e il Documento informativo del 3 aprile 2013, entrambi pubblicati sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

Le tabelle che seguono riepilogano i rapporti economici e patrimoniali verso parti correlate del 2014, 2013 e 2012, nonché i rapporti intervenuti nel periodo 1 gennaio – 30 giugno 2015 e 1 gennaio – 30 giugno 2014 e nel periodo 1 gennaio – 30 settembre 2015 e 1 gennaio – 30 settembre 2014.

Si precisa che l'impatto economico-patrimoniale dei rapporti con parti correlate in essere alla Data del Prospetto, non può essere calcolato per quanto riguarda il periodo intercorrente tra il 30 settembre 2015 e la Data del Prospetto, in ragione del ciclo contabile trimestrale dell'Emittente.

Si evidenzia che dal 30 settembre 2015 alla Data del Prospetto, non sono stati posti in essere ulteriori rapporti con parti correlate, salvo quanto descritto nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e seguenti, nonché nel presente Capitolo, Paragrafo 19.5 del Prospetto Informativo, in relazione alle attività e agli accordi relativi all'implementazione dell'Operazione.

(Importi in milioni di euro)	1 gennaio 2014 - 31 dicembre 2014	Incidenza % (*)	1 gennaio 2013 - 31 dicembre 2013	Incidenza % (*)	1 gennaio 2012 - 31 dicembre 2012 Riesposto	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	29,9	35,9%	39,2	48,5%	54,0	53,9%
Costi operativi	(7,2)	6,5%	(7,3)	4,5%	(10,9)	7,6%
Risultato da partecipazioni	(14,9)	100,6%	(108,9)	100,1%	(142,3)	99,3%
Proventi finanziari	4,6	81,9%	11,8	22,4%	11,4	80,6%
Oneri finanziari	(0,7)	2,4%	(4,4)	11,7%	(20,8)	34,3%
Imposte	-	0,0%	0,6	-3,7%	-	0,0%
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	8,8	108,1%	13,5	-9,4%	11,0	1173,0%

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

(Importi in milioni di euro)	31 dicembre 2014				31 dicembre 2013				31 dicembre 2012 Riesposto			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	18,8	53,5%	-	18,8	22,3	63,4%	-	22,3	46,7	73,2%	-	46,7
Altri crediti di cui:	117,2	89,2%	108,4	8,8	118,2	84,7%	110,7	7,5	213,7	85,7%	208,1	5,6
- finanziari	108,5	100,0%	108,4	0,1	110,8	100,0%	110,7	0,1	208,3	100,0%	208,1	0,2
Attività destinate ad essere cedute	10,0	81,9%	10,0	-	18,8	67,7%	18,8	-	-	0,0%	-	-
- finanziari	10,0	100,0%	10,0	-	18,8	100,0%	18,8	-	-	0,0%	-	-
Debiti commerciali	(3,1)	-6,5%	-	(3,1)	(3,7)	-7,7%	-	(3,7)	(3,7)	7,5%	-	(3,7)
Altri debiti	(19,0)	-45,9%	-	(19,0)	(18,7)	-35,1%	-	(18,7)	(20,6)	31,7%	-	(20,6)
Debiti tributari		-100,0%				-8,0%				6,6%		

	(1,1)	-	(1,1)	(1,1)	-	(1,1)	(1,3)	-	(1,3)			
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(6,6)	-2,5%	-	(6,6)	(156,5)	-33,0%	(149,9)	(6,6)	(175,4)	31,0%	(157,4)	(18,0)
Fondo rischi e oneri futuri	(0,4)	-0,8%	-	(0,4)	(12,6)	-17,6%	-	(12,6)	(2,8)	5,2%	-	(2,8)

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

(Importi in milioni di euro)	1 gennaio 2015- 30 giugno 2015	Incidenza % (*)	1 gennaio 2014- 30 giugno 2014	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	11,8	34,9%	13,2	34,0%
Costi operativi	(2,6)	5,6%	(3,4)	7,4%
Risultato da partecipazioni	0,5	52,6%	(24,7)	100,1%
Proventi finanziari	2,0	27,4%	3,2	84,3%
Oneri finanziari	(0,3)	2,7%	(0,5)	4,1%
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	-	0,0%	8,8	178,3%

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

(Importi in milioni di euro)	30 giugno 2015				31 dicembre 2014			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	18,0	51,0%	18,0	18,8	18,8	53,5%	-	18,8
Altri crediti di cui:	99,2	84,8%	90,4	8,8	117,2	89,2%	108,4	8,8
- finanziari	90,5	97,2%	90,4	0,1	108,5	100,0%	108,4	0,1
Attività destinate ad essere cedute	2,7	100,0%	2,7	-	10,0	81,9%	10,0	-
- finanziari	2,7	100,0%	2,7	-	10,0	100,0%	10,0	-
Debiti commerciali	(3,3)	-6,7%	-	(3,3)	(3,1)	-6,5%	-	(3,1)
Altri debiti	(5,1)	-14,3%	-	(5,1)	(19,0)	-45,9%	-	(19,0)
Debiti tributari	(1,1)	-100,0%	-	(1,1)	(1,1)	-100,0%	-	(1,1)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(6,6)	-2,5%	-	(6,6)	(6,6)	-2,5%	-	(6,6)
Fondo rischi e oneri futuri	(0,4)	-0,8%	-	(0,4)	(0,4)	-0,8%	-	(0,4)

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

(Importi in milioni di euro)	1 gennaio 2015- 30 settembre 2015	Incidenza % (*)	1 gennaio 2014- 30 settembre 2014	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	16,2	30,2%	20,5	36,4%
Costi operativi	(2,0)	3,1%	(2,3)	3,5%
Risultato da partecipazioni	0,2	36,7%	(26,0)	100,0%
Proventi finanziari	3,2	38,4%	(4,3)	84,2%
Oneri finanziari	(0,3)	2,3%	(0,5)	2,5%
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	-	0,0%	8,7	224,5%

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

(Importi in milioni di euro)	30 settembre 2015				31 dicembre 2014			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	20,9	55,1%	-	20,9	18,8	53,5%	-	18,8
Altri crediti di cui:	103,2	84,8%	91,0	12,2	117,2	89,2%	108,4	8,8
- finanziari	92,5	99,2%	91,0	1,5	108,5	100,0%	108,4	0,1
Attività destinate ad essere cedute	0,2	100,0%	0,2	-	10,0	81,9%	10,0	-
- finanziari	0,2	100,0%	0,2	-	10,0	100,0%	10,0	-
Debiti commerciali	(3,4)	-6,5%	-	(3,4)	(3,1)	-6,5%	-	(3,1)
Altri debiti	(0,2)	-4,7%	-	(0,2)	(19,0)	-45,9%	-	(19,0)
Debiti tributari	(1,1)	-20,7%	-	(1,1)	(1,1)	-15,5%	-	(1,1)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5,1)	-2,0%	-	(5,1)	(6,6)	-2,5%	-	(6,6)
Fondo rischi e oneri futuri	(0,4)	-0,3%	-	(0,4)	(0,4)	-0,8%	-	(0,4)

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

Le tabelle che seguono indicano la movimentazione dei crediti finanziari nei confronti di società partecipate da società del Gruppo Prelios negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 e per i periodi chiusi al 30 settembre 2015 ed al 30 giugno 2015. Non si segnalano crediti finanziari nei confronti di altre parti indirettamente correlate per il tramite di amministratori negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 e nei periodi chiusi al 30 settembre 2015 ed al 30 giugno 2015.

(Importi in milioni di euro)	31 dicembre 2014	Erogazioni / altri incrementi	Rimborsi / altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	Attività destinate ad essere cedute	30 settembre 2015
Crediti finanziari non correnti	108,4	9,8	(24,0)	(6,7)	3,5	-	91,0
Crediti finanziari correnti	0,2	1,3	-	-	-	-	1,5
<b>Totale</b>	<b>108,6</b>	<b>11,1</b>	<b>(24,0)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>3,5</b>	<b>-</b>	<b>92,5</b>

(Importi in milioni di euro)	31 dicembre 2014	Erogazioni / altri incrementi	Rimborsi / altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	Attività destinate ad essere cedute	30 giugno 2015
Crediti finanziari non correnti	108,4	9,0	(19,5)	(6,7)	1,8	-	93,0
Crediti finanziari correnti	0,2	-	-	-	-	-	0,2
<b>Totale</b>	<b>108,6</b>	<b>9,0</b>	<b>(19,5)</b>	<b>(6,7)</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>	<b>93,2</b>

(Importi in milioni di euro)	31 dicembre 2013	Erogazioni / altri incrementi	Rimborsi / altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	Attività destinate ad essere cedute	31 dicembre 2014
Crediti finanziari non correnti	110,7	6,7	(20,4)	(38,9)	50,3	-	108,4
Crediti finanziari correnti	0,2	-	-	-	-	-	0,2
<b>Totale</b>	<b>110,9</b>	<b>6,7</b>	<b>(20,4)</b>	<b>(38,9)</b>	<b>50,3</b>	<b>-</b>	<b>108,6</b>



(Importi in milioni di euro)	31 dicembre 2012	Erogazioni / altri incrementi	Rimborsi / altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	Attività destinate ad essere cedute	31 dicembre 2013
Crediti finanziari non correnti	208,1	25,0	(19,0)	(33,5)	(24,2)	(45,7)	110,7
Crediti finanziari correnti	0,2	-	-	-	-	-	0,2
<b>Totale</b>	<b>208,3</b>	<b>25,0</b>	<b>(19,0)</b>	<b>(33,5)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(45,7)</b>	<b>110,9</b>

(Importi in milioni di euro)	31 dicembre 2011	Erogazioni / altri incrementi	Rimborsi / altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	Attività destinate ad essere cedute	31 dicembre 2012 Riesposto
Crediti finanziari non correnti	313,5	23,0	(53,3)	(11,3)	(63,8)	-	208,1
Crediti finanziari correnti	0,1	0,1	-	-	-	-	0,2
<b>Totale</b>	<b>313,6</b>	<b>23,1</b>	<b>(53,3)</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(63,8)</b>	<b>-</b>	<b>208,3</b>

La tabella che segue indica la movimentazione delle partecipazioni in società collegate e joint venture in capo a Prelios negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché per i periodi chiusi al 30 settembre 2015 ed al 30 giugno 2015.

(Importi in milioni di euro)	Periodo chiuso al	Periodo chiuso al	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	30 settembre 2015	30 giugno 2015	2014	2013	2012 Riesposto
<b>Saldo iniziale</b>	<b>150,1</b>	<b>150,1</b>	<b>169,2</b>	<b>236,8</b>	<b>327,0</b>
Acquisizioni/contribuzioni di capitale e riserve/altre	8,0	7,7	58,9	48,7	17,3
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	(0,1)	(0,4)	0,3	6,2	1,6
Riclassifiche/Altre movimentazioni	(1,1)	(1,1)	(0,1)	-	-
Distribuzione dividendi e riserve	(8,7)	(7,0)	(2,9)	-	(10,9)
Alienazioni e liquidazioni	-	-	(0,1)	(0,1)	(7,3)
Quota di risultato/perdite su partecipazioni	0,2	0,5	(13,3)	(112,5)	(147,2)
Attività destinate ad essere cedute	-	-	-	(43,8)	-
Adeguamento al <i>fair value</i> (Incremento)/Decremento netto crediti finanziari	(3,5)	(1,8)	(50,3)	24,2	63,8
Movimentazione fondi rischi ed oneri	(0,3)	-	(12,2)	9,8	(4,3)
<b>Saldo finale</b>	<b>144,6</b>	<b>148,0</b>	<b>150,1</b>	<b>169,2</b>	<b>236,8</b>

I paragrafi che seguono danno evidenza delle principali operazioni con parti correlate perfezionate nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 e fino al 30 giugno 2015, distinguendo tra operazioni infragruppo e operazioni con altre parti correlate.

### 19.1 Rapporti del Gruppo Prelios verso società collegate, *joint venture* e altre imprese

Le operazioni del Gruppo Prelios verso società collegate, *joint venture* e altre imprese rientrano nella gestione ordinaria del Gruppo, sono regolate a condizioni di mercato e ineriscono,

principalmente, a operazioni commerciali e finanziarie, trasferimenti di partecipazioni, cessioni di portafogli immobiliari o di singoli immobili di importo rilevante.

Ai fini di una maggiore informativa, i rapporti in essere tra il Gruppo Prelios e società collegate, *joint venture* e altre imprese si riferiscono principalmente a (i) ricavi da mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management ed a servizi tecnici e commerciali, (ii) costi operativi e riaddebiti di varia natura nonché (iii) risultati da partecipazioni e (iv) proventi finanziari da interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.

In particolare, con riguardo ai contratti di finanziamento soci (*cf.* anche la Sezione Prima, Capitolo X, Paragrafo 10.1 del Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XX del Prospetto), si segnala che gli stessi hanno tipicamente ad oggetto un'erogazione in conto capitale effettuata dalla Holding a favore di società controllate, collegate o *joint venture*, le cui caratteristiche risultano allineate a quelle dell'iniziativa sottostante, sia in termini di redditività che in termini di durata. I conti correnti *intercompany* detenuti da Prelios con le società dalla stessa controllate vengono attualmente remunerati alle seguenti condizioni:

Tasso di Riferimento:	n.a. (finanziamento a tasso fisso)
Tasso Applicato:	-- sui saldi attivi detenuti dalla Società controllata. verso Prelios S.p.A. è il tasso fisso del 1,0%
	-- sui saldi passivi detenuti dalla Società controllata. verso Prelios S.p.A. è il tasso fisso del 3,5%.;
Divisore:	act/360
Liquidazione degli interessi:	annuale
Decorrenza:	1° gennaio 2013

Nelle tabelle che seguono si evidenziano i rapporti del Gruppo Prelios per gli anni 2014, 2013 e 2012, nonché i rapporti intervenuti nel periodo 1 gennaio – 30 giugno 2015 e nel periodo 1 gennaio – 30 settembre 2015.

<b>Rapporti verso collegate/<i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios</b>		<b>30 settembre 2015</b>
Ricavi operativi	15,4	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	(0,5)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	0,2	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	3,2	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(0,3)	
Crediti commerciali correnti	20,1	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	91,0	
- di cui finanziari	91,0	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	10,5	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	1,5	
Attività destinate ad essere cedute	0,2	
- di cui finanziari	0,2	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	(2,3)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(1,2)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1,1)	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 non correnti	(5,1)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti intercompany, 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 Euro 4,9 milioni.
Fondo rischi e oneri futuri	(0,1)	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.

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

**30 giugno 2015**

Ricavi operativi	11,5	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	(0,3)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	0,5	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	2,0	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	0,3	
Crediti commerciali correnti	17,7	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	90,4	
- di cui finanziari	90,4	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	7,2	La voce include crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	0,1	
Attività destinate ad essere cedute	2,7	
- di cui finanziari	2,7	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	(2,8)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(5,1)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1,1)	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 non correnti	(6,6)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti intercompany, nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte delle partecipate Aree Urbane S.r.l.in liquidazione per Euro 4,9 milioni e Solaia RE S.à.r.l. per Euro

0,6 milioni.

Fondo rischi e oneri futuri	(0,4)	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.
-----------------------------	-------	--

<b>Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios</b>		<b>31 dicembre 2014</b>
Ricavi operativi	29,8	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>funds &amp; asset management</i> ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(0,6)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(14,9)	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	4,6	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(0,3)	La voce è in buona parte riferibile a fenomeni di "attualizzazione" di crediti vantati verso società del Gruppo non consolidate integralmente.
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	8,8	La voce fa riferimento alle partite verso parti correlate riclassificate, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5). In particolare sono riportati i rapporti verso società collegate e <i>joint venture</i> in capo alla piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG).
Crediti commerciali correnti	18,8	La voce include i crediti di cui alla voce " <i>ricavi operativi</i> ".
Altri crediti non correnti	108,4	
- di cui finanziari	108,4	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	7,1	La voce include crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	0,1	
Attività destinate ad essere cedute	10,0	
- di cui finanziari	10,0	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 " <i>attività destinate ad essere cedute</i> ", in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Debiti commerciali correnti	(2,8)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(19,0)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1,1)	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	(6,6)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti intercompany, nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte delle partecipate Aree Urbane S.r.l. in liquidazione per Euro 4,9 milioni e Solaia RE S.à.r.l. per Euro 0,6 milioni.
Fondo rischi e oneri futuri	(0,4)	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.

<b>Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios</b>		<b>31 dicembre 2013</b>
---	--	-------------------------

Ricavi operativi	39,0	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>funds &amp; asset management (real estate e non performing loans)</i> ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(0,5)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(108,9)	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	11,8	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(0,2)	Si riferiscono essenzialmente agli interessi maturati sul debito verso Espelha - Servicios de Consultadoria Lta a fronte del pagamento differito per l'acquisto di junior notes di classe C
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	13,5	La voce fa riferimento alle partite verso parti correlate riclassificate, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5). In particolare sono riportati i rapporti verso società collegate e joint venture in capo alla piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG).
Crediti commerciali correnti	22,1	La voce include i crediti di cui alla voce "ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	110,7	
- di cui finanziari	110,7	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	5,2	La voce include tra l'altro, crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	0,1	
Attività destinate ad essere cedute	18,8	
- di cui finanziari	18,8	L'importo si riferisce ai crediti finanziari vantati verso le joint venture 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	(3,2)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(18,7)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1,1)	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	(6,6)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti intercompany, nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte delle partecipate Aree Urbane S.r.l. in liquidazione per Euro 4,9 milioni e Solaia RE S.à.r.l. per Euro 0,6 milioni.
Fondo rischi e oneri futuri	(12,6)	La voce accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e joint venture eccedenti il valore di carico delle stesse.

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

**31 dicembre 2012 riesposto**

Ricavi operativi	53,0	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>funds &amp; asset management (real estate e non performing loans)</i> ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(4,4)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(142,3)	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 e dai dividendi distribuiti dai fondi immobiliari e da società partecipate con quote

minoritarie.

Proventi finanziari	11,4	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(6,0)	La voce è in buona parte riferibile a fenomeni di "attualizzazione" di crediti vantati verso società del Gruppo non consolidate integralmente.
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	11,0	La voce fa riferimento alle partite verso parti correlate riclassificate, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5). In particolare sono riportati i rapporti verso società collegate e joint venture in capo alla piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG).
Crediti commerciali correnti	46,1	La voce include i crediti di cui alla voce " <i>ricavi operativi</i> ".
Altri crediti non correnti	208,1	
- di cui finanziari	208,1	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	4,9	La voce include tra l'altro, crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	0,2	
Debiti commerciali correnti	(3,6)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(20,6)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1,3)	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	(4,5)	La voce include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti intercompany, alcuni debiti di natura finanziaria in capo alla capogruppo a fronte dell'obbligazione a sottoscrivere, per il tramite delle partecipazioni Afrodite S.à.r.l. ed Artemide S.à.r.l., quote del Fondo Residenziale Diomira ed in capo alla controllata Prelios Netherlands B.V. a sottoscrivere quote del Fondo Vivaldi.
Fondo rischi e oneri futuri	(2,8)	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.

### 19.1.1 Trasferimenti di partecipazioni

Si evidenziano di seguito i trasferimenti di partecipazioni avvenuti tra società del Gruppo Prelios e società collegate, joint venture e altre imprese per gli anni 2014, 2013 e 2012, nonché nel periodo 1 gennaio – 30 settembre 2015.

Con efficacia 21 gennaio 2015, l'unico socio Masseto I B.V. ha ceduto l'intera partecipazione pari al 100% del capitale sociale di Gromis S.r.l., di cui il 33% a Iniziative Immobiliari 3 S.r.l., società controllata dalla capogruppo Prelios per l'importo di Euro 0,33.

## 19.2 Rapporti con altre parti correlate

Ai sensi della Procedura OPC in vigore, sono operazioni con parti correlate, diverse dalle operazioni infragruppo, le operazioni effettuate da Prelios o dalle società controllate con parti direttamente o indirettamente correlate a Prelios, nello specifico con Pirelli & C. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori.

Ai fini di una maggiore informativa, i rapporti in essere tra il Gruppo Prelios ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite degli amministratori, attengono principalmente (i) al recupero da Pirelli & C. di alcuni costi relativi ad opere di bonifica effettuate in zona Bicocca da parte della controllata Lambda S.r.l.; (ii) ai ricavi provenienti dal contratto sottoscritto con Pirelli Tyres S.p.A. relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca; (iii) ai costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli, nonché (iv) ai costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Di seguito si elencano le società correlate per il tramite di amministratori, con cui Prelios intrattiene o ha intrattenuto rapporti nel periodo di riferimento nonché i nominativi dei relativi amministratori.

<b>2012</b>		
<b>SOCIETA' CORRELATA</b>	<b>AMMINISTRATORE</b>	<b>RAPPORTO CONTRATTUALE</b>
PIRELLI & C. S.P.A.	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Contratto di finanziamento pari a Euro 160 milioni sottoscritto a fine 2011.
PIRELLI SISTEMI INFORMATIVI S.R.L.(GRUPPO PIRELLI)	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Contratto avente ad oggetto gestione dei servizi software nella aree di attività del settore Finance e di Reporting Applications (durata fino al 31.12.2012).
PIRELLI & C. S.P.A.	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Contratto di locazione decorrenza dal 15.10.2012 dell'immobile sede sociale di Prelios SpA.
PIRELLI & C. S.P.A.	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Addendum al contratto di locazione decorrenza dal 15.10.2012 dell'immobile sede sociale di Prelios SpA.
POLIAMBULATORIO BICOCCA SRL (GRUPPO PIRELLI)	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Contratto per la fornitura di servizi in ambito ambulatoriale per l'anno 2012.
PIRELLI TYRE SPA (GRUPPO PIRELLI)	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Contratto di cessione arredi e migliorie relativamente alle sedi di Prelios SpA e di Pirelli Tyre SpA.
<b>2013</b>		
<b>SOCIETA' CORRELATA</b>	<b>AMMINISTRATORE</b>	<b>RAPPORTO CONTRATTUALE</b>
PIRELLI & C. S.P.A.	MARCO TRONCHETTI PROVERA (Presidente CdA)	Operazione straordinaria (Progetto Fenice) di aumento di capitale sociale e rimodulazione del finanziamento.
FEIDOS 11 SPA	MASSIMO CAPUTI (VICE PRESIDENTE)	Sottoscrizione aumento di capitale riservato nell'ambito dell'Operazione straordinaria (Progetto Fenice) da parte della società Fenice S.r.l. partecipata da Feidos 11 SpA.
<b>2014</b>		
<b>SOCIETA' CORRELATA</b>	<b>AMMINISTRATORE</b>	<b>RAPPORTO CONTRATTUALE</b>
=	=	=
<b>2015</b>		
<b>SOCIETA' CORRELATA</b>	<b>AMMINISTRATORE</b>	<b>RAPPORTO CONTRATTUALE</b>
European Recovery RE 2013 S.r.l. (Gruppo GWM)	Massimo Caputi (Vice Presidente) Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini (Amministratore non esecutivo)	Sottoscrizione di term sheet per gli accordi parasociali tra Prelios SpA e European Recovery RE 2013 Srl.

Nelle tabelle che seguono si evidenziano i rapporti del Gruppo Prelios per gli anni 2014, 2013 e 2012, nonché i rapporti intervenuti nel periodo 1 gennaio – 30 giugno 2015 e nel periodo 1 gennaio – 30 settembre 2015.

**Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A., Gruppo Pirelli e altre società per il tramite di amministratori**

**30 settembre 2015**

Ricavi operativi	0,9	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	(1,5)	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	0,8	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	1,7	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	(1,1)	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..

**Rapporti verso Pirelli & C.,  
Gruppo Pirelli e altre società  
per il tramite di  
amministratori**

**30 giugno 2015**

Ricavi operativi	0,3	La voce si riferisce principalmente al recupero da Pirelli & C. 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	(1,0)	La voce include i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Crediti commerciali correnti	0,3	Si riferiscono essenzialmente ai crediti verso Pirelli & C. 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	1,7	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.
Debiti commerciali correnti	(0,5)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre 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..

**Rapporti verso Pirelli & C.,  
Gruppo Pirelli e altre società  
per il tramite di  
amministratori**

**31 dicembre 2014**

Ricavi operativi	0,1	La voce si riferisce principalmente alla sottoscrizione di un nuovo contratto di abbonamento con Pirelli Tyres S.p.A. relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca.
Costi operativi	(2,5)	La voce include i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Oneri finanziari	(0,4)	Si riferiscono agli interessi maturati sulla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. nel periodo 1° gennaio - 8 aprile 2014.
Altri crediti correnti	1,7	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.
Debiti commerciali correnti	(0,3)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre 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..

**Rapporti verso Pirelli & C.,  
Gruppo Pirelli e altre società  
per il tramite di  
amministratori**

**31 dicembre 2013**

Ricavi operativi	0,2	La voce si riferisce principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.
------------------	-----	---



Costi operativi	(2,4)	La voce include i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Oneri finanziari	(4,2)	Includono la spesa delle <i>up front</i> pagate per il finanziamento accordato da Pirelli & C. e gli interessi maturati dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2013 sulla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C.. Includono inoltre gli interessi maturati sull'utilizzo del finanziamento <i>bridge</i> accordato da Fenice S.r.l. (parte indirettamente correlata al Gruppo per il tramite di amministratori) successivamente convertito in capitale alla data del 31 luglio 2013.
Imposte	0,6	Si riferiscono al provento derivante dalla rideterminazione degli imponibili del Gruppo Prelios per gli anni 2007, 2008 e 2009 rispetto a quelli a suo tempo determinati in vigore del consolidato fiscale di Pirelli & C..
Crediti commerciali correnti	0,2	Includono prevalentemente il credito derivante dalla cessione di migliorie apportate all'edificio R&D a Pirelli & C., proprietaria dell'immobile in oggetto.
Altri crediti correnti	2,3	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso. Si segnala inoltre che, a seguito dell'istanza trasmessa all'Agenzia delle Entrate in data 30 aprile 2013 per la richiesta di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato, alcune società del Gruppo hanno rilevato un credito riferito ai periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009, successivamente incassato a marzo 2014, per un importo complessivo pari a Euro 0,6 milioni verso Pirelli & C., in quanto le società interessate avevano aderito al consolidato fiscale, ai sensi degli artt. 117 e segg. del Tuir, proprio con la consolidante Pirelli & C..
Debiti commerciali correnti	(0,5)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché per l'acquisto di arredi e impianti di pertinenza dello stesso edificio. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie prestate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(149,9)	Si riferiscono alla quota del Convertendo sottoscritta da Pirelli & C., nonché agli interessi maturati sullo stesso nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013.

**Rapporti verso Pirelli & C.,  
Gruppo Pirelli e altre società  
per il tramite di amministratori**

**31 dicembre 2012 riesposto**

Ricavi operativi	1,0	Sono relativi principalmente al recupero di costi per affitto di alcuni spazi nella sede di Milano - HQ2, al riaddebito da parte di Lambda S.r.l. dei costi di bonifica dell'area sita in zona Bicocca destinata ad accogliere un asilo/scuola materna, nonché al recupero di costi per servizi diversi.
Costi operativi	(0,9)	La voce include i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l., il costo dell'assistenza IT da Pirelli Sistemi Informativi S.r.l., i costi addebitati da Pirelli & C. per l'affitto dell'edificio R&D e l'utilizzo di alcuni spazi nell'edificio HQ1, nonché l'impatto derivante dalla cessione a Pirelli Tyre S.p.A. degli arredi e migliorie della sede di Milano - HQ2.
Oneri finanziari	(14,8)	Sono relativi agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C., nonché alla quota di competenza delle commissioni <i>up front</i> pagate per il finanziamento stesso.
Crediti commerciali correnti	0,6	Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi per servizi diversi di cui alla voce " <i>ricavi operativi</i> ".
Altri crediti correnti	0,7	La voce si riferisce in buona parte al deposito cauzionale versato a Pirelli & C. per l'affitto dell'edificio R&D.
Debiti commerciali correnti	(0,1)	Si riferiscono principalmente a debiti per prestazioni sanitarie, per servizi di information technology e per alcune attività di bonifica prestate da società del Gruppo Pirelli.
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(157,4)	Si riferiscono all'utilizzo della linea di credito a tasso variabile accordata da Pirelli & C. a Prelios.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(13,5)	Si riferiscono agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C..

In data 28 dicembre 2011, Prelios ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Pirelli & C. (il “**Contratto di Finanziamento P&C**”) per complessivi Euro 160,0 milioni, che prevedeva integrale rimborso alla data di scadenza del 31 luglio 2017 e tasso Euribor 6 mesi maggiorato di uno spread di 700 bps, senza rilascio di specifiche garanzie a rimborso del debito.

Il Contratto di Finanziamento P&C è stato rivisto con atto formalizzato in data 27 giugno 2012 con il quale, inter alia, le parti hanno concordato di sospendere i covenant finanziari nonché i relativi obblighi di comunicazione dal 30 giugno 2012 al 30 giugno 2013 e di posticipare alla data del 30 giugno 2013 il pagamento degli interessi dovuti dalla Società rispettivamente al 30 giugno 2012 e al 31 dicembre 2012.

A seguito del perdurare, e per certi versi dell’aggravamento, di uno scenario negativo di mercato, è successivamente emersa un’esposizione finanziaria della Società superiore a quella ipotizzata nei piani industriali elaborati in precedenza e, quindi, non più in linea con i precedenti impegni contrattuali.

In tale scenario, la Società ha pertanto avviato alcune iniziative volte a perseguire il rafforzamento patrimoniale, il riequilibrio della struttura finanziaria e il rilancio industriale del Gruppo Prelios, che hanno portato alla conclusione in data 7 maggio 2013 dell’Accordo di Rimodulazione che riguarda, oltre alla revisione del Contratto di Finanziamento Club Deal, anche quella del Contratto di Finanziamento P&C.

Tale rimodulazione, ha previsto che del debito complessivo di Prelios: (i) Euro 250,0 milioni fossero a titolo di Finanziamento Super Senior per Euro 50,0 milioni e Finanziamento Senior per Euro 200,0 milioni e (ii) fino a Euro 269,0 milioni fossero convertiti in prestito obbligazionario a conversione obbligatoria (il c.d. “Convertendo”), con cash option per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Per quanto riguarda il Contratto di Finanziamento P&C, l’Accordo di Rimodulazione prevedeva la conversione dell’intero credito finanziario di Pirelli & C. pari a Euro 173,5 milioni circa (comprensivo dunque degli interessi maturati al 31 dicembre 2012) vantato nei confronti di Prelios al 31 dicembre 2012, dei quali: (i) parte in azioni ordinarie di Prelios per la sottoscrizione (in caso di attivazione della garanzia per conversione) e (ii) parte nel Convertendo.

L’Accordo di Rimodulazione prevedeva inoltre che, a decorrere dalla data di sottoscrizione da parte di Pirelli & C. della quota di competenza del Convertendo (tutta la Tranche B e una parte - pro quota - della Tranche A), il Contratto di Finanziamento P&C fosse risolto per mutuo consenso.

In data 26 agosto 2013, ad esito dell’integrale sottoscrizione dell’aumento di capitale in opzione della Società del 2013, è stato determinato l’importo effettivo del Convertendo e sono state, quindi, emesse le corrispondenti obbligazioni convertende (i) in parte costituenti la Tranche A, convertibile in azioni ordinarie della Società, e (ii) in parte costituenti la Tranche B, convertibile in Azioni di Categoria B, riservate solo a Pirelli & C.. In pari data, Pirelli & C. (insieme alle Banche Finanziatrici) ha quindi sottoscritto, mediante compensazione del proprio credito vantato verso la Società, la propria quota del Convertendo e, ad esito della sottoscrizione da parte di Pirelli & C. della quota di propria competenza del Convertendo, il Contratto di Finanziamento P&C è stato risolto per mutuo consenso.

Pertanto, con effetto dal 1° gennaio 2013, il debito finanziario verso Pirelli & C., il cui valore nominale era pari a 173,5 milioni di euro (comprensivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2012), è stato convertito in: (i) capitale sociale, per 21,5 milioni di euro; (ii) Prestito obbligazionario Convertendo, tranche A, per 80,9 milioni di euro; (iii) Prestito obbligazionario Convertendo, tranche B, per 67,5 milioni di euro. Il debito residuo, pari a 3,6 milioni di euro, è stato rimborsato.

In data 14 aprile 2014, ad effetto della perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2013 dalla Società, è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato previsto dal Regolamento del

Convertendo, mediante l'integrale conversione di: (i) n. 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituenti la Tranche A in azioni ordinarie; e (ii) n. 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% della complessiva emissione) costituenti la Tranche B in Azioni di Categoria B. Conseguentemente, è stata data automatica esecuzione anche all'aumento di capitale a servizio del Convertendo mediante l'emissione di n. 229.757.292 azioni ordinarie della Società e n. 93.390.705 Azioni di Categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80. Tali Azioni di Categoria B, assegnate in conversione a Pirelli & C., sono state da quest'ultima interamente conferite in Fenice in data 30 giugno 2014.

In data 7 agosto 2012, Prelios ha sottoscritto un contratto con Pirelli & C. avente ad oggetto la locazione ad uso uffici di porzione di immobile sito in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 27 (cd. "edificio R&D"), di proprietà della locatrice, Pirelli & C., successivamente modificato, a data ultima 26 marzo 2015 (il "**Contratto R&D**").

Il Contratto R&D ha una durata prevista fino al 31 gennaio 2021 ed è rinnovabile per un periodo di ulteriori 6 anni con un canone medio annuo pari a Euro 1.332.467,06 oltre IVA e rivalutazione nella misura del 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.

Inoltre, ai sensi del Contratto R&D, sono previste spese per utenze determinate a *forfait* in misura pari a Euro 399.472,84 oltre IVA, se ed in quanto dovuta, annui e spese per servizi determinate a *forfait* in misura pari a Euro 83.433,22 oltre IVA annui. Il contratto non prevede la facoltà di recesso anticipato.

Per ulteriori dettagli cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.2 del Prospetto e i Documenti Informativi relativi ad operazioni di maggiore rilevanza con parte correlata, redatti ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, pubblicati rispettivamente in data 30 dicembre 2011 e 3 aprile 2013 nonché disponibili sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

#### *19.2.1 Trasferimenti di partecipazioni*

Nel corso degli anni 2014, 2013 e 2012, nonché nel corso del periodo 1 gennaio – 30 settembre 2015, non sono stati effettuati trasferimenti di partecipazioni da Prelios o dalle società controllate con parti direttamente o indirettamente correlate a Prelios, nello specifico con Pirelli & C. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori.

#### *19.2.2 Trasferimenti di immobilizzazioni materiali*

Nel corso del 2013 Prelios ha acquistato parte degli arredi e degli impianti presenti nell'edificio R&D da Pirelli Tyre S.p.A., che occupava in precedenza gli spazi per un importo complessivo di Euro 0,4 milioni.

### **19.3 Impegni e garanzie rilasciate nell'interesse di società collegate, joint venture e altre imprese**

Per completezza di informazione si evidenziano di seguito gli impegni e le garanzie rilasciate dalle società del Gruppo Prelios a favore di società collegate, *joint venture* e altre imprese al 31 dicembre 2014 descritte nella sezione Impegni e Rischi della Relazione Finanziaria Annuale 2014.

#### *19.3.1 Fideiussioni*

Sono state rilasciate da istituti bancari e da compagnie di assicurazione a favore di terzi e nell'interesse di società del Gruppo Prelios fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali per un importo complessivo di Euro 95,7 milioni.

Si evidenziano inoltre garanzie e *patronage* rilasciate dal Gruppo Prelios nell'interesse di collegate e *joint venture* per un totale di Euro 19,5 milioni così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di Euro 4,4 milioni;
- garanzie a fronte di potenziali oneri futuri e di finanziamenti concessi da istituti di credito a società collegate e *joint venture*, per un importo complessivo pari a Euro 7,1 milioni;
- garanzie rilasciate per complessivi Euro 8 milioni di cui Euro 3 milioni a favore sia del partner RREEF che delle società in Joint Venture con lo stesso ed Euro 5 milioni a favore di BUWOG – Management GmbH a fronte di potenziali claim nell'ambito della già menzionata operazione di cessione del portafoglio “DGAG” e correlata piattaforma di gestione.

### 19.3.2 Pegni su titoli

Sono stati costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo pari a Euro 34,3 milioni. Si segnala in particolare il pegno su quote acceso dalla controllata Prelios Netherlands B.V. a favore di Morgan Stanley Real Estate Special Situation Fund III, L.P. a garanzia del finanziamento da quest'ultima accordato alla *joint venture* Gamma RE B.V., partecipata al 49%, per un importo di Euro 16,3 milioni.

### 19.3.3 Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti/coperture perdite

Ammontano a Euro 5,8 milioni e si riferiscono ai seguenti impegni assunti:

- da parte di Prelios, per il tramite della sua controllata Prelios Netherlands B.V., ad effettuare versamenti per un importo massimo pari a Euro 2,6 milioni a favore della società Gamma RE B.V.;
- da Prelios SGR a sottoscrivere quote del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (già Fondo Abitare Sociale 1 – Fondo Comune Chiuso di Investimento Immobiliare Etico Riservato ad Investitori Qualificati), per un controvalore massimo complessivo di Euro 1,4 milioni;
- da Prelios SGR a sottoscrivere quote iniziali del Fondo PAI – Parchi Agroalimentari Italiani per un ammontare massimo complessivo di Euro 0,8 milioni;
- da Prelios al versamento di un importo massimo di Euro 0,4 milioni a copertura di potenziali passività afferenti la *joint venture* Espelha Serviços de Consultadoria L.d.A., liquidata nel mese di dicembre 2014;
- da Prelios al pagamento di alcune passività di natura commerciale delle *joint venture* Manifatture Milano S.p.A., per Euro 0,4 milioni, e Riva dei Ronchi S.r.l. in liquidazione, per Euro 0,1 milioni;
- da Prelios e da Centrale Immobiliare S.r.l. al sostegno finanziario della partecipata Golfo Aranci S.p.A. in liquidazione, per un importo massimo complessivo di Euro 0,1 milioni.

Si segnala inoltre un impegno della capogruppo alla copertura perdite tramite rinuncia del finanziamento in essere ed eventuale versamento di *equity* nei confronti della società Manifatture Milano S.p.A..

#### *19.3.4 Beni di Terzi presso il Gruppo*

Sono rappresentati da titoli obbligazionari (*notes*) e cambiali custoditi dalla controllata Prelios Credit Servicing per conto di taluni veicoli di cartolarizzazione.

Le *notes*, intestate in favore dei soggetti sottoscrittori, ammontano ad un valore nominale pari a Euro 4,5 milioni e ad un valore residuo al netto dei rimborsi intercorsi nell'esercizio pari a Euro 4,0 milioni.

Le cambiali in custodia ammontano complessivamente a Euro 0,1 milioni.

Si segnala inoltre che alla data del 30 settembre 2015, considerando le variazioni di perimetro derivanti dal conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, gli impegni e garanzie riferibili alle sole società che non sono oggetto di conferimento includerebbero: (i) fidejussioni rilasciate da istituti bancari e da società di assicurazione a favore di terzi e nell'interesse delle società del Gruppo Prelios, principalmente legate ad adempimenti contrattuali assunti nello svolgimento della propria attività, per un importo complessivo di circa Euro 80,4 milioni; (ii) garanzie e lettere di patronage rilasciate dall'Emittente e/o da società controllate nell'interesse di società collegate e joint venture per un totale di circa Euro 18,5 milioni; (iii) impegni a carico dell'Emittente e di alcune Società del Gruppo per acquisti di partecipazioni, quote di fondi, per versamenti e finanziamenti per un importo di circa Euro 5,2 milioni.

### **19.4 Impegni e garanzie rilasciate dall'Emittente nell'interesse di società controllate**

Si evidenziano di seguito gli impegni e le garanzie rilasciate dalla capogruppo Prelios a favore di società controllate alla data del 30 settembre 2015.

#### *19.4.1 Fideiussioni*

Sono state rilasciate da istituti bancari, a favore di terzi e nell'interesse di società controllate del Gruppo Prelios, fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali per un importo complessivo di Euro 9,9 milioni.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate da Prelios nell'interesse di controllate per un totale di Euro 38,3 milioni così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di Euro 10,1 milioni;
- lettere di *patronage* rilasciate a favore di HSH Nordbank AG per un importo complessivo pari a Euro 28,2 milioni e relative a linee di credito di firma accordate a società controllate tedesche successivamente all'acquisizione.

#### *19.4.2 Altri Impegni*

Ammontano a Euro 17,0 milioni e si riferiscono ai seguenti impegni assunti da Prelios:

- ad effettuare versamenti, per il tramite della sua controllata Prelios Netherlands B.V., per un importo massimo pari a Euro 2,5 milioni a favore della società Gamma RE B.V.;

- alle garanzie rilasciate per complessivi Euro 8 milioni a favore di partners ed acquirenti a fronte di potenziali claim nell'ambito dell'operazione di cessione del portafoglio "DGAG" e correlata piattaforma di gestione, nell'interessi di Prelios Deutschland GmbH e sue controllate;
- al sostegno patrimoniale e finanziario di alcune società controllate per l'importo complessivo di Euro 6,5 milioni.

Si segnala inoltre che alla data del 30 settembre 2015, considerando le variazioni di perimetro derivanti dal Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, risulterebbero in essere i seguenti impegni e garanzie rilasciate da Prelios S.p.A. nell'interesse di controllate: (i) fidejussioni rilasciate da istituti bancari, principalmente legate ad adempimenti contrattuali assunti nello svolgimento della propria attività, per un importo complessivo di circa Euro 9,9 milioni; (ii) coobblighi assicurativi per un importo complessivo di circa Euro 10,1 milioni; (iii) lettere di patronage rilasciate a favore di HSH Nordbank AG per un importo complessivo pari a Euro 28,2 milioni e relative a linee di credito di firma accordate a società controllate tedesche successivamente all'acquisizione; (iv) impegni al sostegno patrimoniale e finanziario di società controllate per l'importo di Euro 0,5 milioni; (v) altri impegni per Euro 10,6 milioni.

### **19.5 Rapporti con parti correlate successivamente al 30 settembre 2015**

Successivamente al 30 settembre 2015, fino alla Data del Prospetto, il Gruppo ha continuato ad operare in continuità nella propria gestione operativa caratteristica con società collegate, *joint venture* e altre imprese.

Tali rapporti ineriscono, principalmente, a operazioni commerciali e finanziarie condotte a condizioni di mercato e non si rilevano operazioni atipiche e/o inusuali e/o di particolare significatività.

Ai fini di una maggiore informativa, i rapporti in essere tra il Gruppo Prelios e società collegate, *joint venture* e altre imprese si riferiscono principalmente a (i) ricavi da mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management ed a servizi tecnici e commerciali, (ii) costi operativi e riaddebiti di varia natura nonché (iii) risultati da partecipazioni e (iv) proventi finanziari da interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.

Parimenti il Gruppo ha continuato ad intrattenere usuali ricorrenti rapporti con parti correlate, diverse dalle infragruppo, in particolare con parti direttamente o indirettamente correlate a Prelios, nello specifico con Pirelli & C. e le sue controllate. Le caratteristiche di tali operazioni commerciali sono allineate al mercato. Prelios non ha intrattenuto rapporti con altre società correlate per il tramite di amministratori successivamente al 30 settembre 2015.

Ai fini di una maggiore informativa, i rapporti in essere tra il Gruppo Prelios ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite degli amministratori, attengono principalmente (i) al recupero da Pirelli & C. di alcuni costi relativi ad opere di bonifica effettuate in zona Bicocca nonché (ii) ai costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli.

In data 6 agosto 2015 e in data 8 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate, l'Operazione a carattere strategico, funzionale al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere la continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo.

L'Operazione ha ad oggetto la separazione della componente di *business* Investimenti da quella Servizi attraverso il Conferimento in Focus Investments del Ramo d'Azienda Investimenti – sulla base degli accordi con Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. – e comprendente, *inter alia*, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, l'Aumento di Capitale in Opzione, gli impegni di sottoscrizione e garanzia all'Aumento di Capitale in Opzione, nonché le attività correlate all'esecuzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

I termini e le condizioni dell'Operazione sono contenuti (a) nell'Accordo Quadro; (b) nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e (c) nelle ulteriori intese in relazione all'Operazione (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

Il Consiglio di Amministrazione della Società, previo unanime parere favorevole del Comitato OPC, ha valutato che Pirelli & C. sia da considerare "Parte Correlata" della Società ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC in quanto in grado di poter esercitare una "influenza notevole" su Prelios. Analogamente, il Consiglio di Amministrazione della Società ha ritenuto di considerare parti correlate – con specifico riferimento all'Operazione – anche UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., adottando anche nei loro confronti i medesimi presidi a tutela delle operazioni tra parti correlate.

L'Operazione, in quanto operazione di maggior rilevanza con parti correlate ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate, è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015 previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e successivamente in data 8 ottobre 2015, cui è seguita, in pari data, la formalizzazione delle intese contrattuali (*cf.* Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, pubblicato in data 14 ottobre 2015 e disponibile sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com))).

I termini e le condizioni dell'Operazione sono contenuti nell'Accordo Quadro, nel Nuovo Accordo di Rimodulazione e nelle ulteriori intese relative all'Operazione (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1).

Nell'ambito dell'Operazione, in data 29 dicembre 2015, ai sensi dell'Accordo Quadro e del relativo *Term Sheet* Servizi ivi allegato sono stati sottoscritti alcuni accordi di servizi tra Prelios, alcune controllate di quest'ultima e Focus Investments.

In particolare,

(i) *Contratto di servizi – Italia*

Prelios e le controllate SARE S.p.A. e Prelios Integra, da una parte, e Focus Investments, dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto di servizi che prevede l'erogazione da parte di Prelios e delle sue controllate di una serie di attività di supporto e servizi *non core* (quali HR, processi, *compliance*, gestione servizi postali, IT, acquisti, fiscalità e predisposizione bilancio consolidato tra gli altri) a favore di Focus Investments e delle sue partecipate, a fronte di corrispettivi in linea con i costi sostenuti dalla società erogante per svolgere e fornire tali attività e/o servizi. La durata del contratto è prevista fino al 31 dicembre 2017, salvo proroga di un anno su richiesta di Focus Investments. Inoltre, ai fini della corretta erogazione dei servizi oggetto di tale contratto Prelios si è impegnata (i) a concedere in sub-licenza a Focus Investments il diritto di utilizzare alcune licenze software in capo alla stessa Prelios e a SARE, previo consenso dei rispettivi titolari delle licenze; (ii) fare sì che Focus Investments ed il Poliambulatorio Bicocca S.r.l. stipulino un contratto avente ad oggetto la fornitura, da parte di quest'ultima, di un servizio di assistenza sanitaria e primo soccorso in favore del personale di Focus Investments di sede nel comparto Bicocca nonché (iii) con il consenso da parte di Pirelli & C., a sottoscrivere in qualità di sublocatore, e Focus Investments, in qualità di sub-conduttore, un contratto di sub-locazione di alcuni uffici e parti comuni della sede Milano R&D.

(ii) *Contratto di servizi – Estero*

Prelios Deutschland GmbH e Focus Investments hanno sottoscritto un contratto che prevede l'erogazione da parte di Prelios Deutschland GmbH, direttamente o tramite società controllate, di servizi amministrativi e di gestione per attività di investimento a favore di Focus Investments e/o delle sue partecipate nel settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari, a fronte di corrispettivi in linea con i costi sostenuti da Prelios Deutschland GmbH per l'erogazione di tali servizi. La durata del contratto è prevista fino al 31 dicembre 2017, salvo proroga di un anno su richiesta di Focus Investments. Il contratto non prevede facoltà di recesso anticipato per le parti, salvo nei casi specificatamente ivi indicati.

(iii) *Contratto di Servizi Focus Investments –Accordo per la gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti*

Prelios e Focus Investments hanno sottoscritto un accordo che disciplina i servizi resi da Focus Investments in favore della Società per la gestione e valorizzazione delle partecipazioni relative ad alcune società e investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti (“**Partecipazioni Escluse**”) (il cui valore complessivo risultante dalla relazione semestrale di Prelios al 30 giugno 2015 è pari a circa Euro 800.000). A fronte dell'erogazione di tali servizi è prevista una remunerazione fissa annuale pari ad Euro 20.000 e una variabile legata alla valorizzazione delle partecipazioni.

In aggiunta a quanto sopra, Prelios si impegna a reinvestire in Focus Investments, mediante sottoscrizione di strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments (“**SFP**”) addizionali, la differenza tra l'incasso netto derivante dalle Partecipazioni Escluse e gli investimenti sostenuti da Focus Investments per la valorizzazione delle medesime, fino a concorrenza di un ammontare pari al valore delle stesse riportato nell'allegato al medesimo contratto. È previsto che tali SFP addizionali abbiano valori unitari e diritti economico-patrimoniali e di circolazione uguali agli SFP disciplinati nel Regolamento SFP.

Per ulteriori informazioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.



## **XX. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE**

### **20.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie**

*20.1.1 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie per periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 e per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, nonché le informazioni relative al 30 settembre 2015 ed ai periodi di nove mesi chiusi al 30 settembre 2015 e 2014 quale ultima informazione finanziaria disponibile.*

Le informazioni contenute nel presente Capitolo sono tratte:

- dal resoconto intermedio di gestione di Prelios al 30 settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile;
- dai bilanci consolidati semestrali abbreviati di Prelios al 30 giugno 2015 e 2014, predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione;
- dai bilanci consolidati della Società per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 predisposti in conformità agli IFRS, assoggettati a revisione contabile dalla Società di Revisione.

Tali informazioni e documenti, ove non riportati nel presente Prospetto Informativo, devono intendersi qui inclusi mediante riferimento ai sensi dell'articolo 11, comma 2, della Direttiva 2003/71/CE e dell'articolo 28 del Regolamento 809/2004/CE. Tali documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale nonché sul sito internet dell'Emittente, [www.prelios.com](http://www.prelios.com), nella sezione "Investors".

L'Emittente ha ritenuto di non includere le informazioni finanziarie selezionate riferite ai dati del bilancio separato della Società, ritenendo che le stesse non forniscano elementi aggiuntivi significativi rispetto a quelli consolidati di Gruppo.

Riguardo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 la Società di Revisione ha espresso, sia nella relazione relativa al bilancio consolidato che nella relazione relativa al bilancio d'esercizio, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Riguardo ai periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 la Società di Revisione ha espresso, nella relazione limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

I dati presentati in questa Sezione del Prospetto Informativo, così come quelli delle altre Sezioni, sono quelli riportati nei bilanci consolidati in quanto i bilanci individuali dell'Emittente non forniscono alcuna informazione aggiuntiva rispetto a quelli consolidati.

Le informazioni finanziarie selezionate di seguito riportate devono essere lette congiuntamente ai Capitoli III, IX e X della Sezione Prima.

Si riporta di seguito un indice incrociato di riferimento che consente di reperire gli specifici elementi informativi inclusi nel bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e nei bilanci consolidati al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 cui si fa rimando nel Prospetto.

	<b>Relazione sulla Gestione Consolidata</b>	<b>Schemi di Bilancio Consolidato</b>	<b>Nota Integrativa al Bilancio Consolidato</b>	<b>Schemi di Bilancio di Esercizio</b>	<b>Relazione del Collegio Sindacale</b>	<b>Relazione della Società di Revisione sul Bilancio Consolidato</b>	<b>Relazione della Società di Revisione sul Bilancio di Esercizio</b>
--	---	---------------------------------------	---	--	---	--	---

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015	da pagina 5 a 68 del documento	da pagina 70 a 75 del documento	da pagina 76 a 120 del documento	n.d.	n.d.	da pagina 125 a 126 del documento	n.d.
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2014	da pagina 5 a 105 del documento	da pagina 108 a 113 del documento	da pagina 114 a 202 del documento	da pagina 210 a 214 del documento	da pagina 283 a 300 del documento	da pagina 207 a 208 del documento	da pagina 301 a 302 del documento
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2013	da pagina 4 a 119 del documento	da pagina 121 a 125 del documento	da pagina 126 a 233 del documento	da pagina 242 a 246 del documento	da pagina 322 a 336 del documento	da pagina 239 a 240 del documento	da pagina 337 a 338 del documento
Bilancio consolidato al 31 dicembre 2012	da pagina 3 a 66 del documento	da pagina 68 a 73 del documento	da pagina 74 a 145 del documento	da pagina 156 a 162 del documento	da pagina 210 a 231 del documento	da pagina 152 a 153 del documento	da pagina 232 a 233 del documento

Per una migliore comprensione dei dati finanziari di seguito riportati si evidenzia che nel mese di febbraio 2014 è stato concluso un accordo, da parte della *joint venture* Solaia RE S.à.r.l., per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco Deutsche Grundvermögen AG (“DGAG”, iniziativa di investimento avviata nel 2007 e partecipata al 60% da RREEF Global Opportunities Fund II LLC e al 40% da Prelios) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale. Il complesso ed unitario progetto di cessione relativo alla sopra citata operazione DGAG è stato riflesso nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2013 secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 “*discontinued operations*” per entrambe le componenti di attività cedute, i cui dati sono stati classificati in un’apposita riga afferente alle attività/passività destinate ad essere cedute. Per omogeneità di trattamento, anche alcune poste dello stato patrimoniale e del conto economico dell’esercizio precedente chiuso al 31 dicembre 2012 sono state rideterminate e rieste, per evidenziare separatamente gli effetti dell’operazione in coerenza con quanto previsto dall’IFRS 5.

I dati riportati nel seguente Capitolo verranno pertanto identificati come di seguito esposto:

Esercizio 2014 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2014	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 10 marzo 2015 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2013 o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2013	I dati finanziari tratti dal bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 9 aprile 2014 e assoggettato a revisione contabile dalla Reconta Ernst & Young S.p.A..
Esercizio 2012 Riesteso o Esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 riesteso	I dati finanziari dell’esercizio 2012 riesti nel bilancio consolidato del Gruppo relativo all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 in conformità alle disposizioni del principio contabile internazionale IFRS 5.

20.1.2 Stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto

	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012 riesposto
<b>(In milioni di euro)</b>			
<b>Attività</b>			
<b>Attività non correnti</b>			
Immobilizzazioni materiali	0,9	1,0	1,6
Immobilizzazioni immateriali	59,1	60,7	151,4
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	150,1	169,2	236,8
Altre attività finanziarie	16,3	24,2	16,6
Attività per imposte differite	8,3	11,1	24,3
Altri crediti	113,5	115,9	213,6
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>348,2</b>	<b>382,1</b>	<b>644,3</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze	43,5	48,4	54,4
Crediti commerciali	35,1	35,1	63,9
Altri crediti	17,7	23,6	35,9
Disponibilità liquide	77,2	85,6	45,1
Crediti tributari	3,0	6,4	8,4
<b>Totale attività correnti</b>	<b>176,5</b>	<b>199,1</b>	<b>207,7</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>12,2</b>	<b>27,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>536,9</b>	<b>609,0</b>	<b>852,0</b>
<b>Passività</b>			
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>			
Capitale sociale	426,4	189,9	218,3
Altre riserve	(15,9)	(14,5)	(18,3)
Utili (perdite) a nuovo	(244,6)	88,3	115,9
Risultato del periodo	(61,1)	(332,8)	(241,7)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>104,8</b>	<b>(69,1)</b>	<b>74,2</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>6,2</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>107,3</b>	<b>(66,3)</b>	<b>80,4</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Debiti verso banche e altri finanziatori	256,4	465,1	421,0
Altri debiti	0,5	0,9	1,0
Fondo rischi e oneri futuri	40,2	39,2	24,9
Fondi per imposte differite	2,2	1,7	2,4
Fondi del personale	12,1	10,3	12,6
Debiti tributari	0,1	1,5	7,4
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>311,5</b>	<b>518,7</b>	<b>469,3</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti verso banche e altri finanziatori	8,5	9,0	144,7
Debiti commerciali	47,3	48,1	49,4
Altri debiti	40,9	52,5	64,1
Fondo rischi e oneri futuri	14,5	32,6	28,8
Debiti tributari	6,9	12,0	12,8

Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0	2,5
<b>Totale passività correnti</b>	<b>118,1</b>	<b>154,2</b>	<b>302,3</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>429,6</b>	<b>675,3</b>	<b>771,6</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>536,9</b>	<b>609,0</b>	<b>852,0</b>

### 20.1.3 Conto economico per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto

(In milioni di euro)	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
Ricavi per vendite e prestazioni	72,1	73,1	85,9
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,0)	(0,4)	0,1
Altri proventi	13,3	8,2	14,1
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>83,4</b>	<b>80,9</b>	<b>100,1</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(3,2)	(5,8)	(4,6)
Costi del personale	(38,8)	(43,5)	(54,5)
Ammortamenti e svalutazioni	(2,4)	(12,9)	(7,6)
Altri costi	(66,6)	(100,5)	(76,1)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(111,0)</b>	<b>(162,7)</b>	<b>(142,8)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(81,8)</b>	<b>(42,7)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(14,8)	(108,8)	(143,4)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(13,3)	(87,8)	(128,2)
- dividendi	0,0	0,1	1,1
- utili su partecipazioni	1,0	0,4	3,3
- perdite su partecipazioni	(2,5)	(21,5)	(19,6)
Proventi finanziari	5,6	52,8	14,2
Oneri finanziari	(30,0)	(37,4)	(60,6)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(175,2)</b>	<b>(232,5)</b>
Imposte sul reddito	(2,8)	(16,0)	(9,5)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(69,6)</b>	<b>(191,2)</b>	<b>(242,0)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	(1,0)	0,7
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	8,1	(142,6)	1,0
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(241,7)</b>

### 20.1.4 Prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto

#### 31 dicembre 2014:

(In milioni di euro)	01.01.2014-31.12.2014			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A Risultato d'esercizio</b>			<b>(61,5)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>1,6</b>	<b>(0,4)</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0

Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	1,3	(0,4)	0,9	0,9	0,0
- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(0,8)	0,2	(0,6)	(0,5)	(0,1)
- (Utili)/perdite trasferiti a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate a patrimonio netto	2,1	(0,6)	1,5	1,4	0,1
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	0,3	0,0	0,3	0,3	0,0
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riqualificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,0</b>
Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici a dipendenti	(2,1)	(0,4)	(2,5)	(2,5)	0,0
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>0,0</b>
<b>A+B Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(62,8)</b>	<b>(62,4)</b>	<b>(0,4)</b>

### 31 dicembre 2013:

(In milioni di euro)	01.01.2013-31.12.2013			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	Netto	Gruppo	Terzi
<b>A Risultato d'esercizio</b>			<b>(333,8)</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(1,00)</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>5,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>5,4</b>	<b>5,5</b>	<b>(0,1)</b>
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(0,9)	0,2	(0,7)	(0,6)	(0,1)
- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(0,9)	0,2	(0,7)	(0,6)	(0,1)
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	6,7	(0,5)	6,2	6,2	0,0
- quota di utili/(perdite) trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto	3,5	0,0	3,5	3,5	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	3,1	(0,5)	2,6	2,6	0,0
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>
Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici a dipendenti	0,5	(0,1)	0,4	0,4	0,0

Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>6,4</b>	<b>(0,4)</b>	<b>6,0</b>	<b>6,1</b>	<b>(0,1)</b>
<b>A+B Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(327,9)</b>	<b>(326,8)</b>	<b>(1,1)</b>

### 31 dicembre 2012 riesposto:

(In milioni di euro)	01.01.2012-31.12.2012 riesposto			di cui attribuibile a:	
	Lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A Risultato d'esercizio</b>			<b>(241,0)</b>	<b>(241,7)</b>	<b>0,7</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>(1,5)</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,3)</b>
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	0,4	0,0	0,4	0,4	0,0
Totale <i>cash flow hedge</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- Adeguamento al <i>fair value</i> di derivati designati come <i>cash flow hedge</i>	(2,5)	0,7	(1,8)	1,8	0,0
- (Utili) / perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto relativi a strumenti di copertura di flussi	2,5	(0,7)	1,8	(1,8)	0,0
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(3,8)	1,0	(2,8)	(2,5)	(0,3)
- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(3,8)	1,0	(2,8)	(2,5)	(0,3)
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	1,9	(0,4)	1,5	1,5	0,0
- quota di utili/(perdite) trasferiti a conto economico precedentemente rilevata direttamente a patrimonio netto	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	1,0	(0,4)	0,6	0,6	0,0
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>(2,1)</b>	<b>0,7</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(0,0)</b>
Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici a dipendenti	(2,1)	0,7	(1,4)	(1,4)	(0,0)

Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>(3,6)</b>	<b>1,3</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>A+B Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(243,3)</b>	<b>(243,7)</b>	<b>0,4</b>

### 20.1.5 Rendiconto finanziario consolidato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto

	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2014	2013	2012 riesposto
<b>(In milioni di euro)</b>			
Utile del periodo al lordo delle imposte	(66,8)	(175,2)	(232,5)
Utile/(Perdita) di attività cedute e/o destinate ad essere cedute	8,1	(142,6)	1,0
Ammortamenti/sval. e ripristini immobilizzazioni imm. e mat.	2,4	12,9	7,7
Perdita di valore dei crediti	5,8	29,7	10,6
Plus/minus da cessione immobilizzazioni materiali	0,0	0,0	0,2
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	17,6	108,8	154,3
Oneri finanziari	30,0	37,4	60,6
Proventi finanziari	(5,6)	(52,8)	(14,2)
Variazione rimanenze	4,9	6,0	0,9
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(6,9)	(6,1)	(15,1)
Variazione altri crediti / debiti	(10,5)	(8,7)	20,3
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(6,2)	7,6	(13,1)
Imposte	(1,0)	(1,9)	(5,4)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	22,3	142,6	(0,9)
Altre variazioni	0,5	0,6	0,1
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(41,7)</b>	<b>(25,5)</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(0,1)	(0,2)	(0,9)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0,4	0,1	2,9
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(0,5)	(0,3)	(0,8)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0,1	0,1	0,0
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	0,1	0,1	(11,0)
Incrementi partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(13,1)	(54,2)	(5,9)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> e altre movimentazioni	0,1	0,1	7,3
Dividendi ricevuti	0,0	0,0	1,1
Acquisizione di altre attività finanziarie	(0,2)	(11,3)	(1,0)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	1,0	2,6	4,2
Flusso generato da attività non correnti possedute per la vendita	0,0	0,0	(0,5)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(12,2)</b>	<b>(63,0)</b>	<b>(4,6)</b>
Variazione capitale sociale e altre riserve	0,0	115,4	0,0
Altre variazioni del patrimonio netto	(0,1)	(1,0)	(2,1)
Variazione dei crediti finanziari	5,0	39,8	56,4
Variazione debiti finanziari	6,2	(7,5)	(15,5)
Flusso generato dai proventi finanziari	0,5	2,1	1,3

Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(2,4)	(3,6)	(2,5)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>9,2</b>	<b>145,2</b>	<b>37,6</b>
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) nel periodo (D=A+B+C)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>40,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (E)</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>	<b>37,6</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (D+E)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>	<b>45,1</b>



20.1.6 Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 riesposto

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeg. fair value att. fin. disp. per la vendita	Ris. cash flow hedge	Ris. utili/perdite attuariali	Ris. 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
<b>(In milioni di euro)</b>												
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2012</b>	<b>218,3</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>3,1</b>	<b>(1,0)</b>	<b>115,9</b>	<b>(241,7)</b>	<b>74,2</b>	<b>6,2</b>	<b>80,4</b>
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>10,1</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5,9</b>	<b>(0,1)</b>	<b>5,8</b>
Annullamento azioni proprie	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,6)	0,0	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Destinazione risultato 2012	(214,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(27,7)	241,7	0,0	0,0	0,0
Aumento di capitale sociale	185,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	188,0	0,0	188,0
Costi relativi ad operazioni di capitale	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	(8,0)	0,0	0,0	(5,8)	0,0	(5,8)
Altre movimentazioni	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	(0,6)	0,0	0,2	0,0	1,4	(2,3)	(0,9)
Utile (perdita) del periodo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(332,8)	(332,8)	(1,0)	(333,8)
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2013</b>	<b>189,9</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>4,2</b>	<b>(6,6)</b>	<b>88,4</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(69,1)</b>	<b>2,8</b>	<b>(66,3)</b>
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>(1,2)</b>
Destinazione risultato 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(332,8)	332,8	0,0	0,0	0,0

aumento capitale sociale	236,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	236,5	0,0	236,5
Altre movimentazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)	0,0	(0,2)
Utile (perdita) del periodo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(61,1)	(61,1)	(0,4)	(61,5)
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>426,4</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>3,5</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(244,6)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>104,8</b>	<b>2,5</b>	<b>107,3</b>

## 20.2 Informazioni finanziarie proforma dell'Emittente

Si riportano di seguito i prospetti di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario consolidati pro-forma del Gruppo Prelios per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 e per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 (di seguito i "Prospetti Consolidati Pro-Forma"), redatti a mero scopo illustrativo, che danno effetto retroattivo all'Operazione ed in particolare al Conferimento, ed all'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments con conseguente perdita del controllo di Prelios all'Aumento di Capitale in Opzione ed alla Rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società (secondo quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione e dall'Accordo Quadro, come più ampiamente descritto nella Premessa al Prospetto e nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1).

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti partendo dal bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Prelios, ed applicando le rettifiche pro-forma relative all'Operazione, come descritto di seguito.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015, predisposto in conformità agli IFRS, è stato assoggettato a revisione contabile limitata da parte di Reconta Ernst & Young S.p.A. che ha emesso la propria relazione in data 3 agosto 2015 contenente un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

Il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014, predisposto in conformità agli IFRS, è stato assoggettato a revisione contabile da parte di Reconta Ernst & Young S.p.A. che ha emesso la propria relazione in data 9 aprile 2015 contenente un richiamo di informativa come descritto nella Sezione Prima, Capitolo II.

I dati consolidati pro-forma sono stati ottenuti apportando ai sopra descritti dati storici appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'Operazione. In particolare tali effetti, sulla base di quanto riportato nella comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001, sono stati riflessi retroattivamente, per quanto riguarda lo stato patrimoniale consolidato pro-forma, come se l'Operazione fosse stata posta in essere al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014 e, per quanto riguarda il conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma, come se fosse stata posta in essere al 1 gennaio 2015 ed al 1 gennaio 2014. Tali assunzioni rappresentano quindi un elemento convenzionale: pertanto, qualora il Conferimento, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, l'Aumento di Capitale in Opzione e la Rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società fossero intervenuti alle sopra menzionate date, gli effetti contabili avrebbero potuto essere differenti. Inoltre, ai sensi dell'Allegato II al Regolamento 809/2004/CE, si ritiene che tutte le rettifiche riflesse nei dati consolidati pro-forma avranno un effetto permanente sull'Emittente, ad eccezione degli effetti non ricorrenti, correlati all'effetto economico negativo, pari ad Euro 4,4 milioni, derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale, di Euro 48,0 milioni, del debito finanziario rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione. Tali effetti sono stati inclusi nel conto economico consolidato pro-forma alla riga "Effetti non permanenti" e sono commentati nelle note esplicative.

Occorre tuttavia precisare che, qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alle date ipotizzate, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati qui di seguito rappresentati. I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati elaborati unicamente a scopo illustrativo e riguardano una condizione puramente ipotetica, pertanto non rappresentano i possibili risultati che in concreto potrebbero derivare dall'Operazione.

Relativamente ai principi contabili adottati dal Gruppo Prelios per la predisposizione dei dati storici consolidati, si rinvia alle note al bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e al

bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 predisposti dall'Emittente in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea.

I prospetti di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario consolidati pro-forma sono derivati dagli schemi inclusi nel bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Prelios e sono esposti in forma sintetica.

I dati pro-forma non sono per loro natura in grado di offrire una rappresentazione completa della situazione economica, patrimoniale e finanziaria prospettica dell'Emittente, considerato che sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole contabili di comune accettazione e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli.

Pertanto, per una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai dati pro-forma, è necessario considerare i seguenti aspetti:

- (i) trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi, qualora l'Operazione fosse stata realmente realizzata alle date prese a riferimento per la predisposizione dei dati pro-forma, anziché alla data di efficacia, non necessariamente i dati storici sarebbero stati uguali a quelli pro-forma;
- (ii) i dati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili ed oggettivamente misurabili dell'Operazione, senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche della direzione ed a decisioni operative conseguenti all'Operazione stessa.

Inoltre, sia per il semestre chiuso al 30 giugno 2015 sia per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, in considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto ai dati dei bilanci storici e delle diverse modalità di calcolo degli effetti dell'Operazione con riferimento allo stato patrimoniale, al conto economico ed al rendiconto finanziario, i Prospetti Consolidati Pro-Forma vanno letti e interpretati separatamente, senza ricercare collegamenti contabili tra i tre documenti in conformità alla comunicazione CONSOB n. DEM/1052803 del 5 luglio 2001.

Gli effetti significativi dell'Operazione riflessi nei Prospetti Consolidati Pro-Forma, sono i seguenti:

- Conferimento: per effetto del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, avvenuto il 29 dicembre 2015, e del successivo aumento di capitale deliberato da Focus Investments e liberato in denaro dai *Partners* il 12 gennaio 2016, tenuto conto della *governance* di Focus Investments, ed assumendo l'avveramento di tutte le condizioni previste negli accordi sottoscritti con le banche finanziatrici, si determina nell'esercizio 2016 la perdita del controllo da parte di Prelios sulle attività nette conferite in Focus Investments. Al riguardo, va segnalato in via preliminare che la prospettata operazione non produce effetti nell'esercizio 2015 e pertanto, il bilancio consolidato 2015 non rileverà alcun effetto contabile in relazione all'operazione di Conferimento infragruppo effettuata. Sotto il profilo contabile, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono pertanto il deconsolidamento delle attività e delle passività del Ramo d'Azienda Investimenti. Inoltre, i Prospetti Consolidati Pro-Forma includono la rilevazione degli effetti contabili connessi alla perdita del controllo di Prelios con conseguente iscrizione della partecipazione in Focus Investments assumendo, come meglio specificato di seguito, un trattamento contabile, in continuità di valore contabile. Pertanto, nei Prospetti Consolidati Pro-Forma, il valore di iscrizione della partecipazione posseduta da Prelios in Focus Investments è rilevato per un valore pari al valore contabile delle attività nette conferite. Tale partecipazione sarà qualificabile, per effetto degli accordi di *governance*, come una partecipazione non di controllo e come tale la stessa sarà consolidata sinteticamente con il metodo del patrimonio netto nel bilancio consolidato di Prelios a partire dal 2016.

- Aumento di Capitale in Opzione: sono stati rilevati gli effetti connessi all'Aumento di Capitale in Opzione, per Euro 66,5 milioni, offerto in opzione agli azionisti. Per effetto della destinazione, contrattualmente definita, dei proventi derivanti da tale aumento di capitale, che coincidono con gli effetti eventualmente derivanti dall'esercizio degli impegni di sottoscrizione rilasciati da alcuni attuali azionisti e dalle Banche Finanziatrici, l'Aumento di Capitale in Opzione comporta: i) la riduzione dell'indebitamento finanziario esistente per Euro 48,0 milioni di valore nominale, ii) l'incremento delle disponibilità liquide a disposizione della Società per Euro 12,0 milioni e, iii) il pagamento del debito di Euro 6,5 milioni che sorge, sempre nel contesto dell'Operazione, quale corrispettivo per il prezzo d'acquisto delle azioni di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A., corrispondenti al 10% del capitale di Prelios SGR S.p.A. controllata da Prelios che già possiede il 90% del capitale, che la stessa Prelios si è impegnata ad acquistare. Gli effetti in precedenza descritti sono stati rilevati includendo quelli relativi al sostenimento dei costi connessi all'Operazione.
- Rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società: secondo quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, sia per il debito conferito quale parte del Ramo d'Azienda Investimenti che per il Debito Residuo, sono stati modificati i termini principalmente connessi alla data di scadenza delle linee di debito ed alle modalità di rimborso delle stesse.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma includono gli effetti contabili conseguenti alla rilevazione di tali modifiche, in conformità agli applicabili principi contabili. In particolare, con riferimento al trattamento contabile del Conferimento si specifica che:

- (i) a seguito dell'ingresso dei Partners nella compagine azionaria di Focus Investments, avvenuto il 12 gennaio 2016, sarà modificata la *corporate governance* di quest'ultima e Prelios, pur detenendo la maggioranza dei diritti patrimoniali in Focus Investments potrà esercitare solo il 25% dei diritti di voto in assemblea. Il restante 75% dei diritti di voto sarà esercitabile dai tre Partners in parti uguali. Con la modifica della *corporate governance*, Prelios non deterrà un numero di diritti di voto sufficiente per poter esercitare in modo unilaterale il potere su Focus Investments. In assenza di tale potere, non è rispettata la definizione di controllo prevista per il consolidamento riportata al paragrafo 7 dell'IFRS 10;
- (ii) per quanto riguarda la contabilizzazione dell'operazione in continuità di valori, sono stati considerati opportunamente gli specifici fatti e circostanze e in particolare il contesto in cui la stessa viene realizzata ed i soggetti coinvolti. In base all'IFRS 10.25, la perdita di controllo di una partecipata comporterebbe in linea generale la rilevazione al *fair value* della partecipazione mantenuta. Analizzando però le *Basis for Conclusion* dell'IFRS 10 (BCZ 180 e BCZ 182) si evince che lo IASB ha previsto tale trattamento contabile nei casi in cui la perdita del controllo di una partecipata sia legata all'ingresso di terze parti escludendo, invece, quelle operazioni che sono assimilabili, da un punto di vista sostanziale, ad uno scorporo ("*spin off*") (si veda paragrafo BCZ 184 delle *Basis for conclusions* dell'IFRS 10). Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'operazione in oggetto non rappresenti una circostanza realizzativa con soggetti terzi non correlati al Gruppo Prelios; Prelios, infatti, perderà il controllo di Focus Investments ma quest'ultima sarà ancora detenuta dalla stessa Prelios e da alcuni suoi soci che hanno un'esposizione rilevante verso la stessa. L'operazione presenta, pertanto, profili di analogia con le operazioni solitamente identificate come "*under common control transactions*" e si ritiene, quindi, ragionevole una sua contabilizzazione sulla base del criterio della continuità dei valori. Tale criterio si basa sul fatto che gli attivi netti conferiti non saranno stati realizzati con terze parti e, al contempo, il Gruppo Prelios rimarrà significativamente esposto ai profili di rischio ed ai flussi di cassa connessi a tali attivi netti conferiti, in via indiretta per il tramite della propria partecipazione in Focus Investments. Il criterio della continuità dei valori consente di rilevare la perdita del

controllo di Focus Investments e di posticipare i potenziali effetti economici al momento in cui gli attivi conferiti saranno effettivamente realizzati con soggetti terzi.

Tale trattamento contabile del Conferimento e della successiva prevista perdita di controllo in “continuità di valori”, rappresentato nel Prospetto Informativo che contiene, a fini meramente illustrativi, informazioni finanziarie consolidate pro-forma, assume un trattamento contabile in coerenza con le analisi condotte sino alla Data del Prospetto Informativo da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti. Va segnalato in via preliminare che la prospettata operazione non produce effetti nell’esercizio 2015 e pertanto, il bilancio consolidato 2015 non rileverà alcun effetto contabile in relazione all’operazione di Conferimento infragruppo effettuata. Si ricorda tuttavia che l’esecuzione del Conferimento, avvenuta con efficacia 31 dicembre 2015, comporta la rilevazione del risultato di periodo del Ramo d’Azienda Investimenti successivo al 30 giugno 2015 (data cui è riferita la Situazione Patrimoniale Ramo) con un impatto negativo stimabile in complessivi 10 milioni di Euro che tiene conto tra l’altro delle risultanze di alcune perizie immobiliari aggiornate alla data del 31 dicembre 2015. Tale effetto non è incluso nei Prospetti Consolidati Pro-Forma che rappresentano invece, alle date storiche considerate (30 giugno 2015 e 31 dicembre 2014), il Conferimento come se lo stesso fosse stato realizzato a tali date con i corrispondenti i valori storici delle attività nette del Ramo d’Azienda Investimenti. Gli amministratori considereranno inoltre attentamente, nell’esercizio 2016, tutte le circostanze che potrebbero eventualmente portare a valutare una rilevazione del Conferimento, al momento del verificarsi della perdita di controllo di Focus Investments, a *fair value*, anziché in “continuità di valori” come ritenuto appropriato alla Data del Prospetto Informativo. Si evidenzia che alla Data del Prospetto Informativo sono in corso approfondimenti da parte della Consob in ordine alla correttezza di tale trattamento contabile, in relazione al quale, in base agli elementi allo stato disponibili, emergono significativi profili di criticità, tenuto conto delle previsioni del paragrafo 25 dell’IFRS 10 (“*Bilancio Consolidato*”) che richiede l’applicazione del *fair value* nei casi di perdita del controllo.

Per completezza informativa si evidenzia che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento nell’ambito delle informazioni finanziarie consolidate pro-forma al 31.12.2014 e al 30.6.2015 produrrebbe un impatto sul risultato netto del conto economico pro-forma e sul patrimonio netto pro-forma pari ad un valore positivo di circa 1,4 milioni di Euro al 31.12.2014 ed un valore negativo di circa 3,6 milioni di Euro al 30.6.2015.

Si precisa che la contabilizzazione a *fair value* del Conferimento non produrrebbe comunque impatti di rilievo a livello di bilancio consolidato nel 2016 (e quindi nelle informazioni finanziarie consolidate pro-forma presentate nel Prospetto Informativo), non discostandosi la valutazione peritale del Ramo d’Azienda Investimenti (pari a circa 72 milioni di euro) in misura significativa dal relativo valore contabile (pari a circa 76 milioni di euro). Tale differenza è principalmente imputabile al debito finanziario del Ramo d’Azienda Investimenti, valutato dal perito al valore nominale e che invece è contabilmente rilevato in bilancio secondo il metodo del costo ammortizzato ad un valore inferiore, alla data del 30 giugno 2015, di circa 5 milioni di Euro.

Il bilancio separato di Prelios S.p.A. con una contabilizzazione a *fair value* del Conferimento beneficerebbe, nell’esercizio di competenza 2016, di un significativo impatto positivo stimabile in circa 58 milioni di Euro.

#### 20.2.1 Prospetti Consolidati Pro-Forma al 30 giugno 2015

## Stato patrimoniale consolidato Pro-Forma al 30 giugno 2015

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro- forma del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015
<b>(In milioni di euro)</b>					
<b>Attività</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Immobilizzazioni materiali	0,8	0,0	0,0	0,0	0,8
Immobilizzazioni immateriali	59,1	(1,8)	0,0	0,0	57,3
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint ventures</i>	148,0	(44,2)	0,0	0,0	103,8
Altre attività finanziarie	29,9	(4,8)	0,0	0,0	25,1
Attività per imposte differite	7,9	(0,1)	1,9	0,0	9,7
Altri crediti	98,2	(93,2)	0,0	0,0	5,0
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>343,9</b>	<b>(144,1)</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>201,7</b>
<b>Attività correnti</b>					
Rimanenze	40,0	(40,0)	0,0	0,0	0,0
Crediti commerciali	35,3	(4,3)	0,0	0,0	31,0
Altri crediti	18,7	(9,2)	0,0	0,0	9,5
Disponibilità liquide	73,2	(37,8)	5,1	(11,7)	28,8
Crediti tributari	2,4	(0,5)	0,0	0,0	1,9
<b>Totale attività correnti</b>	<b>169,6</b>	<b>(91,8)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>71,2</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>2,7</b>	<b>(2,7)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale attività</b>	<b>516,2</b>	<b>(238,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>272,9</b>
<b>Passività</b>					
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>91,0</b>	<b>0,0</b>	<b>53,1</b>	<b>0,0</b>	<b>144,1</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>93,4</b>	<b>0,0</b>	<b>50,6</b>	<b>0,0</b>	<b>144,0</b>
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	255,2	(171,7)	(43,6)	(11,7)	28,2
Altri debiti	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Fondo rischi e oneri futuri	37,2	(26,1)	0,0	0,0	11,1
Fondi per imposte differite	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Fondi del personale	11,9	(0,2)	0,0	0,0	11,7
Debiti tributari	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>307,3</b>	<b>(198,0)</b>	<b>(43,6)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>54,0</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	9,2	(7,5)	0,0	0,0	1,7
Debiti commerciali	49,4	(12,6)	0,0	0,0	36,8
Altri debiti	35,2	(13,9)	0,0	0,0	21,3

Fondo rischi e oneri futuri	16,6	(3,2)	0,0	0,0	13,4
Debiti tributari	5,1	(3,4)	0,0	0,0	1,7
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>115,5</b>	<b>(40,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>74,9</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>422,8</b>	<b>(238,6)</b>	<b>(43,6)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>128,9</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>516,2</b>	<b>(238,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>272,9</b>

## Conto economico consolidato Pro-Forma per il periodo intermedio di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015
<b>(In milioni di euro)</b>					
Ricavi per vendite e prestazioni	32,8	(2,7)	0,0	0,0	30,1
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,6)	2,6	0,0	0,0	0,0
Altri proventi	3,7	(0,4)	0,0	0,0	3,3
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>33,9</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>33,4</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(1,0)	0,9	0,0	0,0	(0,1)
Costi del personale	(18,2)	1,3	0,0	0,0	(16,9)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,3)	0,0	0,0	0,0	(0,3)
Altri costi	(27,5)	3,5	0,0	0,0	(24,0)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(47,0)</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(41,3)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(7,9)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,9	(6,1)	0,0	3,1	(2,1)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,6	(6,1)	0,0	3,1	(2,4)
- dividendi	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
- utili su partecipazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	0,0	0,0	0,0	(0,1)
Proventi finanziari	7,3	(2,4)	0,0	0,0	4,9
Oneri finanziari	(9,7)	6,2	(4,4)	1,8	(6,1)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14,6)</b>	<b>2,9</b>	<b>(4,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>(11,2)</b>
Imposte sul reddito	(1,7)	0,9	0,0	0,0	(0,8)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(16,3)</b>	<b>3,8</b>	<b>(4,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>(12,0)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	(3,2)	0,0	0,0	0,0
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>(4,4)</b>	<b>4,9</b>	<b>(12,0)</b>
Effetti non permanenti	0,0	0,0	(4,4)	0,0	(4,4)
<b>Risultato di Gruppo (al netto degli effetti non permanenti)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>4,9</b>	<b>(7,6)</b>



## Rendiconto finanziario consolidato Pro-Forma per il periodo intermedio di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015
<b>(In milioni di euro)</b>					
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(4,7)	6,1	0,0	0,0	1,4
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(7,6)	(3,2)	0,0	(0,0)	(10,8)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	(2,5)	(3,9)	0,0	0,0	(6,4)
Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)	10,8	(10,8)	0,0	0,0	0,0
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) nel periodo (E = A+B+C+D)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(15,8)</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>(20,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>50,6</b>
Rettifica disponibilità conferite (G)	0,0	(17,8)	0,0	0,0	(17,8)
Altre rettifiche pro-forma che non hanno effetto sulle disponibilità liquide (H)	0,0	11,8	0,0	0,0	11,8
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (E+F-G-H)</b>	<b>73,2</b>	<b>(37,8)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>28,8</b>

### 20.2.1.1 Dettaglio delle Rettifiche pro-forma al 30 giugno 2015

I Prospetti Consolidati Pro-Forma presentano:

- (i) nella prima colonna, gli schemi del bilancio consolidato abbreviato al 30 giugno 2015 del Gruppo Prelios;
- (ii) nella seconda colonna, denominata “Perdita di controllo Focus Investment”, gli effetti connessi al Conferimento, alla perdita di controllo assumendo il completamento per intero dell’Operazione con conseguente consolidamento sintetico secondo il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Focus Investments;
- (iii) nella terza colonna, denominata “Aumento di Capitale in Opzione”, gli effetti patrimoniali ed economico-finanziari dell’Aumento di Capitale in Opzione;
- (iv) nella quarta colonna, denominata “Rimodulazione del Debito”, gli effetti patrimoniali ed economico-finanziari connessi alla rimodulazione dell’indebitamento finanziario della Società eseguita quale parte dell’Operazione secondo quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione;
- (v) nella quinta colonna, i dati consolidati pro-forma del Gruppo Prelios.

La colonna “Perdita di controllo Focus Investment” include le seguenti rettifiche pro-forma.

- (a) Stato patrimoniale

Per effetto del Conferimento e della successiva perdita del controllo di Focus Investments, come descritto in precedenza, saranno deconsolidati i valori delle attività e delle passività che costituiscono il Ramo d’Azienda Investimenti. In particolare, tali valori sono riferibili: i) alle attività ed alle passività delle società controllate conferite, ii) alle partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ed ai relativi crediti finanziari, iii) alla componente di Debito *Senior*

conferita e, iv) ad alcune poste patrimoniali riferite al personale conferito. Alla data del 30 giugno 2015, in dettaglio, il Ramo d'Azienda Investimenti risultava costituito da attività per un totale di Euro 315,1 milioni e passività per un totale di Euro 239,2 milioni. Le attività nette conferite risultano pertanto pari ad Euro 75,9 milioni. In particolare:

- alla voce "*partecipazioni in imprese collegate e joint venture*" è rilevato l'importo in riduzione, pari ad Euro 44,2 milioni, che rappresenta l'effetto combinato (i) delle rettifiche in riduzione, pari ad Euro 140,1 milioni, relative all'eliminazione del valore delle partecipazioni in collegate e *joint venture* conferite; (ii) della rettifica in incremento per il valore della partecipazione in Focus Investments, pari ad Euro 75,9 milioni corrispondente al valore contabile delle attività nette conferite, come in precedenza descritto, includendo nel Ramo d'Azienda Investimenti una allocazione di disponibilità liquide pari ad Euro 17,8 milioni necessaria a riflettere gli effetti finanziari realizzati di pertinenza del Ramo d'Azienda Investimenti al 30 giugno 2015<sup>56</sup>; (iii) dell'aumento infine del valore della partecipazione in Focus Investments che sarà rilevato a seguito della sottoscrizione, come previsto dall'Accordo Quadro, da parte di Prelios di strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments per Euro 20,0 milioni;
- alla voce "*altri crediti – non correnti*" è rilevato l'importo in riduzione, pari ad Euro 93,2 milioni, che rappresenta principalmente il valore dei crediti finanziari verso le società collegate e *joint venture* che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti;
- alla voce "*rimanenze*" è rilevato l'importo in riduzione, pari ad Euro 40,0 milioni, che rappresenta l'intero ammontare delle aree e proprietà immobiliari detenute dalle società controllate che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti;
- alla voce "*disponibilità liquide*" è rilevato l'importo in riduzione, pari ad Euro 37,8 milioni, che rappresenta il valore delle disponibilità liquide conferite in Focus Investments, inclusive degli effetti concordati con i *Partners* nell'Accordo Quadro in merito al valore delle attività nette del Ramo d'Azienda Investimenti e dell'Apporto in Danaro di Euro 20,0 milioni a fronte dell'emissione, da parte di Focus Investments e in favore dell'apportante Prelios, di strumenti finanziari partecipativi come in precedenza descritto;
- alla voce "*totale patrimonio netto*" non è stato rilevato alcun effetto in quanto il Conferimento, per effetto della rilevazione al valore contabile, rappresenta unicamente una riclassifica dei valori delle attività nette conferite in un unico valore rappresentato dalla partecipazione in Focus Investments, consolidata sinteticamente con il metodo del patrimonio netto. Tale riclassifica, pertanto, non ha alcun effetto sul patrimonio netto dell'Emittente;
- alla voce "*debiti verso banche e altri finanziatori – non correnti*" è rilevato l'importo in riduzione pari ad Euro 171,7 milioni che rappresenta principalmente il valore contabile del Debito *Senior* conferito quale parte del Ramo d'Azienda Investimenti. In particolare, alla data del 30 giugno 2015, il Debito *Senior* oggetto del Conferimento, pari ad un valore nominale complessivo di Euro 173,8 milioni, è stato eliminato per Euro 168,3 milioni che rappresenta il valore contabile d'iscrizione dello stesso nel bilancio di Prelios secondo il metodo del costo ammortizzato. L'importo in riduzione di Euro 171,7 milioni include inoltre, per Euro 3,4 milioni, il debito finanziario riferito ad una controllata parte del Ramo d'Azienda Investimenti;
- con riferimento alle altre voci non commentate precedentemente, i relativi importi rappresentano i valori contabili delle attività e passività del Ramo d'Azienda Investimenti

---

<sup>56</sup> L'Accordo Quadro prevede la regolazione mediante disponibilità liquide degli effetti finanziari di pertinenza del Ramo d'Azienda Investimenti.

che, a seguito del Conferimento e della successiva perdita del controllo di Focus Investments, sono stati deconsolidati dal bilancio consolidato di Prelios.

(b) Conto economico

Con riferimento al conto economico, tutti i valori di ricavi e costi delle società controllate e la quota di risultato delle società collegate e *joint venture* che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti sono stati eliminati e rilevati come minor risultato di pertinenza rispetto alla quota di partecipazione in Focus Investments, che sarà consolidata sinteticamente da Prelios secondo il metodo del patrimonio netto, per complessivi Euro 6,1 milioni.

Tale importo include inoltre la rettifica, per Euro 1,2 milioni, connessa all'iscrizione dei ricavi riferiti prevalentemente ai servizi forniti da Prelios alle società controllate incluse nel Ramo d'Azienda Investimenti. Tali ricavi erano in precedenza eliminati essendo rapporti intragruppo tra società consolidate integralmente all'interno del bilancio consolidato del Gruppo Prelios.

Infine, il Ramo d'Azienda Investimenti include 29 dipendenti di società appartenenti al Gruppo Prelios. La voce "*costi del personale*" include Euro 1,3 milioni, relativi alla stima dell'onere connesso alle retribuzioni di tali dipendenti.

(c) Rendiconto finanziario

Con riferimento al rendiconto finanziario sono stati eliminati i flussi di cassa riferiti al Ramo d'Azienda Investimenti, complessivamente pari ad un flusso generato nel periodo di Euro 11,8 milioni. Tale flusso è principalmente riferibile alle disponibilità liquide derivanti dalla cessione di attività immobiliari e partecipazioni ed include, in particolare, il flusso di cassa derivante dalla già menzionata operazione di cessione del portafoglio "DGAG".

Sono inoltre state considerate: i) le disponibilità liquide per Euro 20,0 milioni, che rappresentano l'Apporto in Denaro a fronte dell'emissione, da parte di Focus Investments e in favore dell'apportante Prelios, di strumenti finanziari partecipativi, ii) le rettifiche alle disponibilità liquide conferite per Euro 17,8 milioni in relazione agli effetti concordati con i *Partners* nell'Accordo Quadro in merito al valore delle attività nette del Ramo d'Azienda Investimenti e iii) le rettifiche pro-forma non aventi effetto sulle disponibilità liquide, pari al flusso di cassa generato nel periodo.

La colonna "Aumento di Capitale in Opzione" include le seguenti rettifiche pro-forma.

(a) Stato patrimoniale

L'Aumento di Capitale in Opzione per Euro 66,5 milioni è offerto in opzione agli azionisti e, come descritto in precedenza nel Prospetto, per effetto della destinazione contrattualmente definita dei proventi derivanti da tale aumento di capitale, che coincidono con gli effetti eventualmente derivanti dall'esercizio degli impegni di sottoscrizione rilasciati da alcuni attuali azionisti e dalle Banche Finanziatrici, l'Aumento di Capitale in Opzione comporta i medesimi effetti contabili riflessi nei Prospetti Consolidati Pro-Forma e di seguito descritti. In particolare:

- alla voce "*attività per imposte differite*" l'importo pari a Euro 1,9 milioni è relativo all'effetto fiscale legato alla rilevazione dei costi connessi all'Operazione, complessivamente stimati in Euro 6,9 milioni, la cui deducibilità fiscale è possibile nei cinque esercizi successivi;
- alla voce "*disponibilità liquide*" l'importo, pari a Euro 5,1 milioni, rappresenta l'effetto complessivo di incremento delle disponibilità liquide che residua dopo l'utilizzo dei proventi connessi all'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione di Euro 66,5 milioni. In particolare, come previsto dall'Accordo Quadro, tale ammontare risulta destinato preliminarmente al rimborso di una parte dei debiti finanziari di Prelios costituiti dal

Finanziamento *Senior* e dal Finanziamento *Super Senior* per Euro 48,0 milioni. Inoltre, l'importo di Euro 6,5 milioni è destinato al pagamento del prezzo d'acquisto delle azioni di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A. corrispondenti al 10% del capitale di Prelios SGR, controllata da Prelios che già possiede il 90% del capitale, che la stessa Prelios si è impegnata ad acquistare. Infine, la rettifica pro-forma alle disponibilità liquide assume come avvenuto alla data dello stato patrimoniale pro-forma il pagamento per intero, e pertanto in riduzione di tali disponibilità, dei costi connessi all'Operazione, complessivamente stimati in Euro 6,9 milioni;

- alla voce "*totale patrimonio netto*" l'importo, pari a Euro 50,6 milioni, rappresenta l'effetto complessivo di incremento del patrimonio netto al completamento dell'Operazione. In particolare, sono stati rilevati i seguenti effetti: i) incremento del patrimonio netto per effetto dell'Aumento di Capitale in Opzione pari a Euro 66,5 milioni, ii) diminuzione del patrimonio netto per i costi connessi all'Operazione complessivamente stimati pari ad Euro 5,0 milioni al netto dell'effetto fiscale, iii) riduzione del patrimonio netto per l'acquisto del 10% del capitale azionario di Prelios SGR per Euro 6,5 milioni che rappresenta contabilmente un'operazione di acquisto di quote di minoranza di una società controllata. Tale quota del 10% del capitale di Prelios SGR risultava contabilmente rilevata nel bilancio consolidato del Gruppo Prelios per un valore pari a Euro 2,5 milioni alla voce "patrimonio netto di terzi" e, iv) riduzione del patrimonio netto quale conseguenza della rilevazione degli effetti negativi pari ad Euro 4,4 milioni derivanti dalla differenza tra il valore contabile ed il valore nominale, di Euro 48,0 milioni, del debito finanziario rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione;
- alla voce "*debiti verso banche e altri finanziatori*" l'importo in riduzione, pari ad Euro 43,6 milioni, rappresenta il valore contabile dei debiti finanziari rimborsati per un valore nominale di Euro 48,0 milioni.

(b) Conto economico

Alla voce "*oneri finanziari*" è stato rilevato l'effetto economico negativo, pari ad Euro 4,4 milioni, derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale, di Euro 48,0 milioni, del debito finanziario rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione. Tale rettifica, di natura non permanente, è stata inoltre isolata alla voce "Effetti non permanenti" del conto economico consolidato pro-forma.

(c) Rendiconto finanziario

Con riferimento al rendiconto finanziario è stato incluso tra le rettifiche pro-forma il valore delle disponibilità liquide pari ad Euro 5,1 milioni corrispondenti al flusso di cassa in entrata atteso dall'Aumento in Opzione, pari ad Euro 12,0 milioni, al netto del flusso assorbito dal pagamento dei costi connessi all'Operazione, assumendo per intero il pagamento degli stessi alla data di inizio del periodo.

La colonna "Rimodulazione del Debito" include le seguenti rettifiche pro-forma.

(a) Stato patrimoniale

Alle voci "*disponibilità liquide*" e "*debiti verso banche e altri finanziatori*" l'importo in riduzione, pari a Euro 11,7 milioni, rappresenta il valore del rimborso di parte dei debiti finanziari riferiti al Finanziamento *Senior* che Prelios si è impegnata a rimborsare alle Banche Finanziatrici prima della data di esecuzione dell'Operazione.

(b) Conto economico

Alla voce "*risultato da partecipazioni*" l'importo positivo, pari a Euro 3,1 milioni, rappresenta la rettifica alla quota di risultato della partecipazione in Focus Investments consolidata con il metodo

del patrimonio netto conseguente alla rilevazione, in applicazione dei principi contabili di riferimento, dei minori interessi passivi derivanti dalla rimodulazione del debito finanziario conferito in Focus Investments.

Alla voce “*oneri finanziari*”, per lo stesso motivo, è stata rilevata la rettifica positiva, pari a Euro 1,8 milioni, derivante dalla rilevazione, in applicazione dei principi contabili di riferimento, dei minori interessi passivi derivanti dalla rimodulazione del debito finanziario riferito al Finanziamento *Senior* ed al Finanziamento *Super Senior* che residua in Prelios dopo il conferimento di una parte del Finanziamento *Senior* e dal rimborso del valore nominale di Euro 48,0 milioni in esecuzione dell’Aumento di Capitale in Opzione.

(c) Rendiconto finanziario

Con riferimento al rendiconto finanziario è stato incluso tra le rettifiche pro-forma nelle disponibilità liquide iniziali il valore di cassa assorbita pari ad Euro 11,7 milioni che rappresenta il valore del rimborso di parte dei debiti finanziari riferiti al Finanziamento *Senior* che Prelios si è impegnata a rimborsare alle Banche Finanziatrici prima della data di esecuzione dell’Operazione.

## 20.2.2 Prospetti consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2014

### Stato patrimoniale consolidato Pro-Forma al 31 dicembre 2014

(In milioni di euro)	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014
<b>Attività</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Immobilizzazioni materiali	0,9	0,0	0,0	0,0	0,9
Immobilizzazioni immateriali	59,1	(1,8)	0,0	0,0	57,3
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	150,1	(43,7)	0,0	0,0	106,4
Altre attività finanziarie	16,3	(4,8)	0,0	0,0	11,5
Attività per imposte differite	8,3	(0,1)	1,9	0,0	10,1
Altri crediti	113,5	(110,1)	0,0	0,0	3,4
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>348,2</b>	<b>(160,5)</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>189,6</b>
<b>Attività correnti</b>					
Rimanenze	43,5	(43,5)	0,0	0,0	0,0
Crediti commerciali	35,1	(5,4)	0,0	0,0	29,7
Altri crediti	17,7	(13,9)	0,0	0,0	3,8
Disponibilità liquide	77,2	(20,0)	5,1	(11,7)	50,6
Crediti tributari	3,0	(1,3)	0,0	0,0	1,7
<b>Totale attività correnti</b>	<b>176,5</b>	<b>(84,1)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>85,8</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>12,2</b>	<b>(10,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>
<b>Totale attività</b>	<b>536,9</b>	<b>(254,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>277,6</b>
<b>Passività</b>					
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>104,8</b>	<b>0,0</b>	<b>52,4</b>	<b>0,0</b>	<b>157,2</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>107,3</b>	<b>0,0</b>	<b>49,9</b>	<b>0,0</b>	<b>157,2</b>
<b>Passività non correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	256,4	(169,2)	(42,9)	(11,7)	32,6
Altri debiti	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Fondo rischi e oneri futuri	40,2	(28,8)	0,0	0,0	11,4
Fondi per imposte differite	2,2	0,0	0,0	0,0	2,2
Fondi del personale	12,1	0,0	0,0	0,0	12,1
Debiti tributari	0,1	(0,1)	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>311,5</b>	<b>(198,1)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>58,8</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	8,5	(7,4)	0,0	0,0	1,1

Debiti commerciali	47,3	(12,8)	0,0	0,0	34,5
Altri debiti	40,9	(28,8)	0,0	0,0	12,1
Fondo rischi e oneri futuri	14,5	(3,5)	0,0	0,0	11,0
Debiti tributari	6,9	(4,0)	0,0	0,0	2,9
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>118,1</b>	<b>(56,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>61,6</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>429,6</b>	<b>(254,6)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>120,4</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>536,9</b>	<b>(254,6)</b>	<b>7,0</b>	<b>(11,7)</b>	<b>277,6</b>

### Conto economico consolidato Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014

(In milioni di euro)	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014
Ricavi per vendite e prestazioni	72,1	(1,2)	0,0	0,0	70,9
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,0)	2,0	0,0	0,0	0,0
Altri proventi	13,3	(5,2)	0,0	0,0	8,1
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>83,4</b>	<b>(4,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>79,0</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(3,2)	2,9	0,0	0,0	(0,3)
Costi del personale	(38,8)	2,0	0,0	0,0	(36,8)
Ammortamenti e svalutazioni	(2,4)	0,2	0,0	0,0	(2,2)
Altri costi	(66,6)	10,1	0,0	0,0	(56,5)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(111,0)</b>	<b>15,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(95,8)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(27,6)</b>	<b>10,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(16,8)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(14,8)	(17,3)	0,0	5,9	(31,3)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(13,3)	(16,6)	0,0	5,9	(29,13)
- dividendi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- utili su partecipazioni	1,0	(0,9)	0,0	0,0	0,1
- perdite su partecipazioni	(2,5)	0,2	0,0	0,0	(2,3)
Proventi finanziari	5,6	(3,7)	0,0	0,0	1,9
Oneri finanziari	(30,0)	22,2	(5,1)	3,2	(9,7)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(66,8)</b>	<b>12,0</b>	<b>(5,1)</b>	<b>9,1</b>	<b>(50,8)</b>
Imposte sul reddito	(2,8)	(0,1)	0,0	0,0	(2,9)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(69,6)</b>	<b>11,9</b>	<b>(5,1)</b>	<b>9,1</b>	<b>(53,7)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(0,4)	0,0	0,0	0,0	(0,4)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	8,1	(8,8)	0,0	0,0	(0,7)
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(61,1)</b>	<b>3,1</b>	<b>(5,1)</b>	<b>9,1</b>	<b>(54,0)</b>
Effetti non permanenti	0,0	0,0	(5,1)	0,0	(5,1)
<b>Risultato di Gruppo (al netto degli effetti non permanenti)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>3,1</b>	<b>,0</b>	<b>9,1</b>	<b>(48,9)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014

	Bilancio Consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014	Perdita di controllo Focus Investment	Aumento di Capitale in Opzione	Rimodulazione del Debito	Pro-forma del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014
<b>(In milioni di euro)</b>					
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(35,8)	(1,0)	0,0	0,0	(36,8)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(12,2)	2,1	0,0	0,0	(10,1)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	9,2	(4,1)	0,0	0,0	5,1
Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)	30,4	(26,3)	0,0	0,0	4,1
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) nel periodo (E = A+B+C+D)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(29,3)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(37,7)</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>85,6</b>	<b>(20,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>59,0</b>
Rettifica disponibilità conferite (G)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Altre rettifiche pro-forma che non hanno effetto sulle disponibilità liquide (H)	0,0	29,3	0,0	0,0	29,3
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (E+F-G-H)</b>	<b>77,2</b>	<b>(20,0)</b>	<b>5,1</b>	<b>(11,7)</b>	<b>50,6</b>

### 20.2.2.1 Dettaglio delle Rettifiche pro-forma al 31 dicembre 2014

I Prospetti Consolidati Pro-Forma presentano:

- (i) nella prima colonna, gli schemi del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Prelios;
- (ii) nella seconda colonna, denominata "Perdita di controllo Focus Investment", gli effetti connessi al Conferimento alla perdita di controllo assumendo il completamento per intero dell'Operazione con conseguente consolidamento sintetico secondo il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Focus Investments;
- (iii) nella terza colonna, denominata "Aumento di Capitale in Opzione", gli effetti patrimoniali ed economico-finanziari dell'Aumento di Capitale in Opzione;
- (iv) nella quarta colonna, denominata "Rimodulazione del Debito", gli effetti patrimoniali ed economico-finanziari connessi alla rimodulazione dell'indebitamento finanziario della Società eseguita quale parte dell'Operazione secondo quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione;
- (v) nella quinta colonna, i dati consolidati pro-forma del Gruppo Prelios.

La colonna "Perdita di controllo Focus Investment" include le seguenti rettifiche pro-forma.

- (a) Stato patrimoniale

Per effetto del Conferimento e della successiva perdita del controllo di Focus Investments, come descritto in precedenza, saranno stati deconsolidati i valori delle attività e delle passività che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti. In particolare, tali valori sono riferibili: i) alle



attività ed alle passività delle società controllate conferite, ii) alle partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ed ai relativi crediti finanziari, iii) alla componente di Debito *Senior* conferita e, iv) ad alcune poste patrimoniali riferite al personale conferito. Alla data del 30 giugno 2015, in dettaglio, il Ramo d'Azienda Investimenti risultava costituito da attività per un totale di Euro 330,5 milioni e passività per un totale di Euro 254,6 milioni. Le attività nette conferite risultano pertanto pari ad Euro 75,9 milioni. In particolare:

- alla voce "*partecipazioni in imprese collegate e joint venture*" è rilevato l'importo in riduzione, pari ad Euro 43,7 milioni, che rappresenta l'effetto combinato (i) delle rettifiche in riduzione, pari a Euro 139,6 milioni, relative all'eliminazione del valore delle partecipazioni in collegate e *joint venture* conferite; (ii) della rettifica in incremento per il valore della partecipazione in Focus Investments, pari a Euro 75,9 milioni corrispondente al valore contabile delle attività nette conferite al 30 giugno 2015, come in precedenza descritto, includendo nel Ramo d'Azienda Investimenti una rettifica pari ad Euro 5,0 milioni necessaria a raggiungere il valore di attività nette concordato con i *Partners* così come definite e quantificate nella situazione di dettaglio del Ramo d'Azienda Investimenti al 30 giugno 2015; (iii) dell'aumento infine del valore della partecipazione in Focus Investments che sarà rilevato a seguito della sottoscrizione, come previsto dall'Accordo Quadro, da parte di Prelios di strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments per Euro 20,0 milioni;
- alla voce "*altri crediti – non correnti*" è rilevato l'importo in riduzione, pari a Euro 110,1 milioni, che rappresenta principalmente il valore dei crediti finanziari verso le società collegate e *joint venture* che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti;
- alla voce "*rimanenze*" è rilevato l'importo in riduzione, pari a Euro 43,5 milioni, che rappresenta l'intero ammontare delle aree e proprietà immobiliari detenute dalle società controllate che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti;
- alla voce "*disponibilità liquide*" è rilevato l'importo in riduzione, pari a Euro 20,0 milioni, che rappresenta il valore dell'Apporto in Denaro di Euro 20,0 milioni, a fronte dell'emissione, da parte di Focus Investments e in favore dell'apportante Prelios, di strumenti finanziari partecipativi come in precedenza descritto;
- alla voce "*totale patrimonio netto*" non è stato rilevato alcun effetto in quanto il Conferimento, per effetto della rilevazione al valore contabile, rappresenta unicamente una riclassifica dei valori delle attività nette conferite in un unico valore rappresentato dalla partecipazione in Focus Investments, consolidata con il metodo del patrimonio netto. Tale riclassifica pertanto non ha alcun effetto sul patrimonio netto dell'Emittente;
- alla voce "*debiti verso banche e altri finanziatori – non correnti*" è rilevato l'importo in riduzione, pari a Euro 169,2 milioni, che rappresenta principalmente il valore contabile del Debito *Senior* conferito quale parte del Ramo d'Azienda Investimenti. In particolare, alla data del 31 dicembre 2014, il Debito *Senior* oggetto del Conferimento, che avrebbe avuto a tale data un valore nominale complessivo di Euro 173,8 milioni, è stato eliminato per Euro 165,5 milioni che rappresenta il valore contabile d'iscrizione dello stesso nel bilancio di Prelios secondo il metodo del costo ammortizzato. L'importo in riduzione di Euro 169,2 milioni include inoltre, per Euro 3,7 milioni, il debito finanziario riferito ad una controllata parte del Ramo d'Azienda Investimenti;
- con riferimento alle altre voci non commentate precedentemente, i relativi importi rappresentano i valori contabili delle attività e passività del Ramo d'Azienda Investimenti che, a seguito del Conferimento e della successiva perdita del controllo di Focus Investments, sono stati deconsolidati dal bilancio consolidato di Prelios.

(b) Conto economico

Con riferimento al conto economico, tutti i valori di ricavi e costi delle società controllate e la quota di risultato delle società collegate e *joint venture* che costituiscono il Ramo d'Azienda Investimenti sono stati eliminati e rilevati come minor risultato di pertinenza rispetto alla quota di partecipazione in Focus Investments, che sarà consolidata sinteticamente da Prelios secondo il metodo del patrimonio netto, per complessivi Euro 17,3 milioni.

Tale importo include inoltre la rettifica, per Euro 1,6 milioni, connessa all'iscrizione dei ricavi riferiti prevalentemente ai servizi forniti da Prelios alle società controllate incluse nel Ramo d'Azienda Investimenti. Tali ricavi erano in precedenza eliminati essendo rapporti intragruppo tra società consolidate integralmente all'interno del bilancio consolidato del Gruppo Prelios.

Infine, il Ramo d'Azienda Investimenti include 27 dipendenti di società appartenenti al Gruppo Prelios. La voce "*costi del personale*" include Euro 2,0 milioni, relativi alla stima dell'onere connesso alle retribuzioni di tali dipendenti.

(c) Rendiconto finanziario

Con riferimento al rendiconto finanziario sono stati eliminati i flussi di cassa riferiti al Ramo d'Azienda Investimenti, complessivamente pari ad un flusso generato nel periodo di Euro 29,3 milioni. Tale flusso è principalmente riferibile alle disponibilità liquide derivanti dalla cessione di attività immobiliari e partecipazioni ed include, in particolare, il flusso di cassa derivante dalla già menzionata operazione di cessione del portafoglio "DGAG".

Sono inoltre state considerate: i) le disponibilità liquide per Euro 20,0 milioni, che rappresentano l'Apporto in Denaro a fronte dell'emissione, da parte di Focus Investments e in favore dell'apportante Prelios, di strumenti finanziari partecipativi., ii) le rettifiche pro-forma non aventi effetto sulle disponibilità liquide, pari al flusso di cassa generato nel periodo.

La colonna "Aumento di Capitale in Opzione" include le seguenti rettifiche pro-forma.

(a) Stato patrimoniale

L'Aumento di Capitale in Opzione per Euro 66,5 milioni è offerto in opzione agli azionisti e, come descritto in precedenza nel Prospetto, per effetto della destinazione contrattualmente definita dei proventi derivanti da tale aumento di capitale che coincidono con gli effetti eventualmente derivanti dall'esercizio degli impegni di sottoscrizione rilasciati da alcuni attuali azionisti e dalle Banche Finanziatrici, l'Aumento di Capitale in Opzione comporta i medesimi effetti contabili riflessi nei Prospetti Consolidati Pro-Forma e di seguito descritti. In particolare:

- alla voce "*attività per imposte differite*" l'importo, pari a Euro 1,9 milioni, è relativo all'effetto fiscale legato alla rilevazione dei costi connessi all'Operazione, complessivamente stimati in Euro 6,9 milioni, la cui deducibilità fiscale è possibile nei cinque esercizi successivi;
- alla voce "*disponibilità liquide*" l'importo, pari a Euro 5,1 milioni, rappresenta l'effetto complessivo di incremento delle disponibilità liquide che residua dopo l'utilizzo dei proventi connessi all'esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione di Euro 66,5 milioni. In particolare, come previsto dall'Accordo Quadro, tale ammontare risulta destinato preliminarmente al rimborso di una parte dei debiti finanziari di Prelios costituiti dal Finanziamento *Senior* e dal Finanziamento *Super Senior* per Euro 48,0 milioni. Inoltre, l'importo di Euro 6,5 milioni è destinato al pagamento del prezzo d'acquisto delle azioni di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A. corrispondenti al 10% del capitale di Prelios SGR, controllata da Prelios che già possiede il 90% del capitale, che la stessa Prelios si è impegnata ad acquistare. Infine, la rettifica pro-forma alle disponibilità liquide assume come

avvenuto alla data dello stato patrimoniale pro-forma il pagamento per intero, e pertanto in riduzione di tali disponibilità, dei costi connessi all'Operazione, complessivamente stimati in Euro 6,9 milioni;

- alla voce *“totale patrimonio netto”* l'importo, pari a Euro 49,9 milioni, rappresenta l'effetto complessivo di incremento del patrimonio netto al completamento dell'Operazione. In particolare, sono stati rilevati i seguenti effetti: i) incremento del patrimonio netto per effetto dell'Aumento di Capitale in Opzione pari a Euro 66,5 milioni, ii) diminuzione del patrimonio netto per i costi connessi all'Operazione complessivamente stimati pari ad Euro 5,0 milioni al netto dell'effetto fiscale, iii) riduzione del patrimonio netto per l'acquisto del 10% del capitale azionario di Prelios SGR per Euro 6,5 milioni che rappresenta contabilmente un'operazione di acquisto di quote di minoranza di una società controllata. Tale quota del 10% del capitale di Prelios SGR risultava contabilmente rilevata nel bilancio consolidato del Gruppo Prelios per un valore pari a Euro 2,5 milioni alla voce *“patrimonio netto di terzi”*, iv) riduzione del patrimonio netto quale conseguenza della rilevazione degli effetti negativi pari a Euro 5,1 milioni derivanti dalla differenza tra il valore contabile ed il valore nominale, di Euro 48,0 milioni, del debito finanziario rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione;
- alla voce *“debiti verso banche e altri finanziatori”* l'importo in riduzione pari a Euro 42,9 milioni rappresenta il valore contabile dei debiti finanziari rimborsati, per un valore nominale di Euro 48,0 milioni.

(b) Conto economico

Alla voce *“oneri finanziari”* è stato rilevato l'effetto economico negativo pari a Euro 5,1 milioni derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale, di Euro 48,0 milioni, del debito finanziario rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione. Tale rettifica, di natura non permanente, è stata inoltre isolata alla voce *“Effetti non permanenti”* del conto economico consolidato pro-forma.

(c) Rendiconto finanziario

Con riferimento al rendiconto finanziario è stato incluso tra le rettifiche pro-forma il valore delle disponibilità liquide pari ad Euro 5,1 milioni corrispondenti al flusso di cassa in entrata atteso dall'Aumento in Opzione, pari ad Euro 12,0 milioni, al netto del flusso assorbito dal pagamento dei costi connessi all'Operazione, assumendo per intero il pagamento degli stessi alla data di inizio del periodo.

La colonna *“Rimodulazione del debito”* include le seguenti rettifiche pro-forma.

(a) Stato patrimoniale

Alle voci *“disponibilità liquide”* e *“debiti verso banche e altri finanziatori”* l'importo in riduzione, pari a Euro 11,7 milioni, rappresenta il valore del rimborso di parte dei debiti finanziari riferiti al Finanziamento *Senior* che Prelios si è impegnata a rimborsare alle Banche Finanziatrici prima della data di esecuzione dell'Operazione.

(b) Conto economico

Alla voce *“risultato da partecipazioni”* l'importo positivo, pari a Euro 5,9 milioni, rappresenta la rettifica alla quota di risultato della partecipazione in Focus Investments, consolidata con il metodo del patrimonio netto, conseguente alla rilevazione, in applicazione dei principi contabili di riferimento, dei minori interessi passivi derivanti dalla rimodulazione del debito finanziario conferito in Focus Investments.

Alla voce “*oneri finanziari*”, per lo stesso motivo, è stata rilevata la rettifica positiva, pari a Euro 3,2 milioni, derivante dalla rilevazione, in applicazione dei principi contabili di riferimento, dei minori interessi passivi derivanti dalla rimodulazione del debito finanziario riferito al Finanziamento *Senior* ed al Finanziamento *Super Senior* che residua in Prelios dopo il conferimento di una parte del Finanziamento *Senior* e dal il rimborso del valore nominale di Euro 48,0 milioni, in esecuzione dell’Aumento di Capitale in Opzione.

(c) Rendiconto finanziario

Con riferimento al rendiconto finanziario è stato incluso tra le rettifiche pro-forma nelle disponibilità liquide iniziali il valore di cassa assorbita pari ad Euro 11,7 milioni che rappresenta il valore del rimborso di parte dei debiti finanziari riferiti al Finanziamento *Senior* che Prelios si è impegnata a rimborsare alle Banche Finanziatrici prima della data di esecuzione dell’Operazione.

### 20.2.3 Scopo della presentazione dei dati consolidati pro-forma

Lo scopo della presentazione dei dati consolidati pro-forma è quello di riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell’Operazione, apportando ai dati storici consolidati le appropriate rettifiche pro-forma. In particolare, come esposto in precedenza, gli effetti del Conferimento, dell’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments con conseguente perdita del controllo di Prelios, dell’Aumento di Capitale in Opzione e della Rinegoziazione del Debito sono stati riflessi retroattivamente per quanto riguarda lo stato patrimoniale consolidato pro-forma, come se l’Operazione fosse in essere al 30 giugno 2015 ed al 31 dicembre 2014 e, per quanto riguarda il conto economico consolidato pro-forma ed il rendiconto finanziario consolidato pro-forma, come se fosse stata posta in essere al 1 gennaio 2015 ed al 1 gennaio 2014.

### 20.2.4 Ipotesi considerate per l’elaborazione dei dati pro-forma

I principi contabili adottati per la predisposizione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2015 e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2014 del Gruppo Prelios, ovvero gli IFRS adottati dall’Unione Europea.

Le rettifiche pro-forma sopra illustrate sono state apportate adottando la regola generale secondo la quale le operazioni riferite allo stato patrimoniale si assumono avvenute alla data di chiusura del periodo di riferimento mentre, per il conto economico e per il rendiconto finanziario, le operazioni si assumono avvenute all’inizio del periodo stesso. Sono inoltre state adottate le seguenti ipotesi specifiche:

- (i) con riferimento all’Operazione, l’Accordo Quadro ed il Nuovo Accordo di Rimodulazione prevedono alcune condizioni contrattuali, come meglio descritto nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 di cui si è assunto il completo avveramento;
- (ii) in merito alla contabilizzazione dei costi riferiti ai servizi *intercompany* erogati da Prelios e dalle società controllate operanti nel *business* dei Servizi nei confronti delle società del Ramo di Azienda Investimenti, si è considerato il valore storico degli stessi assumendo la sostanziale equivalenza dei servizi resi rispetto a quelli che a partire dalla data di esecuzione del Conferimento saranno erogati da Prelios a Focus Investments;
- (iii) con riferimento alla rettifica pro-forma relativa agli oneri finanziari, il calcolo dell’impatto rilevato sul conto economico consolidato pro-forma è stato stimato in coerenza con gli effetti connessi alla rilevazione di quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione. In particolare, per stimare tali effetti sono state adottate ipotesi in merito alla data di efficacia dell’operazione, all’avveramento delle condizioni previste dal Nuovo Accordo di

Rimodulazione, alla data di rimborso di parte dei debiti finanziari riferiti al Finanziamento *Senior* che Prelios si è impegnata a rimborsare alle Banche Finanziatrici prima della data di esecuzione dell'Operazione. Inoltre, con riferimento al debito conferito a Focus Investments sono stati utilizzati, per l'elaborazione del modello di costo ammortizzato, i flussi stimati di rimborso previsti dal *business plan* di Focus Investments relativo agli esercizi 2015-2019", allegato all'Accordo Quadro;

- (iv) come meglio descritto nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1, il Conferimento prevede il rilascio da parte di Prelios di garanzie a Focus Investments. L'ipotesi adottata per la redazione dei dati pro-forma, in coerenza con i dati storici, è che tali garanzie non determinano passività per Prelios.

#### *20.2.5 Relazione della società di revisione concernente l'esame dei Dati Consolidati pro-forma*

Le relazioni della società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. concernente l'esame dei dati economici e patrimoniali consolidati pro-forma, con riferimento (i) alla ragionevolezza delle ipotesi di base per la redazione dei dati pro-forma, (ii) alla corretta applicazione della metodologia utilizzata ed (iii) alla correttezza dei principi contabili utilizzati per la redazione dei dati pro-forma, sono allegate al presente Prospetto Informativo.

### **20.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati**

#### *20.3.1 Dichiarazione attestante che le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati sono state sottoposte a revisione*

Riguardo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 la Società di Revisione ha espresso, sia nella relazione relativa al bilancio consolidato che nella relazione relativa al bilancio d'esercizio, un richiamo di informativa.

Riguardo ai periodi intermedi di sei mesi chiusi al 30 giugno 2015 e 2014 la Società di Revisione ha espresso, nella relazione limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, un richiamo di informativa.

Di seguito sono allegate le copie integrali delle suddette relazioni.



Ernst & Young S.p.A.  
Via della Chiesa, 2  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 72212037  
ey.com

## Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della  
Prelios S.p.A.

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. e controllate (Gruppo Prelios) al 30 giugno 2015. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

### Richiamo di informativa

Pur non esprimendo rilievi, si segnala quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione e nella nota esplicativa "6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" in merito all'esistenza di significative incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale. In particolare, come descritto dagli Amministratori, il Gruppo ha conseguito nel semestre, così come già nei precedenti esercizi, significative perdite economiche. Tali perdite avevano portato, già nel corso del 2013, alla rinegoziazione dell'indebitamento finanziario con applicazione dell'art. 67 della Legge Fallimentare.

Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00187 Roma - Via Po, 31  
Capitale Sociale € 3.000.000,00  
Ingresso alla S.p.A. del Registro delle Imprese presso il C.C.I.A.A. di Roma  
Codice Fiscale e numero di iscrizione 004400094  
P.IVA 00944370001  
Ingresso al Registro Imprese del Tribunale di Roma n. 20940/Pubblicato nella G.U. Serie 11 - IV Sezione Speciale del 1/12/1999  
Ingresso al Registro Imprese delle società di revisione  
Consiglio di amministrazione n. 2 delibera n. 1081 del 16/11/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

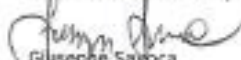
Inoltre, nel corso del precedente esercizio e nei primi mesi del 2015 è proseguita l'esecuzione delle azioni stabilite dagli Amministratori per il riequilibrio economico e finanziario del Gruppo, tra cui, in particolare, la definizione di talune azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che hanno migliorato la posizione finanziaria netta di fine periodo rispetto alle iniziali previsioni.

Infine, nel marzo 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il budget 2015 e l'Outlook 2016-2017, che, tra altri elementi, prevedono, nel biennio di previsione, ancora risultati economici in perdita per importi tali da erodere significativamente il patrimonio netto, nonché un assorbimento di cassa che mantiene il Gruppo esposto a tensione finanziaria.

In tale contesto, la Relazione intermedia sulla gestione evidenzia come tali circostanze confermino il permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di realizzare le azioni di breve termine indicate nel piano e di perseguire le ulteriori iniziative necessarie a consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

Milano, 3 agosto 2015

Ernst & Young S.p.A.



Giuseppe Savoca  
(Socio)



Royalty Ernst & Young S.p.A.  
Via della Chiesa, 2  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 72212037  
EY.com

## Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti della  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Prelios") chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 aprile 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso a tale data.
4. Il Gruppo ha conseguito nel presente così come già nei precedenti esercizi, significative perdite economiche e finanziarie che avevano portato, nel corso del 2013, alla rinegoziazione dell'indebitamento finanziario con applicazione dell'art.67 della Legge Fallimentare. Nel corso dell'esercizio è stato approvato un nuovo Piano Aziendale 2014 - 2016 ed è proseguita l'esecuzione delle azioni stabilite dagli Amministratori per il riequilibrio economico e finanziario del Gruppo, tra cui, in particolare, la definizione di talune azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che hanno migliorato la posizione finanziaria netta di fine periodo rispetto alle iniziali previsioni.

Inoltre, nel marzo 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il budget 2015 e l'Outlook 2016-2017, che, tra altri elementi, prevedono, nel triennio di previsione, ancora risultati economici in perdita per importi tali da erodere significativamente il patrimonio netto, nonché un assorbimento di cassa che mantiene il Gruppo esposto a tensione finanziaria.

Nella Relazione sulla Gestione e nelle Note Esplicative, gli Amministratori espongono come tali circostanze confermino il permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di realizzare le azioni di breve termine indicate nel piano e di perseguire le ulteriori iniziative necessarie a consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

Royalty Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00199 Roma - Via IV Novembre, 157  
Capitale Sociale € 1.400.000,00 i.v.  
10112201010 S.O. del Registro di Imprese - Impresa iscritta in C.C.I.A.A. all'anno  
Codice fiscale e numero di iscrizione 00454001004  
P.IVA 00811211000  
Ernst & Young Revision Controls srl - 70545 POGGIOREALE (Bari) - Italia - 11 - 19 Serie Spagnola del 1.11.1988  
Ernst & Young SpA - Società di Revisione  
Codice di procedura n. 2/2001/1-1/2001 del 14/11/1997  
È membro firm of Ernst & Young Global Limited





5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2014.

Milano, 9 aprile 2015

Riccoita Ernst & Young S.p.A.

Alberto Romeo  
(Socio)

## Relazione della società di revisione ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39

Agli Azionisti della  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Prelios S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 30 aprile 2014.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2014 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Prelios S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società ed il Gruppo hanno conseguito nel presente così come già nei precedenti esercizi, significative perdite economiche e finanziarie che avevano portato, nel corso del 2013, alla rinegoziazione dell'indebitamento finanziario con applicazione dell'art.67 della Legge Fallimentare. Nel corso dell'esercizio è stato approvato un nuovo Piano Aziendale 2014 - 2016 ed è proseguita l'esecuzione delle azioni stabilite dagli Amministratori per il riequilibrio economico e finanziario del Gruppo, tra cui, in particolare, la definizione di talune azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che hanno migliorato la posizione finanziaria netta di fine periodo rispetto alle iniziali previsioni.

Inoltre, nel marzo 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il budget 2015 e l'Outlook 2016-2017, che, tra altri elementi, prevedono, nel triennio di previsione, ancora risultati economici in perdita per importi tali da erodere significativamente il patrimonio netto, nonché un assorbimento di cassa che mantiene la Società ed Gruppo esposti a tensione finanziaria.

Nella Relazione sulla Gestione e nelle Note Esplicative, gli Amministratori espongono come tali circostanze confermino il permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di realizzare le azioni di breve termine indicate nel piano e di perseguire le ulteriori iniziative necessarie a consentire alla Società ed al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.



5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2014.

Milano, 9 aprile 2015

Riconto Ernst & Young S.p.A.

Alberto Romeo  
(Socio)



Ernst & Young S.p.A.  
Via della Chiesa, 2  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 72212017  
ey.com

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti della  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Prelios") chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 28 marzo 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso a tale data.
4. Il Gruppo ha conseguito perdite superiori alle previsioni formulate nel Piano Strategico asseverato ai sensi dell'art.67 della Legge Fallimentare, che hanno comportato la riduzione del capitale sociale della Capogruppo al 31 dicembre 2013 sotto i limiti di legge; di conseguenza, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha deliberato la conversione in capitale del debito convertendo, esercitando la facoltà conferitagli dall'Assemblea degli Azionisti dell' 8 maggio 2013 nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito finalizzata nel corso del 2013.

Ernst & Young S.p.A.  
Sede Legale: 00186 Roma - Via Po, 12  
Capitale Sociale € 1.462.500,00 i.v.  
Inscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma  
Codice Fiscale e numero di iscrizione SD444900084  
P.IVA 02841231009  
NOME e RAGIONE Sociale Contabile al n. 70945 Pubblicato nella S.U. Suppl. L.3. al Serie Speciale del 1/10/1998  
Forma e RAGIONE Sociale della società di Azionisti  
Codice di Azionisti al n. 3 delibera n. 10621 del 20/11/1997  
E member firm of Ernst & Young Global Limited

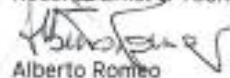
In considerazione dei risultati dell'esercizio 2013, non in linea con il Piano Strategico, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha approvato le *Guidelines* 2014-2016, che includono nuove proiezioni economico finanziarie e sulla cui base è prevista a breve la predisposizione di un nuovo piano industriale. Tali *Guidelines* 2014-2016 evidenziano la previsione di ulteriori perdite nel triennio, nonché un assorbimento di cassa tale da generare già nell'anno 2014 un deficit finanziario che, in assenza di interventi specifici, non sarebbe sostenibile per il Gruppo. Come descritto nelle Note Esplicative, che richiamano la Relazione sulla Gestione, gli Amministratori hanno definito azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che sono prevalentemente finalizzate alla dilazione di taluni impegni del Gruppo per il tempo necessario alla definizione di una condivisa struttura finanziaria che consenta uno strutturale riequilibrio patrimoniale e finanziario, coerentemente con le stimate necessità.

Gli Amministratori hanno illustrato le incertezze che fanno sorgere dubbi significativi sulla capacità del gruppo Prelios di continuare ad operare in continuità, nonché le motivazioni in base alle quali il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussistano le condizioni per continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2013, che dipendono soprattutto dalla disponibilità delle principali banche finanziatrici, nonché azioniste di Prelios S.p.A., a supportare il Gruppo nell'esecuzione di tali azioni e nella definizione di una struttura patrimoniale e finanziaria adeguata alle esigenze del Gruppo, in coerenza con le necessità finanziarie individuate nelle *Guidelines* 2014-2016.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2013.

Milano, 30 aprile 2014

Reconta-Ernst & Young S.p.A.



Alberto Romeo  
(Socio)



**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti della  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 28 marzo 2013.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2013 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Prelios S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società ha conseguito perdite superiori alle previsioni formulate nel Piano Strategico asseverato ai sensi dell'art.67 della Legge Fallimentare, che hanno comportato la riduzione del capitale sociale al 31 dicembre 2013 sotto i limiti di legge; di conseguenza, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha deliberato la conversione in capitale del debito convertendo, esercitando la facoltà conferitagli dall'Assemblea degli Azionisti dell' 8 maggio 2013 nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito finalizzata nel corso del 2013.

In considerazione dei risultati dell'esercizio 2013, non in linea con il Piano Strategico, il Consiglio di Amministrazione del 9 aprile 2014 ha approvato le Guidelines 2014-2016 del Gruppo Prelios, che includono nuove proiezioni economico finanziarie e sulla cui base è prevista a breve la predisposizione di un nuovo piano industriale. Tali Guidelines 2014-2016 evidenziano la previsione di ulteriori perdite nel triennio, nonché un assorbimento di cassa tale da generare già nell'anno 2014 un deficit finanziario che, in assenza di interventi specifici, non sarebbe sostenibile per il Gruppo. Come descritto nelle Note Esplicative, che richiamano la Relazione sulla Gestione, gli Amministratori hanno definito azioni di mitigazione del fabbisogno finanziario, che sono prevalentemente finalizzate alla dilazione di taluni impegni del Gruppo per il tempo necessario alla definizione di una condivisa struttura finanziaria che consenta uno strutturale riequilibrio patrimoniale e finanziario, coerentemente con le stimate necessità.

Gli Amministratori hanno illustrato le incertezze che fanno sorgere dubbi significativi sulla capacità di continuare ad operare in continuità, nonché le motivazioni in base alle quali il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che sussistano le condizioni per continuare ad adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013, che dipendono soprattutto dalla disponibilità delle principali banche finanziatrici, nonché azioniste di Prelios S.p.A., a supportare l'esecuzione di tali azioni e la definizione di una struttura patrimoniale e finanziaria adeguata alle esigenze del Gruppo, in coerenza con le necessità finanziarie individuate nelle Guidelines 2014-2016.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Milano, 30 aprile 2014

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Alberto Roméo  
(Socio)

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti  
della Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. e sue controllate ("Gruppo Prelios") chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 26 marzo 2012.

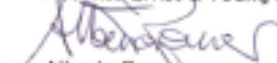
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso a tale data.
4. A titolo di richiamo di informativa, si segnala quanto riportato nella Relazione sulla Gestione e nelle note esplicative al bilancio al paragrafo "6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" in merito allo stato di avanzamento del progetto di ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito finanziario della Capogruppo e di ingresso nell'azionariato e nella gestione dell'investitore industriale Feidos S.p.A.; gli Amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 sulla base della disponibilità manifestata dall'investitore, dagli attuali finanziatori della Capogruppo e da alcuni azionisti riuniti nel patto di sindacato ad aderire e dare esecuzione a tale progetto.



5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2012.

Milano, 28 marzo 2013

Per conto Ernst & Young S.p.A.



Alberto Romeo  
(Socio)



Recarta Ernst & Young S.p.A.  
Via della Spina, 2  
20123 Milano  
Tel. (+39) 02 722111  
Fax (+39) 02 72211207  
[www.ey.com](http://www.ey.com)

**Relazione della società di revisione  
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 27.1.2010, n. 39**

Agli Azionisti  
della Prelios S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Prelios S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005, compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 26 marzo 2012.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Prelios S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
4. La Società, nel presente e nei precedenti esercizi, ha conseguito significative perdite economiche che hanno ridotto il capitale sociale sotto i limiti previsti dall'art. 2446 del Codice Civile. A titolo di richiamo di informativa, si segnala quanto riportato nella Relazione sulla Gestione e nelle note esplicative al bilancio al paragrafo "6.1. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" in merito allo stato di avanzamento del progetto di ricapitalizzazione e ristrutturazione del debito finanziario e di ingresso nell'azionariato e nella gestione dell'investitore Industriale Feidos S.p.A.; gli Amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio al 31 dicembre 2012 sulla base della disponibilità manifestata dall'investitore, dagli attuali finanziatori e da alcuni azionisti riuniti nel patto di sindacato ad aderire e dare esecuzione a tale progetto.

Ernst & Young Limited  
Incorporated in the United Kingdom  
Registered Office: 25 Abchurch Lane, London EC4N 3DF, United Kingdom  
Company Number: 2855884  
VAT Number: GB 912 242 650  
Ernst & Young Global Limited  
Incorporated in the Cayman Islands  
Company Number: 2855884  
VAT Number: GB 912 242 650  
Ernst & Young LLP  
Incorporated in the United States of America  
Company Number: 1035115  
VAT Number: GB 912 242 650

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della Prelios S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2012.

Milano, 28 marzo 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Alberto Romeo  
(Socio)

### 20.3.2 Indicazione di altre informazioni contenute nel Prospetto Informativo che siano state controllate dai revisori dei conti

Il Prospetto Informativo non contiene informazioni assoggettate a revisione contabile diverse da quelle tratte dai bilanci menzionati al Paragrafo 20.1.

### 20.3.3 Dati estratti da fonti diverse dai bilanci dell'Emittente

Il Prospetto Informativo non contiene dati finanziari non estrapolati dai bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione contabile.

### 20.3.4 Data delle ultime informazioni finanziarie

Le informazioni finanziarie più recenti incluse nel presente Prospetto Informativo sono quelle relative all'esercizio chiuso al 30 giugno 2015.

## 20.4 Informazioni finanziarie infrannuali ed altre informazioni finanziarie

### 20.4.1 Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015

In data 29 luglio 2015, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata del Gruppo Prelios per il semestre chiuso al 30 giugno 2015, assoggettata a revisione contabile limitata e predisposta ai sensi dell'articolo 154 ter del TUF.

Sono di seguito riportati i dati economici, patrimoniali e finanziari tratti dal bilancio consolidato semestrale abbreviato chiuso al 30 giugno 2015.

### Stato patrimoniale consolidato al 30 giugno 2015 e al 31 dicembre 2014

	30 giugno 2015	31 dicembre 2014
<b>(In milioni di euro)</b>		
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	0,8	0,9
Immobilizzazioni immateriali	59,1	59,1
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	148,0	150,1
Altre attività finanziarie	29,9	16,3
Attività per imposte differite	7,9	8,3
Altri crediti	98,2	113,5
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>343,9</b>	<b>348,2</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	40,0	43,5
Crediti commerciali	35,3	35,1
Altri crediti	18,7	17,7
Disponibilità liquide	73,2	77,2
Crediti tributari	2,4	3,0
<b>Totale attività correnti</b>	<b>169,6</b>	<b>176,5</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>2,7</b>	<b>12,2</b>
<b>Totale attività</b>	<b>516,2</b>	<b>536,9</b>

<b>Passività</b>		
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>		
Capitale sociale	49,2	426,4
Altre riserve	(12,2)	(15,9)
Utili (perdite) a nuovo	67,1	(244,6)
Risultato del periodo	(13,1)	(61,1)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>91,0</b>	<b>104,8</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>93,4</b>	<b>107,3</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	255,2	256,4
Altri debiti	0,5	0,5
Fondo rischi e oneri futuri	37,2	40,2
Fondi per imposte differite	2,5	2,2
Fondi del personale	11,9	12,1
Debiti tributari	0,0	0,1
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>307,3</b>	<b>311,5</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	9,2	8,5
Debiti commerciali	49,4	47,3
Altri debiti	35,2	40,9
Fondo rischi e oneri futuri	16,6	14,5
Debiti tributari	5,1	6,9
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>115,5</b>	<b>118,1</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>422,8</b>	<b>429,6</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>516,2</b>	<b>536,9</b>

*Conto economico consolidato per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 e 2014*

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ricavi per vendite e prestazioni	32,8	35,2
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,6)	(0,2)
Altri proventi	3,7	3,8
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>33,9</b>	<b>38,8</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(1,0)	(1,3)
Costi del personale	(18,2)	(18,3)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,3)	(0,4)
Altri costi	(27,5)	(25,9)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(47,0)</b>	<b>(45,9)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(7,1)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,9	(24,6)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,6	(23,2)
- utili su partecipazioni	0,0	0,1
- dividendi	0,4	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	(1,5)

Proventi finanziari	7,3	3,7
Oneri finanziari	(9,7)	(12,2)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(40,2)</b>
Imposte sul reddito	(1,7)	(3,0)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(43,2)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	(0,7)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	4,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(13,1)</b>	<b>(37,6)</b>

*Prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidato per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 e 2014*

### **30 giugno 2015:**

(In milioni di euro)	01.01.2015-30.06.2015			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A Risultato del periodo</b>			(13,1)	(13,1)	(0,0)
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	(0,4)	0,0	(0,4)	(0,4)	0,0
Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0
- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(0,1)	0,0	(0,1)	(0,1)	0,0
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	(0,3)	0,0	(0,3)	(0,3)	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(0,3)	0,0	(0,3)	(0,3)	0,0
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>
<b>A+B Totale utili/(perdite) complessivi del periodo</b>			<b>(13,5)</b>	<b>(13,5)</b>	<b>(0,0)</b>

### **30 giugno 2014:**

(In milioni di euro)	01.01.2014-30.06.2014			di cui attribuibile a:	
	lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A Risultato del periodo</b>			(38,2)	(37,6)	(0,6)
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere</b>	<b>1,9</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>

**riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:**

Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	1,8	(0,5)	1,3	1,2	0,1
- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	0,7	(0,2)	0,5	0,5	0,0
- (Utili) / perdite trasferiti a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	1,1	(0,3)	0,8	0,7	0,1
Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>1,9</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>
<b>A+B Totale utili/(perdite) complessivi del periodo</b>			<b>(36,8)</b>	<b>(36,3)</b>	<b>(0,5)</b>

*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 e 2014*

**30 giugno 2015:**

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeg. fair value att. fin. disp. per la vendita	Ris. cash flow hedge	Ris. utili/perdite attuariali	Ris. imposte riferite a partite accreditate/add ebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
<b>(In milioni di euro)</b>												
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>426,4</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>3,5</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(244,6)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>104,8</b>	<b>2,5</b>	<b>107,3</b>
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>
Destinazione risultato 2014	(377,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,3)	5,6	312,8	61,2	0,0	0,0	0,0
Altre movimentazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,0)	0,9	(1,1)	(0,1)	(0,2)	(0,1)	(0,3)
Utile (perdita) del periodo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(13,1)	(13,1)	0,0	(13,1)
<b>Patrimonio Netto al 30 giugno 2015</b>	<b>49,2</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>1,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>67,1</b>	<b>(13,1)</b>	<b>91,0</b>	<b>2,4</b>	<b>93,4</b>



30 giugno 2014:

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeg. fair value att. fin. disp. per la vendita	Ris. cash flow hedge	Ris. utili/perdite attuariali	Ris. imposte riferite a partite accreditate/ad debitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
(In milioni di euro)												
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2013</b>	<b>189,9</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>4,2</b>	<b>(6,6)</b>	<b>88,4</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(69,1)</b>	<b>2,8</b>	<b>(66,3)</b>
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>
Destinazione risultato 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(332,8)	332,8	0,0	0,0	0,0
Aumento di capitale sociale	236,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	236,5	0,0	236,5
Altre movimentazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Utile (perdita) del periodo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(37,5)	(37,5)	(0,7)	(38,2)
<b>Patrimonio Netto al 30 giugno 2014</b>	<b>426,4</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>3,8</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(244,5)</b>	<b>(37,5)</b>	<b>131,2</b>	<b>2,1</b>	<b>133,3</b>

Rendiconto finanziario consolidato per il periodo intermedio di sei mesi chiuso al 30 giugno 2015 e 2014

	Periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno	
	2015	2014
<b>(In milioni di euro)</b>		
Utile del periodo al lordo delle imposte	(14,6)	(40,2)
Utile/(perdita) di attività cedute e/o destinate ad essere cedute	3,2	4,9
Ammortamenti/sval. e ripristini immobilizzazioni imm. e mat.	0,3	0,3
Perdita di valore dei crediti	0,5	2,7
Plus/minus da cessione immobilizzazioni materiali	0,0	0,0
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	(0,8)	24,7
Oneri finanziari	9,6	12,2
Proventi finanziari	(7,2)	(3,7)
Variazione rimanenze	3,5	1,4
Variazioni crediti/debiti commerciali	1,4	(7,2)
Variazione altri crediti/debiti	4,5	(0,9)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(1,0)	(6,7)
Imposte	(1,0)	(0,9)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(3,2)	(4,9)
Altre variazioni	0,1	0,2
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>(18,1)</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(0,1)	0,0
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0,0	0,1
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(0,2)	(0,1)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0,0	0,0
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	0,0	0,0
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	6,0	(10,6)
Dividendi ricevuti	0,4	0,0
Acquisizione di altre attività finanziarie	(13,9)	(0,2)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	0,2	0,5
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(10,3)</b>
Altre variazioni del patrimonio netto	(0,3)	0,0
Variazione dei crediti finanziari	3,0	4,1
Variazione debiti finanziari	(4,9)	(1,6)
Flusso generato dai proventi finanziari	0,8	0,2
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(1,1)	(1,2)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>1,5</b>
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad essere cedute	10,8	3,7
<b>Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)</b>	<b>10,8</b>	<b>3,7</b>
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(23,2)</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>77,2</b>	<b>85,6</b>
<b>Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (E+F)</b>	<b>73,2</b>	<b>62,4</b>

20.4.2 Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2015

In data 6 novembre 2015, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha approvato e pubblicato il resoconto intermedio di gestione del Gruppo Prelios per il periodo di nove mesi chiuso al 30

settembre 2015, non assoggettato a revisione contabile redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, TUF (il "Resoconto Intermedio di Gestione").

Sono di seguito riportati i dati economici, patrimoniali e finanziari tratti dal resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015.

*Stato patrimoniale consolidato al 30 settembre 2015 e al 31 dicembre 2014*

	30 settembre 2015	31 dicembre 2014
<b>(In milioni di euro)</b>		
<b>Attività</b>		
<b>Attività non correnti</b>		
Immobilizzazioni materiali	0,8	0,9
Immobilizzazioni immateriali	59,2	59,1
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	144,6	150,1
Altre attività finanziarie	25,9	16,3
Attività per imposte differite	7,5	8,3
Altri crediti	96,2	113,5
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>334,2</b>	<b>348,2</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze	39,9	43,5
Crediti commerciali	38,0	35,1
Altri crediti	22,7	17,7
Disponibilità liquide	61,5	77,2
Crediti tributari	2,4	3,0
<b>Totale attività correnti</b>	<b>164,5</b>	<b>176,5</b>
<b>Totale attività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,2</b>	<b>12,2</b>
<b>Totale attività</b>	<b>498,9</b>	<b>536,9</b>
<b>Passività</b>		
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>		
Capitale sociale	49,2	426,4
Altre riserve	(11,8)	(15,9)
Utili (perdite) a nuovo	67,4	(244,6)
Risultato del periodo	(16,6)	(61,1)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>88,2</b>	<b>104,8</b>
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>90,8</b>	<b>107,3</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	254,6	256,4
Altri debiti	5,5	0,5
Fondo rischi e oneri futuri	37,4	40,2
Fondi per imposte differite	2,5	2,2
Fondi del personale	11,8	12,1
Debiti tributari	0,0	0,1
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>311,8</b>	<b>311,5</b>
<b>Passività correnti</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	7,9	8,5
Debiti commerciali	52,1	47,3

Altri debiti	19,3	40,9
Fondo rischi e oneri futuri	11,8	14,5
Debiti tributari	5,2	6,9
Strumenti finanziari derivati	0,0	0,0
<b>Totale passività correnti</b>	<b>96,3</b>	<b>118,1</b>
<b>Totale passività destinate ad essere cedute</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totale passività</b>	<b>408,1</b>	<b>429,6</b>
<b>Totale passività e patrimonio netto</b>	<b>498,9</b>	<b>536,9</b>

*Conto economico consolidato per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 e 2014*

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ricavi per vendite e prestazioni	45,8	51,1
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,6)	(0,2)
Altri proventi	10,5	5,4
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>53,7</b>	<b>56,3</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto delle variazioni delle scorte)	(1,1)	(1,3)
Costi del personale	(25,3)	-25,8)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,5)	(0,5)
Altri costi	(39,4)	(38,9)
<b>Costi Operativi</b>	<b>(66,3)</b>	<b>(66,5)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(10,2)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	0,7	(26,0)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	0,4	(24,6)
- utili su partecipazioni	0,0	0,2
- dividendi	0,4	0,0
- perdite su partecipazioni	(0,1)	(1,6)
Proventi finanziari	8,3	5,0
Oneri finanziari	(14,3)	(18,5)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(17,9)</b>	<b>(49,7)</b>
Imposte sul reddito	(1,8)	(3,2)
<b>Risultato derivante dalle attività in funzionamento</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(52,9)</b>
- di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,1	(0,6)
Risultato derivante da attività/passività cedute o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
<b>Risultato di Gruppo</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(48,4)</b>

*Prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidato per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 e 2014*

**30 settembre 2015:**

<b>(In milioni di euro)</b>	<b>01.01.2015-30.09.2015</b>			<b>di cui attribuibile a:</b>	
	<b>lordo</b>	<b>imposte</b>	<b>netto</b>	<b>Gruppo</b>	<b>Terzi</b>

<b>A</b>	<b>Risultato del periodo</b>				<b>(16,5)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>0,1</b>
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>		<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	0,1	0,0	0,1		0,1	0,0
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	0,1	0,0	0,1		0,1	0,0
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
<b>B</b>	<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>		<b>0,1</b>	<b>0,0</b>
<b>A+B</b>	<b>Totale utili/(perdite) complessivi del periodo</b>				<b>(16,4)</b>	<b>(16,5)</b>	<b>0,1</b>

### 30 settembre 2014:

	(In milioni di euro)	01.01.2014-30.09.2014			di cui attribuibile a:	
		lordo	Imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A</b>	<b>Risultato del periodo</b>			<b>(49,0)</b>	<b>(48,4)</b>	<b>(0,6)</b>
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>2,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	1,8	(0,5)	1,3	1,2	0,1
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	0,8	(0,2)	0,6	0,5	0,1
	- (Utili) / perdite trasferiti a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	1,0	(0,3)	0,7	0,6	0,1
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0
<b>B</b>	<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>2,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>
<b>A+B</b>	<b>Totale utili/(perdite) complessivi del periodo</b>			<b>(47,5)</b>	<b>(47,0)</b>	<b>(0,5)</b>

*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto consolidato per il periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 e 2014*

**30 settembre 2015:**

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeg. fair value att. fin. disp. per la vendita	Ris. cash flow hedge	Ris. utili/perdite attuariali	Ris. imposte riferite a partite accreditate/ad debitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
<i>(In milioni di euro)</i>												
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2014</b>	<b>426,4</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>3,5</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(244,6)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>104,8</b>	<b>2,5</b>	<b>107,3</b>
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Destinazione risultato 2014	(377,2)	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,3)	5,6	312,8	61,1	0,0	0,0	0,0
Altre movimentazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	(0,8)	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)
Utile (perdita) del periodo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(16,6)	(16,6)	0,1	(16,5)
<b>Patrimonio Netto al 30 settembre 2015</b>	<b>49,2</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>1,2</b>	<b>(0,2)</b>	<b>67,4</b>	<b>(16,6)</b>	<b>88,2</b>	<b>2,6</b>	<b>90,8</b>

30 settembre 2014:

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeg. fair value att. fin. disp. per la vendita	Ris. cash flow hedge	Ris. utili/perdite attuariali	Ris. imposte riferite a partite accreditate/ad debitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
(In milioni di euro)												
<b>Patrimonio Netto al 31 dicembre 2013</b>	<b>189,9</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>4,2</b>	<b>(6,6)</b>	<b>88,4</b>	<b>(332,8)</b>	<b>(69,1)</b>	<b>2,8</b>	<b>(66,3)</b>
<b>Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,7</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,5</b>
Destinazione risultato 2013	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(332,8)	332,8	0,0	0,0	0,0
Aumento di capitale sociale	236,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	236,5	0,0	236,5
Altre movimentazioni	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utile (perdita) del periodo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(48,4)	(48,4)	(0,6)	(49,0)
<b>Patrimonio Netto al 30 settembre 2014</b>	<b>426,4</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(1,1)</b>	<b>3,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(244,4)</b>	<b>(48,4)</b>	<b>120,4</b>	<b>2,3</b>	<b>122,7</b>

Rendiconto finanziario consolidato per il periodo intermedio di nove mesi chiuso al 30 settembre 2015 e 2014

	Periodo di nove mesi chiuso al 30 settembre	
	2015	2014
<b>(In milioni di euro)</b>		
Utile del periodo al lordo delle imposte	(17,9)	(49,7)
Utile/(perdita) di attività cedute e/o destinate ad essere cedute	3,2	3,9
Ammortamenti/sval. e ripristini immobilizzazioni imm. e mat.	0,5	0,5
Perdita di valore dei crediti	1,6	4,4
Plus/minus da cessione immobilizzazioni materiali	0,0	0,0
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	(0,7)	28,4
Oneri finanziari	14,3	18,5
Proventi finanziari	(8,3)	(5,0)
Variazione rimanenze	3,6	1,3
Variazioni crediti/debiti commerciali	0,5	(3,2)
Variazione altri crediti/debiti	(3,6)	(14,1)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(5,6)	(9,8)
Imposte	(0,7)	(1,2)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(3,2)	(3,9)
Altre variazioni	0,0	0,6
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(29,3)</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(0,1)	0,0
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	0,0	0,3
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(0,4)	(0,2)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	0,0	0,1
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	0,0	0,0
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	7,3	(12,3)
Dividendi ricevuti	0,4	0,0
Acquisizione di altre attività finanziarie	(9,8)	(0,2)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	0,3	0,8
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(11,5)</b>
Altre variazioni del patrimonio netto	0,1	0,0
Variazione dei crediti finanziari	2,2	3,9
Variazione debiti finanziari	(9,8)	7,3
Flusso generato dai proventi finanziari	0,8	0,3
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(1,2)	(1,2)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>10,3</b>
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad essere cedute	10,8	8,3
<b>Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)</b>	<b>10,8</b>	<b>8,3</b>



Flusso di cassa generato/(assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)	(15,7)	(22,2)
Disponibilità liquide + c/c bancari passivi all'inizio del periodo (F)	77,2	85,6
Disponibilità liquide + c/c bancari passivi alla fine del periodo (E+F)	61,5	63,4

## 20.5 Politica dei dividendi

Alla Data del Prospetto non sono state approvate politiche in merito alle distribuzioni di dividendi.

Ai sensi dell'articolo 24 dello Statuto, gli utili di esercizio, previo l'accantonamento del 5% di essi da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale, sono, salva diversa determinazione dell'Assemblea sul loro utilizzo, ripartiti fra i soci in proporzione delle azioni da essi possedute. I dividendi non riscossi entro il quinquennio dal giorno in cui divengono esigibili si prescrivono a favore della Società.

La Società, ove ricorrano le condizioni di legge, può distribuire acconti sui dividendi.

Con riferimento all'esercizio 2014, l'Assemblea straordinaria dell'Emittente, tenutasi in data 24 giugno 2015, ha deliberato di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio pari ad Euro 74.129.720,08, della perdita dell'esercizio precedente pari ad Euro 299.772.019,32 e delle "altre riserve" negative preesistenti per Euro 5.570.314,65, come risultanti dal Bilancio d'esercizio 2014 mediante:

- integrale utilizzo delle Riserve disponibili, per l'importo di Euro 2.255.864,80; e
- riduzione del capitale sociale per l'importo di Euro 377.216.189,25, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale.

## 20.6 Procedimenti giudiziari e arbitrati

### 20.6.1 Contenzioso civile e amministrativo

Alla Data del Prospetto, l'Emittente, alcune controllate e alcune società in cui Prelios, o sue controllate, hanno investito con quote di minoranza qualificata (collegate e *joint venture*), sono parti di contenziosi civili. I paragrafi che seguono forniscono una sintesi dei contenziosi maggiormente significativi.

#### Prelios e società incluse nell'area di consolidamento

Alla Data del Prospetto Prelios è convenuta in una serie di contenziosi passivi promossi principalmente da: (i) alcuni conduttori per l'asserita violazione, in fase di vendita di immobili provenienti dal patrimonio di Unione Immobiliare S.p.A., dei diritti di prelazione (in alcuni di tali contenziosi, relativi principalmente a società partecipate da Prelios con quote di minoranza qualificata, è stata convenuta anche Prelios in qualità di incorporante di Unione Immobiliare S.p.A.), (ii) alcuni enti previdenziali in relazione a servizi di gestione forniti da Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione, (iii) alcuni acquirenti di immobili per asseriti inadempimenti contrattuali, accordi *extra* contrattuali e/o vizi afferenti gli immobili oggetto delle compravendite (iv) alcuni clienti per contestazioni afferenti le modalità di erogazione dei servizi previsti nei relativi contratti e (v) da soggetti terzi in relazione ad una gara pubblica.

La prima categoria di contenziosi riguarda alcune unità immobiliari parte del patrimonio *ex* INA, (acquisito dall'Emittente da Unione Immobiliare S.p.A., successivamente fusa per incorporazione in

Prelios, e poi conferito in Auriga Immobiliare S.r.l., oggi Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione). Tali azioni, promosse da alcuni conduttori, erano volte a richiedere l'accertamento della presunta violazione del diritto di prelazione di cui all'articolo 3, comma 109, della Legge 662/1996; l'Emittente è stata convenuta in qualità di incorporante di Unione Immobiliare S.p.A.. Alla Data del Prospetto, risultano tuttora in essere solo due giudizi: a) per il primo, la Corte d'Appello ha emesso sentenza favorevole all'Emittente in data 17 dicembre 2015 e attualmente pendono i termini per un eventuale ricorso in Cassazione da parte del ricorrente; b) per il secondo, la parte ricorrente risultata soccombente in Appello (e condannata alla restituzione di quanto percepito con la sentenza di primo grado oltre al pagamento delle spese legali) ha notificato in agosto un ricorso per Cassazione.

Con riguardo alla seconda categoria di procedimenti, si segnala il contenzioso di cui è parte la società controllata Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione (partecipata al 100% da Prelios), società che gestiva il patrimonio di INPDAP oggi INPS, e che riguarda appunto tale patrimonio. In tale giudizio, l'INPS, tra l'altro, lamenta di aver subito danni in conseguenza di alcuni contratti stipulati da Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione in rappresentanza di INPDAP e il non corretto adempimento di alcuni impegni contrattuali, che si riferiscono, tutti, alla gestione precedente all'acquisizione di Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione da parte di Prelios. Alla Data del Prospetto risultano in essere solo due giudizi, il cui *petitum* complessivo ammonta a Euro 35 milioni circa, mentre tutti gli altri giudizi risultano definiti o con transazione (i cui importi sono stati corrisposti direttamente dal dante causa in quanto coperti da garanzia) o con sentenze passate in giudicato. Si segnala che, in occasione dell'acquisizione di Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione, il dante causa ha rilasciato una garanzia contrattuale a copertura di alcune passività potenziali, che sinora ha coperto gli importi che Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione è stata condannata a versare.

Nell'ambito della terza categoria si annoverano i contenziosi che seguono:

- (i) il giudizio promosso da Edilsolving S.r.l. (già Omega Costruzioni Generali s.c. a r.l.), che ha convenuto in giudizio Prelios, formulando richiesta di risarcimento del danno pari ad Euro 6,4 milioni circa in ragione del mancato adempimento di una scrittura privata sottoscritta nel 2006. In tale atto la Società, quale capogruppo, si sarebbe impegnata a considerare Omega Costruzioni Generali s.c. a r.l. quale "*contraente primario cui confrontarsi in ordine ad eventuali future opere*", ricevendo come controprestazione l'esecuzione gratuita di opere di adeguamento afferenti un precedente contratto di appalto sottoscritto con la Verdi S.r.l. (controllata da Prelios);
- (ii) il giudizio nel quale Prelios e le società partecipate Tiglio I S.r.l. e Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione (partecipazioni queste trasferite in Focus Investments a seguito del Conferimento), sono state chiamate in giudizio da un conduttore, il quale ha chiesto l'accertamento della responsabilità per non aver reso i locali, concessi in locazione all'attrice, idonei all'uso pattuito a causa del malfunzionamento dell'impianto di condizionamento con conseguente richiesta di condanna ad un risarcimento dei danni quantificati in circa Euro 3,7 milioni. Il giudizio di primo grado e di secondo grado si sono conclusi con il rigetto della domanda risarcitoria di parte attrice. Alla Data del Prospetto, è pendente il ricorso in Corte di Cassazione.

Nell'ambito della quarta categoria, va segnalato il contenzioso promosso da un *ex* affiliato al *franchising* immobiliare del Gruppo Prelios (settore di *business* successivamente dismesso) nei confronti della società controllata Prelios Agency, avente ad oggetto (i) la domanda di risarcimento danni derivanti, secondo parte attrice, da inadempimenti di Prelios Agency nell'ambito dei contratti di affiliazione e di accertamento per il riconoscimento di provvigioni derivanti da attività di intermediazione immobiliare, asseritamente svolte da parte attrice, nonché (ii) la domanda di risarcimento danni da inadempimenti contrattuali - a detta di controparte - attribuibili tutti alla

condotta di Prelios Agency. Il *petitum* delle controversie ammonta a complessivi Euro 5,7 milioni circa.

Si segnala, altresì, la vertenza promossa da BNP Paribas Reim SGR S.p.A. in rappresentanza del Fondo “BNL Portfolio Immobiliare”, in via principale, nei confronti di Gen. Imm. S.r.l. e in subordine, nei confronti di Prelios Agency per alcuni asseriti inadempimenti contrattuali attribuibili alla condotta di quest’ultima e che avrebbero inficiato il perfezionarsi del contratto di compravendita relativo ad un immobile sito in Genova ad uso autorimessa. Il *petitum* della controversia nonché il valore dell’immobile ammonta a Euro 2,9 milioni.

Le relative controversie sono, alla Data del Prospetto, pendenti in primo grado.

Si segnala, inoltre, l’avvio di un arbitrato da parte della società CILE S.p.A. nei confronti di Prelios per un asserito inadempimento di quest’ultima nell’ambito di risalenti rapporti di appalto. Sebbene il contenzioso sia in una fase preliminare, si evince che il *petitum* è di circa Euro 1,5 milioni. In tale ambito Prelios si è costituita in sede arbitrale chiedendo il rigetto delle pretese *ex adverso* formulate.

Nell’ambito della quinta categoria, vanno segnalati i contenziosi promossi, con tre atti di citazione distinti, ma identici nei contenuti, notificati nel 2015, Real Invest S.r.l., Il Golfo degli Aranci S.r.l. in liquidazione e Società Centro Residenziale Ingefin S.r.l., hanno convenuto in giudizio i soci della Golfo Aranci S.p.A. in liquidazione (tra cui Centrale Immobiliare S.r.l., società trasferita in Focus Investments a seguito del Conferimento, che detiene nella convenuta una quota del 6,2%, e Prelios che detiene nella stessa convenuta una quota del 43,8%) presso i Tribunali di Sassari (due atti di citazione) e di Roma, per il risarcimento, in solido, dei presunti danni subiti a seguito dell’asserito comportamento illecito che sarebbe stato tenuto dal Comune di Golfo Aranci e dai soci della Golfo Aranci S.p.A. in liquidazione, nell’ambito della procedura al tempo indetta dal Comune di Golfo Aranci per l’individuazione dei soci privati dell’iniziativa (che al tempo era stata costituita come società di trasformazione urbana). La richiesta di danni ammonta a Euro 350 milioni per le tre cause.

In relazione a tutti i contenziosi, arbitrati e vertenze in corso la Società ha stanziato, a fronte di un *petitum* complessivo pari ad Euro 420 milioni circa, nel resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015, un fondo rischi per complessivi circa Euro 2,5 milioni circa. Tali dati sono confermati alla Data del Prospetto.

#### Società collegate e joint venture

Qui di seguito si riportano i principali contenziosi afferenti le società partecipate da Prelios, anche indirettamente, con quote di minoranza qualificata, ivi comprese le società facenti capo a Focus Investments, a seguito del Conferimento.

Le situazioni più significative riguardano:

- (a) società controllate da Focus Investments e società collegate a quest’ultima:
  - (i) Centrale Immobiliare S.r.l., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale: nel 2006 gli eredi di un palazzo di pregio hanno convenuto in giudizio Centrale Immobiliare S.r.l. e Banca di Roma, per sentir dichiarare risolto il contratto di compravendita stipulato tra l’allora proprietario e la Banca di Roma, per asserito inadempimento delle obbligazioni a suo tempo assunte dalla banca, in merito al mantenimento di alcune caratteristiche architettoniche del palazzo. Gli attori hanno altresì richiesto il ripristino delle originarie condizioni edilizie ed architettoniche ed il risarcimento dei danni. In via ulteriormente gradata, chiedono la condanna della banca alla corresponsione del maggior valore dell’immobile rispetto al prezzo pagato

e/o della penale prevista nella scrittura privata a latere del contratto di compravendita. Alla Data del Prospetto il contenzioso è pendente;

- (ii) Centrale Immobiliare S.r.l., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale: con atto di citazione notificato nel 2008, Solido Trading S.r.l. ha convenuto Centrale Immobiliare S.r.l. per accertare il diritto alla riduzione del prezzo di vendita di un immobile sito in Caserta e al risarcimento del danno asseritamente quantificato in Euro 5 milioni, oltre interessi e rivalutazione, a causa della mancata comunicazione da parte di Centrale Immobiliare S.r.l. della sussistenza di vincoli gravanti su tale immobile acquistato da Solido Trading S.r.l. nel 2005;
- (iii) Centrale Immobiliare S.r.l., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale: Centrale Immobiliare S.r.l. è parte di una causa promossa nel 2013 dal “Condominio Comparto 1 O” avente ad oggetto la richiesta di danni derivanti da presunti vizi costruttivi dell’immobile. Tale vertenza afferisce allo sviluppo immobiliare effettuato da Centrale Immobiliare S.r.l. che si era resa venditrice di unità immobiliari di nuova costruzione. Il Condominio Comparto 1 O ha richiesto l’esecuzione di un accertamento tecnico preventivo il cui esito avrebbe evidenziato possibili vizi quantificati in un importo di circa Euro 3,5 milioni circa. Il perito nominato dal Tribunale (“CTU”) avrebbe evidenziato la necessità di interventi stimati per circa Euro 2,2 milioni, mentre il perito di Centrale Immobiliare S.r.l. ha valutato i possibili vizi in circa Euro 1,3 milioni, La causa è ancora nelle fasi iniziali e sono state coinvolte sia le ditte costruttrici che l’assicurazione che ha rilasciato la polizza decennale postuma. Il giudice ha richiesto al CTU di effettuare alcuni approfondimenti a seguito dei rilievi ricevuti dalla parti in causa. Alla Data del Prospetto, Centrale Immobiliare S.r.l. ha appostato uno specifico fondo rischi;
- (iv) Centrale Immobiliare S.r.l., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale: con atto di citazione notificato in data 11 dicembre 2015 e con atto di citazione in appello di pari data, la società Il Golfo degli Aranci S.r.l. ha convenuto in giudizio UniCredit S.p.A. e Centrale Immobiliare S.r.l. dinanzi al Tribunale di Tempio Pausania e alla Corte di Appello di Cagliari - Sezione distaccata di Sassari. Il Golfo degli Aranci S.r.l. asserisce che a seguito dei comportamenti posti in essere da Centrale Immobiliare S.r.l. di concerto con UniCredit S.p.A., le sono state dolosamente sottratte alcune aree di sua proprietà site nel comune di Golfo Aranci chiedendo la revocazione delle precedenti sentenze in cui era risultata soccombente e il conseguente risarcimento danni. Il valore del contenzioso è peraltro indeterminato. Alla Data del Prospetto sono ancora pendenti i termini per la costituzione in giudizio di Centrale Immobiliare S.r.l., che non ha appostato alcun fondo rischi e oneri, ritenendosi il rischio di soccombenza remoto;
- (v) Orione Immobiliare Prima S.p.A., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale: con atto di citazione notificato nel 2010, Pieffe Re One S.r.l. ha convenuto Orione Immobiliare Prima S.p.A. innanzi al tribunale di Napoli in merito ad una richiesta di risarcimento danni in relazione alla pretesa parziale abusività di un immobile di Napoli che Pieffe Re One S.r.l. ha acquistato da Orione Immobiliare Prima S.p.A. nel 2006 per Euro 21 milioni;
- (vi) Prelios Netherlands B.V., società di diritto olandese di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale, e Spazio Investment N.V., società di diritto olandese di cui Focus Investments detiene indirettamente il 22% del capitale: Spazio Investment N.V., che detiene il 100% delle quote nel Fondo Spazio Industriale, ha avviato nei confronti di Prelios Netherlands B.V. un arbitrato per un asserito inadempimento da parte di quest’ultima nell’erogazione di taluni servizi previsti nei contratti di servizio

al tempo vigenti. La richiesta avanzata da Spazio Investment N.V. è stata quantificata in complessivi Euro 15,7 milioni;

- (b) società collegate a Prelios e *joint venture* in cui Prelios, e società del Gruppo, partecipano con quote di minoranza qualificata: per quanto attiene al Consorzio G6 Advisor (il “**Consorzio**”), che svolge attività di gestione in relazione alla dismissione di alcuni portafogli immobiliari oggetto di cartolarizzazione, in cui la società Prelios Agency (controllata da Prelios) ha una partecipazione del 42,3%, la natura giuridica del Consorzio prevede un obbligo solidale da parte di tutti i consorziati tale per cui, in caso di soccombenza del Consorzio nei giudizi pendenti, i consorziati potrebbero essere direttamente chiamati a rispondere per quanto di competenza del Consorzio qualora il fondo consortile non sia sufficiente a fare fronte alle obbligazioni del Consorzio medesimo. Fermo restando che il Consorzio ha appostato un fondo rischi ed oneri in riferimento ai contenziosi di cui è parte pari ad Euro 789 mila circa, si ritiene opportuno dare informativa dei principali contenziosi di cui lo stesso Consorzio è parte:
- (i) un giudizio promosso avente ad oggetto il mancato pagamento del prezzo di una compravendita immobiliare, in quanto il pagamento al rogito era avvenuto mediante assegno bancario di istituto extra-europeo e rifiutato all’incasso. Alla Data del Prospetto il giudizio è in fase istruttoria;
  - (ii) un giudizio promosso dalla Procura della Repubblica presso la Corte dei Conti nei confronti del Consorzio e volto al risarcimento dei danni subiti per aver quest’ultimo venduto oltre all’immobile oggetto di compravendita, altri due immobili ad esso contigui ma non facenti parte della cartolarizzazione SCIP. Il Consorzio è stato assolto con sentenza favorevole che ne ha affermato l’esonero da ogni responsabilità; è stato, tuttavia, promosso appello da un funzionario dell’Ente condannato con la stessa al risarcimento dei danni in premessa. Alla Data del Prospetto il Consorzio è in attesa che venga fissata la prima udienza per la comparizione delle parti. È stata altresì definita con sentenza favorevole la causa civile pendente avanti il Tribunale di Roma strettamente connessa a quella di cui sopra; il Tribunale di Roma ha escluso ogni residua responsabilità del Consorzio per quanto attiene al danno derivante dalla mancata percezione dei canoni di locazione da parte dell’Ente ai cui funzionari è ricondotta ogni responsabilità in merito;
  - (iii) un giudizio promosso dalla Procura della Repubblica presso la Corte dei Conti nei confronti del Consorzio volto al pagamento in favore dell’Ente del presunto valore perduto su un immobile sito in Cagliari in ragione della sotto stima operata in sede d’asta e alla conseguente vendita a società terza. La causa è stata definita con sentenza favorevole per il Consorzio avendo il dispositivo della sentenza escluso ogni responsabilità di quest’ultimo. Tuttavia, alla Data del Prospetto, il Consorzio è in attesa della pubblicazione della sentenza e delle relative motivazioni;
  - (iv) un giudizio nel quale il Consorzio è stato chiamato in causa, come terzo in manleva, per l’inadempimento dell’obbligazione di costituire in capo all’attrice il diritto di proprietà su un complesso immobiliare sito in Palermo a seguito di aggiudicazione con asta pubblica. Il giudizio in primo grado è stato deciso con sentenza favorevole al Consorzio ma avverso la stessa controparte ha promosso appello.

Il *petitum* complessivo dei contenziosi di cui è parte il Consorzio è pari a circa Euro 25 milioni.

#### Altre vertenze

L'Emittente ha, inoltre, avuto notizia delle seguenti vertenze o contestazioni che potrebbero dare origine a possibili contenziosi che coinvolgerebbero l'Emittente o società dalla stessa controllate o alla stessa collegate.

Si segnala la vertenza con UniCredit S.p.A. in relazione all'esecuzione del contratto sottoscritto dalla stessa (e da alcune società del gruppo UniCredit) con Prelios e alcune società controllate (tra cui Prelios Integra S.p.A. - già Prelios Property & Project Management S.p.A.), nel luglio 2005, in relazione alla fornitura di servizi relativi all'acquisto, gestione e dismissione di determinati immobili, che non ha determinato - alla Data del Prospetto - l'instaurazione di alcun contenzioso giudiziale (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo IV, Paragrafo 4.1.10 del Prospetto).

Si segnala che nel corso dei mesi di giugno e luglio 2015, la società Prelios Credit Servicing ha ricevuto quattro richieste di indennizzo per quattro veicoli di cartolarizzazione di crediti, tutti partecipati da DGAD International S.à.r.l., facente parte del gruppo Crédit Agricole, per una asserita responsabilità in relazione all'attività di *special servicer* prestata fino a marzo 2014. Alla Data del Prospetto nessun contenzioso giudiziale è stato instaurato.

Polish Investments Real Estate Holding II B.V. ("**Pireh II**") (società di diritto olandese in cui l'Emittente deteneva una quota di minoranza qualificata, trasferita a Focus Investments a seguito del Conferimento) possiede l'intero capitale sociale di una società di diritto polacco Coimpex Sp. z o.o. ("**Coimpex**") proprietaria di un'area in corso di trasformazione urbanistica a Varsavia (l'"**Area Bielany**"). La restante parte del capitale sociale di Pireh II è detenuto dai fondi di investimento RGI Resipol Holding B.V. ("**Resipol**"), appartenenti ai fondi Grove ("**Grove**"). L'Area Bielany era stata acquistata indirettamente dall'Emittente per mezzo dell'acquisto di Coimpex e Relco Sp. z o.o. (successivamente fusa per incorporazione in Coimpex) nel corso del 2009 e successivamente ceduta a Pireh II. Nell'ambito della fusione sono stati trasferiti i terreni relativi all'Area Bielany oggetto di usufrutto perpetuo ora in favore in Coimpex, ma alcuni di questi avevano al tempo una destinazione forestale ed agricola ed il relativo trasferimento necessitava del consenso da parte del Ministero degli Interni polacco. Tale consenso, tuttavia, non è stato richiesto e, nelle more, i terreni sono stati urbanisticamente valorizzati ed oggi hanno destinazione uffici. Coimpex sta predisponendo quanto necessario per richiedere, presso il competente Ministero, il consenso *ex post* all'intervenuto trasferimento. Il rischio consiste nella possibile revoca dell'usufrutto perpetuo ad oggi di titolarità di Coimpex. Il *partner* di Focus Investments nell'iniziativa (i fondi Grove) potrebbe, nell'ambito del quadro che precede, anche ritenere che la mancata richiesta di consenso sia dipesa da negligenza da parte di Prelios Polska Sp. z o.o. (controllata di Prelios), che al tempo dei fatti prestava servizi di *asset management* in favore delle società oggetto della fusione, e richiedere il risarcimento danni. Alla Data del Prospetto nessun contenzioso giudiziale è stato instaurato.

#### Procedimenti amministrativi

Si segnala una verifica ispettiva svolta da parte della CONSOB nei confronti di Prelios SGR nel periodo da ottobre 2014 a febbraio 2015 in relazione all'operazione di cessione dell'intero portafoglio immobiliare residuo del fondo - partecipato da investitori al dettaglio e gestito da Prelios SGR - denominato "Olinda Fondo Shops", a favore di ReItaly (fondo immobiliare gestito da AXA REIM SGR). A seguito dell'attività ispettiva, CONSOB ha mosso alcuni rilievi ai sensi degli articoli 190 e 195 del TUF in materia di diligenza e correttezza della condotta tenuta, rispetto ai quali Prelios SGR ha presentato le proprie deduzioni difensive, respingendo tali rilievi. Alla Data del Prospetto, il procedimento da parte della CONSOB è in corso nelle sue fasi preliminari.

Con riferimento ai procedimenti sanzionatori condotti dalla Banca d'Italia nei confronti di Prelios SGR e Prelios Credit Servicing *cfr.* Sezione prima, Capitolo V, Paragrafo 5.1.5.

#### 20.6.2 Contenzioso fiscale

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società, alcune controllate e alcune società in cui Prelios, o sue controllate, hanno investito con quote di minoranza qualificata (collegate e *joint venture*), hanno ricevuto contestazioni da parte delle competenti Autorità fiscali. I paragrafi che seguono indicano gli importi oggetto di contestazione fornendo informazioni di sintesi sulle situazioni più significative.

#### *Prelios e società incluse nell'area di consolidamento*

Alla Data del Prospetto Informativo, Prelios e sue controllate hanno ricevuto atti impositivi per circa Euro 1,8 milioni di imposte (esclusi interessi e sanzioni che, a seconda delle tipologie di atti/contestazioni, variano da zero al 125% delle imposte).

Le contestazioni fiscali effettuate dalle autorità fiscali italiane a Prelios e, in prevalenza, ad alcune sue controllate fanno riferimento principalmente alle seguenti tematiche oggetto di contenzioso davanti alle Commissioni Tributarie:

- imputazione di maggiori redditi e disconoscimento di costi ai fini IRES ed IRAP;
- indebita detrazione IVA e errata applicazione dell'IVA;
- contestazione in materia di imposte di registro;
- contestazione in materia di ICI.

Le situazioni più significative riguardano le seguenti società per cui si indica l'oggetto del contenzioso, l'ammontare delle imposte contestate (escluse sanzioni e interessi) e lo "status" del procedimento giudiziario:

- i) Prelios (maggior IVA a carico della Società per l'anno 2004 pari ad Euro 483.000): primo e secondo grado di giudizio sfavorevoli alla Società. Prelios ha già interamente versato in via provvisoria il predetto importo in attesa di conoscere l'esito del ricorso per Cassazione di cui non è stata finora fissata l'udienza;
- ii) Prelios Agency S.p.A. (maggior IVA per l'anno 2005 pari ad Euro 242.000): primo e secondo grado di giudizio sfavorevoli alla società. Prelios Agency S.p.A. ha già interamente versato in via provvisoria il predetto importo in attesa di conoscere l'esito del ricorso per Cassazione di cui non è stata finora fissata l'udienza;
- iii) Prelios SGR (maggior IRAP per Euro 21.000, maggior IVA per Euro 80.000 e maggior IRES per Euro 132.000, oltre a sanzioni ed interessi). L'avviso di accertamento ai fini IRES è stato notificato anche alla società che, a suo tempo, era la consolidante (Pirelli & C.): la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto i ricorsi presentati dalla società;
- iv) Prelios SGR (accertamenti ICI per circa Euro 260.000 per gli anni 2009-2010-2011 relativamente ad immobili di proprietà del fondo comune di investimento immobiliare Progetto Uffici – liquidato in data 30 luglio 2013 per il quale il Comune di Milano ha notificato l'accertamento a carico del gestore Prelios SGR): si è in attesa che venga fissata l'udienza di trattazione presso la Commissione Tributaria Provinciale a seguito del ricorso presentato dalla società;
- v) Prelios Credit Servicing (asserito mancato versamento dell'imposta di registro per circa Euro 497.000 su sentenza civile del 2011): si è in attesa che venga fissata l'udienza di trattazione presso la Commissione Tributaria Provinciale a seguito del ricorso presentato dalla società. L'Agenzia delle Entrate ha chiesto l'estinzione del giudizio in quanto il pagamento delle somme richieste è stato effettuato a titolo definitivo da un altro coobbligato.

La Società, anche sulla base delle informazioni in suo possesso alla Data del Prospetto Informativo, ritiene che le situazioni contestate dalle competenti Autorità fiscali, sopra menzionate possano concludersi con esiti favorevoli per i soggetti che hanno ricevuto tali contestazioni. Si segnala, comunque, che alcune delle sopra menzionate controversie potrebbero essere oggetto di accordi transattivi, in conformità alla normativa applicabile, con le competenti Autorità per importi inferiori a quelli contestati.

Si segnala inoltre l'esistenza di tre ulteriori contestazioni afferenti l'imposta di registro, per un importo originariamente pari, complessivamente, a circa Euro 125.000, che sono state confermate dai giudici di merito per un importo pari ad Euro 71.000.

Infine, si segnala l'esistenza di un ulteriore procedimento a carico di Prelios. A quest'ultima è stato contestato un maggior reddito IRES di Euro 8.272.000 a cui corrisponde una maggior imposta di Euro 2.730.000 (a cui aggiungere sanzioni pari al 140% delle imposte ed interessi). L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto non corretta l'applicazione del regime di esenzione di cui all'articolo 87 del TUIR (*participation exemption*).

L'avviso di accertamento è stato notificato anche alla società che, a suo tempo, era la consolidante (Pirelli & C.). L'Agenzia delle Entrate ha comunicato i risultati del ricalcolo dell'imposta, degli interessi e delle sanzioni che risultano pari a zero in considerazione dell'esistenza di perdite pregresse relative sia al 2006 (periodo d'imposta a cui si riferisce la contestazione) che agli anni precedenti utilizzabili dal Gruppo Prelios in virtù dell'appartenenza al Gruppo Pirelli & C. durante il periodo d'imposta considerato. Pertanto, sia dal punto di vista fiscale sia dal punto di vista dei rapporti con Pirelli & C., non appare ragionevole ipotizzare che sorga in capo a Prelios una passività correlata ai contenziosi appena descritti; si segnala, tuttavia, che in caso di esito negativo del contenzioso diverranno definitivamente indisponibili per la società consolidante le relative perdite. A gennaio 2012, Prelios ha proposto ricorso (congiuntamente a Pirelli & C.) contestando nel merito la legittimità degli avvisi di accertamento. Il primo grado ed il secondo grado di giudizio hanno avuto entrambi esito sfavorevole alle società ricorrenti. Pendono i termini per la presentazione del ricorso per Cassazione.

Non si può escludere che in futuro possano emergere contestazioni di analoga natura a quelle evidenziate nel presente Paragrafo per annualità diverse.

#### *Società collegate e joint venture*

Alla Data del Prospetto Informativo, le società collegate a Prelios e *joint venture* hanno ricevuto atti impositivi per circa complessivi Euro 32,5 milioni di imposte (esclusi interessi e sanzioni che, a seconda delle tipologie di atti/contestazioni, variano tra zero e il 125% delle imposte).

Le situazioni più significative riguardano:

a) società collegate di Prelios:

(i) Fondo Social & Public Initiatives (gestito da Prelios SGR).

In data 10 maggio 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios SGR un avviso di liquidazione dell'imposta relativa ad alcuni apporti al fondo comune di investimento immobiliare denominato Social & Public Initiatives, effettuati nel corso del 2008. Le predette operazioni sono state riqualificate come cessioni di immobili soggette ad imposta proporzionale di registro (oltre che alle imposte ipotecarie e catastali anch'esse in misura proporzionale). Al riguardo, l'Ufficio ritiene che *“l'operazione di apporto al fondo comune di investimento di immobili effettuata dal contribuente - eseguita contestualmente sia all'accollo da parte del fondo immobiliare di un finanziamento preordinariamente acceso dall'apportante (titolare*



*degli immobili) sia alla immediata cessione delle quote del fondo - costituisce, di fatto, un'operazione di cessione di immobili".*

E ciò, in quanto tale operazione *"è stata attuata attraverso la realizzazione di operazioni tutte collegate tra loro e l'effettiva volontà negoziale dell'apportante era quella di cedere gli immobili per incassarne il corrispettivo e non di apportarli al fondo per operare un investimento finanziario"*.

Data questa premessa, l'Ufficio, considerato che *"l'operazione di spin-off immobiliare, realizzata mediante l'istituto dell'apporto, anziché della compravendita, ha consentito alle parti contraenti di ottenere vantaggi significativi dal punto di vista dell'imposizione indiretta, riconducibili alla trasformazione delle imposte d'atto da proporzionali a fisse"*, ha proceduto alla riqualificazione dell'operazione di *"spin-off"* immobiliare come *"cessione di immobili"*, liquidando le maggiori imposte dovute (oltre ai relativi interessi e sanzioni) solo su alcuni degli immobili oggetto di apporto.

Su queste basi, l'Ufficio ha richiesto il pagamento di maggiori imposte in misura pari a circa Euro 5,2 milioni (oltre a sanzioni, pari al 120% delle imposte e interessi).

Il primo grado e secondo grado di giudizio hanno avuto esito favorevole per la società.

In data 12 giugno 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios SGR un ulteriore avviso di liquidazione dell'imposta, nel quale, dopo aver riepilogato le medesime operazioni di apporto al fondo comune di investimento immobiliare denominato Social & Public Initiatives già oggetto del precedente atto impositivo, ha liquidato le maggiori imposte, interessi e sanzioni relative ad un ulteriore complesso immobiliare elencato nel precedente atto ma in relazione al quale non era stato richiesto alcun importo.

Come già indicato sopra anche quest'ulteriore apporto è stato riqualificato come una mera cessione di immobili soggetta ad imposta proporzionale di registro (oltre che alle imposte ipotecarie e catastali anch'esse in misura proporzionale). Tale rilievo ha quantificato la pretesa per maggiori imposte in misura pari a circa 2 milioni di Euro (a cui aggiungere sanzioni pari al 120% delle imposte e interessi).

Il primo grado e secondo grado di giudizio hanno avuto esito favorevole per la società.

L'importo complessivo dei predetti due avvisi di liquidazione d'imposta è pari a complessivi Euro 7,2 milioni, oltre a sanzioni ed interessi;

- (ii) Dicembre 2007 S.p.A. in liquidazione: il 18 dicembre 2015 l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla società (che ha cessato la propria attività a dicembre 2013) un avviso di accertamento ai fini IRES per l'anno 2010 (maggiore imposta pari ad Euro 2,2 milioni, oltre interessi e sanzioni) nell'ambito di una operazione di conferimento e permuta. Pendono i termini per proporre ricorso dinnanzi alla Commissione tributaria provinciale.

Si segnala inoltre l'esistenza di numerose contestazioni – per importi, singolarmente considerati, non rilevanti - relative ad operazioni immobiliari principalmente riconducibili a fondi, afferenti al valore normale e ad ICI/IMU/TARSU;

b) società controllate da Focus Investments:

- (i) Lambda S.r.l., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale (maggiore IRAP per circa Euro 650.000 per l'anno 2006): primo grado di giudizio sfavorevole alla

società; la società a gennaio 2015 ha versato in via provvisoria Euro 1.016.000. Si è in attesa che venga depositata la sentenza della Commissione Tributaria Regionale relativa all'appello presentato dalla società.

Si segnala inoltre l'esistenza di un ulteriore procedimento a carico di Lambda S.r.l. sempre con riferimento alla contestazione di cui sopra. A quest'ultima è stato contestato un maggior reddito IRES di Euro 15.135.000, a cui corrisponde una maggior imposta di Euro 4.994.000 (a cui aggiungere sanzioni pari al 100% delle imposte e interessi). L'Agenzia delle Entrate ha rideterminato il valore di cessione di un'area effettuata ad altra società del gruppo. Analogo avviso di accertamento è stato notificato alla società che, a suo tempo, era la consolidante (Pirelli & C.). L'Agenzia delle Entrate ha comunicato i risultati del ricalcolo dell'imposta, degli interessi e delle sanzioni che risultano pari a zero in considerazione dell'esistenza di perdite pregresse relative sia al 2006 (periodo d'imposta a cui si riferisce la contestazione) che agli anni precedenti utilizzabili dal Gruppo Prelios in virtù dell'appartenenza al Gruppo Pirelli & C. durante il periodo d'imposta considerato. Pertanto, sia dal punto di vista fiscale sia dal punto di vista dei rapporti con Pirelli & C., non appare ragionevole ipotizzare che sorga in capo a Lambda S.r.l. una passività correlata ai contenziosi appena descritti; si segnala, tuttavia, che in caso di esito negativo dei contenziosi diverranno definitivamente indisponibili per la società consolidante le relative perdite. A gennaio 2012, Lambda S.r.l. ha proposto ricorso (congiuntamente a Pirelli & C.) contestando nel merito la legittimità degli avvisi di accertamento. Il primo grado di giudizio è stato sfavorevole alle società ricorrenti. Si è in attesa che venga depositata la sentenza della Commissione Tributaria Regionale relativa all'appello presentato dalle società;

- (ii) Geolidro S.p.A., di cui Focus Investments detiene indirettamente il 100% del capitale (maggior IVA per circa Euro 90.000): primo grado di giudizio favorevole alla società; secondo grado di giudizio sfavorevole alla società. Geolidro S.p.A. ha già interamente versato in via provvisoria il predetto importo in attesa di conoscere l'esito del ricorso per Cassazione di cui non è stata finora fissata udienza;
- (iii) Geolidro S.p.A., di cui Focus Investments detiene indirettamente il 100% del capitale (maggiori imposte ipotecarie e catastali per circa 16.000): pendono i termini per depositare ricorso dinnanzi alla Commissione tributaria provinciale;
- (iv) Beta S.r.l., società incorporata nel 2011 in Centrale Immobiliare S.r.l. di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale (maggior IVA per Euro 350.000 per l'anno 2002): primo grado di giudizio pressoché integralmente favorevole e secondo grado di giudizio integralmente favorevole alla società. La società è in attesa di conoscere l'esito del ricorso per Cassazione di cui non è stata finora fissata udienza;
- (v) Beta S.r.l., società incorporata nel 2011 in Centrale Immobiliare S.r.l. di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale (maggior IRES, IRAP e IVA per Euro 170.000 per l'anno 2004): primo e secondo grado di giudizio favorevoli alla società. Si è in attesa che venga fissata l'udienza di trattazione presso la Corte di Cassazione a seguito del ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate;
- (vi) Bernini Immobiliare S.r.l., società incorporata nel 2006 in Centrale Immobiliare S.r.l. di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale (maggior IVA per Euro 110.000 per l'anno 2003): primo e secondo grado di giudizio sfavorevoli alla società. La società ha già interamente versato in via provvisoria il predetto importo in attesa di conoscere l'esito del ricorso per Cassazione di cui non è stata finora fissata l'udienza;

- (vii) Centrale Immobiliare S.r.l., di cui Focus Investments detiene il 100% del capitale (maggiore imposta di registro pari ad Euro 5.500): notificato ricorso con istanza di reclamo/mediazione. Pendono i termini per la risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Eventuali esiti sfavorevoli dei contenziosi fiscali di cui sopra potrebbero avere ripercussioni dirette sulla situazione economica e finanziaria delle società che ne sono parte. L'Emittente ritiene che, sulla base della vigente normativa, tali esiti negativi, ove verificatisi, potrebbero avere effetti pregiudizievoli per le società coinvolte che si potrebbero comunque riflettere sull'Emittente in termini di impatti sul valore delle relative partecipazioni detenute dall'Emittente stesso in tali società.

c) società collegate a Focus Investments:

- (i) Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione, di cui Focus Investments detiene il 49,46% del capitale. Nel 2008, la Società è stata oggetto di una verifica fiscale relativa ai periodi d'imposta 2004 – 2008, conclusasi il 6 maggio 2008 con la redazione di un processo verbale di constatazione con il quale la Guardia di Finanza ha sindacato, in chiave antielusiva, l'operazione di fusione di Auriga Immobiliare S.r.l. e di Iniziative Immobiliari S.r.l. in una società di nuova costituzione (l'attuale Iniziative Immobiliari), perfezionata nel corso del periodo d'imposta 2003, con effetti civilistici e fiscali retrodati al 1° ottobre 2003.

In estrema sintesi, il presupposto della contestazione è che la fusione non risponda ad esigenze economicamente apprezzabili, ma sia stata perfezionata allo scopo di beneficiare della disposizione che consentiva di affrancare ai fini fiscali il relativo disavanzo con il pagamento di un'imposta sostitutiva con aliquota del 19% e, dunque, di imputarlo ad incremento del valore delle rimanenze, così realizzando, all'atto della cessione di questi ultimi, un minor imponibile fiscale.

Il rilievo formulato dalla Guardia di Finanza è stato recepito in quattro avvisi di accertamento, recanti, per gli anni 2004-2006, maggiori imposte (IRES e IRAP) per 17,2 milioni di Euro (oltre a sanzioni, pari al 100% delle imposte, e interessi) e, per il 2007, una rettifica delle perdite d'esercizio (da 1,7 milioni a 0,8 milioni) e l'azzeramento di quelle relative a periodi d'imposta precedenti, complessivamente pari a circa Euro 13,9 milioni.

La società ha presentato distinti ricorsi avverso i citati atti impositivi. Le controversie relative agli avvisi di accertamento 2004-2006 (riunite in primo grado) sono state decise in senso favorevole alla società sia dalla Commissione Tributaria Provinciale di Milano che dalla Commissione Tributaria Regionale. Contro tale decisione l'Agenzia delle Entrate ha presentato ricorso per Cassazione. Nel 2013 la società ha presentato il proprio controricorso. Alla Data del Prospetto Informativo, l'udienza di trattazione della controversia dinnanzi alla Corte di Cassazione non risulta fissata.

La controversia relativa all'avviso di accertamento 2007 è stata decisa in senso favorevole alla società dalla Commissione Tributaria Provinciale ed è già passata in giudicato.

Si segnala inoltre l'esistenza di numerose contestazioni – per importi, singolarmente considerati, non rilevanti - relative ad operazioni immobiliari principalmente riconducibili a fondi, afferenti al valore normale e ad ICI/IMU/TARSU.

Eventuali esiti sfavorevoli dei contenziosi fiscali di cui sopra potrebbero avere ripercussioni negative dirette sulla situazione economica e finanziaria delle società che ne sono parte. L'Emittente ritiene che, sulla base della vigente normativa, tali esiti negativi, ove

verificatisi, potrebbero avere effetti pregiudizievoli per le società coinvolte che si potrebbero comunque riflettere sull'Emittente in termini di impatti sul valore delle relative partecipazioni detenute dall'Emittente stesso in tali società.

*Indicazioni relative a contenziosi fiscali rilevanti definitivamente chiusi nel corso dell'ultimo anno:*

- (i) Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione, società collegata a Prelios che ne detiene il 20% del capitale: la società, in data 12 marzo 2014, ha sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate e con Equitalia un atto di transazione fiscale (accordo di ristrutturazione del debito *ex artt. 182-bis e 182-ter* della Legge Fallimentare) al fine di risolvere transattivamente il contenzioso fiscale in essere. L'entità della transazione per Tamerice Immobiliare S.r.l. in liquidazione è stata pari ad Euro 46 milioni;
- (ii) Spazio Investment N.V., società collegata a Focus Investments che ne detiene indirettamente il 22% del capitale. La società in data 25 luglio 2014 ha deciso di procedere alla conciliazione giudiziale delle controversie per gli anni 2006 e 2007 e con acquiescenza per la contestazione relativa al 2008. L'entità complessiva della definizione per Spazio Investment N.V. è stata pari ad Euro 14,1 milioni (comprensivo di sanzioni ed interessi).

*Fondi - altre vertenze:*

- (i) in data 24 gennaio 2013 si è conclusa la verifica avviata dalla Guardia di Finanza a maggio 2012 nei confronti di alcuni fondi di investimento immobiliare gestiti da Prelios SGR già destinatari di provvedimenti di attribuzione di codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate (nello specifico, Fondo Retail & Entertainment, Fondo Progetti Residenza, Fondo Portafogli Misti, Fondo Social & Public Initiatives, Fondo Hospitality & Leisure, Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana, Fondo Immobiliare Raissa, Fondo Patrimonio Uffici, Fondo Diomira) ("**Fondi**") di cui Prelios detiene indirettamente quote di minoranza. Ad esito delle attività di controllo la Guardia di Finanza ha notificato nove processi verbali di constatazione ("**PVC**"). In base alle risultanze dei PVC ai Fondi è stata contestata complessivamente (i) una base imponibile IRES ed IRAP pari ad Euro 484 milioni e (ii) maggiori imposte indirette per Euro 187 milioni, di cui Euro 147 milioni relativi ad apporti ai Fondi ed Euro 40 milioni relativi a vendite. In relazione ai PVC Prelios SGR – in qualità di gestore dei Fondi – ha depositato nel 2013, presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, istanze di autotutela al fine di ottenere la rinuncia totale all'imposizione a carico dei succitati Fondi. A conclusione del suddetto procedimento l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios SGR che non procederà alla formalizzazione delle pretese fiscali conseguenti ai rilievi effettuati nei PVC;
- (ii) gli stessi Fondi erano stati destinatari ad ottobre 2011 di provvedimenti di attribuzione di codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate. Prelios SGR a tutela degli interessi dei Fondi ha promosso, a suo tempo, ricorso in Commissione Tributaria, in Cassazione, davanti al TAR del Lazio e al Consiglio di Stato. La Commissione Tributaria Regionale, nella pubblica udienza dell'11 luglio 2013, ha deciso nel merito della vertenza, accogliendo tutte le eccezioni di Prelios SGR e decretando l'annullamento di tutti i provvedimenti di attribuzione del codice fiscale ai nove Fondi. In data 17 marzo 2014 sono stati notificati ricorsi in Cassazione proposti dall'Avvocatura generale dello Stato in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate avverso le decisioni con cui la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia aveva annullato i provvedimenti di attribuzione del codice fiscale nei confronti dei Fondi. Prelios SGR si è costituita in giudizio presentando nei termini apposito controricorso all'Avvocatura di Stato.

*Società collegate e joint venture in Germania*

Alla Data del Prospetto Informativo, le società tedesche detenute da Prelios con partecipazioni di minoranza hanno ricevuto avvisi di accertamento per circa complessivi Euro 3,3 milioni di imposte (escluse sanzioni ed interessi).

Con riferimento alle società conferite in Focus Investments, si segnalano contestazioni da parte delle competenti autorità fiscali per un totale di circa Euro 1,7 milioni (escluse sanzioni e interessi), a fronte delle quali nella relazione semestrale al 30 giugno 2015, sono stati appostati fondi per complessivi circa Euro 1 milione.

Di seguito l'elenco dei contenziosi fiscali in corso:

- DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG a valle della fusione per incorporazione della società KG Zirkusweg Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG.. Accertamento IVA riferito agli anni 1999-2006 per Euro 343 mila. La società ha ricevuto una sospensione del pagamento e la pratica è in attesa di un riesame da parte delle autorità competenti. Contenzioso coperto da Tax Indemnity.
- DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG. Accertamento a titolo Trade Tax riferito agli anni 1999-2003 per Euro 327 mila. La società ha ricevuto una sospensione del pagamento e la pratica è in attesa di un riesame da parte delle autorità competenti. Contenzioso coperto da Tax Indemnity.
- Mercado Ottensen Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG. Accertamento IVA riferito agli anni 1999-2003 per Euro 287 mila. La società ha ricevuto una sospensione del pagamento e la pratica è in attesa di un riesame da parte delle autorità competenti. Contenzioso coperto da Tax Indemnity.
- Einkaufszentrum Münzstraße GmbH & Co. KG. Accertamento ai fini Real Estate Transfer Tax riferito all'anno 2009 per Euro 90 mila.
- Kommanditgesellschaft Zirkusweg 20 Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.. Accertamento ai fini Real Estate Transfer Tax riferito all'anno 2006 per Euro 412 mila. Verwaltung Grundstücksgesellschaft Handelshaus Am Markt 5 mbH. Accertamento ai fini Real Estate Transfer Tax riferito all'anno 2006 per Euro 15 mila.
- Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG. Accertamento ai fini Real Estate Transfer Tax riferito all'anno 2007 per Euro 295 mila.

Con riferimento alle società tedesche detenute con partecipazioni di minoranza da Prelios, e quindi non trasferite a Focus Investments, si segnalano contestazioni da parte delle competenti autorità fiscali per un totale di circa Euro 1.6 milioni (escluse sanzioni e interessi), a fronte delle quali sono stati effettuati accantonamenti in bilancio al 30 giugno 2015 per circa Euro 1,2 milioni.

Di seguito l'elenco dei contenziosi fiscali in corso:

- Prelios Residential Real Estate GmbH a valle della fusione per incorporazione della società Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH. Accertamento IVA riferito agli anni 1999-2003 per le società DGAG Deutsche Grundvermögen AG e B&L AG (confluite negli anni nella società Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH) per Euro 1.220.000. La società ha ricevuto una sospensione del pagamento e la pratica è in attesa di un riesame da parte delle autorità competenti. Contenzioso coperto da Tax Indemnity.
- Friedenstraße Wohnungsbaugesellschaft mbH & Co. KG. Accertamento ai fini Real Estate Transfer Tax riferito all'anno 2006 per Euro 344.000.

Sebbene l'Emittente, anche sulla base delle valutazioni effettuate dalle società parti di procedimenti sopra menzionati, non ritenga, che tali procedimenti possano avere esiti sfavorevoli e un effetto negativo significativo sull'attività, sulla situazione finanziaria o sui risultati economici del Gruppo e

di Focus Investments, non si esclude che, in virtù dell'aleatorietà tipica che caratterizza i procedimenti giudiziari, eventuali esiti diversi rispetto a quelli stimati possano avere effetti pregiudizievoli; Focus Investments, e quindi l'Emittente, può inoltre essere impattata in quanto detiene partecipazioni in società creditrici di talune società oggetto di accertamenti.

#### **20.7 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria e commerciale dell'Emittente**

La Società attesta che, fatta eccezione per gli effetti che derivano e che deriveranno dall'attuazione dell'Operazione, non si sono verificati, alla Data del Prospetto, cambiamenti significativi rispetto all'ultima situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo presentata nel Prospetto.

## XXI. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

### 21.1 Capitale sociale

#### 21.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Prospetto Informativo il capitale sociale di Prelios, sottoscritto e versato, è pari a Euro 49.225.067,95 suddiviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B, tutte prive del valore nominale ed emesse in regime di dematerializzazione.

Al 31 dicembre 2014 il capitale sociale di Prelios, sottoscritto e versato, era pari a Euro 426.441.257,20 diviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B, tutte prive del valore nominale ed emesse in regime di dematerializzazione.

L'Assemblea Straordinaria dei soci del 24 giugno 2015, su proposta del Consiglio di Amministrazione, ha, *inter alia*, deliberato, nell'ambito dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del Codice Civile, di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio pari ad Euro 74.129.720,08, della perdita dell'esercizio precedente pari ad Euro 299.772.019,32 e delle "altre riserve" negative preesistenti per Euro 5.570.314,65, come risultanti dal bilancio d'esercizio 2014 mediante:

- (i) integrale utilizzo delle riserve disponibili, per l'importo di Euro 2.255.864,80;
- (ii) riduzione del capitale sociale per l'importo di Euro 377.216.189,25, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale.

In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea straordinaria ha deliberato di attribuire, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte e in via scindibile - facoltà da esercitarsi entro e non oltre il termine massimo di un anno dalla data della deliberazione - il capitale sociale per l'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile.

L'Assemblea straordinaria predetta ha conferito al Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto sopra previsto e della vigente normativa, ogni più ampio potere per stabilire tutti i termini, le modalità e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il potere di definire il numero delle azioni ordinarie da emettere e correlativamente la misura dell'aumento di capitale, nonché il prezzo di sottoscrizione delle azioni, ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo (e dunque la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo); il tutto sempre nel rispetto di quanto sopra deliberato dall'Assemblea straordinaria e tenendo conto, tra l'altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi.

In data 12 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione della Società, in esecuzione della delega conferita dall'assemblea del 16 ottobre 2015, ha deliberato *inter alia* di aumentare il capitale sociale per massimi Euro 66.500.000,00, comprensivi di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, aventi godimento regolare e aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data dell'emissione da offrire in opzione agli aventi diritto in proporzione al numero di azioni ordinarie e di categoria B possedute, riservandosi di rinviare a successiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione, da tenersi in prossimità dell'inizio dell'Offerta in Opzione, la determinazione del prezzo di emissione delle azioni - da calcolarsi comunque tenendo conto della prassi di mercato e applicando uno sconto in linea con tale

prassi - e dell'esatto numero di azioni ordinarie oggetto dell'emissione e del relativo rapporto di opzione.

#### *21.1.2 Esistenza di strumenti finanziari partecipativi non rappresentativi del capitale sociale*

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società non ha emesso strumenti finanziari non rappresentativi del capitale sociale.

#### *21.1.3 Numero, valore contabile e valore nominale delle azioni detenute dall'Emittente stesso o per suo conto o da società controllate dall'Emittente*

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società detiene in portafoglio n. 1.788 azioni ordinarie proprie pari a circa 0,000645% del capitale sociale votante.

#### *21.1.4 Ammontare delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant, con indicazione delle condizioni e modalità di conversione, scambio o sottoscrizione*

Alla Data del Prospetto Informativo, la Società non ha emesso obbligazioni convertibili, scambiabili o con *warrant*.

#### *21.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale deliberato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale*

Ad eccezione dei seguenti impegni non vi sono diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente.

Impegni di sottoscrizione e garanzia con riferimento all'Aumento di Capitale in Opzione sono stati assunti:

- da Intesa SanPaolo S.p.A. e da Unicredit S.p.A. in relazione all'esercizio dei propri diritti, senza alcun vincolo di solidarietà tra gli stessi, per una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione pari, complessivamente, ad Euro 9,7 milioni, di cui Euro 6,6 milioni sarà sottoscritta da parte di UniCredit S.p.A. ed Euro 3,1 milioni da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., e
- dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A., che si sono impegnati a garantire – secondo proporzioni ed importi tra i medesimi definiti – la sottoscrizione della parte eventualmente inoptata dell'Aumento di Capitale in Opzione, per la rimanente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione.

I predetti impegni sono subordinati ad alcune condizioni previste dal Nuovo Accordo di Rimodulazione e nel Contratto di Garanzia, come meglio descritto nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto e nella Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.4.3 del Prospetto.

#### *21.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione e descrizione delle opzioni con indicazione delle persone alle quali si riferiscono*

Alla Data del Prospetto Informativo, non vi sono strumenti rappresentativi del capitale di Società del Gruppo offerti ai membri del Gruppo.



### 21.1.7 Evoluzione del capitale sociale negli ultimi tre esercizi sociali

Negli ultimi tre esercizi non vi sono state variazioni del capitale sociale della Società, salvo quanto di seguito indicato.

Alla data del 31 dicembre 2011, il capitale sociale sottoscritto e versato era pari a Euro 420.585.888,50, rappresentato da n. 841.171.777 azioni ordinarie del valore nominale di 0,50 Euro ciascuna.

A seguito delle perdite riportate nell'esercizio 2011, superiori al terzo del capitale sociale, l'Assemblea Straordinaria, tenutasi in data 17 aprile 2012, ha deliberato la riduzione del capitale sociale per perdite ai sensi dell'articolo 2446 del Codice Civile che si è, pertanto, ridotto a Euro 218.877.613,14. Nell'occasione, è stata altresì deliberata l'eliminazione del valore nominale delle azioni ordinarie (che era pari a Euro 0,50) e, pertanto, non vi è stata riduzione del numero di azioni rimaste pari a n. 841.171.777.

Infine, per effetto dei risultati relativi all'esercizio 2012 che hanno nuovamente registrato perdite superiori al terzo del capitale sociale, l'Assemblea Straordinaria, tenutasi in data 8 maggio 2013, ha deliberato *inter alia*:

- 1) di procedere alla copertura della perdita pari a Euro 213.995.990,64 risultante dal bilancio di esercizio di Prelios al 31 dicembre 2012, mediante riduzione per un corrispondente importo del capitale sociale, che si riduce pertanto da Euro 218.877.613,14 a Euro 4.881.622,50, senza annullamento di azioni;
- 2) di raggruppare le azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria, priva di valore nominale, godimento regolare, ogni n. 10 azioni ordinarie Prelios possedute, previo annullamento, anche per la quadratura complessiva dell'operazione di raggruppamento, di n. 1.171.777 azioni ordinarie Prelios detenute, senza riduzione del capitale sociale;
- 3) di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in via inscindibile, per un importo complessivo di Euro 70.005.789,37 riservato a una società veicolo – partecipata da Feidos 11, Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – e quindi con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, del Codice Civile, mediante emissione di n. 117.597.496 Azioni di Categoria B, convertibili in azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione di Euro 0,5953 per azione, da sottoscrivere in denaro e da eseguirsi entro il termine di un anno dalla data della delibera. Le Azioni di Categoria B sono prive di diritti di voto e non sono destinate alla quotazione (l'“**Aumento di Capitale Riservato 2013**”);
- 4) di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un importo complessivo massimo di Euro 115.009.511,53 da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile, mediante emissione di massime n. 193.195.887 azioni ordinarie, ad un prezzo di sottoscrizione per azione di Euro 0,5953, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni in circolazione al momento della loro emissione. Tale aumento in opzione, da sottoscrivere in denaro ovvero eventualmente anche mediante compensazione o rinuncia di crediti vantati nei confronti della Società, è da eseguirsi entro il termine di un anno dalla data della delibera (l'“**Aumento in Opzione 2013**”);
- 5) di attribuire al Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2420-ter, comma 2, del Codice Civile la facoltà di emettere per un ammontare massimo pari a nominali Euro 269.000.000,00, obbligazioni a conversione obbligatoria (obbligazioni convertende) in azioni ordinarie e/o in Azioni di Categoria B, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, del Codice Civile, con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, in via scindibile, per massimi Euro

297.644.375,01, da attuarsi mediante emissione di massime n. 499.990.551 azioni ordinarie e massime n. 144.678.117 Azioni di Categoria B, azioni prive del valore nominale, godimento regolare, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione alla data di emissione, facoltà da esercitarsi una volta eseguito l'aumento di capitale di cui ai precedenti punti (1) e (2) e comunque entro un periodo massimo di un anno dalla data della deliberazione, con facoltà ulteriore per il Consiglio di Amministrazione di stabilire tutti i termini e le condizioni del prestito obbligazionario convertendo, così come dell'aumento di capitale a servizio della conversione obbligatoria (l'“**Aumento Riservato Convertendo 2013**”);

In data 10 giugno 2013, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha esercitato la delega conferitagli dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013, per dare esecuzione all'emissione di obbligazioni a conversione obbligatoria in azioni ordinarie e/o in Azioni di Categoria B (prive del diritto di voto) (il “**Convertendo**”) e ha deliberato, *inter alia*, l'Aumento Riservato Convertendo 2013.

In data 26 agosto 2013, è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'Aumento in Opzione 2013 e dell'Aumento di Capitale Riservato 2013. Conseguentemente, il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, di Prelios ammontava, complessivamente, a Euro 189.896.923,40, suddiviso in 394.793.383 azioni, di cui (i) numero 277.195.887 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare; e (ii) numero 117.597.496 Azioni di Categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate. In data 14 aprile 2014, a seguito della perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2013, è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato previsto dal regolamento del Convertendo mediante l'integrale conversione di: (i) numero 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituenti la tranches A, convertibili in azioni ordinarie; e (ii) di numero 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% della complessiva emissione) costituenti la tranches B, convertibili in Azioni di Categoria B. Conseguentemente, è stata data automatica esecuzione anche all'Aumento Riservato Convertendo 2013 mediante l'emissione di n. 229.757.292 azioni ordinarie e n. 93.390.705 Azioni di Categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80.

In data 14 aprile 2014 è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'Aumento Riservato Convertendo 2013 e, conseguentemente, la nuova composizione del capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, ammontava, complessivamente, a Euro 426.441.257,20 suddiviso in n. 717.941.380 azioni di cui: (i) n. 506.953.179 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare; e (ii) n. 210.988.201 Azioni di Categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

In data 24 giugno 2015, l'Assemblea Straordinaria dei soci, su proposta del Consiglio di Amministrazione, ha deliberato, *inter alia*, nell'ambito dei provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio pari ad Euro 74.129.720,08, della perdita dell'esercizio precedente pari ad Euro 299.772.019,32 e delle “altre riserve” negative preesistenti per Euro 5.570.314,65, come risultanti dal bilancio d'esercizio 2014 mediante:

- (i) integrale utilizzo delle riserve disponibili, per l'importo di Euro 2.255.864,80;
- (ii) riduzione del capitale sociale per l'importo di Euro 377.216.189,25, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale.

Conseguentemente, il capitale sociale della Società si è ridotto da Euro 426.441.257,20 a Euro 49.225.067,95 suddiviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria

B, tutte prive del valore nominale e, in data 28 luglio 2015, è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano la relativa attestazione.

In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea straordinaria ha deliberato di attribuire, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte e in via scindibile - facoltà da esercitarsi entro e non oltre il termine massimo di un anno dalla data della deliberazione - il capitale sociale per l'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile.

L'Assemblea straordinaria predetta ha conferito al Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto sopra previsto e della vigente normativa, ogni più ampio potere per stabilire tutti i termini, le modalità e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il potere di definire il numero delle azioni ordinarie da emettere e correlativamente la misura dell'aumento di capitale, nonché il prezzo di sottoscrizione delle azioni, ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo (e dunque la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo); il tutto sempre nel rispetto di quanto sopra deliberato dall'Assemblea straordinaria e tenendo conto, tra l'altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi.

In data 12 gennaio 2016 2016, il Consiglio di Amministrazione della Società, in esecuzione della delega conferita dall'assemblea del 16 ottobre 2015, ha deliberato *inter alia* di aumentare il capitale sociale per massimi Euro 66.500.000,00, comprensivi di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, aventi godimento regolare e aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data dell'emissione da offrire in opzione agli aventi diritto in proporzione al numero di azioni ordinarie e di categoria B possedute, riservandosi di rinviare a successiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione, da tenersi in prossimità dell'inizio dell'Offerta in Opzione, la determinazione del prezzo di emissione delle azioni - da calcolarsi comunque tenendo conto della prassi di mercato e applicando uno sconto in linea con tale prassi - e dell'esatto numero di azioni ordinarie oggetto dell'emissione e del relativo rapporto di opzione.

In data 3 febbraio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di emettere massime n. 646.145.631 nuove Azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione alla data di emissione delle Azioni e godimento regolare, da offrire in opzione ai titolari di azioni ordinarie Prelios e ai titolari di Azioni di Categoria B nel rapporto di assegnazione di n. 9 emittende Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute, ad un prezzo di emissione pari a Euro 0,1029 per Azione, di cui Euro 0,0100 per Azione da imputarsi a capitale e il restante a titolo di sovrapprezzo, per un controvalore complessivo pari a Euro 66.488.385,43.

<b>Capitale Sociale (in Euro)</b>	<b>Data di Attestazione</b>
Euro 21.298.616,00	27 luglio 2006
Euro 420.585.888,50	30 luglio 2009
Euro 218.877.613,14	11 maggio 2012
Euro 4.881.622,50	14 maggio 2013
Euro 189.896.923,40 (*)	26 agosto 2013
Euro 426.441.257,20 (**)	14 aprile 2014

- 
- (\*) Suddiviso in 394.793.383 azioni, di cui (i) numero 277.195.887 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare; e (ii) numero 117.597.496 Azioni di Categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.
- (\*\*) Suddiviso in 717.941.380 azioni di cui: (i) numero 506.953.179 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare; e (ii) numero 210.988.201 Azioni di Categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.
- (\*\*\*) Suddiviso in 717.941.380 azioni di cui: (i) n. 506.953.179 azioni ordinarie azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare e in (ii) n. 210.988.201 Azioni di Categoria B, non quotate.

## 21.2 Atto costitutivo e statuto sociale

### 21.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente

Ai sensi dell'articolo 4 dello Statuto, la Società ha per oggetto:

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

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

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

### 21.2.2 Disposizioni statutarie riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza

Si riportano di seguito le principali disposizioni statutarie riguardanti i membri del Consiglio di Amministrazione ed i componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente. Per ulteriori informazioni si rinvia allo Statuto dell'Emittente, a disposizione del pubblico presso la sede legale e sul sito internet della Società.

#### Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 a 19 membri che durano in carica tre esercizi (salvo minor periodo stabilito dall'Assemblea all'atto della nomina) e sono rieleggibili.

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

Per la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione, lo Statuto ha previsto, sin dal 2004, il c.d. "meccanismo del voto di lista" - secondo un procedimento trasparente e conforme a quanto normativamente richiesto dall'articolo 147-ter del TUF - allo scopo di favorire una sempre maggiore partecipazione di soggetti indicati dalla c.d. minoranza alla vita sociale, riservando appunto a quest'ultima un quinto degli amministratori.

Si segnala che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 n. 120 (che ha modificato l'articolo 147-ter del TUF), a partire dall'agosto 2012, il riparto degli amministratori da eleggere nelle società quotate deve essere effettuato in base a un criterio che assicuri il rispetto dell'equilibrio tra i generi.

Al riguardo, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 ha approvato alcune modifiche statutarie onde assicurare il rispetto di tale principio. In particolare, si prevede che, al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata, recante un numero di candidati pari o superiori a tre, almeno un terzo (arrotondato per eccesso all'unità superiore qualora non risulti un numero intero) di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato. Si evidenzia che la Società ha applicato in via anticipata la percentuale minima richiesta dalla disciplina prevista a regime.

Le liste possono essere presentate da soci che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni rappresentanti almeno il 2% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla CONSOB e devono essere depositate presso la sede sociale almeno 25 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione.

All'atto del deposito della lista, devono essere presentati i *curricula vitae* relativi ai singoli candidati, oltre alle dichiarazioni di accettazione della candidatura, con attestazione dell'inesistenza di cause di ineleggibilità o incompatibilità, nonché dell'esistenza dei requisiti che fossero prescritti per la carica, e con l'eventuale indicazione dell'idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, ai sensi di legge ovvero del Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana, cui la Società ha integralmente aderito.

All'elezione del Consiglio di Amministrazione si procede come di seguito precisato:

- a) dalla lista che avrà ottenuto la maggioranza dei voti espressi dai soci saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, i quattro quinti degli amministratori da eleggere, con arrotondamento, in caso di numero frazionario, all'unità inferiore;
- b) i restanti amministratori saranno tratti dalle altre liste, a tal fine i voti ottenuti dalle liste stesse saranno divisi successivamente per numeri interi progressivi da uno fino al numero degli amministratori ancora da eleggere.

L'individuazione degli amministratori di cui alla lettera b) che precede avviene mediante l'applicazione di uno specifico calcolo per quozienti e risulteranno eletti coloro che avranno ottenuto i quozienti più elevati.

Nel caso in cui più candidati abbiano ottenuto lo stesso quoziente, risulterà eletto il candidato della lista che non abbia ancora eletto alcun amministratore o che abbia eletto il minor numero di amministratori.

Nel caso in cui nessuna di tali liste abbia ancora eletto un amministratore ovvero tutte abbiano eletto lo stesso numero di amministratori, nell'ambito di tali liste risulterà eletto il candidato di quella che abbia ottenuto il maggior numero di voti.

In caso di parità di voti di lista e sempre a parità di quoziente, si procederà a nuova votazione da parte dell'intera assemblea risultando eletto il candidato che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

Qualora l'applicazione del meccanismo del voto di lista non assicuri il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato previsto dalla normativa, di legge e/o regolamentare, il candidato appartenente al genere più rappresentato eletto indicato con il numero progressivo più alto nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal

candidato appartenente al genere meno rappresentato non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo di presentazione e così via, lista per lista, sino a completare il numero minimo di amministratori appartenenti al genere meno rappresentato.

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

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

Si segnala, infine, che la Società non è soggetta a particolari normative di settore con particolare riferimento alla rappresentanza delle minoranze azionarie o al numero e caratteristiche degli amministratori indipendenti.

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

Ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione nomina un Presidente, ove l'Assemblea non vi abbia già provveduto, e, eventualmente, uno o più Vice Presidenti.

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

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

Ai sensi dell'articolo 14 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è convocato su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della Società od in quell'altro luogo che sarà fissato dalla lettera d'invito, ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta scritta da uno degli amministratori delegati oppure da un quinto degli amministratori in carica.

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

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

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

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

La partecipazione alle riunioni consiliari - o del Comitato esecutivo, ove nominato - possono avvenire, qualora il Presidente o chi ne fa le veci ne accerti la necessità, mediante mezzi di

telecomunicazione che consentano la partecipazione al dibattito e la parità informativa di tutti gli intervenuti.

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

Ai sensi dell'articolo 16 dello Statuto, le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono regolarmente costituite qualora intervenga la maggioranza degli amministratori in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti espressi. A parità di voti prevale il partito a cui accede il Presidente.

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto, al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, con facoltà di compiere, senza limitazione alcuna, tutti gli atti ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento dello scopo sociale, esclusi solo quelli che la legge e lo statuto riservano in modo tassativo all'Assemblea.

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

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sono informati, anche a cura degli organi delegati, sull'attività svolta, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla società o dalle società controllate; in particolare, gli organi delegati riferiscono sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento, ove esistente.

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

Ai sensi dell'articolo 19 dello Statuto, per la gestione dell'impresa sociale il Consiglio di Amministrazione è autorizzato a delegare i poteri che crede di conferire ad uno o più dei suoi membri, eventualmente con la qualifica di Amministratori Delegati, attribuendo loro la firma sociale individualmente o collettivamente come esso crede di stabilire.

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

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

Il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere del Collegio Sindacale. Salvo revoca per giusta causa, sentito il parere del Collegio Sindacale, il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari scade insieme al Consiglio di Amministrazione che lo ha nominato. Alla Data del Prospetto, tale ultima carica è ricoperta dal dott. Marco Andreasi (*Chief Financial Officer* della Società).

Ai sensi dell'articolo 20 dello Statuto, la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio spetta disgiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione e, se nominati, ai Vice Presidenti e agli Amministratori Delegati, nei limiti dei poteri loro attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

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

### Collegio Sindacale

Ai sensi dell'articolo 22 dello Statuto, il Collegio Sindacale è costituito da tre Sindaci effettivi e da tre Sindaci supplenti (la previsione di aumentare da due a tre il numero di Sindaci supplenti, dopo le modifiche statutarie approvate dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013, decorre dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo all'entrata in vigore della relativa modifica statutaria) che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare.

L'Assemblea ordinaria elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata l'elezione di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.

La nomina del Collegio avviene sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno il 1,5% delle azioni con diritto di voto nell'Assemblea ordinaria ovvero la minor misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata da CONSOB.

Si segnala che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 n. 120 (che ha modificato l'articolo 147 *ter* del TUF), a partire dall'agosto 2012, il riparto dei componenti del Collegio Sindacale da eleggere nelle società quotate deve essere effettuato in base a un criterio che assicuri il rispetto dell'equilibrio tra i generi.

Al riguardo, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 e, successivamente, quella dell'8 maggio 2013, hanno approvato alcune modifiche statutarie onde assicurare il rispetto di tale principio.

Le liste dei candidati, sottoscritte da coloro che le presentano, devono essere depositate presso la sede della Società, a disposizione di chiunque ne faccia richiesta, almeno 25 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione.

In allegato alle liste devono essere forniti i *curricula vitae* riguardanti le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati, con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché - fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla disciplina, anche regolamentare, applicabile - le dichiarazioni con le quali i singoli candidati:

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

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

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

Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità. Le liste si articolano in due sezioni: una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente. Il primo dei candidati di ciascuna sezione dovrà essere individuato tra gli iscritti nel Registro dei Revisori Legali che abbiano esercitato l'attività di controllo legale dei conti per un periodo non inferiore a 3 anni.

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

Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.



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

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (c.d. lista di maggioranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, 2 membri effettivi e 2 supplenti;
- b) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti dopo la prima (c.d. lista di minoranza) sono tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, il restante membro effettivo e l'altro membro supplente; nel caso in cui più liste abbiano ottenuto lo stesso numero di voti, si procede ad una nuova votazione di ballottaggio tra tali liste da parte di tutti i soci presenti in Assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di cui alla lettera b) del comma precedente.

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

In caso di morte, rinuncia o decadenza di un Sindaco, subentra il primo supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato. Nel caso in cui il subentro non consenta di ricostruire un Collegio Sindacale conforme alla normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, subentra il secondo supplente tratto dalla stessa lista. Qualora, successivamente, si renda necessario sostituire un ulteriore sindaco tratto dalla lista che ha ottenuto il maggior numero dei voti, subentra in ogni caso l'ulteriore sindaco supplente tratto dalla medesima lista.

Nell'ipotesi di sostituzione del presidente del Collegio Sindacale, la presidenza è assunta dal sindaco appartenente alla medesima lista del presidente cessato, secondo l'ordine della lista stessa, fermo restando, in ogni caso, il possesso dei requisiti di legge e/o di statuto per ricoprire la carica e il rispetto dell'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di legge e/o regolamentare pro-tempore vigente. Qualora non sia possibile procedere alle sostituzioni secondo i suddetti criteri, verrà convocata un'assemblea per l'integrazione del Collegio Sindacale che delibererà a maggioranza relativa.

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

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'assemblea esprime il proprio voto su di essa; qualora la lista ottenga la maggioranza relativa, risultano eletti sindaci effettivi e supplenti i candidati indicati

nella rispettiva sezione della lista; la presidenza del Collegio Sindacale spetta alla persona indicata al primo posto nella predetta lista.

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

I sindaci uscenti sono rieleggibili.

### *21.2.3 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti*

Alla Data del Prospetto, il capitale sociale dell'Emittente è suddiviso in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B.

Ai sensi dell'articolo 6 dello Statuto, come modificato in data 8 maggio 2013, le azioni sono nominative e indivisibili, prive di valore nominale ed emesse in regime di dematerializzazione.

Le azioni ordinarie godono di tutti i diritti espressamente riconosciuti alle stesse dalla legge e dallo Statuto.

Le Azioni di Categoria B hanno le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie ma non attribuiscono ai loro titolari alcun diritto di voto. Tali azioni si convertono automaticamente in azioni ordinarie, destinate alla quotazione, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni Azione di Categoria B, in caso di trasferimento a soggetti diversi da quelli previsti all'articolo 6-bis dello Statuto della Società o di lancio da parte di terzi di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della Società. L'articolo 6-bis, comma 2, dello Statuto della Società prevede che, in caso di trasferimento delle Azioni di Categoria B a favore di soggetti che non siano già direttamente titolari di Azioni di Categoria B, il trasferimento comporterà la conversione automatica di tali Azioni di Categoria B in azioni ordinarie della Società. Tale conversione non avverrà in caso di trasferimento a favore di soggetti direttamente o indirettamente controllati da soggetti già titolari di Azioni di Categoria B.

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

Ai sensi dell'articolo 8 dello Statuto, la legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è disciplinata dalle vigenti disposizioni di legge in materia. La legittimazione all'intervento in assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società, effettuata dall'intermediario autorizzato, in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto a cui spetta il diritto di voto.

Ai sensi dell'articolo 24 dello Statuto, gli utili di esercizio, previo l'accantonamento del 5% di essi da destinare alla riserva legale fino a che questa abbia raggiunto il quinto del capitale, sono, salva diversa determinazione dell'Assemblea sul loro utilizzo, ripartiti fra i soci in proporzione delle azioni da essi possedute.

La Società, ove ricorrano le condizioni di legge, può distribuire acconti sui dividendi.

### *21.2.4 Modalità di modifica dei diritti degli azionisti*

Lo Statuto dell'Emittente non prevede modalità di modifica dei diritti degli azionisti diverse da quelle previste dalla legge. Si segnala peraltro che, ai sensi dell'articolo 6 dello Statuto, l'eventuale introduzione o rimozione di vincoli alla circolazione dei titoli azionari non attribuisce diritto di recesso ai soci che non hanno concorso all'approvazione della relativa deliberazione.

#### *21.2.5 Disciplina statutaria delle Assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente*

Ai sensi dell'articolo 7 dello Statuto, la convocazione dell'Assemblea, che può avere luogo in Italia, anche al di fuori della sede sociale, il diritto di intervento e la rappresentanza in Assemblea sono regolati dalla legge e dallo Statuto.

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

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Le richieste di integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea ovvero la formulazione di proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno, avanzate dai soci ai sensi di legge, devono essere motivate con una relazione dai medesimi predisposta da trasmettere al Consiglio di Amministrazione in tempo utile per essere messa a disposizione del pubblico prima della riunione assembleare, nei termini di legge.

Ai sensi dell'articolo 9 dello Statuto, la regolare costituzione dell'Assemblea e la validità delle deliberazioni sono regolate dalla legge.

Lo svolgimento delle riunioni assembleari, oltre che dalla legge e dallo Statuto, è disciplinato dal Regolamento Assembleare, approvato con delibera dell'Assemblea ordinaria della Società e disponibile per la consultazione sul sito internet della medesima ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)).

Ai sensi dell'articolo 10 dello Statuto, l'Assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice-Presidente e Amministratore Delegato, ove nominato, da un Vice-Presidente o da un Amministratore Delegato; qualora vi siano due o più Vice Presidenti o Amministratori Delegati, la presidenza compete rispettivamente al più anziano di età.

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

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

Il Presidente dell'Assemblea presiede la medesima e, ai sensi di legge e dello Statuto, ne regola lo svolgimento. Allo scopo, il Presidente - tra l'altro - verifica la regolarità della costituzione dell'adunanza; accerta l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accerta il numero legale per deliberare; dirige i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione.

Il Presidente adotta altresì le opportune misure ai fini dell'ordinato andamento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità e accertandone i risultati.

#### *21.2.6 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente*

Lo Statuto della Società non prevede disposizioni che possano avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

#### *21.2.7 Disposizioni statutarie che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico delle azioni possedute*

Lo Statuto della Società non prevede disposizioni particolari relative ad obblighi di comunicazione in relazione alla soglia di possesso nel capitale sociale dell'Emittente. La soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di azioni posseduta è quella prevista dalla legge.

#### *21.2.8 Disposizioni statutarie che disciplinano la modifica del capitale sociale*

Si segnala peraltro che, ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, nelle deliberazioni di aumento di capitale sociale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione redatta da un revisore legale o da una società di revisione legale.

Si segnala infine che, ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto, sono attribuite al Consiglio di Amministrazione, nei limiti di legge, le determinazioni di fusione o di scissione, la riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio, l'adeguamento dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede della Società all'interno del territorio nazionale, nonché l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, le determinazioni di riduzione del capitale sociale in caso di recesso del socio.

## XXII. CONTRATTI RILEVANTI

### 22.1 Contratti conclusi al di fuori del normale svolgimento dell'attività che rivestono importanza significativa per l'Emittente

#### 22.1.1 Gli accordi rilevanti relativi all'Operazione

Nei seguenti paragrafi vengono descritte le intese e gli accordi contrattuali che regolano la complessiva Operazione, a carattere strategico, funzionale al risanamento del Gruppo attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale “*pure management company*” - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere la continuità aziendale ed un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo.

La complessiva Operazione è stata definita dalle parti sulla base delle linee strategiche stabilite dal Consiglio di Amministrazione della Società con il Piano Industriale 2014-2016 e ribadite con l'aggiornamento dell'Outlook 2015-2017, nonché ai fini del conseguimento degli obiettivi del Piano di Risanamento, con modalità alternative e in via anticipata rispetto a quelle ivi previste. I termini e le condizioni dell'Operazione sono contenuti (a) nell'Accordo Quadro; (b) nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e (c) nelle ulteriori intese in relazione all'Operazione.

L'Operazione è un'operazione di maggior rilevanza con parti correlate ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate ed è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società del 6 agosto 2015 previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e successivamente in data 8 ottobre 2015, cui è seguita, in pari data, la formalizzazione delle intese contrattuali (*cf.* Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Parti Correlate, pubblicato in data 14 ottobre 2015 e disponibile sul sito internet della Società ([www.prelios.com](http://www.prelios.com))).

#### (i) L'Accordo Quadro

In data 8 ottobre 2015 Prelios, da un lato, e Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. (Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A., i “**Partners**”), dall'altro lato, hanno sottoscritto l'Accordo Quadro che disciplina i termini, le condizioni e le modalità per il perfezionamento dell'Operazione di cui l'Aumento di Capitale in Opzione, oggetto del Prospetto, è parte integrante.

Ai sensi dell'Accordo Quadro, l'Operazione, funzionale al risanamento della Società attraverso il completamento del processo di focalizzazione della stessa sulla componente *business* relativa ai Servizi e il suo riposizionamento quale “*pure management company*” - mediante la separazione del *business* degli Investimenti, unitamente al trasferimento della parte più rilevante dell'indebitamento finanziario della Società, da quello dei Servizi - con l'obiettivo di mantenere la continuità aziendale e conseguire un rafforzamento patrimoniale e finanziario di lungo periodo, si articola nelle seguenti operazioni societarie:

- (i) la costituzione, da parte di Prelios, di Focus Investments, una società per azioni con capitale sociale pari ad Euro 50.000,00, successivo Conferimento in natura nella medesima del Ramo d'Azienda Investimenti di Prelios - costituito da beni (per lo più partecipazioni in società e quote di fondi relativi ad investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare, crediti, debiti, contratti e rapporti con i dipendenti) e una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior* per un ammontare complessivamente pari alla somma (“**Debito**”

**Conferito**) tra (i) Euro 160.417.913,03, in linea capitale, (ii) Euro 13.359.103,41, in linea interessi al 30 giugno 2015 e (iii) un ulteriore importo pari agli interessi maturati sulla porzione di linea capitale trasferita a decorrere dal 1° luglio 2015 sino alla data di efficacia del Conferimento pari ad Euro 2.459.741,33 - a fronte dell'emissione in favore della conferente Prelios di azioni Focus Investments, destinate a convertirsi automaticamente in parte in azioni Focus Investments di categoria "A" (ordinarie dotate di diritto di voto singolo, le "**Azioni A Focus Investments**") e, per il residuo, in azioni Focus Investments di categoria "B" (prive del diritto di voto, le "**Azioni B Focus Investments**") contestualmente alla integrale sottoscrizione e liberazione da parte dei Partners dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments; è altresì previsto un apporto in denaro in Focus Investments da parte di Prelios di un importo pari a complessivi Euro 20.000.000,00 – di cui Euro 50.000,00 versati in sede di costituzione di Focus Investments e gli ulteriori Euro 19.950.000,00 – da versarsi, a fronte dell'emissione in favore dell'apportante Prelios di strumenti finanziari partecipativi ("**SFP**"), da effettuarsi entro il giorno successivo al completamento dell'intera Operazione (l'"**Apporto in Denaro**") (con conseguente imputazione dell'Apporto in Denaro a riserva di patrimonio netto di Focus Investments); gli strumenti finanziari partecipativi emessi in favore di Prelios a fronte dell'Apporto in Denaro avranno le caratteristiche di cui al *term-sheet* allegato all'Accordo Quadro tra cui, *inter alia*, diritti patrimoniali e di circolazione identici a quelli spettanti alle altre azioni Focus Investments, fatti salvi i privilegi previsti per le Azioni B Focus Investments;

- (ii) l'ingresso nel capitale sociale di Focus Investments, da parte dei Partners, mediante sottoscrizione e integrale liberazione di un aumento di capitale in denaro di Focus Investments ad essi riservato, per un importo pari a complessivi Euro 12 milioni, da sottoscrivere da parte dei Partners (l'"**Aumento di Capitale Riservato Focus Investments**"); e con contestuale (x) adozione di un assetto di *governance* di Focus Investments che determinerà la perdita del controllo da parte di Prelios – la quale rimane azionista di Focus Investments con la minoranza dei diritti di voto, ma con la maggioranza dei diritti patrimoniali – e (y) conseguente deconsolidamento di Focus Investments da parte di Prelios;
- (iii) sottoscrizione tra Prelios, S.A.R.E. S.p.A., Integra S.p.A. e Prelios Deutschland GmbH, da un lato, e Focus Investments, dall'altro, di alcuni contratti di servizi da rendersi tra le parti (i "**Contratti di Servizi**"), i cui termini e condizioni dovranno essere conformi a quelli previsti nell'apposito *term sheet* allegato all'Accordo Quadro (il "**Term Sheet Servizi**") (*cfr. infra* nel presente Paragrafo).

Nell'ambito dell'Operazione, è previsto, altresì, l'Aumento di Capitale in Opzione a pagamento per un importo pari a Euro 66.500.000,00 (incluso il sovrapprezzo), da offrirsi in opzione ai soci, ai sensi degli artt. 2441 e 2443 del Codice Civile, che UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate a sottoscrivere a fronte dell'esercizio dei rispettivi diritti di opzione e nel cui contesto sono state altresì prestate ulteriori garanzie da parte delle Banche Finanziatrici e Banca IMI S.p.A. (*cfr. infra* nel presente Paragrafo, nonché Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.2.2 e 5.4.3);

Nell'ambito dell'Operazione è inoltre previsto che Prelios riacquisti da Intesa Sanpaolo S.p.A. la partecipazione da questa detenuta in Prelios SGR (pari al 10% del capitale sociale), a fronte del pagamento di Euro 6,5 milioni. Detto riacquisto è coerente con l'obiettivo di Prelios di riottenere la piena disponibilità dell'intera partecipazione in Prelios SGR e di sciogliere gli accordi in precedenza esistenti, rispetto a detta partecipazione, con Intesa Sanpaolo S.p.A. (*cfr. infra* nel presente Paragrafo).

La rimodulazione dell'indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici è invece riflessa nel Nuovo Accordo di Rimodulazione sottoscritto in data 8 ottobre tra Prelios,

Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le Banche Finanziatrici, contenente i termini e le condizioni della rimodulazione dell'indebitamento bancario di Prelios derivante dal Contratto di Finanziamento *Club Deal* come modificato dall'Accordo di Rimodulazione sottoscritto in data 7 maggio 2013 (cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.2).

#### *Condizioni sospensive per l'esecuzione del Conferimento*

Ai sensi dell'Accordo Quadro l'esecuzione dell'Operazione – da effettuarsi mediante la stipula di un atto di Conferimento, stipula poi avvenuta in data 29 dicembre 2015 – era subordinata al verificarsi entro il 29 febbraio 2016 delle seguenti condizioni sospensive:

- (i) ottenimento di *waiver* o consensi scritti o conclusione di accordi affinché non trovino applicazione i vincoli al trasferimento o le clausole di cambio di controllo con riguardo (x) ad alcune partecipazioni specificatamente indicate nell'Accordo Quadro (il cui trasferimento in Focus Investments è condizione dell'Operazione), nonché (y) ad ogni altro *asset* facente parte del Ramo d'Azienda Investimenti trasferito a Focus Investments nell'ambito del Conferimento (con esclusione, pertanto, delle partecipazioni rispetto alle quali venga esercitato il diritto di prelazione);
- (ii) rilascio da parte dell'esperto indipendente, individuato nella persona del Prof. Mario Massari, entro il Giorno di Completamento dell'Esecuzione (a) della valutazione ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lettera b) del Codice Civile del Ramo d'Azienda Investimenti, nonché (b) della valutazione aggiornata da cui risulti che il valore del Ramo d'Azienda Investimenti effettivamente oggetto del Conferimento non sia inferiore al Valore Soglia (come di seguito definito);
- (iii) ottenimento entro il Giorno di Completamento dell'Esecuzione del certificato fiscale *ex art.* 14 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, da cui non emergano pendenze fiscali del Ramo d'Azienda Investimenti diverse da quelle esposte nella Situazione Patrimoniale del Ramo;
- (iv) ottenimento entro il Giorno di Completamento dell'Esecuzione del documento unico di regolarità contributiva di cui alla Legge 22 novembre 2002, n. 266 e successive modificazioni, da cui non emergano pendenze contributive previdenziali del Ramo d'Azienda Investimenti diverse da quelle esposte nella Situazione Patrimoniale del Ramo;
- (v) approvazione da parte dell'Assemblea straordinaria di Prelios della delibera di conferimento delle delega al Consiglio di Amministrazione della Società ad aumentare il capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, per un importo massimo di Euro 66.500.000,00 da offrire in opzione agli aventi diritto;
- (vi) ottenimento del nulla osta delle Autorità *Antitrust* alla complessiva Operazione;
- (vii) ottenimento di un provvedimento della Consob, che confermi, senza riserve ed eccezioni, che l'Operazione complessiva, ivi incluso l'Aumento di Capitale in Opzione di Prelios, sulla base di quanto rappresentato nel quesito con riferimento agli assetti partecipativi e ai patti parasociali in essere relativi alla Società, non dà luogo ad obblighi di offerta pubblica di acquisto in capo ad alcuno dei Partners, delle Banche Finanziatrici e agli stessi complessivamente considerati;
- (viii) avveramento o rinuncia di tutte le condizioni sospensive previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione ad eccezione esclusivamente delle condizioni sospensive contenute nel Nuovo Accordo di Rimodulazione riferentisi all'efficacia dell'Accordo Quadro e a quelle che nel Nuovo Accordo di Rimodulazione hanno effetto sospensivo della sola liberazione di

Prelios dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito ai sensi dell'art. 2560 del Codice Civile;

- (ix) rilascio della nuova attestazione sul Nuovo Piano di Risanamento, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 67, terzo comma, lett. d) della Legge Fallimentare, con l'espressa menzione di tutti gli elementi di cui si compone l'Operazione.

Alla Data del Prospetto tutte le suddette condizioni sospensive dell'efficacia dell'Accordo Quadro si sono avverate.

#### *Modifiche volte a regolare aspetti tecnici dell'esecuzione dell'Operazione*

In data 6 novembre 2015 e in data 28 dicembre 2015, la Società e i Partners hanno sottoscritto due accordi modificativi all'Accordo Quadro, volti a meglio definire alcuni aspetti tecnici emersi in relazione all'esecuzione dell'Operazione, restando invece immutate e quindi efficaci e vincolanti tutte le altre previsioni contenute nell'Accordo Quadro.

In particolare, ai sensi di tali accordi modificativi, la Società e i Partners si sono dati reciprocamente atto e hanno constatato che le condizioni sospensive previste dall'Accordo Quadro si sono tutte avverate.

Inoltre, la Società e i Partners hanno previsto che:

- (i) Focus Investments venisse costituita senza necessità di attendere l'avveramento di tutte le condizioni sospensive previste dall'Accordo Quadro;
- (ii) in data 29 dicembre 2015 venissero posti in essere i seguenti atti e operazioni:
  - (a) l'assemblea straordinaria degli azionisti di Focus Investments deliberasse l'aumento di capitale al servizio del Conferimento, l'emissione degli SFP in favore di Prelios e la conversione, mediante annullamento, delle n. 1.389 azioni Focus Investments sottoscritte in sede di costituzione di quest'ultima, nel rapporto di 1 a 1, in n. 1.389 SFP con effetto dalla data di efficacia del Conferimento, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, nonché l'adozione del nuovo statuto di Focus Investments, con efficacia dalla data della integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments;
  - (b) la stipula dell'atto di Conferimento, con efficacia alle ore 23:59 del 31 dicembre 2015 (la "**Data di Efficacia del Conferimento**"), con sottoscrizione e liberazione da parte di Prelios di n. 999.999 azioni Focus Investments, destinate a convertirsi automaticamente in n. 333.333 azioni ordinarie Focus Investments con diritto di voto singolo di categoria "A" ("**Azioni A Focus Investments**") e n. 666.666 azioni Focus Investments prive del diritto di voto di categoria "B" ("**Azioni B Focus Investments**") contestualmente alla integrale sottoscrizione e liberazione da parte dei Partners dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments;
  - (c) la sottoscrizione dei Contratti di Servizi e la stipula dell'atto di adesione di Focus Investments all'Accordo Quadro.

Inoltre, ai sensi dei suddetti accordi modificativi, è stato concordato che in data 12 gennaio 2016 (il "**Giorno di Completamento dell'Esecuzione**"):

- (i) i Partners, ciascuno per quanto di rispettiva competenza e senza alcun vincolo di solidarietà, sottoscrivessero e liberassero l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, mediante versamento a favore di Focus Investments - oltre ad un importo complessivo di Euro 12 a titolo di versamento a fondo perduto, ai fini della quadratura numerica dell'operazione - di un importo complessivo pari ad Euro 11.999.880,00, di cui Euro 3.999.960,00 da parte di



ciascuno dei Partners, che saranno imputati a titolo di sottoscrizione e liberazione, rispettivamente, di n. 111.111 azioni di categoria “C” (“**Azioni C Focus Investments**”) da parte di Pirelli & C., n. 111.111 azioni di categoria “D” (“**Azioni D Focus Investments**”) da parte di UniCredit S.p.A. e n. 111.111 azioni di categoria “E” (“**Azioni E Focus Investments**”) da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.; le n. 111.111 azioni così sottoscritte e liberate da parte dei Partners sono rappresentative dell’8,33% del capitale sociale e del 25% dei diritti di voto di Focus Investments;

- (ii) l’assemblea ordinaria di Focus Investments nominasse il nuovo consiglio di amministrazione della società secondo quanto previsto dall’Accordo Quadro;
- (iii) il Consiglio di Amministrazione di Prelios deliberasse l’esercizio della delega per l’Aumento di Capitale in Opzione della Società.

Infine, sempre ai sensi dei surriferiti accordi modificativi, la Società e i Partners hanno stabilito che nel caso di mancato avvio dell’Offerta dell’Aumento di Capitale in Opzione entro il 29 febbraio 2016 (i) l’Accordo Quadro cesserà di produrre effetti e si risolverà automaticamente, e (ii) le parti ciascuna per quanto di rispettiva competenza saranno tenute a porre in essere e far sì che siano posti in essere tutti gli atti e le operazioni necessarie per ripristinare lo *status quo ante*.

#### *Esecuzione del Conferimento, dell’Apporto in Denaro e dell’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments*

In data 9 novembre 2015, ha avuto luogo la costituzione di Focus Investments, con l’adozione di un primo statuto sociale di Focus Investments concordato tra la Società e i Partners, con capitale sociale pari ad Euro 50.000,00 e contestuale emissione a favore di Prelios di n. 1.389 azioni Focus Investments destinate a convertirsi, mediante annullamento, nel rapporto di 1 a 1, in n. 1.389 SFP alla Data di Efficacia del Conferimento.

A seguito dell’avveramento delle condizioni sospensive previste dall’Accordo Quadro - nell’ambito dell’assemblea straordinaria degli azionisti di Focus Investments - in data 29 dicembre 2015:

- (i) è stato approvato un primo aumento di capitale sociale a pagamento di Focus Investments per Euro 99.999,9 con un sovrapprezzo complessivo pari ad Euro 72.199.927,8 e così per un controvalore di complessivi Euro 72.299.927,7, riservato al socio unico Prelios che è stato integralmente sottoscritto e liberato da Prelios, mediante Conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti al *fair value* dello stesso come risultante dalla Valutazione Aggiornata (come *infra* definita), con efficacia dalla Data di Efficacia del Conferimento;
- (ii) è stata deliberata la conversione, mediante annullamento, con effetto dalla Data di Efficacia del Conferimento, delle n. 1.389 azioni Focus Investments sottoscritte in sede di costituzione di quest’ultima da parte di Prelios, nel rapporto di 1 a 1, in n. 1.389 SFP, di cui è stata approvata l’emissione;
- (iii) è stata deliberata l’emissione di complessivi n. 555.556 SFP da offrirsi in sottoscrizione a Prelios a fronte dell’Apporto in Denaro per complessivi Euro 19.950.000,00 (che è previsto intervenga successivamente al completamento dell’Offerta in Opzione) ed anche a seguito dell’annullamento delle n. 1389 azioni di cui al precedente punto (ii);
- (iv) è stata approvata l’emissione degli SFP Addizionali da emettere a fronte dell’apporto da parte di Prelios di una somma di denaro pari all’importo dei proventi netti derivanti dalle Partecipazioni Escluse (*cfr. infra* nel presente Paragrafo);
- (v) è stato deliberato l’Aumento di Capitale Riservato Focus Investments; e

- (vi) è stata deliberata l'adozione, ai sensi dell'Accordo Quadro, del nuovo statuto di Focus Investments che regola, *inter alia*, la *governance* della società, i limiti al trasferimento delle azioni di Focus Investments nonché i criteri di ripartizione preferenziale delle distribuzioni di Focus Investments (successivamente all'integrale rimborso del Debito Conferito ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione), con efficacia a decorrere dalla data di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments da parte dei Partners.

Ai fini del Conferimento, Prelios e i Partners hanno assunto ai termini dell'Accordo Quadro un valore minimo del Ramo d'Azienda Investimenti pari ad Euro 35.999.964,00 ("**Valore Soglia**"), prevedendo quindi un prezzo di emissione per ciascuna azione pari ad Euro 36, di cui Euro 0,1 da allocare a capitale sociale ed i restanti Euro 35,9 da allocare a riserva sovrapprezzo (il "**Sovrapprezzo Soglia**"). L'Accordo Quadro ha previsto un meccanismo di aggiustamento di tali valori in una data prossima al Conferimento in dipendenza dell'esito dell'aggiornamento della valutazione del valore di mercato (*fair value*) del Ramo d'Azienda Investimenti operata dall'esperto indipendente, ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile ("**Valutazione Aggiornata**").

In particolare, l'Accordo Quadro ha previsto che, nel caso in cui il valore del Ramo d'Azienda Investimenti risultante dalla Valutazione Aggiornata fosse stato superiore al Valore Soglia, l'eccedenza del valore del Ramo d'Azienda Investimenti rispetto al Valore Soglia sarebbe stata interamente allocata – in sede di emissione delle Azioni B Focus Investments – in via esclusiva a sovrapprezzo delle Azioni B Focus Investments quale parte del prezzo di emissione delle stesse, di guisa che l'intera differenza tra il sovrapprezzo effettivamente attribuito in sede di Conferimento, come eventualmente rettificato a seguito della verifica di cui all'art. 2343 *quater* c.c., ed il Sovrapprezzo Soglia complessivo sarebbe stato riferibile alle sole Azioni B Focus Investments ("**Delta Sovrapprezzo**"). In tale ipotesi, la partecipazione di Prelios in Focus Investments per il tramite delle Azioni B Focus Investments sarebbe stata privilegiata nella distribuzione degli utili e nella distribuzione di riserve e in sede di liquidazione con il riconoscimento di una maggiorazione proporzionale al Delta Sovrapprezzo e tale da riconoscere, inoltre, un ulteriore privilegio di distribuzione secondo criteri di ripartizione preferenziale concordati, ai sensi dell'Accordo Quadro, tra Prelios e i Partners (di cui *infra*). Sempre ai sensi dell'Accordo Quadro, è previsto che il nuovo statuto di Focus Investments, da ultimo adottato, disciplini il suddetto privilegio.

In data 8 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato una situazione patrimoniale civilistica del Ramo d'Azienda Investimenti, redatta secondo i principi contabili internazionali e riferita alla data del 30 giugno 2015 ("**Situazione Patrimoniale Ramo**"). La valutazione ai sensi dell'art. 2343-ter, comma 2, lettera b), del Codice Civile è stata effettuata dall'esperto indipendente incaricato dalla Società, Prof. Mario Massari ("**Esperto**") sulla base della Situazione Patrimoniale Ramo. L'Esperto ha rilasciato la propria relazione di stima in data 9 ottobre 2015. Sulla base della relazione di stima redatta dall'Esperto, il totale attivo del Ramo d'Azienda Investimenti è stato valutato circa Euro 308 milioni mentre il valore complessivo degli attivi netti conferiti è stato stimato in Euro 72,3 milioni. La relazione di stima è stata poi successivamente aggiornata dall'Esperto, con rilascio della Valutazione Aggiornata in data 28 dicembre 2015, tenendo conto altresì delle modifiche intervenute al perimetro e alla consistenza del Ramo d'Azienda Investimenti successivamente al 30 giugno 2015, anche in forza dei meccanismi di aggiustamento previsti dall'Accordo Quadro nei casi di applicazione di vincoli al trasferimento e clausole di cambio di controllo per alcuni beni oggetto di Conferimento.

Alla luce della Valutazione Aggiornata, il *fair value* del Ramo d'Azienda Investimenti al 30 giugno 2015 è stato confermato in Euro 72,3 milioni. Il valore del Ramo d'Azienda Investimenti è quindi risultato superiore al Valore Soglia, pertanto, a fronte del Conferimento, come previsto ai sensi dell'Accordo Quadro e nell'atto di Conferimento, sono state attribuite a Prelios n. 999.999 azioni

Focus Investments, con corrispondente incremento del capitale sociale per Euro 99.999,9 e appostazione a riserva dell'importo di Euro 72.199.927,8 di cui (i) Euro 35.899.964,1 imputati a riserva sovrapprezzo generale e (ii) Euro 36.299.963,70 imputati a specifica riserva sovrapprezzo da denominarsi "Riserva Extra sovrapprezzo Azioni B".

Sempre in data 29 dicembre 2015, ha avuto luogo la sottoscrizione dei Contratti di Servizi e la stipula dell'atto di adesione di Focus Investments all'Accordo Quadro.

Alla Data di Efficacia del Conferimento, ai sensi dell'Accordo Quadro:

- (i) a fronte del Conferimento, sono state automaticamente emesse in favore della conferente Prelios n. 999.999 azioni Focus Investments, destinate a convertirsi automaticamente in n. 333.333 Azioni A Focus Investments, azioni ordinarie con diritto di voto singolo, e n. 666.666 Azioni B Focus Investments prive del diritto di voto contestualmente alla integrale sottoscrizione e liberazione da parte dei Partners dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments; e
- (ii) le n. 1.389 azioni Focus Investments sottoscritte da Prelios in sede di costituzione di Focus Investments sono state convertite, mediante annullamento, nel rapporto di 1 a 1, in n. 1.389 SFP.

Nel Giorno di Completamento dell'Esecuzione, sempre ai sensi dell'Accordo Quadro:

- (i) a fronte della sottoscrizione e integrale liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, per un importo pari a complessivi Euro 12.000.000 – ad un prezzo unitario pari a Euro 36 (di cui Euro 0,1 allocati a capitale sociale ed i restanti Euro 35,9 allocati a riserva sovrapprezzo) – da parte dei Partners, sono state emesse (i) in favore di Pirelli & C. n. 111.111 Azioni C Focus Investments, (ii) in favore di UniCredit S.p.A. n. 111.111 Azioni D Focus Investments e (iii) in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. n. 111.111 Azioni E Focus Investments, tutte dotate dei medesimi diritti e, in particolare, ciascuna attribuite al rispettivo titolare voto triplo;
- (iii) le n. 999.999 azioni Focus Investments detenute da Prelios si sono automaticamente convertite in n. 333.333 Azioni A Focus Investments, con diritto di voto singolo, e n. 666.666 Azioni B Focus Investments, prive del diritto di voto ma privilegiate;
- (iv) è divenuto efficace il nuovo statuto di Focus Investments, concordato con i Partners ai sensi dell'Accordo Quadro.

E' previsto che l'Apporto in Denaro venga effettuato successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

Nell'atto di conferimento era previsto che, entro 30 giorni dalla data di iscrizione dell'atto di Conferimento presso il Registro delle Imprese, fosse redatta una situazione patrimoniale aggiornata alla Data di Efficacia del Conferimento al fine di regolare eventuali scostamenti rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo, i quali avrebbero determinato l'applicazione di conguagli e (i) ove in positivo avrebbero incrementato la Riserva Extra Sovrapprezzo Azioni B fino ad un incremento massimo di Euro 20 milioni e, per l'eventuale eccedenza, avrebbero determinato un debito della conferitaria nei confronti di Prelios, che, in ogni caso, sarebbe stato interamente subordinato ai debiti verso le Banche Finanziatrici e non avrebbe potuto essere compensato con il credito di Focus Investments per l'Apporto in Denaro; e ove (ii) in negativo avrebbero ridotto detta riserva fino all'azzeramento della medesima e, per l'eventuale eccedenza, avrebbero determinato un debito di Prelios nei confronti di Focus Investments.

Il consiglio di amministrazione di Focus Investments si è riunito in data 26 gennaio 2016 ed ha approvato una situazione patrimoniale aggiornata del Ramo d'Azienda Investimenti alla Data di Efficacia del Conferimento, rilevando un minor valore rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo

di Euro 10,9 milioni (pari a circa 4,5% del valore dell'attivo conferito e circa il 15% del patrimonio netto di conferimento (NAV)), riconducibile sostanzialmente al risultato di periodo successivo al 30 giugno 2015, data cui è riferita la Situazione Patrimoniale Ramo che tiene anche conto delle risultanze di alcune perizie immobiliari successivamente acquisite. Conseguentemente, l'applicazione del meccanismo di conguaglio sopra descritto ha determinato la riduzione della Riserva Extra Sovrapprezzo Azioni B attribuita a Prelios per un ammontare pari ad Euro 10,9 milioni. A seguito di quanto sopra, il consiglio di amministrazione di Focus Investments ha, quindi, proceduto - nella medesima riunione - ad effettuare, con esito positivo, le verifiche di cui all'art. 2343-quater e dell'art. 2440 del Codice Civile.

All'esito dell'Operazione, i Partners dispongono congiuntamente della maggioranza dei diritti di voto in Focus Investments, mentre la maggioranza dei diritti patrimoniali rimane in capo a Prelios, titolare di Azioni A Focus Investments, di Azioni B Focus Investments e di SFP.

I diritti di voto in Focus Investments risultano suddivisi come segue:

- a) un numero di voti pari a circa il 75% del capitale votante è attribuito ai Partners, ciascuno dei quali detiene una quota pari al 25% dei diritti di voto; mentre
- b) il restante 25% dei diritti di voto è mantenuto da Prelios, restando così la *governance* di Focus Investments improntata (a livello parasociale e a livello statutario) a regole di ampia condivisione e democraticità delle decisioni, in modo che le deliberazioni nei competenti organi societari possano essere adottate solo con il voto favorevole di almeno 3 dei 4 soci di Focus Investments di volta in volta in accordo fra loro (*shifting majorities*), il tutto eccezion fatta per le operazioni straordinarie ed alcune operazioni/decisioni più rilevanti, che richiedono il consenso unanime di tutti i soci di Focus Investments.

Il meccanismo di voto sopra illustrato e la conseguente perdita del controllo, da parte di Prelios, su Focus Investments determinerà il deconsolidamento del Ramo d'Azienda Investimenti e la successiva valutazione della partecipazione in Focus Investments da parte di Prelios secondo il metodo del patrimonio netto.

Al fine di salvaguardare l'investimento effettuato in Focus Investments e di valorizzare la propria partecipazione in caso di uscita, Prelios ha chiesto e ottenuto che, decorso il periodo di intrasferibilità -di 5 anni (di cui *infra*) delle azioni di Focus Investments, (i) tutte le Azioni B Focus Investments si convertano in Azioni A Focus Investments, sulla base del rapporto di conversione concordato tra Prelios e i Partners e calcolato con riferimento ai valori al Giorno di Completamento dell'Operazione così come rettificato a seguito della verifica di cui all'art. 2343 *quater* del Codice Civile:  $(\text{capitale sociale unitario} + \text{Sovrapprezzo Soglia} + \text{Delta Sovrapprezzo unitario}) / (\text{capitale sociale unitario} + \text{Sovrapprezzo Soglia})$  e (ii) tutti gli SFP e tutte le Azioni C Focus Investments, Azioni D Focus Investments e Azioni E Focus Investments si convertano in Azioni A Focus Investments nel rapporto di 1 a 1 come segue ("**Conversione**"): (a) automaticamente qualora Prelios ceda, in favore di uno o più soggetti diversi dai Partners e da società affiliate alla stessa Prelios o ai Partners, una partecipazione pari ad almeno il 50% più un'azione del capitale sociale di Focus Investments, a condizione che il corrispettivo della cessione sia costituito esclusivamente da denaro e che esso non sia inferiore ad un prezzo tale per cui, se i Partners esercitassero il diritto di co-vendita previsto ai sensi dell'Accordo Quadro (e riflesso, *mutatis mutandis*, nel nuovo statuto di Focus Investments), ciascun Partner avrebbe diritto a ricevere dal terzo acquirente, a fronte della cessione della propria partecipazione in Focus Investments, un corrispettivo pari all'importo complessivo da esso investito in Focus Investments sino alla data di Conversione a titolo di conferimento (incluso sovrapprezzo), versamento in conto capitale o altro apporto di patrimonio netto; e/o (b) in via facoltativa, su semplice richiesta scritta di Prelios, qualora i Partners cedano di un numero di Azioni C Focus Investments e/o Azioni D Focus Investments e/o Azioni E Focus Investments così da perdere la maggioranza dei diritti di voto in Focus Investments, fatti salvi, in

ogni caso, i trasferimenti consentiti ai sensi dell'Accordo Quadro (e, *mutatis mutandis*, del nuovo statuto di Focus Investments), tra cui quelli in favore di società controllata dal Partner che effettua il trasferimento o quelli effettuati da Pirelli & C. in favore di una sua affiliata.

Sulla base della Situazione Patrimoniale Ramo alla data del 30 giugno 2015, a livello di bilancio consolidato di Prelios la partecipazione di Focus Investments, contabilizzata basandosi sul criterio della continuità di valori, comporterebbe un valore di iscrizione pari a circa Euro 96 milioni, già considerando la contribuzione di circa Euro 20 milioni di SFP nella stessa Focus Investments. Come meglio rappresentato alla Sezione Prima, Capitolo XX, Paragrafo 20.2 del Prospetto, al quale si rimanda per ulteriori dettagli, tale valore di iscrizione della partecipazione è quello incluso nelle informazioni finanziarie consolidate pro-forma contenute, a fini meramente illustrativi, nel Prospetto Informativo. Come sopra indicato il consiglio di amministrazione di Focus Investments si è riunito in data 26 gennaio 2016 ed ha approvato una situazione patrimoniale aggiornata del Ramo d'Azienda Investimenti alla Data di Efficacia del Conferimento, rilevando un minor valore rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo di Euro 10,9 milioni. Tale minor valore del Patrimonio Netto del ramo d'azienda conferito corrisponde al risultato negativo del Ramo d'Azienda Investimenti maturato nel corso del secondo semestre dell'esercizio 2015 e pertanto lo stesso avrà un impatto negativo sul conto economico consolidato dell'esercizio 2015 del Gruppo Prelios. Di conseguenza, anche la rilevazione della partecipazione in Focus Investments, avverrà avendo a riferimento tale minor valore del Ramo d'Azienda Investimenti riflesso in un corrispondente minor valore della Riserva Extra Sovrapprezzo Azioni B.

#### *Limiti al trasferimento delle azioni Focus Investments*

Nell'ambito dell'Accordo Quadro sono previste altresì alcune pattuizioni – riflesse anch'esse, *mutatis mutandis*, nel nuovo statuto di Focus Investments – inerenti i trasferimenti delle partecipazioni detenute in Focus Investments.

In particolare, si segnalano le seguenti:

- a) il menzionato periodo di intrasferibilità per 5 anni (c.d. periodo di *lock-up*) dal Giorno di Completamento dell'Esecuzione, nel corso del quale i soci di Focus Investments non potranno trasferire le Azioni A Focus Investments, le Azioni B Focus Investments, le Azioni C Focus Investments, le Azioni D Focus Investments, le Azioni E Focus Investments, gli SFP e i diritti, strumenti finanziari e titoli che diano diritto ad acquistare, e/o sottoscrivere le stesse e/o i diritti relativi alle stesse ("**Partecipazioni Focus Investments**"), fatti salvi, in ogni caso, i trasferimenti consentiti ai sensi dell'Accordo Quadro (e, *mutatis mutandis*, del nuovo statuto di Focus Investments), tra cui quelli in favore di società controllata dal Partner che effettua il trasferimento o quelli effettuati da Pirelli & C. in favore di una sua affiliata;
- b) al termine di tale periodo di *lock-up*, il trasferimento delle Partecipazioni Focus Investments potrà avvenire a condizione che:
  - (i) sia effettuato a fronte di un corrispettivo in denaro e in conformità alle disposizioni dell'Accordo Quadro – riflesse, *mutatis mutandis*, nel nuovo statuto di Focus Investments – relative al diritto di prelazione, diritto di co-vendita, diritto di trascinamento reciproco e obbligo di co-vendita;
  - (ii) con riferimento ai trasferimenti che non danno luogo alla Conversione, il terzo trasferitario assuma gli stessi diritti e obblighi della parte che effettua il trasferimento.

Con riferimento al diritto di prelazione, l'Accordo Quadro e, *mutatis mutandis*, il nuovo statuto di Focus Investments prevedono che, qualora dopo la scadenza del periodo di *lock-up*, Prelios o i Partners intendano trasferire a uno o più soggetti (inclusa un'altra parte), tutta o parte della propria

Partecipazione Focus Investments, le altre parti avranno un diritto di prelazione per l'acquisto di tale partecipazione agli stessi termini e condizioni offerti dal terzo acquirente e in proporzione alla partecipazione dagli stessi detenuta assumendo come già avvenuta la Conversione, con un diritto di opzione e accrescimento in caso rinuncia o mancato esercizio della prelazione da parte delle altre parti. Tali diritti di prelazione potranno essere esercitati anche successivamente all'eventuale verificarsi della Conversione.

Con riferimento al diritto di co-vendita, l'Accordo Quadro e, *mutatis mutandis*, il nuovo statuto di Focus Investments prevedono che, (i) qualora, dopo la scadenza del periodo di *lock-up*, Prelios intenda trasferire tutta o parte della propria Partecipazione Focus Investments, i Partners interessati avranno il diritto di co-vendere insieme a Prelios le rispettive Partecipazioni Focus Investments a condizione che non abbiano esercitato il diritto di prelazione; e (ii) qualora, dopo la scadenza del periodo di *lock-up*, uno o più Partner/s intenda/no trasferire le proprie Partecipazioni Focus Investments a soggetti diversi dagli altri Partners o società controllate o affiliate (nel caso di Pirelli & C.) tale trasferimento non potrà essere effettuato qualora non venga offerto agli altri Partners di trasferire al terzo acquirente le rispettive partecipazioni. Tali diritti di co-vendita potranno essere esercitati anche successivamente all'eventuale verificarsi della Conversione.

Con riferimento al diritto di trascinamento, l'Accordo Quadro e, *mutatis mutandis*, il nuovo statuto di Focus Investments prevedono che qualora dopo la scadenza del periodo di *lock-up* Prelios o i Partners ricevano da uno o più terzi un'offerta ferma e irrevocabile per l'acquisto di tutte le Partecipazioni Focus Investments detenute dalle parti, Prelios o i Partners a seconda dei casi, avranno il diritto di chiedere (cd. "*diritto di trascinamento*") e ottenere che le altre parti cedano al terzo acquirente le rispettive Partecipazioni Focus Investments agli stessi termini e condizioni (cd. "*obbligo di co-vendita*"). Il diritto di trascinamento non potrà essere esercitato dai Partners successivamente alla data in cui si è verificata la Conversione. Prelios sarà soggetta all'obbligo di co-vendita solo qualora il corrispettivo in denaro offerto sia almeno pari al valore delle proprie Partecipazioni Focus Investments stabilito da un esperto indipendente nominato di comune accordo tra Prelios e i Partners in applicazione dei criteri di cui all'art. 2437-ter, secondo comma, del Codice Civile ("**Valore Minimo**"); in caso di esercizio del diritto di trascinamento da parte di Prelios, il corrispettivo offerto per l'acquisto delle Partecipazioni Focus Investments di proprietà dei Partners dovrà essere pari per ciascun Partner al maggior importo tra il Valore Minimo e l'importo che consente di conseguire un IRR del 4% sull'importo complessivo investito da ciascun Partner fino alla data di esercizio del diritto di trascinamento, a titolo di conferimento (incluso sovrapprezzo), versamento in conto capitale o altro apporto di patrimonio netto; in ambo le ipotesi, è prevista comunque la possibilità che le parti siano soggette agli obblighi di co-vendita, sebbene i corrispettivi offerti per l'acquisto delle loro Partecipazioni Focus Investments siano inferiori ai predetti valori minimi, a condizione che il soggetto che esercita il diritto di trascinamento provveda al congruaggio della differenza. Infine, in caso di esercizio del diritto di trascinamento, i soggetti obbligati alla co-vendita potranno, entro un determinato termine, esercitare a loro volta il diritto di trascinamento, nel qual caso prevarrà l'offerta che preveda il corrispettivo offerto maggiore; i previsti diritti di trascinamento reciproco non potranno più essere esercitati successivamente all'eventuale verificarsi della Conversione.

### *Corporate governance*

Tra le previsioni dell'Accordo Quadro vi sono altresì ulteriori pattuizioni aventi carattere parasociale tra Prelios e i Partners – riflesse altresì, *mutatis mutandis*, nel nuovo statuto di Focus Investments – volte a regolare aspetti di *corporate governance* di Focus Investments. In particolare, si segnalano le seguenti:

- a) sino all'eventuale Conversione, il consiglio di amministrazione di Focus Investments sarà composto da n. 4 membri, di cui un componente nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni A Focus Investments (*i.e.* Prelios), un componente nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni C Focus Investments (*i.e.* Pirelli & C.), un componente nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni D Focus Investments (*i.e.* UniCredit S.p.A.) e un componente nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni E Focus Investments (*i.e.* Intesa Sanpaolo S.p.A.); a far data dall'eventuale Conversione, la nomina dell'organo amministrativo avverrà secondo le maggioranze di legge;
- b) sino all'eventuale Conversione, il collegio sindacale di Focus Investments sarà composto da n. 5 membri, di cui un sindaco effettivo (cui verrà attribuita altresì la carica di presidente del collegio sindacale) e un sindaco supplente nominati su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni D Focus Investments e Azioni E Focus Investments (*i.e.* UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.), un sindaco effettivo nominato su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni C Focus Investments (*i.e.* Pirelli & C.), un sindaco effettivo e un sindaco supplente nominati su designazione della maggioranza dei titolari di Azioni A Focus Investments (*i.e.* Prelios); a far data dall'eventuale Conversione, la nomina del collegio sindacale avverrà secondo le maggioranze di legge;
- c) sino all'eventuale Conversione, l'assemblea di Focus Investments delibererà secondo le maggioranze di legge, fatte salve le decisioni aventi ad oggetto determinate operazioni straordinarie (*i.e.* trasformazioni, fusioni, scissioni, conversione di azioni diverse da quelle previste ai sensi dell'Accordo Quadro, acquisto di azioni proprie, aumenti di capitale e riduzioni del capitale al di fuori dei casi previsti dagli artt. 2446 e 2447 del Codice Civile) ovvero altre modifiche statutarie, diverse da quelle necessarie ai fini dell'adeguamento a disposizioni normative o alle previsioni dell'Accordo Quadro, nonché eventuali altre delibere che diano diritto di recesso da Focus Investments ai sensi di legge e di statuto per coloro che non hanno concorso alla delibera, che dovranno essere approvate con il voto favorevole di almeno l'80% del capitale sociale di Focus Investments con diritto di voto. A livello statutario, è altresì previsto che rientrino in tale categoria di deliberazioni assembleari per le quali è richiesto un *quorum* qualificato le decisioni in materia di distribuzioni che derogano ai criteri di ripartizione preferenziale stabiliti nel nuovo statuto di Focus Investments. A far data dall'eventuale Conversione, l'assemblea di Focus Investments delibererà secondo le maggioranze di legge; e
- d) sino all'eventuale Conversione, le deliberazioni del consiglio di amministrazione di Focus Investments sono assunte con il voto favorevole di almeno 3 amministratori (ovvero, secondo quanto previsto nel nuovo statuto di Focus Investments, altresì dalla maggioranza degli amministratori in carica), fatta eccezione per le decisioni sui compensi *ex art.* 2389, terzo comma, del Codice Civile ad amministratori o comunque sui compensi dei *key managers*, sulle operazioni di Focus Investments con Prelios, i Partners e/o altre parti correlate di Focus Investments, sulle acquisizioni e investimenti non previsti dal Piano Focus Investments o, comunque, non strumentali alla liquidazione degli attivi immobiliari e sulle proposte su operazioni rientranti tra quelle indicate alla precedente lettera c), che dovranno essere approvate con il voto favorevole di tutti gli amministratori e, secondo quanto previsto nel nuovo statuto di Focus Investments, sono riservate alla competenza esclusiva del consiglio di amministrazione e non delegabili. A far data dall'eventuale Conversione, il consiglio di amministrazione di Focus Investments delibererà secondo le maggioranze di legge.

In esecuzione delle pattuizioni dell'Accordo Quadro, l'assemblea ordinaria di Focus Investments tenutasi nel Giorno di Completamento dell'Esecuzione ha provveduto alla nomina degli organi

sociali di Focus Investments, che resteranno in carica per tre esercizi e, quindi, sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018:

- a) nominando il consiglio di amministrazione nelle persone di Domenico Livio Trombone (in qualità di Presidente) (designato da Prelios), Elena Capra (designata da Pirelli & C.), Paolo Gencarelli (designato da UniCredit S.p.A.) e Salvatore Ruoppolo (designato da Intesa Sanpaolo S.p.A.); e
- b) confermando per il collegio sindacale, già nominato in sede di costituzione della società in data 9 novembre 2015, i sindaci effettivi Piercarlo Fabrizio Bonelli (cui è stata altresì attribuita la carica di presidente, nominato su designazione congiunta di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) Marco Giovanni Maria Taglioretti (nominato su designazione di Pirelli & C.) e Marco de Ruvo (nominato su designazione di Prelios), e i sindaci supplenti Massimiliano Alberto Tonarini (nominato su designazione congiunta di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) e Luca Aurelio Guarna (nominato su designazione di Prelios).

#### *Criteri di ripartizione preferenziale*

Ai sensi dell'Accordo Quadro sono inoltre previsti criteri di ripartizione preferenziale tra gli azionisti di Focus Investments. In particolare, è previsto che, successivamente all'integrale rimborso da parte di Focus Investments del Debito Conferito in conformità alle disposizioni del Nuovo Accordo di Rimodulazione, tutti i proventi netti incassati da Focus Investments per la dismissione di tutti gli attivi inclusi nel Ramo d'Azienda Investimenti dovranno essere distribuiti, nei limiti consentiti dalla legge, sulla base dei seguenti criteri e nel seguente ordine, assumendo, a tal fine, la conversione di tutte le Azioni B Focus Investments e degli SFP in Azioni A Focus Investments sulla base dei rispettivi – surriferiti – rapporti di conversione previsti:

- a) in primo luogo, in favore di Prelios e dei Partners *pari passu*, in proporzione a tutti gli eventuali conferimenti e apporti a patrimonio netto di Focus Investments di tempo in tempo effettuati a valere sulle azioni di Focus Investments e sugli SFP detenuti da ciascuno dei predetti soggetti ("**Quote Economiche delle Azioni e degli SFP**"), fino a quando non sia stato distribuito a ciascuno di essi un importo che consenta di conseguire un IRR pari al 6% sull'ammontare di tutti i conferimenti ed apporti dallo stesso effettuati in Focus Investments;
- b) in secondo luogo, per l'eventuale eccedenza, per il 100% a Prelios fino ad un importo che consenta alla Società di conseguire un IRR del 9% sull'ammontare di tutti i conferimenti ed apporti dalla stessa effettuati in Focus Investments;
- c) infine, per l'eventuale eccedenza, in favore di Prelios e dei Partners *pro-rata* sulla base delle Quote Economiche delle Azioni e degli SFP.

Sempre ai sensi dell'Accordo Quadro, il nuovo statuto di Focus Investments riflette, *mutatis mutandis*, i surriferiti criteri di ripartizione preferenziale. Tali criteri si applicheranno a tutte le distribuzioni effettuate da Focus Investments in favore dei propri soci (inclusi, a titolo esemplificativo, dividendi, riserve, acconti dividendi, distribuzione riserve, acconti sul risultato della liquidazione, residuo attivo di liquidazione, liquidazione della quota di recesso), fermo restando che Focus Investments non potrà effettuare alcuna distribuzione in favore degli stessi fintantoché non abbia provveduto al pagamento di ogni importo dovuto in relazione al Debito Conferito ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

#### *Dichiarazioni e Garanzie, obblighi di indennizzo*

L'Accordo Quadro prevede alcune dichiarazioni e garanzie e relativi obblighi di indennizzo in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti.



Segnatamente, Prelios ha dichiarato e garantito in favore dei Partners e di Focus Investments che, alla data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro, non sussistevano e, a partire dalla data di sottoscrizione stessa e fino alla scadenza del termine di 36 (trentasei) mesi dal Giorno di Completamento dell'Esecuzione, non sussisteranno in capo a Focus Investments e ad alcuna delle società, fondi o enti, direttamente o indirettamente partecipate/i da Prelios, ricomprese/i nel Ramo d'Azienda Investimenti – escluse/i quelle/i che siano iscritte/i nella Situazione Patrimoniale Ramo al 30 giugno 2015 per un valore pari o inferiore a zero e per le quali il *business plan* di Focus Investments approvato per gli esercizi 2015-2017 non preveda alcun provento realizzabile – (“**Partecipate**”) passività, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali, che derivino da fatti, omissioni o atti accaduti o compiuti entro il Giorno di Completamento dell'Esecuzione, ancorché i relativi effetti si siano manifestati, in tutto o in parte, successivamente a tale data (“**Eventi Rilevanti**”), al netto delle passività, degli appostamenti dei fondi rischi e delle altre poste rettificative iscritte nella Situazione Patrimoniale Ramo, quanto a Focus Investments, e/o negli ultimi bilanci approvati dalle Partecipate prima della data di sottoscrizione dell'Accordo Quadro, quanto alle Partecipate di Focus Investments in via diretta e indiretta, che in ciascun caso siano riferiti agli Eventi Rilevanti (“**Passività Pregresse e Sopravvenute**”).

Prelios ha dichiarato e garantito altresì ai Partners e a Focus Investments che, con riferimento al trasferimento in Focus Investments delle partecipazioni, quote di fondi nonché di tutti gli altri beni e rapporti giuridici compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti, non sarebbero nate (prima o dopo il Giorno di Completamento dell'Esecuzione) in capo a Focus Investments o ad alcuna delle Partecipate passività, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali che derivino dalla violazione ovvero applicazione di previsioni contenute in qualsiasi statuto, regolamento e/o accordo (ivi inclusi, senza limitazione, accordi parasociali, accordi di investimento e contratti di finanziamento) applicabile a Prelios, Focus Investments e/o alle Partecipate, o dalla violazione di disposizioni di legge o altri provvedimenti alle stesse applicabili (“**Passività Relative al Conferimento**”).

È inoltre prevista un'apposita garanzia relativa al fatto che non nasceranno, minusvalenze, sopravvenienze passive, insussistenze dell'attivo, perdite, costi e oneri, attuali o potenziali, a carico di Focus Investments o ad alcuna delle Partecipate derivanti da una specifica controversia individuata e attualmente pendente per taluni asseriti inadempimenti (“**Passività Specifiche**” e, insieme alle Passività Pregresse e Sopravvenute e alle Passività Relative al Conferimento, le “**Passività Rilevanti**”).

L'Accordo Quadro ha previsto che ogni Passività Rilevante sarà ridotta: (a) del risparmio fiscale complessivamente ottenuto da Focus Investments e/o dalla relativa partecipata in conseguenza della Passività Rilevante; (b) di ogni indennizzo assicurativo pagato a Focus Investments e/o alla relativa Partecipata da Focus Investments, in conseguenza della Passività Rilevante, in virtù di polizze assicurative; (c) di eventuali risarcimenti o indennizzi pagati da terzi a Focus Investments e/o alla relativa Partecipata in conseguenza di ciascuna Passività Rilevante; e (d) di eventuali sopravvenienze attive in Focus Investments e/o nella relativa Partecipata, successivamente al Giorno di Completamento dell'Esecuzione, rispetto alla Situazione Patrimoniale Ramo e/o ai bilanci di esercizio di tale Partecipata.

Prelios si è obbligata a pagare ed indennizzare Focus Investments per un importo pari (i) all'intero ammontare di ciascuna Passività Rilevante di Focus Investments, determinata ed eventualmente ridotta come sopra e (ii) all'ammontare di ciascuna Passività Rilevante, sempre determinata ed eventualmente ridotta come sopra, di ogni Partecipata moltiplicato per la percentuale del capitale sociale di tale Partecipata detenuta da Focus Investments al Giorno di Completamento dell'Esecuzione a seguito del Conferimento, restando fermo che qualora entro il termine di pagamento del relativo indennizzo la Partecipata a cui si riferisce la Passività Rilevante sia stata in

tutto o in parte ceduta, l'indennizzo sarà dovuto solo per l'eventuale differenza tra quanto incassato da Focus Investments (“**Ricavato della Dimissione**”) e il Limite della Passività Rilevante della Partecipata (come di seguito definito), non essendo dovuto alcun indennizzo qualora il Ricavato della Dimissione sia superiore al Limite della Passività Rilevante della Partecipata.

Gli indennizzi pagati per Passività Rilevanti di ciascuna delle Partecipate non potranno mai eccedere un importo pari al maggiore tra (i) il valore di realizzo della partecipazione nella Partecipata previsto nel *business plan* di Focus Investments approvato per gli esercizi 2015-2017 ovvero (ii) la svalutazione, da parte di Focus Investments, della partecipazione nella Partecipata rispetto al valore riportato nella Situazione Patrimoniale Ramo, ove determinata in entrambi i casi da una Passività Rilevante (“**Limite della Passività Rilevante della Partecipata**”).

Ai termini dell'Accordo Quadro sono state concordate alcune ulteriori limitazioni agli obblighi d'indennizzo, tra le quali:

- a) un limite minimo dell'indennizzo secondo cui nessun indennizzo sarà dovuto per Passività Rilevanti, derivanti da un singolo Evento Rilevante, di importo inferiore ad Euro 50.000,00;
- b) una franchigia secondo cui nessun indennizzo sarà dovuto sino a che la sommatoria degli indennizzi eccedenti il limite minimo dell'indennizzo di cui al precedente punto a) non sia almeno pari ad Euro 2.500.000,00, restando inteso che, al superamento di tale franchigia, sarà dovuto l'intero ammontare dei predetti indennizzi;
- c) un limite massimo dell'indennizzo ai sensi del quale la sommatoria degli indennizzi dovuti per Passività Rilevanti non potrà eccedere l'importo complessivo di Euro 25.000.000;
- d) un aumento dell'importo di cui alla precedente lettera c) pari a massimi Euro 7.000.000, che si applicherà esclusivamente agli Indennizzi per Passività Specifiche, fermo restando un limite massimo dell'indennizzo per le Passività Specifiche previsto nell'importo complessivo di Euro 7.000.000; gli ulteriori indennizzi che fossero richiesti a fronte di tali Passività Specifiche saranno dovuti nei limiti dell'importo di cui alla precedente lettera c);
- e) un limite temporale all'indennizzo secondo cui nessun indennizzo sarà dovuto in relazione a richieste di indennizzo inviate da Focus Investments oltre il termine di trentasei mesi dal Giorno di Completamento dell'Esecuzione ovvero, con esclusivo riferimento a Passività Rilevanti conosciute da Focus Investments nei venti giorni lavorativi precedenti la scadenza di tale termine, oltre il termine di venti giorni lavorativi dal momento in cui Focus Investments ne abbia avuto conoscenza.

Inoltre, ad integrazione delle suddette dichiarazioni, garanzie e obblighi di indennizzo, la Società ha rilasciato, ai sensi dell'atto di Conferimento, dichiarazioni e garanzie a favore Focus Investments riguardo alla proprietà, disponibilità e titolarità dei beni compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti, fatte beninteso salve le passività ricomprese nello stesso.

#### *Ulteriori impegni in capo a Prelios*

Tra le ulteriori previsioni contenute nell'Accordo Quadro, si segnalano ancora le seguenti:

- a) l'impegno di Prelios a deliberare l'Aumento di Capitale in Opzione, mediante attribuzione di apposita delega al Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea, esercitata in data 12 gennaio 2016 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXI del Prospetto);
- b) l'approvazione da parte del consiglio di amministrazione nominato dall'assemblea ordinaria di Focus Investments entro 60 giorni dal Giorno di Completamento dell'Esecuzione del *business plan* di Focus Investments relativo agli esercizi 2015 – 2017, concordato tra Prelios e i Partners ai sensi dell'Accordo Quadro;

- c) la sottoscrizione tra Prelios e Intesa Sanpaolo S.p.A. di un contratto di compravendita per l'acquisto da parte della Società, subordinatamente all'integrale esecuzione dell'Operazione, di tutte le n. 2.455.876 azioni detenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR (*cfr. infra* nel presente Paragrafo).

#### *Durata dell'Accordo Quadro*

La durata dell'Accordo Quadro è stata prevista in quella necessaria per l'adempimento di tutte le obbligazioni ivi previste, nonché, limitatamente alle disposizioni aventi natura parasociale con riferimento a Focus Investments, anche successivamente ad un'eventuale Conversione delle azioni e degli SFP di Focus Investments, secondo quanto *supra* richiamato, salvo ove diversamente previsto, in 5 anni a partire dal Giorno di Completamento dell'Esecuzione, con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 5 anni, salvo disdetta di una delle parti, con preavviso di almeno 4 mesi rispetto alla prevista scadenza.

#### (ii) *Term Sheet SFP e Regolamento SFP*

A fronte dell'Apporto in Denaro, Focus Investments emetterà in favore dell'apportante Prelios n. 554.167 SFP. Agli SFP emessi a seguito dell'Apporto in Denaro, si aggiungono i n. 1.389 SFP risultanti, a decorrere dalla Data di Efficacia del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, dalla conversione (nel rapporto di 1:1), mediante annullamento, delle n. 1.389 azioni Focus Investments sottoscritte da Prelios in sede di costituzione della società. Gli SFP hanno le caratteristiche previste da un apposito *term sheet* concordato tra Prelios e i Partners e accluso in allegato all'Accordo Quadro ("**Term Sheet SFP**"), le cui previsioni sono state altresì trasposte, *mutatis mutandis*, nel nuovo statuto di Focus Investments e nel regolamento degli SFP ("**Regolamento SFP**"). Ai sensi del Regolamento SFP, gli SFP emessi a fronte dell'Apporto in Denaro saranno sottoscritti e liberati da Prelios al prezzo unitario di Euro 35,90 circa cadauno. L'Apporto in Denaro verrà contabilizzato in un'apposita riserva del patrimonio netto di Focus Investments ("**Riserva SFP**"), partecipante alle eventuali perdite di esercizio della società soltanto in via subordinata alla previa erosione di tutte le altre riserve diverse da quella legale e che, in caso di distribuzione deliberata dall'assemblea di Focus Investments, verrà distribuita esclusivamente ai titolari di SFP. È previsto che per gli SFP si applichino le disposizioni di cui ai criteri di ripartizione preferenziale previsti dall'Accordo Quadro (*cfr. supra* nel presente Paragrafo). Gli SFP non sono suscettibili di frazionamento e sono soggetti alle medesime disposizioni sul trasferimento delle azioni di Focus Investments di cui all'Accordo Quadro e al nuovo statuto di Focus Investments, potranno inoltre essere convertiti in Azioni A Focus Investments, sulla base del rapporto di 1 a 1 (i) automaticamente qualora Prelios ceda, in favore di uno o più soggetti diversi dai Partners o da società affiliate alla stessa Prelios o ad alcuno dei Partners, una partecipazione pari ad almeno il 50% più un'azione del capitale sociale di Focus Investments, a condizione che il corrispettivo della cessione sia costituito esclusivamente da denaro e che esso non sia inferiore ad un prezzo tale per cui, se i Partners esercitassero il diritto di co-vendita previsto ai sensi dell'Accordo Quadro (e riflesso, *mutatis mutandis*, nel nuovo statuto di Focus Investments), ciascun Partner avrebbe diritto a ricevere dal terzo acquirente, a fronte della cessione della propria partecipazione in Focus Investments, un corrispettivo pari all'importo complessivo da esso investito in Focus Investments sino alla data di Conversione a titolo di conferimento (incluso sovrapprezzo), versamento in conto capitale o altro apporto di patrimonio netto; e/o (ii) in via facoltativa, su semplice richiesta scritta di Prelios, qualora i Partners cedano un numero di Azioni C Focus Investments e/o Azioni D Focus Investments e/o Azioni E Focus Investments così da perdere la maggioranza dei diritti di voto in Focus Investments, fatti salvi, in ogni caso, i trasferimenti consentiti ai sensi dell'Accordo Quadro (e, *mutatis mutandis*, del nuovo statuto di Focus Investments), tra cui quelli in favore di società

controllata dal Partner che effettua il trasferimento o quelli effettuati da Pirelli & C. in favore di una sua affiliata, in relazione ai quali non opera la conversione facoltativa. Qualora Focus Investments deliberi aumenti di capitale sociale, questi dovranno riguardare azioni e SFP nelle medesime proporzioni esistenti al momento della relativa delibera e ai titolari degli SFP spetteranno diritti di opzione sugli SFP di nuova emissione e di prelazione sull'inoptato. L'assemblea speciale dei titolari di SFP approverà le deliberazioni dell'assemblea dei soci che pregiudicano i diritti dei titolari degli SFP, ai sensi dell'art. 2376, comma 1, del Codice Civile. L'assemblea speciale dei titolari di SFP delibererà su qualsiasi materia di interesse comune dei titolari di SFP. Ai titolari di SFP non spetta il diritto di voto nelle assemblee degli azionisti di Focus Investments né il diritto di nominarne i componenti degli organi sociali.

(iii) Contratti di Servizi

*Contratto di servizi – Italia*

In data 29 dicembre 2015, così come previsto ai sensi dell'Accordo Quadro e sulla base del relativo *Term Sheet Servizi* ivi allegato, Prelios e le sue controllate SARE S.p.A. ed Integra S.p.A., da una parte, e Focus Investments, dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto avente ad oggetto l'erogazione da parte di Prelios e delle sue controllate a favore di Focus Investments e delle sue partecipate di una serie di attività di supporto e servizi *non core* (e.g. *HR*, processi e *compliance*, gestione servizi postali, IT, acquisti, fiscalità e predisposizione bilancio consolidato).

A fronte dell'erogazione di tali servizi è previsto che Focus Investments versi a Prelios e/o alla relativa controllata di Prelios corrispettivi sostanzialmente allineati al costo sostenuto dalla società erogante il servizio per svolgere e fornire tali attività e/o servizi.

La durata del suddetto contratto è prevista dalla data di sottoscrizione sino al 31 dicembre 2017, fatta salva la proroga per un ulteriore periodo di un anno - e pertanto fino al 31 dicembre 2018 – su richiesta di Focus Investments. Il contratto non prevede facoltà di recesso anticipato per le parti.

Inoltre, ai fini di consentire la corretta erogazione dei servizi oggetto di tale contratto Prelios si è impegnata (i) a concedere in sub-licenza a Focus Investments il diritto di utilizzare alcune licenze *software* in capo alla stessa Prelios e a SARE S.p.A., previo consenso dei rispettivi titolari delle licenze; (ii) fare sì che Focus Investments ed il Poliambulatorio Bicocca S.r.l. stipulino un contratto avente ad oggetto la fornitura, da parte di quest'ultima, di un servizio di assistenza sanitaria e primo soccorso in favore del personale di Focus Investments di sede nel comparto Bicocca nonché (iii) con il consenso da parte di Pirelli & C., a sottoscrivere in qualità di sublocatore, e Focus Investments, in qualità di sub-conduttore, un contratto di sub-locazione di alcuni uffici e parti comuni della sede Milano R&D.

*Contratto di servizi – Estero*

In data 29 dicembre 2015, così come previsto ai sensi dell'Accordo Quadro e sulla base del relativo *Term Sheet Servizi* ivi allegato, Prelios Deutschland GmbH, da una parte, e Focus Investments, dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto avente ad oggetto l'erogazione da parte di Prelios Deutschland GmbH, direttamente o tramite società controllate, a favore di Focus Investments e/o delle sue partecipate nel settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari, di servizi amministrativi e di gestione per attività di investimento (cd. '*administrative and management services for investments*').

A fronte dell'erogazione di tali servizi è previsto che Focus Investments versi corrispettivi sostanzialmente allineati al costo sostenuto dalle società fornitrici per l'erogazione e/o svolgimento

di tali attività e/o servizi (dell'ordine di circa Euro 2 milioni per il 2016 e circa 1,1 milioni per il 2017, oltre IVA).

La durata del suddetto contratto è prevista dalla data di sottoscrizione sino al 31 dicembre 2017, fatta salva la proroga per un ulteriore periodo di un anno - e pertanto fino al 31 dicembre 2018 – su richiesta di Focus Investments. Il contratto non prevede facoltà di recesso anticipato per le parti, salvo nei casi specificatamente ivi indicati.

*Contratto di Servizi Focus Investments –Accordo per la gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti*

In data 29 dicembre 2015, così come previsto ai sensi dell'Accordo Quadro e sulla base del relativo *Term Sheet* Servizi ivi allegato, Prelios e Focus Investments hanno sottoscritto un accordo che disciplina i servizi resi da Focus Investments in favore della Società per la gestione e valorizzazione delle partecipazioni relative ad alcune società e investimenti e co-investimenti nel settore immobiliare escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti ("**Partecipazioni Escluse**").

A fronte dell'erogazione di tali servizi è prevista una remunerazione fissa annuale pari ad Euro 20.000 e una variabile legata alla valorizzazione delle partecipazioni (il cui valore complessivo risultante dalla relazione semestrale di Prelios al 30 giugno 2015 è pari a circa Euro 800.000).

In aggiunta a quanto sopra, Prelios si impegna a reinvestire in Focus Investments, mediante sottoscrizione di SFP addizionali ("**SFP Addizionali**"), la differenza tra l'incasso netto derivante dalle Partecipazioni Escluse e gli investimenti sostenuti da Focus Investments per la valorizzazione delle medesime, fino a concorrenza di un ammontare pari al valore delle stesse riportato nell'allegato al medesimo contratto.

È previsto che tali SFP Addizionali abbiano valori unitari e diritti economico-patrimoniali e di circolazione uguali agli SFP disciplinati nel Regolamento SFP, descritto al precedente paragrafo.

(iv) *L'accordo per l'acquisto della partecipazione Prelios SGR S.p.A.*

In data 8 ottobre 2015, Prelios e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno sottoscritto un contratto di compravendita per l'acquisto da parte della Società di tutte le n. 2.455.876 azioni detenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR ("**Contratto di Compravendita SGR**"). Il corrispettivo per la compravendita è pattuito tra le parti in un importo fisso ed immutabile, insuscettibile di revisione, rettifica e aggiustamento, pari a complessivi Euro 6,5 milioni ("**Credito Azioni Prelios SGR**"), da corrisponderci, in unica soluzione, con contestuale trasferimento delle azioni, entro:

- a) qualora, all'esito dell'Offerta in Opzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, quest'ultimo risulti integralmente sottoscritto e liberato, il 10° (decimo) giorno lavorativo successivo alla data di integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale in Opzione; ovvero
- b) qualora, invece, all'esito dell'Offerta in Opzione, l'Aumento di Capitale in Opzione non risulti integralmente sottoscritto e liberato, la data di esecuzione della Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo (*cf. infra* nel presente Paragrafo, nonché Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto).

È previsto che Intesa Sanpaolo S.p.A. abbia ogni più ampia facoltà di compensare, in tutto o in parte, il proprio debito nei confronti di Prelios per il pagamento degli importi dovuti ai sensi della Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo con il proprio credito nei confronti di Prelios per il pagamento del Credito Azioni Prelios SGR. Parimenti, è previsto che Prelios abbia ogni più ampia facoltà di compensare, in tutto o in parte, il proprio debito nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. per il

pagamento del Credito Azioni Prelios SGR con il proprio credito nei confronti di Intesa Sanpaolo S.p.A. per il pagamento degli importi dovuti ai sensi della Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo.

L'efficacia del contratto di compravendita delle azioni di Prelios SGR era subordinata, ai sensi dell'art. 1353 del Codice Civile, al verificarsi, entro il 30 giugno 2016, di tutte le seguenti condizioni sospensive:

- a) avveramento e/o rinuncia di tutte le condizioni sospensive previste dall'Accordo Quadro;
- b) esecuzione di tutti gli atti, operazioni ed adempimenti previsti dall'art.5 dell'Accordo Quadro ai fini dell'esecuzione dell'Operazione;
- c) (i) integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale in Opzione ad esito dell'offerta in opzione, dell'asta sull'inoptato, dell'esercizio dei diritti di opzione e dell'esecuzione degli impegni derivanti dalla Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e della Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici ovvero, in alternativa, (ii) ove (x) ad esito dell'offerta in opzione, dell'asta sull'inoptato, dell'esercizio dei diritti di opzione e dell'esecuzione degli impegni derivanti dalla Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e della Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici, l'Aumento di Capitale in Opzione sia stato sottoscritto e liberato per un importo inferiore a Euro 66.500.000,00, ma non inferiore a Euro 60.000.000,00 e (y) in esecuzione della Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo, Intesa Sanpaolo S.p.A. abbia sottoscritto l'Aumento di Capitale in Opzione per l'importo necessario affinché l'Aumento di Capitale in Opzione sia interamente sottoscritto, sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione per un importo pari a complessivi Euro 66.500.000,00.

Alla Data del Prospetto Informativo si sono verificate tutte le condizioni sospensive di cui alla lett. a) e b) ad eccezione dell'approvazione del *business plan* di Focus Investments che dovrà intervenire entro 60 giorni dal Giorno di Completamento dell'Esecuzione, mentre non si sono ancora verificate le condizioni di cui alla precedente lett c).

Il contratto di compravendita ha inoltre previsto il rilascio da parte della cedente di apposite dichiarazioni e garanzie in ordine alla piena titolarità, proprietà e disponibilità delle azioni cedute, nonché circa l'ottenimento di ogni autorizzazione e/o approvazione a norma di legge e di statuto e l'assenza di necessarie approvazioni o autorizzazioni da parte di Autorità nazionali o sovranazionali.

L'operazione contemplata dal contratto di compravendita delle azioni detenute da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR è stata qualificata dalla Società quale operazione tra parti correlate, nel più ampio contesto dell'Operazione, e, pertanto, sono stati attivati ed eseguiti i conseguenti presidi di processo (anche con il coinvolgimento del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di Prelios) e la congruità del corrispettivo è stata attestata da apposita *fairness opinion* rilasciata dal Prof. Giorgio Pellati in data 4 agosto 2015.

#### (v) Il Nuovo Accordo di Rimodulazione

##### *Le intese relative alla rimodulazione e al rimborso del debito*

In data 8 ottobre 2015, Prelios, da un lato, e le Banche Finanziatrici e Banca IMI S.p.A. in qualità di banca agente ("**Banca Agente**"), dall'altro lato, hanno sottoscritto un nuovo accordo di rimodulazione del debito bancario di Prelios ("**Nuovo Accordo di Rimodulazione**") contenente i termini e le condizioni della rimodulazione dell'indebitamento bancario di Prelios derivante dal Contratto di Finanziamento *Club Deal*, come modificato ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione.

Con riferimento all'indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato e integrato ai sensi dell'Accordo

di Rimodulazione), alla data del 30 giugno 2015, lo stesso risultava essere pari a complessivi Euro 253.190.800,10, di cui Euro 238.595.015,35, in linea capitale, ed Euro 14.595.784,75 per interessi (“**Debito Complessivo**”).

In particolare, l’importo del Debito Complessivo, in base alle modifiche apportate dall’Accordo di Rimodulazione, risultava suddiviso nelle seguenti due porzioni:

- a) il Finanziamento *Senior*, pari, alla data del 30 giugno 2015, in linea capitale, a complessivi Euro 189.987.773,01 e, in linea interessi, a complessivi Euro 14.595.784,75; e
- b) il Finanziamento *Super Senior*, pari, alla data del 30 giugno 2015, in linea capitale, a complessivi Euro 48.607.242,34.

Ai sensi del combinato disposto dell’Accordo Quadro e del Nuovo Accordo di Rimodulazione, nel contesto dell’Operazione è stato previsto che:

- a) una porzione del debito di Prelios – ossia il c.d. Debito Conferito – venisse ricompresa nel Ramo d’Azienda Investimenti e, quindi, conferito a Focus Investments nell’ambito del Conferimento, con subingresso di Focus Investments, ai sensi dell’art. 2558 del Codice Civile, nelle corrispondenti obbligazioni di cui al Contratto di Finanziamento Club Deal e liberazione di Prelios dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito ai sensi dell’art. 2560 del Codice Civile, restando Focus Investments l’unica parte obbligata in relazione al Debito Conferito;
- b) vi fosse l’intenzione della Società di procedere al rimborso di una porzione del Debito Complessivo, relativamente al Finanziamento *Senior*, per un importo pari, in linea capitale, a complessivi Euro 11.711.481,43 (“**Rimborso**”);
- c) parte del residuo Debito Complessivo di Prelios (“**Debito Prelios Post Conferimento**”, intendendosi per tale la porzione del Debito Complessivo non interessata dal Conferimento ed esistente in capo a Prelios anteriormente all’avvio dell’Aumento di Capitale in Opzione, tenuto conto altresì del Rimborso, pari a Euro 71,8 milioni quale risultante dai dati proforma al 30 giugno 2015.) fosse in via alternativa (i) rimborsata da parte di Prelios mediante utilizzo dei proventi rivenienti dall’Aumento di Capitale in Opzione, ovvero (ii) compensata da alcune delle Banche Finanziatrici con il credito della Società derivante dalla Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici (*cfr. infra* nel presente Paragrafo, nonché Sezione Seconda, Capitolo V, 5.4.3);
- d) a seguito della sottoscrizione e liberazione dell’Aumento di Capitale in Opzione (e conseguente utilizzo dei relativi proventi e/o utilizzo delle garanzie dell’inoptato), il debito residuo in capo alla Società fosse pari a complessivi Euro 19.702.302,23 (“**Debito Residuo Prelios**”). Non ha fatto parte del Ramo di Azienda Investimenti oggetto del Conferimento il credito pari ad Euro 10.000.000, oltre ai relativi interessi, vantato da Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti di Prelios e denominato “*earn in*”, al pagamento del quale resta obbligata la Società e che verrà soddisfatto ai termini e condizioni attualmente previsti dall’accordo sottoscritto tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e Prelios in data 17 luglio 2014 così come successivamente modificato dall’Accordo di *Earn In*; tale debito, oltre agli interessi al tasso nominale annuo lordo del 3%, sarà pagato (i) per il 50% del relativo ammontare, al 30 settembre 2017 e (ii) per il restante 50%, al 30 settembre 2018 (*cfr. infra* nel presente Paragrafo).

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, è stato previsto che le Banche Finanziatrici, ai termini e condizioni dello stesso e subordinatamente al verificarsi delle condizioni ivi indicate, prestassero il loro assenso (i) al perfezionamento del Conferimento con, *inter alia*, il trasferimento del Debito Conferito in capo a Focus Investments e (ii) alla liberazione di Prelios dalle obbligazioni di cui al Contratto di Finanziamento *Club Deal* relative al Debito Conferito.

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione ha previsto la rimodulazione dell'indebitamento finanziario derivante dal Contratto di Finanziamento *Club Deal* come segue.

Con riferimento al Debito Conferito:

- a) scadenza a 5 anni (30 giugno 2020) con rimborso integrale in un'unica soluzione a tale data;
- b) interessi ad un tasso pari a 300 b.p.s. per anno, aventi periodi di interessi successivi di sei mesi, da corrispondersi alle Banche Finanziatrici in via posticipata ed in unica soluzione alla data di scadenza di cui sopra (i.e. permanenza del trattamento PIK attualmente in essere per il Finanziamento *Senior*); e
- c) rimborsi anticipati obbligatori mediante l'utilizzo dei proventi derivanti dalla gestione degli attivi conferiti con il Conferimento in Focus Investments secondo quanto qui di seguito meglio specificato.

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione ha previsto che il 100% dei proventi derivanti dalla gestione degli attivi conferiti con il Conferimento in Focus Investments, ovverosia le somme effettivamente incassate da Focus Investments a fronte delle cessioni di attivi immobiliari di diretta titolarità di Focus Investments, nonché le somme derivanti da distribuzioni ovvero da rimborsi di finanziamenti infragruppo, effettivamente incassati da Focus Investments – il tutto al netto di costi, spese ed altri oneri come previsto ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione – (“**Proventi Netti**”) sia immediatamente accreditato su un conto corrente bancario acceso da Focus Investments presso Intesa Sanpaolo S.p.A. e costituito in pegno in favore delle Banche Finanziatrici a garanzia del Debito Conferito (“**Conto Rimborsi**”).

Le somme di volta in volta a credito del Conto Rimborsi dovranno essere utilizzate in conformità a quanto di seguito previsto:

- a) entro 30 giorni dall'incasso di Proventi Netti, una porzione di questi ultimi pari all'ammontare da rimborsarsi secondo quanto di seguito descritto sarà destinata a rimborso anticipato obbligatorio della quota capitale del Debito Conferito; e
- b) la porzione residua di Proventi Netti che non sarà destinata a rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito ai sensi del precedente punto a) (“**Ammontare Disponibile**”), verrà trasferita in qualsiasi momento su un conto corrente bancario acceso da Focus Investments presso Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**Conto Operativo**” e, unitamente al Conto Rimborsi, “**Conti**”).

Sul Conto Operativo sono state e/o saranno, a seconda del caso, altresì accreditate le somme relative all'Apporto in Denaro e le somme rivenienti in capo a Focus Investments dall'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, nonché sullo stesso sarà accreditato ogni altro importo a qualsivoglia titolo incassato da Focus Investments medesima (ivi inclusi eventuali indennizzi ad essa corrisposti da Prelios ai sensi dell'Accordo Quadro e versamenti/finanziamenti effettuati dai propri soci).

Le somme di volta in volta a credito del Conto Operativo potranno essere liberamente utilizzate da Focus Investments purché le relative destinazioni siano in linea con il *business plan* di Focus Investments riguardante il Ramo d'Azienda Investimenti di cui il Piano Industriale 2015-2017 tiene conto e dà separata rappresentazione (“**Piano Focus Investments**” e, successivamente ad esso, con il *business plan* di volta in volta aggiornato di Focus Investments, quale approvato dai propri competenti organi sociali), ferme e impregiudicate le previsioni del Contratto di Finanziamento *Club Deal* e del Nuovo Accordo di Rimodulazione e salva comunque la possibilità per Focus Investments medesima di destinare gli importi ivi accreditati per effettuare rimborsi anticipati volontari del Debito Conferito.

Per quanto riguarda la porzione dei Proventi Netti da destinarsi a rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito, questa sarà pari:



- a) sino al 30 giugno 2017 (incluso), al 60% dei Proventi Netti; e
- b) con decorrenza dall'1 luglio 2017 (incluso), (i) al 90% dei Proventi Netti, ovvero

con decorrenza dalla data dell'integrale Apporto in Denaro in Focus Investments, qualora (i) il secondo giorno lavorativo antecedente la data di rimborso del Debito Conferito ovvero (ii) ove la predetta data di rimborso coincida con la data di incasso sul Conto Rimborsi dei relativi Proventi Netti, a tale data di incasso il saldo creditorio del Conto Operativo maggiorato dell'Ammontare Disponibile da accreditarsi su di esso ("**Cassa Operativa Disponibile**") sia inferiore alla soglia minima (la "**Soglia Minima**") applicabile (di cui *infra*), l'importo pari alla minore percentuale di Proventi Netti necessaria affinché, alla data di cui ai precedenti punti (i) o (ii), la Cassa Operativa Disponibile sia complessivamente pari a tale soglia minima applicabile.

La Soglia Minima prevista dovrà essere:

- a) sino al 30 giugno 2017 (incluso), un importo pari ad euro 32.000.000,00;
- b) con decorrenza dalla data del 1° luglio 2017 (incluso), un importo pari alla somma di tutte le uscite di cassa previste dal Piano Focus Investments e, successivamente ad esso, dal *business plan* aggiornato di Focus Investments ed approvato dai propri competenti organi sociali, sulla base di determinate Soglie Minime previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Infine, è stato previsto altresì che:

- a) nell'eventualità in cui anteriormente al perfezionamento del Conferimento fossero stati rivenuti (anche per effetto dell'esercizio di eventuali diritti di prelazione ovvero clausole aventi analoga natura) Proventi Netti in capo a Prelios, tali somme avrebbero dovuto essere custodite da Prelios e dalla stessa conferite in Focus Investments quale componente ad ogni effetto del Ramo di Azienda Investimenti ed accreditate sul Conto Rimborsi affinché fossero destinate a rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito, come disciplinato dal Nuovo Accordo di Rimodulazione e secondo i termini e le modalità ivi previste; e
- b) ove, in relazione ai beni oggetto del Conferimento siano stati pendenti i termini per l'esercizio del diritto di prelazione o fossero state avviate procedure ad esso relative in connessione al Conferimento ai sensi delle applicabili previsioni statutarie e/o contrattuali e anteriormente al perfezionamento del Conferimento medesimo non fossero stati incassati i corrispondenti Proventi Netti, il credito relativo al prezzo di esercizio di tali diritti di prelazione avrebbe dovuto essere conferito da Prelios in Focus Investments quale componente ad ogni effetto del Ramo di Azienda Investimenti, restando inteso che i beni in questione sarebbero dovuti restare nella titolarità di Prelios sino a completamento della descritta procedura di prelazione, ad esito della quale i relativi Proventi Netti avrebbero dovuto essere direttamente corrisposti a Focus Investments e destinati a rimborso anticipato obbligatorio del Debito Conferito come sopra disciplinato, ovvero, in caso di mancato incasso dei citati Proventi Netti, i predetti beni avrebbero dovuto essere trasferiti da Prelios in Focus Investments, quali facenti parte del Ramo di Azienda Investimenti in sostituzione dei corrispondenti crediti.

Con riferimento al Debito Residuo Prelios, il Nuovo Accordo di Rimodulazione ha previsto i seguenti termini e condizioni:

- a) scadenza a 7 anni (30 giugno 2022);
- b) rimborso mediante il pagamento di n. 4 rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del Debito Residuo Prelios in essere alla data di conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione, la prima delle quali da corrispondersi il 30 giugno 2019, con pagamento, alla data del 30 giugno 2022, di un importo pari al residuo 50% del Debito Residuo Prelios in essere

alla data di conclusione dell’Aumento di Capitale in Opzione (unitamente al pagamento rateale avente scadenza a quest’ultima data); e

c) interessi pari a 300 b.p.s. per anno, da pagarsi su base semestrale.

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione conteneva, infine, previsioni che hanno apportato al Contratto di Finanziamento *Club Deal*, *inter alia*, le seguenti modifiche:

a) con riferimento al Debito Conferito:

- (i) non costituiranno ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, né potranno in alcun modo determinare un “evento rilevante” (come ivi definito) ovvero essere considerati inadempimento e, pertanto, determinare un “evento rilevante” ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, il perfezionamento dell’Operazione nonché il compimento degli atti a tal fine necessari; e qualsivoglia mutamento della compagine sociale di Focus Investments strumentale o conseguente all’attuazione dell’Operazione e/o all’Accordo Quadro;
- (ii) inserimento di una fattispecie di rimborso anticipato obbligatorio nell’ipotesi in cui, anteriormente alla data di scadenza del Debito Conferito, il capitale sociale di Focus Investments cessi di essere interamente detenuto dai Partners e da Prelios, fatta eccezione per i trasferimenti consentiti ai sensi dell’Accordo Quadro;
- (iii) previsioni di impegni informativi, tra cui quelli relativi all’attuazione del Piano Focus Investments;
- (iv) mantenimento, con i necessari adeguamenti, dei *business monitoring tools* già previsti nell’Accordo di Rimodulazione;
- (v) divieto di indebitamento finanziario senza preventivo consenso scritto da parte dell’unanimità delle Banche Finanziatrici (fatta eccezione per i finanziamenti soci interamente subordinati al Debito Conferito, in linea capitale ed interessi, in ordine ai quali non potrà in ogni caso essere effettuato da parte di Focus Investments alcun pagamento, in linea capitale e interessi, sino all’integrale rimborso del Debito Conferito);
- (vi) inserimento del divieto di effettuare distribuzioni sotto qualsiasi forma;
- (vii) mantenimento della clausola di *negative pledge*, fatta eccezione per i diritti di garanzia esistenti alla data del 30 giugno 2015, derivanti da disposizioni di legge, nonché strumentali alla realizzazione dell’Operazione ovvero funzionali alle prospettate cessioni degli attivi immobiliari;
- (viii) inserimento del divieto di effettuare acquisizioni ed operazioni straordinarie senza il preventivo consenso delle Banche Finanziatrici, salvo ove funzionali alle prospettate cessioni degli attivi immobiliari; e
- (ix) costituirà un “evento rilevante” il fatto che qualsiasi indebitamento finanziario di Focus Investments per un ammontare complessivo in linea capitale superiore ad Euro 5 milioni diventi (o sia suscettibile di essere dichiarato) dovuto ed esigibile a causa del verificarsi di un caso di inadempimento (comunque caratterizzato) ovvero di qualsiasi evento avente lo stesso effetto; e
- (x) costituirà un “evento rilevante” il fatto che venga apportata qualsivoglia modifica al Piano Focus Investments, ove sostanzialmente pregiudizievole per gli interessi delle Banche Finanziatrici, e/o all’Accordo Quadro, ove possa avere un effetto pregiudizievole, senza il preventivo assenso unanime delle Banche Finanziatrici;

b) con riferimento al Debito Residuo Prelios:

- (i) non costituiranno ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, né potranno in alcun modo determinare un “evento rilevante” (come ivi definiti) ovvero essere considerati inadempimento e, pertanto, determinare un “evento rilevante” ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, il perfezionamento dell’Operazione nonché il compimento degli atti a tal fine necessari; e qualsivoglia mutamento della compagine sociale di Prelios strumentale o conseguente a quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione e/o all’attuazione dell’Operazione ovvero conseguente all’acquisizione di azioni di Prelios da parte di soggetti terzi di comprovata solidità e aventi un adeguato *standing* creditizio;
- (ii) inserimento di fattispecie di rimborso anticipato obbligatorio integrale nell’ipotesi di *delisting* di Prelios dal Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;
- (iii) non troveranno più applicazione alcuni obblighi informativi previsti dal Contratto di Finanziamento *Club Deal* e dall’Accordo di Rimodulazione;
- (iv) costituirà un “evento rilevante” il fatto che qualsiasi indebitamento finanziario della Società per un ammontare complessivo in linea capitale superiore ad Euro 2 milioni diventi (o sia suscettibile di essere dichiarato) dovuto ed esigibile a causa del verificarsi di un caso di inadempimento (comunque caratterizzato) ovvero di qualsiasi evento avente lo stesso effetto; e
- (v) costituirà un “evento rilevante” il fatto che venga apportata qualsivoglia modifica all’Accordo Quadro che possa avere un effetto pregiudizievole, senza il preventivo assenso unanime delle Banche Finanziatrici.

Il Debito Conferito e il Debito Residuo Prelios continueranno ad essere disciplinati dalle previsioni del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, quale modificato ai sensi dell’Accordo di Rimodulazione e del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

#### *Condizioni sospensive e risolutive del Nuovo Accordo di Rimodulazione*

Si segnala da ultimo che l’efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione e degli impegni assunti ai sensi dello stesso dalle Banche Finanziatrici (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la liberazione della Società, ai sensi dell’articolo 2560 del Codice Civile, dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, gli impegni di sottoscrizione e garanzia relativi all’Aumento di Capitale in Opzione e alla ridefinizione dei termini del Debito Residuo Prelios nonché del Debito Conferito) sono subordinati all’avveramento o alla rinuncia, entro il 29 febbraio 2016, delle condizioni sospensive già previste nell’Accordo Quadro e di alcune ulteriori condizioni e, in particolare, le seguenti:

- a) l’apertura da parte di Focus Investments del Conto Rimborsi e del Conto Operativo, nonché la sottoscrizione di un atto di pegno sul Conto Rimborsi tra Focus Investments, la Banca Agente e le Banche Finanziatrici a garanzia del Debito Conferito;
- b) la sottoscrizione dell’Accordo Quadro, nonché il verificarsi delle condizioni sospensive cui era subordinata l’efficacia delle relative previsioni;
- c) l’intervenuta delibera da parte dell’assemblea straordinaria di Prelios dell’Aumento di Capitale in Opzione ovvero dell’attribuzione di delega al Consiglio di Amministrazione per l’attuazione dell’Aumento di Capitale in Opzione;
- d) la consegna, *inter alia*, di:

- (i) evidenza dell'effettiva composizione del Ramo d'Azienda Investimenti, conforme a quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione;
  - (ii) evidenza del perfezionamento del Conferimento;
  - (iii) evidenza dell'avvenuta integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments e la conseguente adozione di un nuovo statuto sociale ai sensi di quanto previsto nell'Accordo Quadro;
  - (iv) copia del Nuovo Piano di Risanamento e della perizia relativa al Ramo d'Azienda Investimenti oggetto di Conferimento ai sensi dell'articolo 2343-ter del Codice Civile, unitamente a copia dell'aggiornamento della stessa;
  - (v) copia autenticata dell'asseverazione del Nuovo Piano di Risanamento ai sensi dell'articolo 67, terzo comma, lettera d), della Legge Fallimentare, contemplante tutti gli elementi dell'Operazione (ivi incluso il Conferimento);
  - (vi) evidenza dell'avvenuto deposito ai fini dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano del Nuovo Piano di Risanamento;
  - (vii) copia dell'accordo sottoscritto tra Intesa Sanpaolo S.p.A. e la Società in merito ai termini e condizioni applicabili al credito vantato da Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti della Società medesima e denominato "earn in";
  - (viii) evidenza dell'ottenimento del provvedimento che confermi l'insussistenza in capo a qualsivoglia parte dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica d'acquisto su azioni della Società in connessione all'esecuzione dell'Operazione (anche tenuto conto della risoluzione degli accordi di co-vendita in essere ed originariamente sottoscritti tra Fenice e le Banche Finanziatrici in data 24 settembre 2013) e rilascio dei consensi / autorizzazioni da parte di autorità eventualmente necessarie ai fini dell'esecuzione dell'Operazione;
  - (ix) evidenza, in relazione ai beni compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti oggetto di Conferimento, del fatto che siano stati ottenuti i *waiver* o i consensi scritti ovvero siano stati conclusi appositi accordi affinché i vincoli al trasferimento e le clausole di cambio di controllo non trovino applicazione con riferimento a determinati beni indicati nel Nuovo Accordo di Rimodulazione e ad ogni altro *asset* facente parte del Ramo d'Azienda Investimenti effettivamente trasferito;
  - (x) evidenza della previsione nell'Accordo Quadro di dichiarazioni e garanzie della Società in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti oggetto di Conferimento, unitamente all'assunzione dei connessi impegni di indennizzo da parte della Società medesima, da recepirsi nell'apposito atto di Conferimento;
- e) nell'ambito dell'attuazione del Piano Industriale 2015-2017 e dell'Operazione, l'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della Società della delega per l'esercizio dell'Aumento di Capitale in Opzione che preveda i criteri di determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni e stabilisca che tale prezzo sia fissato dal Consiglio di Amministrazione medesimo, applicando uno sconto sul TERP che dovrà tener conto, tra l'altro, delle condizioni di mercato vigenti al momento di lancio dell'Aumento di Capitale in Opzione, dell'andamento del titolo nonché della prassi di mercato per operazioni similari;
- f) l'avvenuta sottoscrizione del contratto relativo alla cessione a Prelios da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. delle azioni da essa detenute in Prelios SGR;
- g) l'intervenuta risoluzione degli accordi di co-vendita sottoscritti tra Fenice e le Banche Finanziatrici in data 24 settembre 2013;

- h) sino alla data dell'integrale sottoscrizione e liberazione dell'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, non si siano verificati eventi pregiudizievoli in relazione alle condizioni finanziarie della Società o delle sue controllate (considerate nel loro insieme) che possano sostanzialmente compromettere l'attuabilità dell'Operazione e/o del Piano Industriale 2015-2017; e
- i) l'effettuazione del Rimborso anticipati del debito Finanziamento *Senior* per un importo in linea capitale pari a complessivi Euro 11.711.481,43.

Pertanto, alla Data del Prospetto tutte le suddette condizioni sospensive si sono verificate.

Gli impegni delle Banche Finanziatrici relativi al Conferimento e, in particolare, gli impegni riguardanti l'assenso al perfezionamento del Conferimento ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal e dell'Accordo di Rimodulazione (ma non in relazione alla liberazione della Società, ai sensi dell'articolo 2560 del Codice Civile, dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito) erano subordinati esclusivamente alle condizioni sospensive di cui ai precedenti punti b), c), d) (esclusi i punti d) (ii) e (iii)), e), f), g), h) e i).

In aggiunta a quanto sopra, si precisa che Prelios sarà liberata *ex* articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito a seguito dell'integrale esecuzione dell'Apporto in Denaro in Focus Investments, che interverrà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

L'efficacia del Nuovo Accordo di Rimodulazione e degli impegni assunti dalla Banca Agente e dalle Banche Finanziatrici ai sensi del medesimo ivi compresi gli impegni di sottoscrizione e garanzia di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. in merito all'Aumento di Capitale in Opzione, sono infine risolutivamente condizionati, ai sensi dell'articolo 1353 del Codice Civile, al verificarsi dei seguenti eventi nei termini di seguito previsti:

- a) entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento Capitale in Opzione (e cioè la data di esercizio della garanzia), si sia verificato qualsivoglia evento che determini il venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro; ovvero
- b) la mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, dell'accordo garanzia relativo all'Aumento di Capitale in Opzione ovvero la mancata corresponsione delle commissioni nei termini concordati; ovvero
- c) la mancata esecuzione entro il 29 febbraio 2016 dell'Apporto in Denaro.

L'unica obbligazione di Prelios ancora inadempita alla Data del Prospetto Informativo che ai sensi dell'Accordo Quadro potrebbe dare luogo ad una domanda di risoluzione dell'Accordo Quadro *ex* art. 1553 del Codice Civile entro il 29 febbraio 2016 è la mancata esecuzione dell'Apporto in Denaro. Inoltre, ai sensi dello stesso Accordo Quadro il mancato avvio dell'Offerta in Opzione entro il 29 febbraio 2016 determina la risoluzione automatica dell'Accordo Quadro.

Ai sensi del Contratto di Garanzia le commissioni di cui alla precedente lettera b) dovranno essere pagate dalla Società ai *Joint Global Coordinator* e alle Banche del Consorzio: (i) in caso di esercizio della garanzia, entro 2 giorni di borsa aperta dal ricevimento della comunicazione da parte della Società dei risultati dell'offerta in borsa e del numero delle azioni che dovranno essere sottoscritte da ciascun garante. Tale comunicazione dovrà essere inviata da parte della Società entro 2 giorni di borsa aperta dalla conclusione dell'Offerta in Borsa; (ii) nel caso in cui non venga esercitata la garanzia entro 2 giorni lavorativi successivi all'ultimo giorno dell'Offerta in Borsa e nel caso in cui non vi sia l'Offerta in Borsa entro 2 giorni lavorativo dal termine del Periodo di Offerta.

*Impegni di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione di alcuni degli azionisti e impegni di garanzia di sottoscrizione dell'eventuale inoptato*

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate, alle condizioni ivi previste, nei confronti di Prelios a sottoscrivere, nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione, complessivi Euro 9.660.970, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione ed in particolare da parte di UniCredit S.p.A. quanto ad Euro 6.583.377 e da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. quanto ad Euro 3.077.593<sup>57</sup>. Le relative azioni automaticamente liberate mediante compensazione volontaria con il credito rispettivamente vantato da UniCredit S.p.A. e da Intesa Sanpaolo S.p.A. e corrispondente ad una porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di propria titolarità del Debito Prelios Post Conferimento.

Il Nuovo Accordo di Rimodulazione ha inoltre previsto, anche ai fini del rimborso del Debito Prelios Post Conferimento, l'assunzione da parte di determinati soggetti di impegni di garanzia di sottoscrizione della parte inoptata dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Inoltre ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, nell'ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate, a determinate condizioni, a sottoscrivere e liberare la corrispondente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità:

- a) sino ad Euro 12.000.000, mediante liberazione in denaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà (**“Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit”**);
- b) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo Debito Prelios Post Conferimento in base al Nuovo Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà (**“Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici”**); e
- c) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR (il Credito Azioni Prelios SGR, da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. (**“Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo”**)).

Alla Data del Prospetto si sono verificate le condizioni sospensive contenute nel Nuovo Accordo di Rimodulazione relative (i) agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) agli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI S.p.A.. Alla Data del Prospetto Informativo, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, (i) gli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI, sono altresì risolutivamente condizionati ai sensi dell'articolo 1353 del Codice Civile: (a) al venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro per qualsivoglia motivo (entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento di Capitale in Opzione), (b) alla mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, del Contratto di Garanzia (tale contratto è stato già sottoscritto alla Data del Prospetto) e al mancato adempimento del pagamento delle commissioni previste nel Contratto di Garanzia (per i termini di pagamento delle commissioni *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 (v)) e (c) alla mancata esecuzione dell'Apporto in Denaro entro il 29 febbraio 2016. Per maggiori

---

<sup>57</sup> Tali importi (relativi agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) dovranno tener conto dell'effettivo ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.

informazioni sulle condizioni sospensive e risolutive del Nuovo Accordo di Rimodulazione si rinvia al precedente paragrafo “*Condizioni sospensive e risolutive del Nuovo Accordo di Rimodulazione*”.

Infine, nel contesto del Nuovo Accordo di Rimodulazione, le parti hanno inteso altresì regolare come qui di seguito illustrato i criteri di ripartizione dei proventi rivenienti in capo a Prelios dalla sottoscrizione da parte del mercato dell’Aumento di Capitale in Opzione e, conseguentemente, l’ordine di priorità di utilizzo delle garanzie di sottoscrizione dell’inoptato *supra* descritte:

- a) in primo luogo, sino a complessivi Euro 12.000.000, tali proventi ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e saranno utilizzati da Prelios per supportare il proprio fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell’attività nel settore Servizi;
- b) in secondo luogo, i proventi in eccesso rispetto all’importo di cui al precedente punto a) e sino a ulteriori massimi Euro 38.339.030 ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici e saranno utilizzati da Prelios per rimborsare una corrispondente porzione del Debito Prelios Post Conferimento, con ripartizione di tali ammontari tra le Banche Finanziatrici secondo le quote di partecipazione definite nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e
- c) in terzo luogo, i proventi in eccesso rispetto agli importi di cui ai precedenti punti a) e b) ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e saranno utilizzati da Prelios per pagare il Credito Azioni Prelios SGR (o porzione di esso).

È pertanto previsto che, a seguito della sottoscrizione e liberazione dell’Aumento di Capitale in Opzione (e conseguente utilizzo dei relativi proventi ai sensi di quanto sopra indicato e/o utilizzo delle descritte garanzie dell’inoptato), l’ammontare del Debito Prelios Post Conferimento si riduca all’importo di cui al Debito Residuo Prelios.

(vii) Le ulteriori intese in relazione all’Operazione

*Atto di pegno di conto corrente ordinario di Focus Investments*

In data 13 gennaio 2016, in esecuzione di quanto previsto dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, Focus Investments, la Banca Agente e le Banche Finanziatrici hanno sottoscritto un atto di pegno di conto corrente ordinario in forza del quale Focus Investments ha irrevocabilmente costituito a favore della Banca Agente e delle Banche Finanziatrici, anche ai sensi del Decreto Legislativo 21 maggio 2004, n. 170, come di volta in volta integrato e modificato, pegno su:

- a) ciascuno e tutti i crediti di Focus Investments derivanti o che potranno derivare dal saldo del Conto Rimborsi, quale di volta in volta esistente;
- b) tutte le somme di volta in volta accreditate sul Conto Rimborsi, ivi incluse le somme che verranno ivi depositate da terzi o per ordine della stessa Focus Investments; nonché
- c) gli interessi maturati o maturandi su ogni ammontare descritto ai precedenti punti a) e b).

Il pegno è costituito, segnatamente, a garanzia di:

- a) tutte le obbligazioni pecuniarie di Focus Investments derivanti, a qualsivoglia titolo, dal Debito Conferito ovvero ad esso connesse, ivi incluse – a titolo esemplificativo – quelle derivanti dalla corretta esecuzione degli obblighi di pagamento in relazione a capitale, interessi (anche moratori), commissioni, costi (ivi inclusi i costi di reimpiego, ove dovuti), spese, risarcimenti o indennizzi, dovuti da Focus Investments ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal, così come modificato dall’Accordo di Rimodulazione e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione;

- b) tutte le obbligazioni pecuniarie in relazione ai costi, agli oneri e alle spese (ivi incluse quelle legali e fiscali), derivanti dall'esercizio, da parte della Banca Agente e delle Banche Finanziatrici, dei diritti e dei rimedi ad essi attribuiti in relazione al Debito Conferito ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal, così come modificato dall'Accordo di Rimodulazione e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione; e
- c) tutte le obbligazioni pecuniarie di Focus Investments derivanti dall'invalidità o inefficacia delle obbligazioni di cui al precedente punto a), come – a titolo esemplificativo – quelle ex articolo 2033 o ex articolo 2041 del Codice Civile.

Focus Investments avrà facoltà di utilizzare le somme depositate, trasferite o accreditate sul Conto Rimborsi esclusivamente in conformità a quanto previsto nel Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Il pegno rimarrà in vigore e avrà efficacia sino alla data dell'integrale ed incondizionato adempimento delle obbligazioni garantite ed alla sua estinzione e cancellazione ai sensi di quanto previsto nell'atto di pegno, nonostante ogni rimborso o adempimento parziale delle obbligazioni garantite.

(viii) Quesito Consob sull'assenza di obblighi OPA derivanti dall'Operazione

In risposta al quesito presentato, con nota in data 13 ottobre 2015, congiuntamente da parte della Società e dei Partners, con cui è stata chiesta conferma che l'insieme degli atti ricompresi nell'Operazione e le conseguenti modifiche degli assetti partecipativi di Prelios “non facciano sorgere obblighi di Opa in capo ad alcuno dei soggetti coinvolti, individualmente o congiuntamente tra loro” (il “**Quesito**”), CONSOB, con la Comunicazione CONSOB n. 0094176/15 dell'11 dicembre 2015 (il “**Provvedimento CONSOB**”), ha comunicato che:

*“Tutto ciò posto, si ritiene possibile confermare l'insussistenza di obblighi di Opa con riferimento all'operazione prospettata nel Quesito, purché nello svolgimento della medesima siano rispettate da parte dei soggetti coinvolti le seguenti condizioni:*

*- non siano corrisposti compensi o utilità in favore di Pirelli o Coinv in connessione al mancato esercizio dei diritti di opzione ai medesimi spettanti nell'ambito dell'Aumento di Capitale Prelios dalle banche Partners, da loro controllate (o soggetti comunque appartenenti al medesimo gruppo) o da soggetti da esse incaricati, non vi sia alcuna vendita ai medesimi soggetti dei relativi diritti di opzione né alcuna agevolazione a tale vendita, anche nella forma di prestazione di servizi ad essa finalizzati;*

*- l'eventuale vendita dei diritti di opzione da parte di Pirelli e Coinv avvenga attraverso soggetti diversi da quelli sopra indicati e sul mercato regolamentato con modalità tali da impedire la conoscibilità della controparte;*

*- sia chiarito, in modo inequivocabile, che la clausola dell'Accordo di Rimodulazione secondo cui “Le Banche Finanziatrici saranno comunque disponibili a concordare con la Società e P&C meccanismi volti a consentire il miglior coordinamento della cessione dei diritti di opzione eventualmente non esercitati da parte dei relativi titolari nell'ambito dell'Aumento di Capitale”, se non abrogata, non può essere attuata in contrasto con le condizioni di cui sopra;*

*- non si verifichi alcuna cessione totale o parziale della partecipazione di Pirelli (o di Coinv) in Prelios che, per le modalità di realizzazione, la vicinanza temporale (ad esempio entro 12 mesi dalla fine dell'Aumento di Capitale Prelios) o altri aspetti, possa risultare connessa all'operazione Centauro; a tal fine verrà richiesto a Pirelli e Coinv di comunicare alla Consob, ai sensi dell'art. 115 del TUF, ogni cessione della partecipazione detenuta in Prelios contestualmente alla sua effettuazione, a prescindere dalla riduzione al di sotto di soglie partecipative rilevanti ai sensi dell'art. 120 del TUF;*



- non si verifichi il superamento da parte dei due gruppi bancari UCI e ISP, autonomamente ed unitariamente considerati, di una soglia rilevante per l'obbligo di Opa a seguito di acquisti non compiuti nell'esercizio di diritti originariamente spettanti;
- i Partners non abbiano posto in essere operazioni di acquisto di azioni Prelios nei dodici mesi precedenti all'acquisto di azioni dell'Emittente nell'ambito dell'Aumento di Capitale Prelios;
- la partecipazione complessivamente detenuta dai Partners (attualmente pari al 49,79% del capitale votante di Prelios) non si riduca, nel corso dell'esecuzione dell'Aumento di Capitale Prelios, al di sotto della soglia del 45%;
- nell'ambito del Patto Fenice, come integrato il 25 settembre 2015, non si determini la creazione di coalizioni fra due dei tre paciscenti tali da modificare gli equilibri di potere attualmente esistenti all'interno del patto medesimo;
- i Partners non concludano tra di loro ulteriori accordi idonei a determinare una modificazione degli assetti di potere su Prelios e non emergano ulteriori accordi o forme di cooperazione tra i Partners relativi alle partecipazioni in Prelios.

*Il mancato rispetto delle predette condizioni o l'acquisizione di elementi informativi e/o documentali non in linea con quanto prospettato nel Quesito renderanno le conclusioni del presente parere non più attuali e potranno determinare l'assunzione di determinazioni parzialmente o totalmente diverse rispetto a quelle rassegnate.”*

Per formalizzare i relativi impegni e dare attuazione alle predette condizioni di cui al Provvedimento CONSOB, la Società e la Banca Agente, quest'ultima in nome e per conto delle Banche Finanziatrici, hanno sottoscritto un accordo interpretativo del Nuovo Accordo di Rimodulazione (*cfr. infra* nel presente Paragrafo), nonché i Partners e Coinv S.p.A. hanno sottoscritto in data 28 dicembre 2015 un ulteriore patto parasociale relativo a Prelios (per maggiori dettagli *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto Informativo).

*(ix) Accordo interpretativo del Nuovo Accordo di Rimodulazione*

In data 28 dicembre 2015, con mera finalità interpretativa in relazione a quanto esposto nel Provvedimento CONSOB e con riferimento alla clausola del Nuovo Accordo di Rimodulazione secondo cui “*Le Banche Finanziatrici saranno comunque disponibili a concordare con la Società e P&C meccanismi volti a consentire il miglior coordinamento della cessione dei diritti di opzione eventualmente non esercitati da parte dei relativi titolari nell'ambito dell'Aumento di Capitale Prelios*”, la Società e la Banca Agente, quest'ultima in nome e per conto delle Banche Finanziatrici, hanno sottoscritto un accordo ai sensi del quale hanno convenuto che la suddetta previsione si interpreti in senso conforme alle condizioni di cui al Provvedimento CONSOB medesimo e confermato, in linea con quanto ivi indicato, che la richiamata disposizione del Nuovo Accordo di Rimodulazione non troverà applicazione, trattandosi di mera clausola di stile.

*(x) Accordo con riferimento al credito vantato da Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti della Società denominato “earn in”*

Nell'ambito della cessione da parte della Società di una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di Prelios SGR ad Intesa Sanpaolo S.p.A., avvenuta nel corso dell'ultimo trimestre del 2009, l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A., al fine di disciplinare i propri reciproci diritti ed obblighi in relazione alla rispettiva partecipazione al capitale di Prelios SGR, sottoscrivevano altresì in data 30 settembre 2009:

- a) un patto parasociale e

- b) un accordo volto a normare:
  - (i) le modalità di dismissione della partecipazione detenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR, qualora non si fosse addivenuti alla quotazione di quest'ultima entro il 31 luglio 2013 e
  - (ii) la determinazione di un meccanismo di cd. “*earn out*” in favore di Prelios e di “*earn in*” in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., in caso di uscita;
- c) non essendo intervenuta la quotazione di Prelios SGR entro il 31 luglio 2013, la Società e Intesa Sanpaolo S.p.A.:
  - (i) con cinque accordi modificativi perfezionati rispettivamente in data 2 agosto 2013, 13 dicembre 2013, 27 febbraio 2014, 30 aprile 2014 e 17 luglio 2014, hanno convenuto - tra l'altro - di prorogare il termine *a quo* per l'avvio da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. della procedura di *exit*; in particolare, ai sensi dell'ultimo dei suddetti accordi modificativi, la procedura di *exit* avrebbe potuto essere attivata da Intesa Sanpaolo S.p.A. a far data dal 30 giugno 2017;
  - (ii) ai sensi dell'ultimo accordo modificativo del 17 luglio 2014, Prelios e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno stabilito convenzionalmente che quest'ultima avesse diritto al pagamento dell'“*earn in*”, determinato in un importo complessivo forfettario di Euro 10 milioni (“**Debito Earn In**”), oltre agli interessi calcolati sul predetto importo, a far tempo dalla data (compresa) di perfezionamento di tale ultimo accordo modificativo, per il numero di giorni effettivamente trascorsi e sulla base di un anno di 365 giorni, al tasso nominale annuo lordo del 3%, il tutto da pagarsi al 30 giugno 2017.

Nel contesto delle negoziazioni volte a definire i termini e le condizioni dell'Operazione, la Società e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno avviato ulteriori discussioni in merito alla revisione degli accordi originari (come successivamente modificati dai suddetti accordi modificativi), nell'ambito delle quali discussioni Prelios ha proposto ad Intesa Sanpaolo S.p.A. (i) di riacquistare la partecipazione detenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR e (ii) di riscadenzare ulteriormente il termine di pagamento del Debito Earn In.

In data 8 ottobre 2015, Prelios e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno quindi sottoscritto un sesto accordo modificativo (*i.e.* l'Accordo di *Earn In*), ai sensi del quale:

- a) il Debito *Earn In* e i relativi interessi dovranno essere pagati da Prelios ad Intesa Sanpaolo S.p.A. nelle seguenti *tranche* riscadenzate: (i) per il 50% del relativo ammontare al 30 settembre 2017 e (ii) per il restante 50% al 30 settembre 2018. L'importo degli interessi dovuti da Prelios comprenderà (i) l'ammontare degli interessi maturati dalla data (compresa) di perfezionamento del quinto accordo modificativo (e, quindi, dal 17 luglio 2014) fino alla data (esclusa) di sottoscrizione del sesto accordo modificativo e (ii) l'ammontare degli interessi che matureranno pro-quota sull'importo di ciascuna *tranche* del Debito *Earn In* dalla data (compresa) di sottoscrizione del sesto accordo modificativo fino alla data (esclusa) di pagamento della relativa *tranche*, come sopra indicata. Gli Interessi matureranno - in caso di pagamento anticipato rispetto alle previste nuove scadenze - solo fino alla data di effettivo pagamento e, pertanto, nei limiti di quanto effettivamente maturato;
- b) in deroga a quanto sopra, Prelios potrà pagare il Debito Earn In e i relativi interessi anticipatamente rispetto alle scadenze del 30 settembre 2017 e del 30 settembre 2018, nel rispetto, *inter alia*, (i) delle previsioni di cui all'Accordo di Rimodulazione, ovvero (ii) delle successive modifiche e/o integrazioni allo stesso, anche in relazione al Nuovo Accordo di Rimodulazione. Il verificarsi di un cd. “evento rilevante” ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione e del Nuovo Accordo di Rimodulazione costituirà causa di decadenza di

Prelios dal beneficio dei termini di pagamento del Debito *Earn In* e dei relativi interessi i cui ammontari, per l'effetto, diverranno immediatamente dovuti ed esigibili;

L'efficacia del sesto accordo modificativo è sospensivamente condizionata (i) all'avveramento e/o rinuncia di tutte le condizioni sospensive previste dal Contratto di Compravendita SGR entro e non oltre la data del 30 giugno 2016 (*cf. supra* nel presente Paragrafo).

### 22.1.2 *Accordi e intese relative all'operazione straordinaria 2013*

#### (i) L'Accordo di Rimodulazione

In data 7 maggio 2013, sulla base delle intese raggiunte tra le parti nell'ambito della più ampia operazione straordinaria attuata dalla Società nel corso del 2013, nonché del Piano di Risanamento, la Società, da un lato, Pirelli & C., la Banca Agente e le Banche Finanziatrici, dall'altro lato, hanno sottoscritto, tra l'altro, l'Accordo di Rimodulazione (alla Data del Prospetto modificato dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, *cf. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto*), finalizzato a consentire alla Società la rimodulazione del proprio indebitamento in linea con il perseguimento (nell'ambito dell'attuazione della suddetta operazione straordinaria del 2013) degli obiettivi del Piano di Risanamento, individuati nel risanamento dell'esposizione debitoria, nonché nel riequilibrio della situazione finanziaria della Società.

Al 31 dicembre 2012, i contratti di finanziamento a favore di Prelios ammontavano a quanto segue:

- per Euro 519 milioni, in relazione a due contratti di finanziamento stipulati in data 28 dicembre 2011 comprendenti, Euro 359 milioni del Contratto di Finanziamento *Club Deal* ed Euro 160 milioni del contratto di finanziamento stipulato con Pirelli & C., (il “**Contratto di Finanziamento P&C**”);
- per Euro 20 milioni relativamente ad una linea *revolving* di tipo “*bridge to disposal*” concessa dal gruppo Intesa Sanpaolo in data 28 dicembre 2011, non utilizzata.

L'Accordo di Rimodulazione prevedeva, in particolare, i termini e le condizioni di conversione e rimodulazione del debito complessivo di Prelios – costituito dagli importi, in linea capitale ed interessi, erogati ai sensi dei sopra ricordati Contratto di Finanziamento *Club Deal* e Contratto di Finanziamento P&C – nonché alcune pattuizioni modificative del Contratto di Finanziamento *Club Deal*.

In particolare, l'indebitamento della Società – pari a 561 milioni di Euro, ovvero Euro 519 milioni di finanziamenti inclusi gli oneri maturati al 31 dicembre 2012, ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* e del Contratto di Finanziamento P&C – era rimodulato per effetto dell'Accordo di Rimodulazione, nel seguente modo:

- finanziamento *super senior* (50 milioni di Euro) (il “**Finanziamento Super Senior**”);
- finanziamento *senior* (200 milioni di Euro) (il “**Finanziamento Senior**”); e
- Convertendo (fino a massimi 269 milioni di Euro).

L'efficacia dell'Accordo di Rimodulazione era subordinata al verificarsi, entro il 30 settembre 2013, di alcune condizioni sospensive. Gli impegni delle Banche Finanziatrici erano subordinati al mancato verificarsi di alcune condizioni risolutive.

Il Finanziamento *Super Senior* prevedeva i seguenti principali termini e condizioni:

- rimborso integrale in unica soluzione entro il 31 dicembre 2017;
- oneri finanziari semestrali *cash* ad un tasso *all-in* pari al 4,0%, con decorrenza dal 1° gennaio 2013;

- eliminazione dei *covenant* finanziari;
- non si prevedevano ipotesi di rimborsi anticipati obbligatori, se non nel caso di decadenza dal beneficio del termine a seguito del verificarsi di c.d. “*eventi rilevanti*”, come previsti ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal* (come modificato), tra cui: violazione degli impegni di non postergazione delle obbligazioni verso i finanziatori rispetto ad altre obbligazioni dell’Emittente non garantite (c.d. *pari passu*); la costituzione di garanzie in pregiudizio alle ragioni dei finanziatori (c.d. *negative pledge*); ipotesi di *cross-default*; insolvenza dell’Emittente; l’avvio di una procedura concorsuale o di liquidazione dell’Emittente.

Il Finanziamento *Senior* prevedeva i seguenti principali termini e condizioni:

- rimborso integrale in unica soluzione entro il 31 dicembre 2018;
- oneri finanziari capitalizzati ad un tasso *all-in* pari al 3,0%, dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2016 e, successivamente, ad un tasso pari all’Euribor maggiorato di uno *spread*, in ragione d’anno, da definirsi in buona fede tra le Banche e la Società entro il 1° gennaio 2017, sulla base delle allora prevalenti condizioni di mercato (senza aver le parti predeterminato parametri di *cap e/o floor*);
- eliminazione dei *covenant* finanziari.

Il Finanziamento *Senior* era destinato ad essere rimborsato esclusivamente mediante la realizzazione degli attivi immobiliari; in particolare, si prevedevano:

- rimborsi anticipati pari al 65% dei flussi netti (c.d. “proventi netti”) incassati dalla Società a seguito della cessione degli attivi immobiliari (unica fattispecie cui si applicava il concetto di c.d. *cash sweep* limitatamente alla predetta percentuale del 65%). Ogni qualvolta, a seguito della cessione di un *asset*, tra quelli individuati alla data del 30 giugno 2012, la Società avesse generato un provento netto, lo stesso avrebbe dovuto essere accreditato su uno specifico conto rimborsi, entro i quindici giorni successivi alla scadenza del mese solare in cui si fosse realizzato l’incasso della predetta cessione, al fine del rimborso anticipato (nella percentuale indicata) di una corrispondente parte del Finanziamento *Senior*;
- il restante 35% costituisse un fondo cassa (il “**Fondo Esigenze di Cassa 1**”) fino a Euro 145 milioni, per far fronte a predeterminati oneri e/o impegni relativi ad iniziative e/o investimenti specificatamente individuati ed eventuali altre passività;
- qualora, nel momento in cui fossero sorte altre passività, il Fondo Esigenze di Cassa 1, tenuto conto delle esigenze per cui era stato costituito, non fosse stato capiente, il 100% dei flussi generati dagli attivi immobiliari sarebbe stato utilizzabile per l’integrazione del Fondo Esigenze di Cassa 1 sino a concorrenza di Euro 20 milioni. L’Accordo di Rimodulazione prevedeva, inoltre, obblighi informativi a carico dell’Emittente, nonché conteneva la previsione di potere attivare in futuro *business monitoring tools*.

Nel primo semestre 2015 l’Emittente ha ottenuto il *waiver* ad alcuni aspetti degli accordi di finanziamento, in particolare 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%).

Con riferimento alla rimodulazione del debito, i proventi incassati dalla Società per effetto della sottoscrizione dell’aumento di capitale in opzione della Società del 2013 da parte del mercato dovevano essere in parte destinati alla riduzione degli impegni di sottoscrizione assunti dai finanziatori, nei termini e alle condizioni previsti dall’Accordo di Rimodulazione e, fermo restando in Euro 250 milioni l’importo aggregato del Finanziamento *Senior* e del Finanziamento *Super Senior*, nello specifico: (i) quanto al 50% degli stessi, per il rimborso parziale del debito

complessivo della Società nei confronti dei finanziatori, secondo le proporzioni previste nell'Accordo di Rimodulazione; e (ii) quanto al restante 50% delle stessi, per effettuare gli accantonamenti sul Fondo Esigenze di Cassa 1.

(ii) Il Prestito Convertendo Prelios 2013-2019

Sempre nell'ambito della più ampia operazione straordinaria attuata dalla Società nel corso del 2013, a seguito dell'esercizio della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea in data 8 maggio 2013 per l'emissione del prestito convertendo Prelios 2013-2019 (il "**Convertendo**"), esercitata nel corso delle riunioni del 30 maggio 2013 e del 10 giugno 2013, era previsto che un importo dell'indebitamento pari ad un massimo di nominali Euro 269 milioni avrebbe acquisito la natura di prestito obbligazionario a conversione obbligatoria – il Convertendo – in azioni ordinarie e in Azioni di Categoria B della Società, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società alla scadenza, come di seguito meglio precisato.

Ricordato che l'importo effettivo del Convertendo poteva essere determinato solo all'esito dell'aumento di capitale in opzione della Società del 2013 (potendo tale importo variare tra un minimo di nominali Euro 226 milioni, qualora il mercato non avesse sottoscritto tale aumento di capitale, ed un massimo di nominali Euro 269 milioni, qualora invece il mercato avesse sottoscritto integralmente l'aumento). Sulla base dell'Accordo di Rimodulazione si prevedeva che il Convertendo venisse suddiviso in due *tranche*: (a) la prima (la "**Tranche A**", pari al 71,1%) destinata in sottoscrizione a tutti i finanziatori – P&C e le Banche Finanziatrici – *pro-quota* e convertibile in azioni ordinarie, sottoscritta da P&C per Euro 80,9 milioni; e (b) la seconda (la "**Tranche B**", pari al 28,9%) destinata esclusivamente a Pirelli & C. e convertibile in Azioni di Categoria B sottoscritta per Euro 67,5 milioni. La ripartizione effettiva era stata pertanto effettuata sulla base dei risultati dell'aumento di capitale in opzione della Società del 2013 e della determinazione dell'esatto importo della garanzia di sottoscrizione dell'importo mediante conversione di crediti – fino a Euro 85 milioni – prestata da Pirelli & C. e dalle Banche Finanziatrici, ferme restando le seguenti ripartizioni percentuali.

Finanziatori	Quote di partecipazione alla Tranche A del Convertendo	Quote di partecipazione alla Tranche B del Convertendo	Quote di partecipazione al Convertendo
	%	%	%
Pirelli & C. S.p.A.	48,711%	100%	63,533%
Intesa Sanpaolo S.p.A.	7,778%	-	5,530%
UniCredit S.p.A.	18,014%	-	12,808%
Banca Popolare di Milano Soc. Coop.	7,499%	-	5,332%
Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop.	3,000%	-	2,133%
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	7,499%	-	5,332%
UBI Banca Soc. Coop.	1,500%	-	1,066%
Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop.	3,000%	-	2,133%
Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia	3,000%	-	2,133%
Totale	100%	100%	100%

L'Accordo di Rimodulazione prevedeva che, a decorrere dalla data di sottoscrizione da parte di Pirelli & C. della quota di sua competenza del Convertendo (tutta la Tranche B e una parte – *pro-quota* – della Tranche A), il Contratto di Finanziamento P&C fosse risolto per mutuo consenso.

In data 26 agosto 2013, ad esito dell'integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale in opzione della Società del 2013, l'importo effettivo del Convertendo è stato determinato in Euro 233.534.000 e sono state, quindi, emesse n. 233.534,00 obbligazioni convertende del valore nominale di Euro 1.000,00 ciascuna, di cui:

- n. 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% del totale) costituenti la Tranche A (di cui 80.880 sottoscritte da P&C) convertibile in azioni ordinarie della Società;
- n. 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% del totale) costituenti la Tranche B, convertibile in Azioni di Categoria B, riservate a Pirelli & C..

Sempre in data 26 agosto 2013, Pirelli & C. e le Banche Finanziatrici hanno quindi sottoscritto, mediante compensazione di una corrispondente parte dei propri crediti vantati verso la Società, le rispettive quote del Convertendo.

Ad esito della sottoscrizione da parte di Pirelli & C. della quota di propria competenza del Convertendo, il Contratto di Finanziamento P&C è stato risolto per mutuo consenso.

In data 14 aprile 2014, ad effetto della perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2013 dalla Società, è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato previsto dal Regolamento del Convertendo, mediante l'integrale conversione di: (i) n. 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituenti la Tranche A in azioni ordinarie; e (ii) n. 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% della complessiva emissione) costituenti la Tranche B in Azioni di Categoria B. Conseguentemente, è stata data automatica esecuzione anche all'aumento di capitale a servizio del Convertendo mediante l'emissione di n. 229.757.292 azioni ordinarie della Società e n. 93.390.705 Azioni di Categoria B, per un controvalore complessivo pari a Euro 236.544.333,80. Tali Azioni di Categoria B, assegnate in conversione a Pirelli & C., sono state da quest'ultima interamente conferite in Fenice in data 30 giugno 2014.

(iii) Contratto di pegno su conto corrente

Sulla base di quanto previsto nell'Accordo di Rimodulazione, in data 7 maggio 2013, le Banche Finanziatrici, da un lato, e Prelios, dall'altro lato, hanno sottoscritto un contratto di pegno in base al quale Prelios aveva concesso, in favore delle stesse, un pegno sul saldo del conto corrente acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A..

Il pegno era costituito a garanzia di tutte le obbligazioni pecuniarie: (i) derivanti, ovvero connesse, al Finanziamento *Senior* e al Finanziamento *Super Senior*; (ii) relative ai costi, oneri e spese derivanti dall'esercizio dei diritti e rimedi attribuiti alle Banche Finanziatrici ai sensi del Contratto di Finanziamento *Club Deal*, come modificato ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione; e (iii) derivanti dall'invalidità o inefficacia delle obbligazioni di cui al precedente paragrafo (i).

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, le Banche Finanziatrici libereranno il pegno a seguito dell'Apporto in Denaro.

22.1.3 *Ulteriori operazioni concluse al di fuori del normale svolgimento dell'attività che rivestono importanza significativa per l'Emittente*

(i) Acquisizione dell'80% di Negentropy Capital Partners LLP

In data 29 ottobre 2014, Prelios ha stipulato con Negentropy Holding S.A. un *sale & purchase agreement* relativo all'acquisto, a fronte di un corrispettivo pari a Euro 500.000, di una partecipazione pari all'80% da parte di Prelios in Negentropy Investment Services Limited, società che a sua volta controlla il 90% da Negentropy Capital Partners LLP, basata a Londra e operativa sotto la supervisione e regolamentazione della Financial Conduct Authority ("FCA").

Il *sale & purchase agreement* stipulato ha natura vincolante per Prelios, ma la relativa efficacia risulta condizionata a varie condizioni sospensive, tra cui l'ottenimento dell'autorizzazione da parte della FCA relativamente al *change of control* (i.e. l'acquisizione della maggioranza del capitale sociale da parte di Prelios) nell'azionariato indiretto di Negentropy Capital Partners LLP.

Sono attualmente in corso le attività propedeutiche al completamento del processo di *filing* propedeutico all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della FCA, anche tenuto conto delle recenti modifiche dell'assetto azionario di Prelios e dei relativi organi sociali.

Sulla base della tempistica condivisa tra le parti nell'ambito del citato *sale & purchase agreement*, le condizioni sospensive previste nello stesso devono verificarsi positivamente entro il 31 dicembre 2015.

Al verificarsi delle condizioni sospensive, rinunciabili solo a discrezione di Prelios, si procederà con il *closing* dell'operazione e l'esecuzione di tutte le attività afferenti la sua finalizzazione dell'operazione nel suo complesso come previste nel medesimo *sale & purchase agreement*.

Diversamente, qualora una qualsiasi condizione sospensiva prevista nel *sale & purchase agreement* stipulato non si sia verificata (ovvero non sia stata "rinunciata" da Prelios) entro il termine del 31 dicembre 2015, il contratto terminerà senza che nessuna parte possa avanzare richiesta all'altra (se non in caso di eventuali violazioni degli impegni assunti nel contratto).

(ii) Acquisizione del 39% del capitale sociale di Officinae Verdi S.p.A.

In data 26 marzo 2015 si è perfezionato l'ingresso di Prelios in Officinae Verdi S.p.A. ("Officinae Verdi"), l'*energy efficiency group* nato dalla *joint venture* tra UniCredit S.p.A. e il WWF, attraverso due distinte operazioni finalizzate ed implementate in un unico contesto. Officinae Verdi è il primo operatore nell'efficienza energetica in Italia, con progetti in sviluppo sui prossimi 3 anni per oltre Euro 150 milioni.

In particolare, Prelios ha acquistato una partecipazione pari a circa il 26% del capitale sociale di Officinae Verdi attraverso la sottoscrizione di un aumento di capitale ad essa riservato, e senza il diritto di opzione per i soci, con sovrapprezzo azioni. Il controvalore complessivo è stato pari a circa Euro 1,2 milioni;

Contestualmente alla sottoscrizione dell'aumento di capitale, Prelios ha acquistato dalla Fondazione WWF un'ulteriore partecipazione pari a circa il 12% del capitale sociale di Officinae Verdi. Il controvalore complessivo di questa seconda operazione è stato pari a circa Euro 300.000.

A seguito delle suddette operazioni Prelios detiene attualmente il 38,89% del capitale di Officinae Verdi.

(iii) Cessione del portafoglio residenziale Deutsche Grundvermögen AG (DGAG) e trasferimento della dedicata piattaforma di servizi di Prelios Deutschland

Nel gennaio 2007 l'Emittente, per mezzo di società controllate, perfeziona l'acquisto di una partecipazione pari al 99,2% del capitale sociale della B&L Immobilien AG, nel cui contesto i venditori rilasciano garanzie usuali per operazioni di analogo tenore. Nel corso del 2007 gli immobili della B&L Immobilien AG, del valore di circa Euro 1,3 miliardi, sono stati poi trasferiti alle *joint ventures* Solaia e Mistral. In relazione a tali portafogli l'Emittente ha rilasciato, al momento dell'ingresso dei nuovi *partner*, usuali garanzie legali e fiscali per operazioni di questa natura.

In data 12 febbraio 2014, la società Solaia RE S.à.r.l. Group, *joint venture* costituita nel 2007 con gli immobili residenziali della sopracitata B&L Immobilien AG e partecipata al 40% da Prelios e per il restante 60% da RREEF Global Opportunities Fund II, LLC, un fondo d'investimento gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank) ha sottoscritto un accordo per la cessione a Buwog, società controllata integralmente dal Gruppo austriaco Immofinanz, delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco

Deutsche Grundvermögen AG (cd. DGAG), costituito da circa 18.000 unità abitative situate principalmente nel nord della Germania.

La transazione complessiva e unitaria ha ricompreso altresì il trasferimento a Buwog del ramo d'azienda costituito dalla piattaforma di servizi tecnici ed amministrativi di Prelios Deutschland funzionali al suddetto portafoglio residenziale.

Il prezzo complessivo di cessione del portafoglio residenziale e della piattaforma di servizi è stato di Euro 169,8 milioni al netto del debito e delle poste di circolante. Il contratto di cessione prevedeva dichiarazioni, garanzie e obblighi di indennizzo usuali in operazioni similari.

(iv) Dismissione degli immobili appartenenti al fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato "Fondo Progetti Residenza"

L'Emittente partecipava, indirettamente ed in *joint venture* con il *partner* RREEF Global Opportunities Fund II, LLC ("**RREEF**"), il fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato "*Fondo Progetti Residenza*" ("**Fondo FPR**") organizzato e gestito da Prelios SGR, detenendo complessivamente una quota pari al 35% dello stesso.

Il Fondo FPR era proprietario di un'area edificabile avente destinazione residenziale sita nel Comune di Milano, zona Bicocca, con una volumetria allocata di circa 54.500 mq di superficie lorda di pavimento ("**Area**").

Nel giugno del 2010 Prelios SGR in nome e per conto del Fondo FPR ha proceduto alla dismissione dell'Area alla società Edilizia Commerciale S.p.A. per un prezzo pari ad Euro 62,25 milioni, oltre IVA.

L'Emittente in occasione delle sopra riportate vendite ha rilasciato dichiarazioni e garanzie usualmente praticate sul mercato in operazioni similari, per la quota del 35% indirettamente posseduta.

A seguito della cessione dell'Area, il Fondo FPR è stato posto in liquidazione completando, quindi, il processo di disinvestimento dell'Emittente in tale iniziativa.

Si segnala che l'Emittente, per il tramite di società appartenenti al Gruppo Prelios, ha mantenuto un contratto di coordinamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti l'Area.

(v) Razionalizzazione nel settore dei Non Performing Loans

Nel corso dei primi mesi del 2013, sono stati definiti nuovi accordi con DGAD International S.à.r.l. ("**DGAD**"), società interamente controllata da Crédit Agricole Corporate & Investment Bank ("**CA-CIB**"), che hanno modificato e integrato gli accordi esistenti, con riferimento alla *governance* di PRECS, alle commissioni percepite per l'attività di *servicing* e, più in generale, agli investimenti detenuti congiuntamente dall'Emittente nel settore degli NPL attraverso la *holding* European NPL S.à.r.l. ("**ENPL**").

In particolare - con la sottoscrizione, in data 4 aprile 2013, di specifici accordi con CA-CIB - era stata definita una complessa operazione, che prevedeva da parte di Prelios: (i) l'acquisto del 20% del capitale di PRECS, al tempo detenuto da DGAD, così da incrementare la propria partecipazione al 100% del capitale della società di *servicing*; (ii) la cessione a DGAD dell'intera quota detenuta in ENPL pari al 33% del capitale, (iii) il rilascio progressivo e ordinato nel corso del 2013 dei mandati di *special servicing* affidati a PRECS dai veicoli Calliope S.r.l., Sagrantino S.r.l., LSF S.r.l., Island Refinancing S.r.l. ("**Veicoli NPL**"), ad esclusione del mandato relativo al portafoglio Elipso, destinato a rimanere in gestione a PRECS e (iv) il mantenimento dei mandati di *master corporate service e junior noteholder representative*.



In data 16 ottobre 2013 Prelios e DGAD hanno dato esecuzione ai suddetti accordi del 4 aprile 2013 e conseguentemente Prelios (i) ha acquistato una quota pari al 20% del capitale sociale di PRECS (arrivando quindi a detenere il 100% di PRECS), a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 1 milione e (ii) ha ceduto a DGAD l'intera quota detenuta in ENPL pari al 33% del capitale sociale della stessa, nonché il finanziamento soci in essere verso la società, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 4 milioni.

Inoltre, gli accordi prevedono che, laddove gli incassi relativi ai portafogli fossero sufficienti a rimborsare tutti i debiti *senior* delle diverse cartolarizzazioni ed integralmente anche il mezzanino di DGAD, l'eventuale ulteriore cassa eccedente venga retrocessa a Prelios per il 33%.

Il rationale strategico dell'operazione ha trovato fondamento nella strategia del Gruppo di focalizzarsi come "*pure management company*" sul mercato *extra-captive*, e nella specie (i) assunzione del pieno controllo di PRECS da parte di Prelios; (ii) sviluppo e rilancio dell'attività di *special servicing*, attraverso l'acquisizione di nuovi mandati sul mercato; (iii) prosecuzione delle attività c.d. riservate, ovvero gestione dei servizi di *master servicing*, *corporate servicing* e *junior representative of noteholders* (JRON) dei portafogli che erano gestiti come *special servicing* anche nei confronti di CA-CIB.

Per quanto riguarda il rilascio dei contratti di *special servicing* tra PRECS e i Veicoli NPL nel corso del 2013 sono stati sottoscritti tra le parti degli specifici *termination agreement*, che ne stabilivano i termini e le condizioni essenziali. Come previsto, tra il 2013 e il 2014, il trasferimento delle attività di *special servicing* è stato compiutamente effettuato per il portafoglio Calliope S.r.l., per il portafoglio Sagrantino Italy S.r.l. e per il portafoglio Island Refinancing S.r.l..

Detto trasferimento ha riguardato tutti i crediti tranne una parte dei c.d. "*Ricasta*" di ciascun portafoglio cartolarizzato (ossia le posizioni per le quali erano in corso riparti da procedure esecutive o concorsuali) e le c.d. "*DPO Pipelines*" (ovvero le posizioni per le quali fosse pervenuta una proposta transattiva o una proposta di cessione del credito alla data in cui si doveva perfezionare il trasferimento) che, come previsto, dal 1° gennaio 2014 non sono state più gestite da PRECS.

L'operazione prevedeva, inoltre, un incremento percentuale pari a circa il 20% delle *fees* riconosciute per le attività di *special servicing* a partire dal 1° gennaio 2013, fino alle date sopra indicate. In aggiunta a quanto sopra ENPL ha corrisposto nel 2014 a PRECS un ulteriore importo pari ad 1 milione di Euro.

Infine, per quanto concerne i contratti relativi agli altri servizi erogati da PRECS ai Veicoli NPL, sono stati definiti dei nuovi mandati per i servizi di *master servicing* e di *corporate servicing*, che prevedono segnatamente delle diverse *fee* (su base fissa, calcolate in base ai titoli di credito gestiti) rispetto a quelle stabilite nei mandati precedenti, nonché una *termination fee*.

(vi) Processo di smobilizzo degli investimenti di Olinda – Fondo Shops

In data 10 luglio 2014 è stato sottoscritto un accordo tra Prelios SGR e Colisée Gèrance S.a.s. e EPF Acquisition Co 22 S.à.r.l. per la vendita del patrimonio residuo di Olinda – Fondo Shops (partecipato dal Gruppo Prelios con una percentuale pari a circa 10,5%, attraverso Prelios SGR e Prelios Netherlands B.V.) e la cessione del 100% delle quote di Olinda Centers S.r.l a Reitaly, fondo immobiliare gestito da AXA REIM S.G.R. S.p.A.. La vendita si è perfezionata in data 16 dicembre 2014. Il prezzo di cessione per il portafoglio costituito da 25 immobili è stato pari a complessivi Euro 282,4 milioni, oltre imposte, cui si è aggiunto il corrispettivo per la cessione allo stesso acquirente del 100% delle quote di Olinda Centers S.r.l., pari a Euro 3,5 milioni, oltre imposte (da cui detrarre il *price adjustment* comunicato dall'acquirente per l'importo di Euro 0,9 milioni).

In data 14 ottobre 2014 è stata inoltre perfezionata la vendita da parte di Prelios SGR per conto e nell'interesse del Fondo, di un immobile cielo-terra sito in Reggio Emilia a favore del relativo conduttore GS che ha esercitato il diritto di prelazione ad esso spettante, per un corrispettivo complessivo pari ad Euro 1,5 milioni. Infine, in data 22 dicembre 2014 si è perfezionata la vendita da parte di Prelios SGR, per conto e nell'interesse del Fondo, di una parte del complesso immobiliare sito in Vergiate, in provincia di Varese a favore del relativo conduttore (Conforama Italia) che ha esercitato il diritto di prelazione ad esso spettante, a fronte di un corrispettivo pari ad Euro 7,64 milioni. Con il perfezionamento delle surriferite vendite, Prelios SGR ha completato il processo di smobilizzo degli investimenti di Olinda – Fondo Shops entro il 31 dicembre 2014, data di scadenza del fondo. Il Fondo è stato poi liquidato nei termini previsti dal regolamento di gestione il 25 febbraio 2015.

(vii) Accordo strategico con Fortress

In data 7 febbraio 2015, facendo seguito agli accordi intercorsi a partire dal luglio 2014, UniCredit S.p.A., da un lato, e Fortress, dall'altro lato, hanno sottoscritto un accordo strategico di lungo termine (*Master Service Agreement* e *Sale and Purchase Agreement*) con la cordata che prevede: (i) la cessione ad affiliate di Fortress dell'intera partecipazione detenuta da UniCredit S.p.A. in UniCredit Credit Management Bank S.p.A. ("UCCMB"), ivi incluso un portafoglio di sofferenze per un valore lordo di circa 2,4 miliardi di Euro; e (ii) 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. Prelios (come *partner* operativo) ha avanzato le relative offerte durante il processo competitivo con Fortress.

In particolare, in data 9 giugno 2015 sono stati definiti i termini e le condizioni tra UCCMB e Prelios relativi (i) alla gestione di parte del portafoglio di NPL in corso di acquisizione, (ii) alla fornitura ad UCCMB di una serie di servizi e (iii) ai reciproci rapporti di *non compete* ed esclusiva.

In data 19 ottobre Banca d'Italia e la Banca Centrale Europea hanno autorizzato l'operazione.

## **XXIII. INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, PARERI DI ESPERTI E DICHIARAZIONI DI INTERESSI**

### **23.1 Relazioni e pareri di esperti**

Il Prospetto Informativo non contiene relazioni o pareri di esperti.

### **23.2 Informazioni provenienti da terzi**

Ove indicato, le informazioni contenute nel Prospetto Informativo provengono da fonti terze. La Società conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a conoscenza dell'Emittente, anche sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere tali informazioni inesatte o ingannevoli.

Con riferimento al bilancio al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012 nonché alla relazione semestrale al 30 giugno 2015, il *management* ha avuto la necessità di effettuare stime e assunzioni che, in talune circostanze, poggiano su difficili e soggettive valutazioni basate sull'esperienza storica, e assunzioni che vengono, di volta in volta, considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle circostanze, con particolare riferimento alle previsioni in merito a tempistica e valori delle operazioni di cessione, nonché di ordinaria conduzione del *business* previste nei piani aziendali.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'utilizzo di stime e di valutazioni da parte della direzione aziendale sono:

- la valutazione sulla recuperabilità delle immobilizzazioni immateriali e la definizione della vita utile delle stesse;
- la valutazione delle partecipazioni in collegate e *joint venture*, unitamente alla valutazione della recuperabilità dei crediti finanziari eventualmente vantati nei confronti delle stesse;
- la determinazione del *fair value* degli immobili e del valore di realizzo delle rimanenze;
- le stime delle potenziali passività a fronte dei contenziosi fiscali e legali in essere;
- la quantificazione delle perdite di valore dei crediti (in particolare con riferimento alla determinazione del costo ammortizzato dei crediti *non performing*) e delle attività finanziarie e la stima delle passività ritenute probabili ed iscritte tra i fondi rischi ed oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità delle imposte anticipate.

#### **XXIV. DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO**

Copia dei seguenti documenti può essere consultata durante il periodo di validità del Prospetto Informativo presso la sede legale dell'Emittente in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, nonché sul sito *internet* dell'Emittente ([www.prelios.com](http://www.prelios.com)):

- (i) Statuto dell'Emittente;
- (ii) Prospetto Informativo;
- (iii) fascicoli dei bilanci di esercizio e consolidati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2014, 2013 e 2012, corredati dalle relative relazioni della società di revisione;
- (iv) relazione semestrale al 30 giugno 2015 corredata dalla relativa relazione della società di revisione;
- (v) Nuovo Piano di Risanamento;
- (vi) Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento Parti Correlate, relativo all'Operazione, pubblicato in data 14 ottobre 2015.

## **XXV. INFORMAZIONI SULLE PARTECIPAZIONI**

*Cfr.* Sezione Prima, Capitolo VII, Paragrafo 7.2 del Prospetto Informativo.

## **SEZIONE SECONDA**

## **I. PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Responsabili del Prospetto Informativo**

*Cfr.* Sezione Prima, Capitolo I, Paragrafo 1.1 del Prospetto.

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

*Cfr.* Sezione Prima, Capitolo I, Paragrafo 1.2 del Prospetto.

## **II. FATTORI DI RISCHIO**

Per una descrizione dei Fattori di Rischio relativi alle Azioni oggetto dell'Offerta in Opzione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo IV, del Prospetto Informativo.



### III. INFORMAZIONI FONDAMENTALI

#### 3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Ai sensi del Regolamento 809/2004/CE, come modificato ed integrato dal Regolamento delegato (UE) 486/2012 e dal Regolamento 862/2012, e sulla scorta della definizione di Capitale Circolante – quale mezzo mediante il quale il Gruppo Prelios ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le proprie obbligazioni in scadenza – in linea con quella contenuta nelle Raccomandazioni ESMA (European Securities and Markets Authority) 2013/319, si dichiara che la Società non dispone di risorse sufficienti per far fronte alle esigenze del Gruppo a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto).

In particolare, alla Data del Prospetto, il Capitale Circolante del Gruppo Prelios escludendo, tra l'altro, il capitale circolante del Ramo d'Azienda Investimenti, il cui conferimento in Focus Investments è avvenuto in data 29 dicembre 2015, è positivo e pari a circa Euro 22 milioni.

Si segnala che ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Prelios sarà liberata *ex* articolo 2560 del Codice Civile dalla responsabilità solidale relativa al Debito Conferito, subordinatamente al verificarsi di determinate condizioni tra le quali, l'Apporto in Denaro che si verificherà successivamente al completamento dell'Offerta in Opzione.

Tenendo conto pertanto che *i*) alla Data del Prospetto, Prelios non è liberata dagli obblighi di rimborso derivanti dal Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato dal precedente Accordo di Rimodulazione) si evidenzia che tali obblighi non prevedono rate di rimborso obbligatorie nei dodici mesi successivi alla Data del Prospetto e che *ii*) per Prelios non sussistono obblighi di ricapitalizzazione con riferimento alla partecipazione in Focus Investment la Società ha stimato un fabbisogno finanziario netto riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto pari a circa Euro 33 milioni.

Tale fabbisogno finanziario tiene conto tra l'altro: *i*) del flusso di cassa connesso all'Apporto in Denaro per complessivi Euro 20 milioni, *ii*) del pagamento di oneri non ricorrenti per circa Euro 3 milioni riferibili in gran parte ai costi afferenti l'intera Operazione e all'Aumento di Capitale in Opzione e *iii*) di un fabbisogno di circa Euro 10 milioni destinato a garantire un adeguato livello di liquidità volto ad assicurare l'operatività ed il rispetto della normativa riferita a specifici vincoli di cassa applicabili alle società vigilate Prelios SGR e Prelios Credit Servicing. Ne consegue pertanto che il fabbisogno complessivo consolidato previsto, riferito ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto e non coperti dal Capitale Circolante alla medesima Data del Prospetto, ammonta a circa Euro 11 milioni. Nel caso di mancata copertura del fabbisogno complessivo consolidato l'Emittente stima che le attuali risorse possano esaurirsi in un periodo di tempo previsto in 9/12 mesi dalla Data del Prospetto. Si segnala altresì che la stima del fabbisogno descritto è coerente con le ipotesi contenute nel Nuovo Piano di Risanamento e nel Piano Industriale 2015-2017.

Al fine di coprire il predetto importo, l'Emittente intende utilizzare la gran parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione integralmente garantito. La residua parte dei complessivi Euro 12 milioni di proventi netti sopra menzionati, pari a circa Euro 1 milione, si prevede sia destinata allo sviluppo del business dei servizi.

Si ricorda come, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell'Accordo Quadro, è previsto che i proventi rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati:

- i. nella misura dei già citati Euro 12 milioni a copertura del fabbisogno a breve termine (intendendosi per tali quelle relative ai 12 mesi successivi alla Data del Prospetto);

- ii. nella misura di Euro 48 milioni per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d'Azienda Investimenti in scadenza oltre i 12 mesi alla Data del Prospetto;
- iii. infine la parte rimanente pari a Euro 6,5 milioni saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. che maturerà in capo alla stessa in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.

Nel caso di mancato buon esito dell'Aumento di Capitale in Opzione, parte della più ampia e complessiva Operazione, e di mancato rispetto, anche parziale, degli impegni di sottoscrizione e garanzia, l'Emittente non avrà le risorse finanziarie necessarie per il soddisfacimento del proprio fabbisogno finanziario. In particolare, tale ipotesi comporterebbe l'esigenza per il Gruppo, considerando l'avvenuta esecuzione delle altre componenti dell'Operazione, cioè il Conferimento, l'Aumento di Capitale Riservato Focus Investments, di individuare ulteriori iniziative quali, a titolo esemplificativo, la cessione di quote di partecipazione in veicoli o fondi immobiliari non strategiche, ovvero il differimento di taluni impegni, a copertura del fabbisogno finanziario.

In tale ipotesi, per assicurare la continuità aziendale, sarà necessario reperire risorse di capitale e di credito aggiuntive o individuare azioni di modifica o differimento di impegni che al momento non sono individuate.

Per informazioni sull'impiego dei proventi dell'Aumento di Capitale in Opzione *cf.* il successivo Paragrafo 3.4 del presente Capitolo III. Per informazioni sulla struttura finanziaria dell'Emittente ad esito dell'esecuzione dell'Operazione *cf.* Premessa al Prospetto Informativo.

### 3.2 Fondi propri e indebitamento

Le tabelle che seguono riepilogano la situazione dell'indebitamento al 31 dicembre 2015 e dei fondi propri del Gruppo Prelios al 30 settembre 2015. Si evidenzia, come da tabella sottostante, che l'intero indebitamento non risulta garantito.

(In milioni di euro)	31 dicembre 2015*	non garantito	garantito
A. Cassa	72,6		
B. Mezzi equivalenti	0,0		
C. Titoli	0,0		
<b>D. Liquidità (A) + (B) + ©</b>	<b>72,6</b>		
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>0,3</b>		
F. Debiti verso banche correnti	0,8	0,8	0,0
G. Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0,0	0,0	0,0
H. Altre passività finanziarie correnti	7,0	7,0	0,0
<b>I. Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>0,0</b>
<b>J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) - (D) - (E)</b>	<b>(65,1)</b>	<b>7,8</b>	<b>0,0</b>
K. Debiti verso banche non correnti	239,5	239,5	0,0
L. Obbligazioni emesse	0,0	0,0	0,0
M. Altre passività finanziarie non correnti	10,5	10,5	0,0
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>250,0</b>	<b>250,0</b>	<b>0,0</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>184,9</b>	<b>257,8</b>	<b>0,0</b>

(In milioni di euro)

30 settembre 2015

Capitale sociale

49,2

Altre riserve	(11,8)
Utili (perdite) a nuovo	67,4
Risultato del periodo	(16,6)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>88,2</b>
Capitale sociale	2,5
Risultato del periodo	0,1
<b>Patrimonio netto di terzi</b>	<b>2,6</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>90,8</b>

Si segnala che con riferimento ai fondi propri alla Data del Prospetto non risultano significative variazioni. Inoltre, poichè l’Aumento di Capitale in Opzione non si è perfezionato entro il 2015 come originariamente previsto, l’Emittente a partire dal 31 dicembre 2015 potrebbe trovarsi nella fattispecie prevista dall’art. 2446, comma 1, del Codice Civile. L’accertamento dell’eventuale ricorrenza dei presupposti e della conseguente necessità di adottare i provvedimenti previsti dall’art. 2446 del Codice Civile sarà effettuato da parte del Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2015.

Per informazioni più dettagliate sui fondi propri e sulla struttura finanziaria della Società e del Gruppo e sulle relative garanzie *cfr.* Sezione Prima, Capitoli X, XX e XXII del Prospetto.

### 3.3 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all’Offerta

Nel più ampio contesto dell’Operazione a carattere strategico avente ad oggetto la separazione della componente di *business* di Prelios medesima relativa agli Investimenti da quella dei Servizi, perfezionata mediante il Conferimento del Ramo d’Azienda connesso agli Investimenti in Focus Investments, è previsto il coinvolgimento, oltre che di Pirelli & C., anche di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di Banche Finanziatrici, sia per quanto riguarda la partecipazione al capitale sociale di Focus Investments, di cui detengono il 50% dei diritti di voto (*cfr.* Premessa al Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 del Prospetto Informativo) sia per quanto riguarda la rimodulazione dell’attuale debito complessivo (*cfr.* Premessa al Prospetto e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 del Prospetto Informativo). Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono state considerate con specifico riferimento all’Operazione parti correlate della Società.

Infatti, Pirelli & C. è azionista (i) di Prelios (con il 29,219% del capitale votante della Società e indirettamente con il 69,881% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui detiene una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Si segnala che, nel quesito sottoposto alla CONSOB in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l’Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell’ambito dell’Operazione, né Pirelli né Fenice sottoscriverebbero l’Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all’Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all’esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell’ambito dell’Aumento di Capitale in Opzione. Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. - nel continuare ad essere creditrici della Società per la parte di debito complessivo che rimane a titolo di finanziamento (*senior* e *super senior* per complessivi circa Euro 68 milioni, prima dell’esecuzione dell’Aumento di Capitale in Opzione) - sono inoltre creditori di Focus Investments per una quota del debito conferito in quest’ultima che rimane a titolo di finanziamento (*senior* per complessivi nominali Euro 174 milioni circa oltre interessi dal 1° luglio 2015) – nonché azionisti (i) di Prelios (rispettivamente con il 6,554% e con il 14,020% del capitale votante della Società e indirettamente rispettivamente con il 9,083% e con il 21,035% del capitale sociale di Fenice che a sua volta detiene

il 29,388% del capitale sociale della Società rappresentato da Azioni di Categoria B prive del diritto di voto) e (ii) di Focus Investments (di cui entrambe detengono una partecipazione pari al 25% del capitale sociale votante).

Alla Data del Prospetto Informativo per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti dell'Emittente per un ammontare rispettivamente pari a circa Euro 11 milioni e circa Euro 26 milioni, oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale di Opzione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. saranno creditrici nei confronti dell'Emittente rispettivamente per circa Euro 3 milioni e circa Euro 7 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Inoltre, per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. sono creditrici nei confronti di Focus Investments per un ammontare rispettivamente di Euro 28 milioni ed Euro 66 milioni.

In analogia posizione di potenziale conflitto di interesse potranno trovarsi, inoltre, le altre Banche Finanziatrici (Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., Banca Popolare di Sondrio Scpa, Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia), tutte azioniste di Prelios alla Data del Prospetto Informativo (ad eccezione di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia). Tali banche per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione sono inoltre creditrici di Focus Investments.

Alla Data del Prospetto Informativo, le altre Banche Finanziatrici (diverse da Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) sono creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 31 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Al completamento dell'Aumento di Capitale in Opzione le altre Banche Finanziatrici saranno creditrici nei confronti dell'Emittente per complessivi nominali Euro 10 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

Per effetto del Conferimento e ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione le altre Banche Finanziatrici sono creditrici nei confronti di Focus Investments per complessivi nominali Euro 80 milioni oltre interessi dal 1° luglio 2015.

UniCredit S.p.A. e Banca IMI S.p.A., società appartenente al gruppo bancario facente capo a Intesa Sanpaolo S.p.A. nell'ambito dell'Offerta svolgeranno il ruolo di *Joint Global Coordinator* e *Joint Bookrunner* e percepiranno delle commissioni in relazione a tali incarichi.

Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici si trovano in una situazione di conflitto di interessi in quanto garantiranno la sottoscrizione di parte delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale in Opzione nei termini e alle condizioni di cui al Nuovo Accordo di Rimodulazione e del Contratto di Garanzia (cfr. Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) e percepiranno delle commissioni in relazione agli impegni assunti.

Per effetto della sottoscrizione di una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione e a seguito dell'eventuale esercizio della garanzia prestata al riguardo per complessivi massimi Euro 56.839.030 (di cui, Euro 44.839.030 per compensazione con gli attuali crediti nei confronti dell'Emittente ed Euro 12.000.000 milioni per cassa) (cfr. Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.4.3 del Prospetto) Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca IMI S.p.A. e le altre Banche Finanziatrici incrementeranno la loro partecipazione in Prelios o diventeranno azionista dell'Emittente.

Pertanto, la struttura del capitale dell'Emittente, dopo l'Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe essere caratterizzata dall'incremento delle rispettive partecipazioni da parte delle Banche

Finanziatrici e con specifico riferimento a Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia e Banca IMI S.p.A. dall’acquisto di una partecipazione (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

Inoltre, la struttura del capitale dell’Emittente, dopo l’Aumento di Capitale in Opzione, potrebbe determinare in capo ad UniCredit S.p.A. la presunzione di influenza notevole sull’Emittente stesso ai sensi della Delibera CONSOB n. 17221/2010. Qualora UniCredit S.p.A. all’esito dell’Aumento di Capitale in Opzione dovesse detenere una posizione di influenza notevole ai sensi del Regolamento operazioni con parti correlate adottato con delibera CONSOB n. 17221/2010 come modificato dalla delibera CONSOB n. 17389/2010, la Società dovrà procedere a qualificare la banca come parte correlata dell’Emittente.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Seconda, Capitolo V del Prospetto Informativo.

Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno inoltre sottoscritto un apposito accordo in data 21 settembre 2015 (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4), in esecuzione del quale hanno presentato una lista congiunta di candidati sulla base della quale l’Assemblea ordinaria del 16 ottobre 2015 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società. Pirelli & C., UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. sono altresì aderenti del patto parasociale relativo a Fenice e Prelios (per maggiori informazioni sul c.d. “Accordo Fenice” *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv S.p.A. in data 28 dicembre 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Prelios avente ad oggetto, inter alia, i diritti di opzione spettanti a Pirelli & C. e Coinv S.p.A. nell’ambito dell’Aumento di Capitale in Opzione di Prelios, l’impegno di Pirelli & C. e Coinv S.p.A. a non cedere azioni Prelios in connessione con l’Operazione, gli impegni di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. a non esercitare i diritti di voto e cedere azioni Prelios limitatamente alla parte eccedente determinate soglie (per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Si segnala che UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. (società controllata da Intesa Sanpaolo S.p.A.) sono titolari rispettivamente del 12% ciascuna del capitale sociale di Coinv S.p.A. che a sua volta detiene il 8,104% del capitale sociale votante della Società. Inoltre, UniCredit S.p.A., Manzoni S.r.l., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Nuove Partecipazioni S.p.A. in data 11 agosto 2015 hanno sottoscritto un patto parasociale relativo a Coinv S.p.A. ai sensi del quale, *inter alia*, UniCredit S.p.A. e Manzoni S.r.l. hanno il diritto di nominare un amministratore ciascuno e che prevede l’unanimità per l’adozione delle delibere consiliari relative a qualsiasi atto inerente alla partecipazione in Prelios detenuta da Coinv S.p.A. (per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 del Prospetto).

Intesa Sanpaolo S.p.A. detiene altresì una partecipazione del 10% in Prelios SGR (partecipazione oggetto del contratto di compravendita di cui alla Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1) e ha nominato un membro del Consiglio di Amministrazione e due membri del Collegio Sindacale della società stessa. Si rileva inoltre che Intesa Sanpaolo S.p.A. e Banca IMI S.p.A. prestano in via continuativa servizi di *financing, corporate finance e/o investment banking* a favore del Gruppo Prelios, potendo pertanto essere coinvolte in operazioni straordinarie che riguardano il Gruppo Prelios e/o i fondi dallo stesso gestiti. Banca IMI S.p.A. svolge inoltre attività di *specialist* per le quote del Fondo Tecla, gestito da Prelios SGR e quotato alla Borsa di Milano.

Si segnala infine che i proventi dell’Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati: (i) per un importo pari ad Euro 48 milioni per il rimborso dell’indebitamento finanziario di Prelios nei confronti delle Banche Finanziatrici; (ii) per un importo pari ad Euro 12 milioni per, tra l’altro, ridurre la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e (iii) per l’importo eccedente gli importi di cui ai precedenti punti (i) e (ii), per ridurre la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e per pagare il

credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo a Prelios, pari ad Euro 6,5 milioni.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto Informativo.

### **3.4 Motivazioni dell’Offerta e impiego dei proventi**

L’Aumento di Capitale in Opzione si colloca nell’ambito della più ampia Operazione di cui all’Accordo Quadro e al Nuovo Accordo di Rimodulazione, i cui elementi principali sono dettagliatamente riportati nella Premessa e nella Sezione Prima, Capitoli IV, VI, X, XIII e XXII.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione e dell’Accordo Quadro i proventi rivenienti dall’Aumento di Capitale in Opzione saranno utilizzati come segue:

- (i) in primo luogo, e per un importo pari a massimi Euro 9.660.970,00, per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios non incluso nel Ramo d’Azienda Investimenti;
- (ii) in secondo luogo, sino a complessivi Euro 12.000.000,00, tali proventi ridurranno per pari ammontare e in parti uguali la Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit e saranno utilizzati dalla Società per supportare il proprio fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell’attività nel settore Servizi;
- (iii) in terzo luogo, i proventi in eccesso rispetto all’importo di cui al precedente punti (i) e (ii) sino a ulteriori massimi Euro 38.339.030,00 ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici e saranno utilizzati dalla Società per rimborsare una corrispondente porzione del residuo debito di Prelios, con ripartizione di tali ammontari tra le Banche Finanziatrici secondo le quote nel Nuovo Accordo di Rimodulazione; e
- (iv) infine, i proventi in eccesso rispetto agli importi di cui ai precedenti punti (i), (ii) e (iii) ridurranno per pari ammontare la Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo e saranno utilizzati dalla Società per pagare il credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. (o porzione di esso) che maturerà in capo alla stessa, pari a Euro 6.500.000,00, in connessione alla cessione a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR.

Con riferimento all’importo di cui al precedente punto (ii), La Società, che nelle linee guida del Piano Industriale ha individuato strategie di crescita organica a carattere principalmente interno, ricomprende, quindi, in tale fabbisogno primariamente il sostegno finanziario riferibile alle esigenze di breve-medio periodo connesse allo sviluppo previsto del fatturato ed una limitata necessità di risorse finanziarie, circa un milione di euro, per sostenere, invece, strategie di crescita per linee esterne che temporalmente sono state previste nei primi sei mesi dalla Data del Prospetto. Le esigenze connesse al fabbisogno finanziario del Gruppo sono state stimate tenendo in considerazione i vincoli connessi alle disponibilità liquide delle società del Gruppo soggette a vigilanza da parte delle autorità competenti (Prelios SGR e Prelios Credit Servicing), in virtù della normativa speciale alle medesime applicabile.

Per una descrizione più dettagliata del Nuovo Accordo di Rimodulazione *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

## **IV. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI**

### **4.1 Descrizione delle Azioni**

Le Azioni oggetto dell'Offerta in Opzione sono azioni ordinarie Prelios aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie Prelios già in circolazione alla Data del Prospetto.

Ai Diritti di Opzione per la sottoscrizione delle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005142937.

Le Azioni avranno godimento regolare e saranno pertanto fungibili con le azioni ordinarie Prelios in circolazione alla Data del Prospetto Informativo. Conseguentemente le Azioni avranno codice ISIN IT0004923022 ossia il medesimo codice ISIN attribuito alle azioni ordinarie Prelios già in circolazione alla Data del Prospetto Informativo e saranno munite di cedola n. 3.

### **4.2 Legislazione di emissione delle Azioni**

Le Azioni saranno emesse in base alla legge italiana.

### **4.3 Caratteristiche delle Azioni**

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili, assoggettate al regime di dematerializzazione di cui al Decreto Legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e saranno immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

### **4.4 Valuta di emissione delle Azioni**

La valuta di emissione delle Azioni è l'Euro.

### **4.5 Diritti connessi alle Azioni e loro modalità di esercizio**

Le Azioni hanno le medesime caratteristiche ed attribuiscono i medesimi diritti, patrimoniali ed amministrativi, delle azioni ordinarie Prelios in circolazione alla Data del Prospetto e quotate sul MTA.

Le Azioni Prelios saranno pertanto nominative, indivisibili, prive di valore nominale, liberamente trasferibili e avranno godimento pari a quello delle azioni ordinarie Prelios in circolazione alla data della loro emissione.

Ciascuna azione ordinaria conferisce il diritto di voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di statuto applicabili.

I diritti dei possessori delle azioni ordinarie Prelios sono riportati agli articoli 6, 6-bis, 7, 8, 12, 22 e 24 dello Statuto dell'Emittente.

### **4.6 Indicazione della delibera in virtù della quale le Azioni saranno emesse**

Le Azioni oggetto dell'Offerta rivengono dall'Aumento di Capitale in Opzione deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 12 gennaio 2016, in forza della delega conferita al medesimo dall'Assemblea straordinaria del 16 ottobre 2015.

In particolare, l'Assemblea straordinaria ha deliberato di attribuire, ai sensi dell'articolo 2443 del Codice Civile, al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare a pagamento, in una o più volte e in via scindibile - facoltà da esercitarsi entro e non oltre il termine massimo di un anno dalla data della deliberazione - il capitale sociale per l'importo massimo di Euro 66.500.000,00 (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo), mediante emissione di azioni ordinarie prive del valore nominale che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche alle azioni ordinarie Prelios in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 2441 del Codice Civile.

L'Assemblea straordinaria predetta ha conferito al Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto sopra previsto e della vigente normativa, ogni più ampio potere per stabilire tutti i termini, le modalità e le condizioni dell'aumento di capitale, ivi inclusi a titolo meramente indicativo e non esaustivo il potere di definire il numero delle azioni ordinarie da emettere e correlativamente la misura dell'aumento di capitale, nonché il prezzo di sottoscrizione delle azioni, ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo (e dunque la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo); il tutto sempre nel rispetto di quanto sopra deliberato dall'Assemblea straordinaria e tenendo conto, tra l'altro, della prassi di mercato applicando uno sconto in linea con tale prassi.

In data 12 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione di Prelios, in esercizio della delega conferita dall'assemblea straordinaria del 16 ottobre 2015, ha deliberato di aumentare il capitale sociale per massimi Euro 66.500.000,00, comprensivi di eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, aventi godimento regolare e aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione alla data dell'emissione da offrire in opzione agli aventi diritto in proporzione al numero di azioni ordinarie e di categoria B possedute, riservandosi di rinviare a successiva deliberazione del Consiglio di Amministrazione, da tenersi in prossimità dell'inizio dell'Offerta in Opzione, la determinazione del prezzo di emissione delle azioni - da calcolarsi comunque tenendo conto della prassi di mercato e applicando uno sconto in linea con tale prassi - e dell'esatto numero di azioni ordinarie oggetto dell'emissione e del relativo rapporto di opzione.

In data 3 febbraio 2016, Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di emettere massime n. 646.145.631 nuove Azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le medesime caratteristiche delle azioni ordinarie già in circolazione alla data di emissione delle Azioni e godimento regolare, da offrire in opzione ai titolari di azioni ordinarie Prelios e ai titolari di Azioni di Categoria B nel rapporto di assegnazione di n. 9 emittende Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute, ad un prezzo di emissione pari a Euro 0,1029 per Azione, di cui Euro 0,0100 per Azione da imputarsi a capitale e il restante a titolo di sovrapprezzo, per un controvalore complessivo pari a Euro 66.488.385,43.

Per maggiori informazioni *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXI, Paragrafo 21.1 del Prospetto Informativo.

#### **4.7 Data prevista per l'emissione delle Azioni**

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta saranno accreditate sui conti degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

Le Azioni sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa saranno accreditate sui conti degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno di esercizio dei Diritti di Opzione e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.



#### **4.8 Limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni**

Alla Data del Prospetto Informativo non esiste alcuna limitazione alla libera trasferibilità delle Azioni ai sensi di legge, dello statuto o derivante dalle condizioni di emissione

#### **4.9 Norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione alle Azioni**

Le Azioni saranno assoggettate alle norme previste dal Testo Unico e dai relativi regolamenti di attuazione, tra cui in particolare il Regolamento Emittenti, con specifico riferimento alle disposizioni dettate in materia di offerte pubbliche di acquisto e offerte pubbliche di vendita.

#### **4.10 Precedenti offerte pubbliche di acquisto sulle Azioni**

Le azioni dell'Emittente non sono state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso.

#### **4.11 Regime fiscale**

##### *4.11.1 Definizioni*

Ai fini del presente Paragrafo 4.11 del Prospetto Informativo, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato.

“**Tuir**”: D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

“**Partecipazioni Qualificate**”: le partecipazioni sociali in società quotate in mercati regolamentati costituite dal possesso di azioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette azioni, che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria superiore al 2% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 5%.

“**Partecipazioni Non Qualificate**”: le partecipazioni sociali in società quotate in mercati regolamentati diverse dalle Partecipazioni Qualificate come sopra definite.

“**Cessione di Partecipazioni Non Qualificate**”: cessione di azioni, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che non sia una Cessione di Partecipazioni Qualificate.

“**Cessione di Partecipazioni Qualificate**”: cessione di azioni (diverse dalle azioni di risparmio), diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni, che eccedano, nell'arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per la qualifica di Partecipazioni Qualificate. Il termine di dodici mesi decorre dal momento in cui i titoli e i diritti posseduti costituiscono Partecipazioni Qualificate. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle azioni stesse.

##### *4.11.2 Regime fiscale relativo alle Azioni*

Le informazioni riportate qui di seguito sintetizzano alcuni aspetti del regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle azioni della Società ai sensi della vigente legislazione tributaria italiana e con riguardo a specifiche categorie di investitori.

Quanto segue, pertanto, non costituisce né intende costituire una completa ed esaustiva analisi delle conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione di azioni per tutte le possibili categorie di investitori, rappresentando una mera introduzione alla materia.

Il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni, qui di seguito riportato, è basato sulla legislazione italiana vigente oltre che sulla prassi ministeriale esistente alla data del presente Prospetto Informativo, fermo restando che le stesse rimangono soggette al rischio di possibili cambiamenti, anche con effetti retroattivi. Nel caso in cui si verifichi una tale eventualità, la Società non provvederà all'aggiornamento della presente sezione del Prospetto Informativo per riflettere le modifiche intervenute, nemmeno nell'ipotesi in cui le informazioni in essa contenute non risultassero più valide.

Alla luce di quanto sopra, gli investitori sono tenuti a consultare in ogni caso i propri consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle azioni della Società (utili di esercizio, riserve di utili o riserve di capitale).

Inoltre, con particolare riferimento ai soggetti non residenti in Italia, gli stessi sono invitati a consultare i propri consulenti fiscali al fine di valutare altresì il regime fiscale applicabile nel proprio Stato di residenza.

#### A) Regime fiscale dei dividendi

I dividendi attribuiti sulle azioni della Società saranno soggetti al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia.

Il regime fiscale applicabile alla distribuzione di dividendi dipende dalla natura del soggetto percettore degli stessi, come di seguito descritto.

##### (i) *Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa*

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e del regime del risparmio gestito e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le azioni della Società oggetto dell'Offerta), sono soggetti a un'imposta sostitutiva con aliquota del 26%, con obbligo di rivalsa, ai sensi dell'art. 27-ter, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 (nel seguito "D.P.R. 600/1973") e dell'art. 3, D.L. 24 aprile 2014, n. 66 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 95 del 24 aprile 2014 ed in vigore dalla stessa data), recante "*Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale*", convertito con modificazioni dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 143 del 23 giugno 2014 e in vigore dal 24 giugno 2014) (di seguito, il "D.L. 66/2014"). In tal caso, non sussiste l'obbligo da parte dei soci di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi.

Tale imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una società di intermediazione mobiliare residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80 TUF), dai soggetti (depositari) non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

A seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213, relativo alla c.d. "dematerializzazione" dei titoli, la suddetta modalità di tassazione costituisce il regime ordinariamente applicabile alle azioni negoziate in mercati regolamentati italiani, quali le azioni della Società oggetto dell'Offerta.

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Qualificate, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a Partecipazioni Qualificate. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio, assoggettato all'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (“**IRPEF**”), prelevata con un sistema a scaglioni con aliquote progressive tra il 23% e il 43% (maggiorate delle addizionali comunali e regionali ed eventuali “contributi di solidarietà”).

Il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 2 aprile 2008 – in attuazione dell'art. 1, comma 38, Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (“**Legge Finanziaria 2008**”) – ha determinato la percentuale di concorso dei dividendi oggetto di analisi alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio nella misura del 49,72%. Tale percentuale si applica ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Resta ferma l'applicazione della precedente percentuale di concorso alla formazione del reddito, pari al 40%, per gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. Inoltre, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del socio percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

Ai sensi dell'art. 1, comma 64, L. 28 dicembre 2015, n. 208 (“**Legge di Stabilità 2016**”), è previsto che la percentuale di concorso dei dividendi alla formazione del reddito imponibile venga rideterminata con apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione dell'aliquota d'imposta sui redditi delle società (“**IRES**”) al 24%, a decorrere dal 1° gennaio 2017 (con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016).

(ii) *Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa che detengono partecipazioni nell'ambito del regime del risparmio gestito*

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e costituenti Partecipazioni Non Qualificate, immesse in un rapporto di gestione patrimoniale intrattenuto con un intermediario autorizzato, in relazione al quale sia esercitata l'opzione per il regime del risparmio gestito di cui all'art. 7, D. Lgs. 21 novembre 1997, n. 461 (“**D. Lgs. 461/1997**”), non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva e concorrono alla formazione del risultato maturato annuo di gestione, da assoggettare ad imposta sostitutiva del 26%.

(iii) *Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa*

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni relative all'impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti all'attività d'impresa. Tali dividendi concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio in misura pari al 49,72% del loro ammontare. In caso di distribuzione di utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, gli stessi concorrono alla formazione del reddito imponibile del percettore in misura pari al 40%. Resta inteso che, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data.

Ai sensi dell'art. 1, comma 64, della Legge di Stabilità 2016, è previsto che la percentuale di concorso dei dividendi alla formazione del reddito imponibile venga rideterminata con apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione

dell'aliquota IRES al 24%, a decorrere dal 1° gennaio 2017 (con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016).

(iv) *Società di persone ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, fiscalmente residenti in Italia*

I dividendi percepiti dalle società di persone ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, da società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, ivi incluse, tra l'altro, le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, gli enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (c.d. "enti commerciali"), fiscalmente residenti in Italia, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percettore da assoggettare a tassazione secondo le regole ordinarie, con le seguenti modalità:

- le distribuzioni a favore di soggetti IRPEF (quali, le società di persone) concorrono alla formazione del reddito imponibile complessivo del percettore in misura pari al 49,72% del loro ammontare; in caso di distribuzione di utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, gli stessi concorrono alla formazione del reddito imponibile del percettore in misura pari al 40%. Resta inteso che, a partire dalle delibere di distribuzione successive a quella avente ad oggetto l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, agli effetti della tassazione del percettore, i dividendi distribuiti si considerano prioritariamente formati con utili prodotti dalla società fino a tale data. Ai sensi dell'art. 1, comma 64, della Legge di Stabilità 2016, è previsto che la percentuale di concorso dei dividendi alla formazione del reddito imponibile venga rideterminata con apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione dell'aliquota IRES al 24%, a decorrere dal 1° gennaio 2017 (con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016);
- le distribuzioni a favore di soggetti IRES che hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali (quali, società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni, enti commerciali) concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percettore (soggetto ad aliquota ordinaria attualmente pari al 27,5% - ridotta dalla Legge di Stabilità 2016 al 24%, a decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016 – ed alle addizionali eventualmente applicabili) limitatamente al 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Per alcuni tipi di società (ad esempio, banche e altre società finanziarie, imprese di assicurazione, ecc.) e a ricorrere di determinate condizioni, i dividendi conseguiti concorrono parzialmente a formare anche il relativo valore della produzione netta, assoggettato ad Imposta Regionale sulle Attività Produttive ("IRAP").

(v) *Enti di cui all'art. 73, comma primo, lettera c), Tuir, fiscalmente residenti in Italia*

I dividendi percepiti dagli enti di cui all'art. 73, comma primo, lettera c), Tuir, ovverosia dagli enti pubblici e privati diversi dalle società (esclusi gli organismi di investimento collettivi del risparmio, "O.I.C.R.") e dai *trust*, che non hanno ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali e che sono fiscalmente residenti in Italia, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini IRES limitatamente nella misura del 77,74 per cento del loro ammontare.

Ai sensi dell'art. 1, comma 64, della Legge di Stabilità 2016, è previsto che la percentuale di concorso dei dividendi alla formazione del reddito imponibile venga rideterminata con apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione

dell'aliquota IRES al 24%, a decorrere dal 1° gennaio 2017 (con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016).

*(vi) Soggetti esenti ed esclusi dall'imposta sul reddito delle società*

Per le azioni, quali le Azioni emesse dalla Società, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli, i dividendi percepiti da soggetti residenti in Italia esenti dall'IRES sono soggetti a un'imposta sostitutiva con aliquota del 26%, applicata dal soggetto residente (aderente al sistema di deposito accentrato gestito da Monte Titoli) presso il quale le azioni sono depositate, ovvero, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia, dal soggetto (depositario) non residente che aderisca al Sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

L'imposta non è invece applicata nei confronti dei soggetti "esclusi" dall'imposta sui redditi ai sensi dell'art. 74, comma 1, Tuir.

*(vii) Fondi pensione italiani e O.I.C.R. italiani (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari)*

Gli utili percepiti da (a) fondi pensione italiani di cui al D. Lgs. 252/2005 e (b) organismi italiani di investimento collettivo del risparmio ("**O.I.C.R.**"), diversi dai fondi comuni di investimento immobiliare e dalle società di investimento a capitale fisso che investono in immobili ("**O.I.C.R. Immobiliari**"), non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva.

Per i suddetti fondi pensione tali utili concorrono – secondo le regole ordinarie – alla formazione del risultato complessivo annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%.

Gli O.I.C.R. istituiti in Italia sottoposti a vigilanza (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari) sono esenti dalle imposte sui redditi ai sensi dell'art. 73, comma 5-*quinquies*, Tuir, e le distribuzioni di utili percepite da tali organismi di investimento non scontano alcuna imposizione in capo agli stessi.

Sui proventi dei suddetti O.I.C.R. percepiti dai partecipanti in sede di riscatto, rimborso o distribuzione in costanza di detenzione delle quote/azioni trova applicazione il regime della ritenuta di cui all'art. 26-*quinquies*, D.P.R. 600/1973.

*(viii) O.I.C.R. Immobiliari italiani*

Ai sensi del D. L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, nella versione attualmente vigente ("**D.L. 351/2001**"), gli utili percepiti dagli O.I.C.R. Immobiliari italiani non sono soggetti a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento.

Al ricorrere di determinate condizioni, i redditi conseguiti da un O.I.C.R. Immobiliare italiano potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere, dunque, alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali qualora costoro detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dell'organismo di investimento.

*(ix) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

Gli utili percepiti da soggetti non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia che ha per oggetto l'esercizio di attività commerciale e a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, non sono soggette in Italia ad alcuna ritenuta né ad imposta sostitutiva e concorrono a formare il reddito complessivo della stabile organizzazione da assoggettare a tassazione, secondo le regole ordinarie, nella misura del 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Inoltre, i dividendi percepiti da taluni tipi di società che detengono la partecipazione per il tramite di una stabile organizzazione in Italia (quali, banche e imprese di assicurazione) concorrono, al ricorrere di determinate condizioni, a formare parzialmente il relativo valore della produzione netta soggetto a IRAP.

Qualora le distribuzioni siano riconducibili a una partecipazione non connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al successivo paragrafo.

(x) *Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

I dividendi, derivanti da azioni o titoli similari immessi nel Sistema Monte Titoli (quali le azioni della Società oggetto dell'Offerta), percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui la partecipazione sia riferibile, sono, in linea di principio, soggetti a un'imposta sostitutiva del 26% ai sensi dell'art. 27-ter, D.P.R. 600/1973 e dell'art. 3, D.L. 66/2014.

Tale imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, nonché, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia (in particolare, una banca o una società di intermediazione mobiliare residente in Italia, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'art. 80, TUF), dai soggetti non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli.

Gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia, che scontano la suddetta imposta sostitutiva del 26% sui dividendi – diversi dagli azionisti di risparmio e dai fondi pensione e dalle società ed enti rispettivamente istituiti e residenti in Stati membri dell'Unione Europea ovvero in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo – hanno diritto, a fronte di istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso fino a concorrenza di undici ventiseiesimi dell'imposta sostitutiva subita in Italia ai sensi dell'art. 27-ter, D.P.R. 600/1973, dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

Alternativamente al suddetto rimborso, i soggetti residenti in Stati con i quali l'Italia abbia stipulato convenzioni per evitare le doppie imposizioni possono chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura (ridotta) prevista dalla convenzione di volta in volta applicabile. A tal fine, i soggetti presso cui le azioni sono depositate, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, devono acquisire tempestivamente:

- una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario degli utili, redatta su modello conforme a quello approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 10 luglio 2013, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione (inclusa nel modello di cui al punto precedente) dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario degli utili ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione.

Si segnala che l'Amministrazione finanziaria italiana ha, peraltro, concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso/esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia.

Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario anteriormente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 26%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria italiana il rimborso della differenza tra la ritenuta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Inoltre, nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano (a) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale da emanare ai sensi dell'art. 11, comma 4, lett. c), D.Lgs. n. 239/1996 e (b) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, i dividendi sono soggetti ad una imposta sostitutiva pari all'1,375% (ridotta dalla Legge di Stabilità 2016 all'1,20% a decorrere dal 1° gennaio 2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016) sul relativo ammontare. Con riguardo al requisito *sub* (a), si ricorda che nelle more dell'emanazione del sopra citato decreto ministeriale, si fa riferimento alla lista di cui al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modificazioni. Ai sensi dell'art. 1, comma 68, Legge Finanziaria 2008, l'imposta sostitutiva dell'1,375% si applica ai soli dividendi derivanti da utili formati a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura dell'1,375%, i beneficiari non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea certificazione di residenza e di *status* fiscale rilasciata dalle competenti autorità dello Stato di appartenenza.

Ai sensi dell'art. 27-*bis*, D.P.R. 600/1973, approvato in attuazione della Direttiva 23 luglio 1990, n. 435/90/CEE, poi trasfusa nella Direttiva 30 novembre 2011, n. 2011/96/UE, nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società che: (a) riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva; (b) è fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione Europea, senza essere considerata, ai sensi di una convenzione in materia di doppie imposizioni sui redditi con uno Stato terzo, residente al di fuori dell'Unione Europea; (c) è soggetta nello Stato di residenza, senza fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, ad una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva; e (d) detiene una partecipazione diretta nella Società non inferiore al 10% del capitale sociale, per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere alle autorità fiscali italiane il rimborso dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti.

A tal fine, la società non residente deve produrre (i) una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente possiede i requisiti di cui alle predette lettere (a), (b) e (c), nonché (ii) una dichiarazione della stessa società non residente attestante la sussistenza del requisito indicato alla citata lettera (d), redatte su modello conforme a quello approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 10 luglio 2013.

Inoltre, secondo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria italiana, al verificarsi delle predette condizioni e in alternativa alla presentazione di una richiesta di rimborso successivamente alla distribuzione del dividendo, purché il periodo minimo annuale di detenzione della partecipazione nella Società sia già trascorso al momento della distribuzione del dividendo medesimo, la società non residente può direttamente richiedere all'intermediario depositario delle Azioni la non applicazione dell'imposta sostitutiva presentando all'intermediario in questione la medesima documentazione sopra indicata.

In relazione alle società non residenti che risultano direttamente o indirettamente controllate da soggetti non residenti in Stati dell'Unione Europea, il suddetto regime di rimborso o di non applicazione dell'imposta sostitutiva può essere invocato soltanto a condizione che le medesime

società dimostrino di non detenere la partecipazione nella Società allo scopo esclusivo o principale di beneficiare del regime in questione.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano fondi pensione istituiti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo ed inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale da emanare ai sensi dell'art. 11, comma 4, lett. c), D.Lgs. n. 239/1996, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di un'imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'11% del relativo ammontare. Fino all'emanazione del suddetto decreto ministeriale, gli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che rilevano ai fini dell'applicazione dell'imposta nella citata misura dell'11% sono quelli inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministero delle Finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche. Ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura dell'11%, i fondi pensione non residenti dovranno tempestivamente formulare specifica richiesta al soggetto depositario delle Azioni tenuto al prelievo dell'imposta sostitutiva, corredata da idonea documentazione.

I dividendi di pertinenza di enti o organismi internazionali che godono dell'esenzione dalle imposte in Italia per effetto di leggi o di accordi internazionali resi esecutivi in Italia non sono soggetti all'imposta sostitutiva.

**B) Distribuzione di riserve di cui all'art. 47, comma quinto, Tuir**

Le informazioni fornite *sub B)* sintetizzano il regime fiscale applicabile alla distribuzione da parte della Società – in occasione diversa dal caso di riduzione del capitale esuberante, di recesso, di esclusione, di riscatto o di liquidazione – delle riserve di capitale di cui all'art. 47, comma 5, Tuir, ovvero *inter alia* delle riserve o altri fondi costituiti con sovrapprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti fatti dai soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta (nel seguito, “**Riserve di Capitale**”).

L'art. 47, comma 1, ultimo periodo, Tuir stabilisce una presunzione assoluta di priorità nella distribuzione degli utili da parte delle società di cui all'art. 73, Tuir: “*Indipendentemente dalla delibera assembleare, si presumono prioritariamente distribuiti l'utile dell'esercizio e le riserve diverse da quelle del comma 5 per la quota di esse non accantonata in sospensione di imposta*”. In presenza e fino a capienza di tali riserve (“riserve di utili”), dunque, le somme distribuite si qualificano quali dividendi e sono soggette al regime impositivo esposto nei paragrafi precedenti.

**(i) *Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa***

Indipendentemente dalla delibera assembleare, le somme percepite da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili per i percettori nei limiti e nella misura in cui sussistano, in capo alla società distributrice, utile di esercizio e riserve di utili (fatta salva la quota di essi accantonata in una riserva in sospensione di imposta). Le somme qualificate come utili sono soggette, a seconda che si tratti di Partecipazioni Non Qualificate o di Partecipazioni Qualificate e/o non relative all'impresa, al medesimo regime riportato nel paragrafo A)(i) *supra*. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile sulla base di quanto testé indicato, riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Ne consegue che, in sede di successiva cessione, la plusvalenza imponibile è calcolata per differenza fra il prezzo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione ridotto di un ammontare pari alle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale (al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile).

Secondo l'interpretazione fatta propria dall'Amministrazione finanziaria in relazione alle partecipazioni non detenute in regime d'impresa, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono utili e, come tali, sono soggette al medesimo regime sopra riportato per i dividendi.



Regole particolari potrebbero applicarsi in relazione alle partecipazioni per cui la persona fisica abbia optato per il regime c.d. del risparmio gestito di cui all'art. 7, D. Lgs. 461/1997.

(ii) *Persone fisiche esercenti attività di impresa, società di persone ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, fiscalmente residenti in Italia*

In capo alle persone fisiche che detengono le Azioni nell'esercizio dell'attività d'impresa, alle società di persone ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, alle società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, ivi incluse, tra l'altro, le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, gli enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali (c.d. "enti commerciali"), fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili nei limiti e nella misura in cui sussistano utili di esercizio e riserve di utili (fatte salve le quote di essi accantonate in riserve in sospensione di imposta). Le somme qualificate come utili sono soggette al medesimo regime analizzato nei paragrafi precedenti per i dividendi; le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare.

Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, per la parte eccedente il costo fiscale della partecipazione, costituiscono plusvalenze e, come tali, sono assoggettate al regime evidenziato al successivo paragrafo C).

(iii) *Enti di cui all'articolo 73, comma primo, lett. c), Tuir, fiscalmente residenti in Italia*

Le somme percepite dagli enti di cui all'articolo 73, comma primo, lett. c), Tuir, ovverosia dagli enti pubblici e privati diversi dalle società (esclusi gli organismi di investimento collettivi del risparmio, "O.I.C.R.") e dai *trust*, che non hanno ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali e che sono fiscalmente residenti in Italia, a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo qualificabile come utile, non costituiscono reddito per il percettore e riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili distribuiti per la parte che eccede il costo fiscale della partecipazione e, come tali, sono assoggettate al regime descritto al paragrafo A)(v) *supra*.

(iv) *Soggetti esenti ed esclusi dall'imposta sul reddito delle società*

Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell'importo qualificabile come utile, da soggetti residenti in Italia ai fini fiscali ed esenti o esclusi da IRES non costituiscono reddito per il percettore e riducono di pari ammontare il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione. Le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale costituiscono utili per la parte eccedente il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione e, come tali, sono assoggettate al regime dei dividendi di cui al paragrafo A)(vi) *supra*.

(v) *Fondi pensione italiani e O.I.C.R. italiani (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari)*

Le somme percepite da fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'art. 17, D. Lgs. 252/2005, a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale dovrebbero concorrere a formare il risultato netto di gestione maturato relativo al periodo d'imposta in cui è avvenuta la distribuzione, soggetto ad un'imposta sostitutiva del 20%.

Come già evidenziato in precedenza, gli O.I.C.R. istituiti in Italia sottoposti a vigilanza (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari) sono esenti dalle imposte sui redditi ai sensi dell'art. 73, comma 5-*quinquies*, Tuir, e le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale da tali organismi di investimento non dovrebbero scontare alcuna imposizione in capo agli stessi.

(vi) *O.I.C.R. Immobiliari italiani*

Ai sensi del D. L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, nella versione attualmente vigente (“**D.L. 351/2001**”), le somme percepite a titolo di distribuzione di Riserve di Capitale dagli O.I.C.R. Immobiliari italiani non sono soggetti a ritenuta d’imposta né ad imposta sostitutiva e non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento. Tali fondi non sono soggetti né alle imposte sui redditi né a IRAP.

Al ricorrere di determinate condizioni, i redditi conseguiti da un O.I.C.R. Immobiliare italiano potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere, dunque, alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali qualora costoro detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dell’organismo di investimento.

(vii) *Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto per le società ed enti fiscalmente residenti in Italia di cui all’art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, indicato al precedente paragrafo (ii).

Qualora la distribuzione di Riserve di Capitale derivi da una partecipazione non connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al successivo paragrafo (viii).

(viii) *Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

In capo ai soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia a cui la partecipazione sia riferibile, la natura fiscale delle somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale è la medesima di quella evidenziata al precedente paragrafo (i) per le persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività d’impresa. Le somme qualificate come utili sono soggette al regime per i dividendi descritto nella precedente sezione A)(x) *supra*.

Al pari di quanto evidenziato per le persone fisiche e per le società di capitali fiscalmente residenti in Italia, le somme percepite a titolo di distribuzione delle Riserve di Capitale, al netto dell’importo eventualmente qualificabile come utile, riducono il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione di un pari ammontare.

C) *Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni*

(i) *Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa*

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell’esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, sono soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una Cessione di Partecipazioni Qualificate o una Cessione di Partecipazioni Non Qualificate.

a. *Cessione di Partecipazioni Qualificate*

Le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate conseguite al di fuori dell’esercizio di imprese commerciali da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente limitatamente al 49,72% del loro ammontare. Per tali plusvalenze, la tassazione avviene in sede di dichiarazione annuale dei redditi, secondo le aliquote progressive previste per l’IRPEF.

Qualora dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate si generi una minusvalenza, la quota corrispondente al 49,72% della stessa è riportata in deduzione, fino a concorrenza del 49,72% dell'ammontare delle plusvalenze della stessa natura realizzate nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto, a condizione che tale minusvalenza sia indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è stata realizzata.

Ai sensi dell'art. 1, comma 64, della Legge di Stabilità 2016, è previsto che la percentuale di concorso di plusvalenze e minusvalenze alla formazione del reddito imponibile venga rideterminata con apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, proporzionalmente alla prevista riduzione dell'aliquota IRES al 24%, a decorrere dal 1° gennaio 2017 (con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2016).

*b. Cessione di Partecipazioni Non Qualificate*

Le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Non Qualificate, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso sono soggette a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi con aliquota del 26%.

In relazione alle modalità di applicazione di tale imposta sostitutiva, il contribuente può optare per uno dei seguenti regimi di tassazione:

- Regime dichiarativo. Il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi le plusvalenze e minusvalenze realizzate nell'anno. L'imposta sostitutiva del 26% è determinata in tale sede sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze della stessa natura (ai sensi del D.L. 66/2014, per l'anno 2014 e a decorrere dal 1° luglio 2014, da computare in misura ridotta: (a) al 76,92%, per minusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2012 al 30 giugno 2014, e (b) al 48,08%, per minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011) ed è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, purché espone nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale sono state realizzate, possono essere portate in deduzione (ai sensi del D.L. 66/2014, a decorrere dal 1° luglio 2014, da computare in misura ridotta: (a) al 76,92%, per minusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2012 al 30 giugno 2014, e (b) al 48,08%, per minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011) fino a concorrenza delle relative plusvalenze dei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto.

Il criterio della dichiarazione è obbligatorio nell'ipotesi in cui il soggetto non opti per uno dei due regimi di seguito descritti.

- Regime del risparmio amministrato (opzionale). Tale regime può trovare applicazione a condizione che (i) le Azioni siano depositate in custodia o in amministrazione presso banche o società di intermediazione mobiliari residenti, altri intermediari residenti o stabili organizzazioni di intermediari finanziari non residenti individuati con appositi decreti ministeriali e (ii) l'azionista opti (con comunicazione sottoscritta inviata all'intermediario) per l'applicazione del regime del risparmio amministrato di cui all'art. 6, D. Lgs 461/1997. Nel caso in cui il soggetto opti per tale regime, l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 26% è determinata e versata all'atto della singola cessione dall'intermediario presso il quale le azioni sono depositate in custodia o in amministrazione, con riferimento a ciascuna plusvalenza realizzata. Le eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze (ai sensi del D.L. 66/2014, a decorrere dal 1° luglio 2014, da computare in misura ridotta: (a) al 76,92%, per minusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2012 al 30 giugno 2014, e (b) al 48,08%, per minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011) in diminuzione fino a concorrenza delle plusvalenze dello stesso tipo realizzate nelle successive operazioni poste in essere

nell'ambito del medesimo rapporto, nello stesso periodo d'imposta o nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze (risultanti da apposita certificazione rilasciata dall'intermediario) possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di realizzo, dalle plusvalenze della stessa natura realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi. Nel caso di opzione per il regime del risparmio amministrato, il contribuente non è tenuto ad includere le suddette plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.

- Regime del risparmio gestito (opzionale). Presupposto per la scelta di tale regime è il conferimento a un intermediario autorizzato di un incarico di gestione di masse patrimoniali costituite da somme di denaro o beni non relativi all'impresa. In tale regime, un'imposta sostitutiva del 26% è applicata dall'intermediario al termine di ciascun periodo d'imposta sull'incremento del valore del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto *inter alia* dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti a imposte, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente, dei proventi derivanti da fondi comuni di investimento immobiliari italiani. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze relative a Partecipazioni Non Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto all'imposta sostitutiva del 26%. Il risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato (ai sensi del D.L. 66/2014, a decorrere dal 1° luglio 2014, da computare in misura ridotta: (a) al 76,92%, per minusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2012 al 30 giugno 2014, e (b) al 48,08%, per minusvalenze realizzate fino al 31 dicembre 2011) in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di chiusura del rapporto di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto cui sia applicabile il regime del risparmio amministrato, ovvero utilizzati (per l'importo che trova capienza in esso) nell'ambito di un altro rapporto per il quale sia stata effettuata l'opzione per il regime del risparmio gestito, purché il rapporto o deposito in questione sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, ovvero possono essere portate in deduzione dai medesimi soggetti in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le medesime regole applicabili alle minusvalenze eccedenti descritte al precedente punto relativo al Regime dichiarativo. Nel caso di opzione per il regime del risparmio gestito, il contribuente non è tenuto ad includere le suddette plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.
- (ii) *Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, fiscalmente residenti in Italia*

Le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni realizzate da persone fisiche nell'esercizio di imprese commerciali, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, fiscalmente residenti in Italia, concorrono alla formazione del reddito imponibile del percettore per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono realizzate.

Ai sensi dell'art. 86, comma 4, Tuir, nel caso in cui le azioni siano state iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie negli ultimi tre bilanci, le plusvalenze possono, a scelta del contribuente, concorrere alla determinazione del reddito imponibile in quote costanti nell'esercizio

di realizzo e nei successivi, ma non oltre il quarto. Tale scelta deve risultare dalla dichiarazione dei redditi; se la dichiarazione non viene presentata, la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è realizzata.

Secondo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria, gli elementi negativi di reddito realizzati da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'art. 5, Tuir, fiscalmente residenti in Italia, mediante cessione a titolo oneroso delle partecipazioni sarebbero integralmente deducibili dal reddito imponibile del soggetto cedente.

Tuttavia, laddove siano soddisfatte le condizioni evidenziate ai punti a), b), c) e d) del successivo paragrafo (iii), le plusvalenze concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura parziale pari al 49,72% del relativo ammontare.

Le minusvalenze realizzate relative a partecipazioni con i requisiti di cui ai punti a), b), c) e d) del successivo paragrafo (iii) sono deducibili in misura parziale analogamente a quanto previsto per la tassazione delle plusvalenze.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

*(iii) Società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, fiscalmente residenti in Italia*

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, quali società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, mediante cessione a titolo oneroso delle Azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate. Ai sensi dell'art. 86, comma 4, Tuir, nel caso in cui le Azioni siano state iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie negli ultimi tre bilanci, le plusvalenze possono, a scelta del contribuente, concorrere alla determinazione del reddito imponibile in quote costanti nell'esercizio di realizzo e nei successivi, ma non oltre il quarto. Tale scelta deve risultare dalla dichiarazione dei redditi; se la dichiarazione non viene presentata, la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è realizzata.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 87, Tuir (recante il regime c.d. di "*participation exemption*"), le plusvalenze realizzate relativamente ad azioni in società ed enti indicati nell'art. 73, Tuir non concorrono alla formazione del reddito imponibile in quanto esenti nella misura del 95%, se le suddette partecipazioni presentano i seguenti requisiti:

- a) ininterrotto possesso dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione, considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite in data più recente;
- b) classificazione nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso;
- c) residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio di cui al decreto ministeriale da emanare ai sensi dell'art. 11, comma 4, lett. c), D.Lgs. n. 239/1996 (attualmente il Decreto Ministeriale 4 settembre 1996), o, alternativamente, l'avvenuta dimostrazione, a seguito dell'esercizio dell'interpello secondo le modalità di cui al comma 5, lettera b), dell'art. 167, Tuir, che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori diversi da quelli individuati nel medesimo decreto ministeriale;
- d) esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'art. 55, Tuir; peraltro, il presente requisito non rileva in caso di cessione di partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati (la

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 29 marzo 2013 ha fornito ulteriori chiarimenti circa il requisito della commercialità).

I requisiti di cui ai punti c) e d) devono sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo delle plusvalenze, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta anteriore al realizzo stesso.

Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria.

Per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002, si considerano immobilizzazioni finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione.

In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono indeducibili dal reddito d'impresa.

Le minusvalenze e le differenze negative tra ricavi e costi relative ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione si applica con riferimento alle azioni acquisite nei trentasei mesi precedenti il realizzo, sempre che siano soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti punti c) e d), ma non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze e alle differenze negative tra ricavi e costi deducibili dal reddito di impresa, deve inoltre essere segnalato che, ai sensi dell'art. 5-*quinquies*, comma 3, D. L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248, qualora l'ammontare delle suddette minusvalenze e/o differenze negative, derivanti da operazioni su azioni negoziate in mercati regolamentati italiani o esteri, risulti superiore a Euro 50.000,00, anche a seguito di più operazioni, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie relativi all'operazione al fine di consentire l'accertamento della conformità delle relative operazioni alle disposizioni dell'art. 37-*bis*, D.P.R. 600/1973.

Inoltre, ai sensi dell'art. 1, comma 4, D.L. 24 settembre 2002, n. 209, convertito con modificazioni dalla Legge 22 novembre 2002, n. 265, relativamente alle minusvalenze di ammontare complessivo superiore a Euro 5 milioni, derivanti da cessioni di partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, realizzate anche a seguito di più atti di disposizione, il contribuente dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati e le notizie necessari al fine di consentire l'accertamento della conformità dell'operazione di cessione con le disposizioni dell'art. 37-*bis*, D.P.R. 600/1973. L'art. 1, comma 62, Legge Finanziaria 2008 ha previsto che, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, non sono più soggette all'obbligo in questione le società che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002.

A decorrere dal periodo d'imposta 2013, i suddetti obblighi di comunicazione delle minusvalenze sono assolti nella dichiarazione annuale dei redditi.

Per alcune tipologie di società e al ricorrere di determinate condizioni, le plusvalenze realizzate dai suddetti soggetti mediante cessione di azioni concorrono a formare anche il relativo valore della produzione netta soggetto a IRAP.

(iv) *Enti di cui all'art. 73, comma primo, lettera c), Tuir, e società semplici ed equiparate ai sensi dell'art. 5, Tuir fiscalmente residenti in Italia*

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività d'impresa, da enti non commerciali residenti in Italia (diversi dagli O.I.C.R.) e da società semplici residenti, sono assoggettate a tassazione con le stesse regole previste per le plusvalenze realizzate da persone fisiche su partecipazioni detenute non in regime d'impresa.

(v) *Fondi pensione italiani e O.I.C.R. italiani (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari)*

Le plusvalenze relative a partecipazioni detenute da fondi pensione italiani soggetti al regime di cui all'art. 17, D. Lgs. 252/2005, sono incluse nel calcolo del risultato annuo di gestione maturato soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%.

Le plusvalenze relative a partecipazioni detenute da O.I.C.R. istituiti in Italia (diversi dagli O.I.C.R. Immobiliari) non scontano, invece, alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento.

(vi) *O.I.C.R. Immobiliari italiani*

Ai sensi del D.L. 351/2001, nella versione attualmente vigente, i proventi, ivi incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dagli O.I.C.R. Immobiliari italiani non scontano alcuna imposizione in capo a tali organismi di investimento, in quanto in Italia non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'IRAP.

Al ricorrere di determinate condizioni, i redditi conseguiti da un O.I.C.R. Immobiliare italiano potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere, dunque, alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali qualora costoro detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dell'organismo di investimento.

(vii) *Soggetti fiscalmente non residenti in Italia dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia cui la partecipazione sia effettivamente connessa, le plusvalenze derivanti dalla cessione della partecipazione concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto per le plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'art. 73, comma primo, lettere a) e b), Tuir, fiscalmente residenti in Italia, descritto al precedente paragrafo (iii).

Qualora la partecipazione non sia effettivamente connessa ad una stabile organizzazione in Italia del soggetto percettore non residente, si faccia riferimento a quanto esposto al paragrafo (viii) che segue.

(viii) *Soggetti fiscalmente non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

a. *Cessione di Partecipazioni Qualificate*

Ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera f), Tuir, le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati (quale è l'Emittente) concorrono alla formazione del reddito imponibile del percettore secondo le stesse regole previste per le persone fisiche residenti in Italia non esercenti attività d'impresa. Tali plusvalenze sono assoggettate a tassazione unicamente in sede di dichiarazione annuale dei redditi, poiché le stesse non possono essere soggette né al regime del risparmio amministrato né al regime del risparmio gestito. Resta comunque ferma, laddove sussistano i relativi requisiti, l'applicazione delle disposizioni previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni, se più favorevoli.

b. *Cessione di Partecipazioni Non Qualificate*

Ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera f), n. 1, Tuir, le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Non Qualificate in società italiane negoziate in mercati regolamentati (quale è l'Emittente), non sono soggette a tassazione in Italia, anche se ivi detenute. Al fine di beneficiare di tale esenzione da imposizione in Italia, agli azionisti fiscalmente non residenti in Italia cui si applichi il regime del risparmio amministrato ovvero che abbiano optato per il regime del risparmio gestito di cui agli artt. 6 e 7, D. Lgs. 461/1997, l'intermediario italiano potrebbe richiedere la presentazione di un'autocertificazione attestante la non residenza fiscale in Italia.

#### **D) Tassa sui contratti di borsa e imposta di registro**

Ai sensi dell'art. 37, D. L. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito dalla Legge 28 febbraio 2008, n. 31, la tassa sui contratti di borsa di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3278, è stata abrogata.

A seguito dell'abrogazione della tassa sui contratti di borsa, secondo la normativa vigente alla data di pubblicazione del presente Prospetto, gli atti aventi ad oggetto la negoziazione di titoli sono soggetti ad imposta di registro con le seguenti modalità:

- gli atti pubblici e le scritture private autenticate scontano l'imposta di registro in misura fissa pari a Euro 200;
- le scritture private non autenticate scontano l'imposta di registro in misura fissa pari a Euro 200 solo in "caso d'uso" o a seguito di registrazione volontaria o di "enunciazione".

#### **E) Imposta sulle successioni e donazioni**

L'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione– dopo essere stata in precedenza soppressa dall'art. 13, Legge 18 ottobre 2001, n. 383 – è stata reintrodotta dal D. L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificata dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("**Legge 286/2006**").

Per quanto non disposto dai commi da 47 a 49 e da 51 a 54 dell'art. 2 della Legge 286/2006, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001, recante il testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni.

I trasferimenti di partecipazioni o titoli per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito rientrano generalmente nell'ambito di applicazione della vigente imposta italiana sulle successioni e donazioni. L'imposta si applica anche sulla costituzione di vincoli di destinazione.

Per i soggetti residenti l'imposta di successione e donazione viene generalmente applicata su tutti i beni e i diritti trasferiti, ovunque esistenti (salvo alcune eccezioni).

Per i soggetti non residenti, l'imposta di successione e donazione viene applicata esclusivamente sui beni e i diritti esistenti nel territorio italiano. Si considerano in ogni caso esistenti nel territorio italiano le azioni in società che hanno in Italia la sede legale, la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale.

##### **(i) L'imposta sulle successioni**



Ai sensi dell'art. 2, comma 48, Legge 286/2006, i trasferimenti di beni e diritti per causa di morte sono generalmente soggetti all'imposta sulle successioni, con le seguenti aliquote, da applicarsi sul valore complessivo netto dei beni:

- per i beni e i diritti devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'aliquota è pari al 4%, con una franchigia di Euro 1.000.000 per ciascun beneficiario;
- per i beni e i diritti devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'aliquota è pari al 6% (con franchigia di Euro 100.000, per ciascun beneficiario, per i soli fratelli e sorelle);
- per i beni e i diritti devoluti a favore di altri soggetti, l'aliquota è pari all'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di *handicap* riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle successioni si applica esclusivamente sulla parte del valore della quota o del legato che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

#### (ii) *L'imposta sulle donazioni*

Ai sensi dell'art. 2, comma 49, Legge 286/2006, per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzione di vincoli di destinazione di beni, l'imposta sulle donazioni è, generalmente, determinata applicando le seguenti aliquote al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario, ovvero, se la donazione è fatta congiuntamente a favore di più soggetti o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi, al valore delle quote dei beni o diritti attribuibili:

- in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 4%, con una franchigia di Euro 1.000.000 per ciascun beneficiario;
- in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 6% (con franchigia di Euro 100.000, per ciascun beneficiario, per i soli fratelli e sorelle);
- in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore di altri soggetti, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota pari all'8% (senza alcuna franchigia).

Se il beneficiario è un portatore di *handicap* riconosciuto grave ai sensi della Legge 5 febbraio 1992, n. 104, l'imposta sulle donazioni si applica esclusivamente sulla parte del valore che supera l'ammontare di Euro 1.500.000.

Nel caso in cui il beneficiario di un atto di donazione o di altra liberalità tra vivi, avente ad oggetto valori mobiliari inclusi nel campo di applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 5, D. Lgs. 461/1997, ovvero un suo avente causa a titolo gratuito, ceda i valori stessi entro i successivi cinque anni, è tenuto al pagamento dell'imposta sostitutiva come se la donazione non fosse mai stata fatta (*ex art. 16, comma 1, Legge 18 ottobre 2001 n. 383*).

#### F) *Imposta di bollo*

L'art. 19, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha previsto, a decorrere dal 1° gennaio 2012, l'applicazione (salvo alcune eccezioni/esclusioni) di un'imposta di bollo proporzionale sulle comunicazioni periodiche inviate dalle banche e dagli intermediari finanziari italiani alla propria clientela relativamente a prodotti finanziari (tra i quali si annoverano altresì le Azioni), anche non soggetti ad obbligo di deposito, ivi compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati.

L'imposta di bollo proporzionale si applica, per ogni esemplare di comunicazione, in funzione del valore di mercato dei prodotti finanziari rilevato al termine del periodo rendicontato ivi indicato o, in mancanza, del valore nominale o di rimborso nella misura del 2 per mille annuo.

A decorrere dal 1° gennaio 2014, se il cliente è un soggetto diverso da persona fisica, l'imposta di bollo applicata non può eccedere Euro 14.000 su base annua, considerando l'ammontare complessivo dei prodotti finanziari detenuti dallo stesso cliente (identicamente intestati) presso il medesimo ente gestore.

L'imposta è riscossa dalle banche e dagli altri intermediari finanziari ed è rapportata al periodo rendicontato; l'estratto conto o il rendiconto si considerano in ogni caso inviati almeno una volta nel corso dell'anno anche quando non sussiste un obbligo di invio o di redazione; in tale ipotesi, l'imposta di bollo viene applicata in funzione del valore, come sopra individuato, dei prodotti finanziari calcolato al 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto intrattenuto con il cliente.

L'imposta di bollo trova applicazione sia con riferimento agli investitori residenti che non residenti a condizione che i relativi prodotti finanziari siano detenuti presso un intermediario italiano.

Non sono soggetti all'imposta di bollo proporzionale, tra l'altro, i rendiconti e le comunicazioni che gli intermediari italiani inviano a soggetti diversi dai clienti, come definiti nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 20 giugno 2012. Per tali soggetti è, invece, prevista l'applicazione dell'imposta di bollo nella misura fissa di Euro 2 per ogni esemplare, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

L'imposta di bollo proporzionale non trova applicazione, inoltre, per le comunicazioni ricevute dai fondi pensione e dai fondi sanitari.

#### **G) Imposta sul valore delle attività detenute all'estero**

L'art. 19, comma 18, D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha introdotto un'imposta con aliquota pari al 2 per mille ("IVAFE") a carico delle persone fisiche residenti in Italia che detengono all'estero prodotti finanziari – quali le Azioni – a titolo di proprietà o di altro diritto reale, indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione (dunque, anche se tali attività provengono da eredità o donazioni).

L'art. 19, comma 18, del D.L. n. 201/2011 istitutivo dell'IVAFE è stato modificato per effetto di quanto previsto dalla L. 30 ottobre 2014 n. 161 con effetto dal periodo di imposta 2014.

In particolare, costituisce ora presupposto impositivo ai fini IVAFE non più il generico possesso di attività finanziarie estere ma il possesso di prodotti finanziari, conti correnti e libretti di risparmio.

La base imponibile dell'IVAFE corrisponde al valore di mercato dei prodotti finanziari detenuti all'estero rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui sono detenuti, o – qualora tale valore non sia disponibile – al valore nominale o di rimborso, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento. Ai sensi del comma 19 dell'art. 19, D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, l'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e al periodo di detenzione. Se al 31 dicembre le attività non sono più possedute, si fa riferimento al valore di mercato delle attività rilevato al termine del periodo di possesso. Per le attività finanziarie che hanno una quotazione nei mercati regolamentati deve essere utilizzato questo valore.

A prescindere dalla residenza del soggetto emittente o della controparte, l'IVAFE non si applica alle attività finanziarie – quali le Azioni – detenute all'estero, ma affidate in amministrazione a intermediari finanziari italiani (in tal caso, infatti, sono soggette all'imposta di bollo di cui al paragrafo (F) *supra*) e alle attività estere fisicamente detenute dal contribuente in Italia.

Dall'imposta si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'importo dell'eventuale imposta patrimoniale versata nell'anno di riferimento nello Stato estero in cui sono detenute le attività finanziarie. Il credito d'imposta non può, in ogni caso, eccedere l'imposta dovuta in Italia. Qualora con il Paese nel quale sono detenuti i prodotti finanziari sia in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni riguardante anche le imposte di natura patrimoniale che preveda, per tali prodotti, l'imposizione esclusiva nel Paese di residenza del possessore, non spetta alcun credito d'imposta per le imposte patrimoniali eventualmente pagate all'estero. In tali casi, per queste ultime, generalmente può comunque essere chiesto il rimborso all'Amministrazione fiscale del Paese in cui le suddette imposte sono state applicate, nonostante le disposizioni convenzionali.

I dati relativi ai prodotti finanziari detenuti all'estero vanno indicate nel Quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo (I)).

## **H) Imposta sulle transazioni finanziarie ("Tobin Tax")**

### **(i) Imposta sul trasferimento di proprietà delle Azioni**

L'art. 1, commi da 491 a 500, Legge 24 dicembre 2012, n. 228, ha introdotto un'imposta sulle transazioni finanziarie che si applica, generalmente e salva l'applicazione di specifiche esclusioni o esenzioni tra l'altro, in caso di trasferimento della proprietà di azioni emesse da società residenti aventi sede legale in Italia a prescindere dal luogo di conclusione del contratto.

Il Decreto Ministeriale 21 febbraio 2013, come modificato dal Decreto Ministeriale del 16 settembre 2013 ("**D.M. 21 febbraio 2013**") fornisce le disposizioni attuative per l'applicazione dell'imposta.

La *Tobin Tax* trova applicazione generalmente in relazione al trasferimento della proprietà o della nuda proprietà di azioni di società italiane.

L'imposta si applica generalmente nella misura dello 0,2% sul valore della transazione. Qualora le azioni compravendute siano negoziate in un mercato regolamentato o in un sistema multilaterale di negoziazione, l'aliquota applicabile è ridotta allo 0,1% per operazioni concluse in mercati regolamentati. Il D.M. 21 febbraio 2013, all'art. 6, precisa che la riduzione dell'aliquota si applica anche nel caso di acquisto di azioni effettuato tramite l'intervento di un intermediario finanziario che si interponga tra le parti della transazione acquistando i predetti strumenti su un mercato regolamentato o un sistema multilaterale di negoziazione, sempre che tra le transazioni di acquisto e di vendita vi sia coincidenza di prezzo, quantità complessiva e data di regolamento.

Ai trasferimenti di proprietà di azioni avvenuti in seguito al regolamento di derivati di cui all'art. 1, comma 3, TUF, nonché di valori mobiliari di cui all'art. 1, comma 1-*bis*, lettere c) e d), TUF, l'imposta si applica con aliquota pari allo 0,2%.

Ai fini dell'applicazione della *Tobin Tax*, il trasferimento della proprietà delle azioni immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli si considera avvenuto alla data di registrazione dei trasferimenti effettuata all'esito del regolamento della relativa operazione. In alternativa, il soggetto responsabile del versamento dell'imposta, previo assenso del contribuente, può assumere come data dell'operazione la data di liquidazione contrattualmente prevista.

L'imposta è calcolata sul valore della transazione che il responsabile del versamento dell'imposta determina sulla base del saldo netto delle transazioni regolate giornalmente relative al medesimo strumento finanziario e concluse nella stessa giornata operativa da un medesimo soggetto.

L'imposta è dovuta dai soggetti a favore dei quali avviene il trasferimento della proprietà delle azioni, indipendentemente dalla loro residenza e dal luogo in cui è stato concluso il contratto. L'imposta non si applica ai soggetti che si interpongono nell'operazione. Tuttavia, si considerano a

tutti gli effetti acquirenti, a prescindere dal titolo con cui intervengono nell'esecuzione dell'operazione, i soggetti localizzati in Stati e territori con i quali non sono in vigore accordi per lo scambio di informazioni o per l'assistenza al recupero dei crediti individuati con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 1° marzo 2013, come integrato dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29 marzo 2013, privi di stabile organizzazione in Italia, sempre che non provvedano ad identificarsi secondo le procedure definite con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 18 luglio 2013.

Nel caso di trasferimenti della proprietà di azioni l'imposta è versata dalle banche, dalle società fiduciarie e dalle imprese d'investimento abilitate all'esercizio professionale nei confronti del pubblico dei servizi e delle attività di investimento che comunque intervengono nell'esecuzione delle predette operazioni, ivi compresi gli intermediari non residenti nonché dai notai che intervengono nella formazione o nell'autentica di atti relativi alle medesime operazioni. Qualora nell'operazione intervengano più soggetti tra quelli indicati sopra, l'imposta è generalmente versata dal soggetto che riceve direttamente dall'acquirente o dalla controparte finale l'ordine di esecuzione. Negli altri casi (ovvero, qualora l'operazione si realizzi senza il coinvolgimento di terzi), l'imposta è versata dal contribuente.

Per gli adempimenti dovuti in relazione alle operazioni soggette alla *Tobin Tax*, gli intermediari e gli altri soggetti non residenti in Italia privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato che intervengono in tali operazioni possono nominare un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'art. 23, D.P.R. 600/1973; gli intermediari e gli altri soggetti non residenti in Italia che intervengono nelle operazioni in possesso di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato adempiono, invece, agli obblighi derivanti dall'applicazione della *Tobin Tax* tramite la stabile organizzazione.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il giorno 16 del mese successivo a quello del trasferimento della proprietà delle azioni.

Sono escluse dall'ambito di applicazione dell'imposta, tra l'altro:

- i trasferimenti di proprietà di azioni che avvengono per successione o donazione;
- le operazioni di emissione e di annullamento di titoli azionari, ivi incluse le operazioni di riacquisto dei titoli da parte dell'Emittente;
- l'acquisto di azioni di nuova emissione anche qualora avvenga a seguito della conversione, scambio o rimborso di obbligazioni o dell'esercizio del diritto di opzione spettante al socio della società Emittente;
- l'assegnazione di azioni a fronte di distribuzione di utili, riserve o di restituzione del capitale sociale;
- le operazioni di acquisizione temporanea di titoli indicate nell'art. 2, punto 10, Regolamento (CE) n. 1287/2006 della Commissione del 10 agosto 2006;
- i trasferimenti di proprietà di titoli posti in essere tra società fra le quali sussista un rapporto di controllo di cui all'art. 2359, comma 1, nn. 1) e 2), e comma 2, Codice Civile o che sono controllate dalla stessa società e quelli derivanti da operazioni di ristrutturazione aziendale di cui all'art. 4 della Direttiva 2008/7/CE;
- i trasferimenti di proprietà di titoli tra O.I.C.R. master e O.I.C.R. feeder di cui all'art. 1, comma 1, TUF;
- le fusioni e scissioni di O.I.C.R..

Sono altresì esclusi dall'imposta i trasferimenti di proprietà di azioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione emesse da società la cui capitalizzazione

media nel mese di novembre dell'anno precedente a quello in cui avviene il trasferimento di proprietà sia inferiore a Euro 500 milioni, nonché i trasferimenti di proprietà di titoli rappresentativi di azioni emessi dalle medesime società. Come disposto dall'art. 17, D.M. 21 febbraio 2013, la Consob, entro il 10 dicembre di ogni anno, redige e trasmette al Ministero dell'Economia e delle Finanze la lista delle società con azioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione italiani che rispettano il predetto limite di capitalizzazione. Sulla base delle informazioni pervenute, il Ministero dell'Economia e delle Finanze redige e pubblica sul proprio sito *internet*, entro il 20 dicembre di ogni anno, la lista delle società residenti nel territorio dello Stato ai fini dell'esenzione. L'esclusione opera anche per i trasferimenti che non avvengono in mercati e sistemi multilaterali di negoziazione. In caso di ammissione alla negoziazione sui mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione, la verifica dell'inclusione nella suddetta lista avviene a decorrere dall'esercizio successivo a quello per il quale è possibile calcolare una capitalizzazione media per il mese di novembre; fino a tale esercizio, si presume una capitalizzazione inferiore al limite di Euro 500 milioni.

Inoltre, a norma dell'art. 15, comma 2, D.M. 21 febbraio 2013, l'imposta non si applica altresì:

- agli acquisti ed alle operazioni poste in essere da un intermediario finanziario che si interponga tra due parti ponendosi come controparte di entrambe, acquistando da una parte e vendendo all'altra un titolo o uno strumento finanziario, qualora tra le due transazioni vi sia coincidenza di prezzo, quantità complessiva e data di regolamento delle operazioni in acquisto e vendita, ad esclusione dei casi in cui il soggetto al quale l'intermediario finanziario cede il titolo o lo strumento finanziario non adempia alle proprie obbligazioni;
- agli acquisti degli strumenti di cui al comma 491 poste in essere da sistemi che si interpongono negli acquisti o nelle operazioni con finalità di compensazione e garanzia degli acquisti o transazioni medesime. A tal fine, si fa riferimento ai soggetti autorizzati o riconosciuti ai sensi del Regolamento (UE) n. 648/2012 che si interpongono in una transazione su strumenti finanziari con finalità di compensazione e garanzia; per i Paesi nei quali non è in vigore il suddetto Regolamento, si fa riferimento ad equivalenti sistemi esteri autorizzati e vigilati da un'autorità pubblica nazionale, purché istituiti in Stati e territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale da emanare ai sensi dell'art. 11, comma 4, lett. c), D.Lgs. n. 239/1996 (attualmente il Decreto Ministeriale 4 settembre 1996).

Sono esenti dalla *Tobin Tax*, ai sensi dell'art. 16, D.M. 21 febbraio 2013, le operazioni che *inter alia* hanno come controparte:

- l'Unione Europea, ovvero le istituzioni europee, la Comunità Europea dell'Energia Atomica, gli organismi ai quali si applica il protocollo sui privilegi e sulle immunità dell'Unione Europea;
- la Banca Centrale Europea e la Banca Europea per gli Investimenti;
- le banche centrali degli Stati membri dell'Unione Europea;
- le banche centrali e gli organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali di altri Stati;
- gli enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia.

Beneficiano altresì dell'esenzione dall'imposta sul trasferimento di azioni, tra l'altro:

- a) i trasferimenti di proprietà e le operazioni aventi ad oggetto azioni o quote di organismi di investimento collettivo del risparmio di cui all'art. 1, comma 1, lettera m), TUF, qualificati come etici o socialmente responsabili ai sensi dell'art. 117-ter, TUF, per i quali sia stato pubblicato un prospetto informativo, redatto secondo gli schemi di cui all'Allegato 1B del regolamento adottato con delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive

modificazioni, contenente le informazioni aggiuntive prescritte dall'art. 89, comma 1, del regolamento adottato con delibera CONSOB n. 16190 del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni;

- b) la sottoscrizione di contratti aventi ad oggetto la prestazione del servizio di gestione di portafogli di cui all'art. 1, comma 5, lettera d), TUF, qualificati come etici o socialmente responsabili ai sensi dell'art.117-ter, TUF, quando dal relativo contratto concluso con il cliente risultino le informazioni aggiuntive prescritte dall'art. 89, comma 1, del regolamento adottato con delibera CONSOB n. 16190 del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni;
- c) ai soggetti che effettuano le operazioni nell'ambito dell'attività di supporto agli scambi (c.d. "market making") e, limitatamente alla stessa, come definita dall'art. 2, paragrafo 1, lettera k), del Regolamento (UE) n. 236/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 marzo 2012;
- d) ai soggetti che effettuano, per conto di una società emittente le operazioni in vista di favorire la liquidità delle azioni emesse dalla medesima società emittente, nel quadro delle pratiche di mercato ammesse, accettate dalla Consob in applicazione della Direttiva 2003/6/CE e della Direttiva 2004/72/CE;
- e) ai fondi pensione sottoposti a vigilanza ai sensi della Direttiva 2003/41/CE ed agli enti di previdenza obbligatoria, istituiti negli Stati membri dell'Unione Europea e negli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale da emanare ai sensi dell'art. 11, comma 4, lett. c), D.Lgs. n. 239/1996 (attualmente il Decreto Ministeriale 4 settembre 1996), nonché alle altre forme pensionistiche complementari di cui al D. Lgs. 252/2005. L'esenzione si applica, altresì, in caso di soggetti ed enti partecipati esclusivamente dai soggetti di cui al periodo precedente.

Per le operazioni di cui ai precedenti punti c) e d) la disapplicazione dell'imposta è limitata esclusivamente alle operazioni e transazioni svolte nell'ambito dell'attività sopra descritta. In particolare, sono compresi esclusivamente i casi in cui il soggetto che effettua le transazioni e le operazioni di cui all'art. 1, commi 491 e 492, Legge 24 dicembre 2012, n. 228, abbia stipulato un contratto direttamente con la società emittente del titolo. L'esenzione è riconosciuta esclusivamente in favore dei soggetti che svolgono le attività di supporto agli scambi e sostegno alla liquidità ivi indicate e limitatamente alle operazioni poste in essere nell'esercizio delle predette attività; l'imposta rimane eventualmente applicabile alla controparte, nei limiti e alle condizioni previste dal comma 494, primo periodo, del citato art. 1.

La *Tobin Tax* non è deducibile ai fini dell'imposte sui redditi (IRPEF e IRES), delle imposte sostitutive delle medesime, e dell'IRAP.

(ii) *Operazioni "ad alta frequenza"*

Le operazioni effettuate sul mercato finanziario italiano relative , tra l'altro, alle azioni di società italiane sono soggette ad un'imposta sulle negoziazioni ad alta frequenza.

Per "mercato finanziario italiano" si intendono i mercati regolamentati e i sistemi multilaterali di negoziazione autorizzati dalla Consob ai sensi degli artt. 63 e 77-bis, TUF.

Si considera "attività di negoziazione ad alta frequenza" quella generata da un algoritmo informatico che determina in maniera automatica le decisioni relative all'invio, alla modifica e alla cancellazione degli ordini e dei relativi parametri, laddove l'invio, la modifica e la cancellazione degli ordini su strumenti finanziari della medesima specie sono effettuati con un intervallo minimo non superiore al mezzo secondo. Sono, peraltro, esclusi alcuni tipi di algoritmi.

L'imposta si applica con un'aliquota dello 0,02% sul controvalore degli ordini annullati o modificati che in una giornata di borsa superino la soglia numerica stabilita con il decreto di cui sopra. Tale soglia non può in ogni caso essere inferiore al 60% degli ordini trasmessi.

**I) Obblighi di monitoraggio fiscale**

Ai sensi del D. L. 28 giugno 1990, n. 167, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 1990, n. 227, come attualmente in vigore a seguito delle modifiche apportate, le persone fisiche, gli enti non commerciali, le società semplici e i soggetti equiparati, fiscalmente residenti in Italia, sono tenuti ad indicare nel Quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi l'importo degli investimenti e delle attività di natura finanziaria (incluse le Azioni) detenuti all'estero nel periodo d'imposta, suscettibili di produrre redditi imponibili in Italia. Sono altresì tenuti ai predetti obblighi di dichiarazione i soggetti appartenenti alle categorie sopra elencate che, pur non essendo possessori diretti degli investimenti e delle attività estere di natura finanziaria, siano titolari effettivi dell'investimento secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettera u), e dell'Allegato tecnico del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

In relazione alle Azioni, tali obblighi di monitoraggio non sono applicabili se le Azioni non sono detenute all'estero e, in ogni caso, se le stesse sono affidate in gestione o in amministrazione agli intermediari residenti in Italia e per i contratti comunque conclusi attraverso il loro intervento, qualora i flussi finanziari e i redditi derivanti dalle Azioni e dai contratti siano assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dagli intermediari stessi (le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 23 dicembre 2013, n. 19/E del 27 giugno 2014 e 10/E del 13 marzo 2015 hanno fornito ulteriori chiarimenti circa gli obblighi di monitoraggio).

## V. CONDIZIONI DELL'OFFERTA

### 5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta

#### 5.1.1 Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata

L'Offerta in Opzione non è subordinata ad alcuna condizione.

#### 5.1.2 Ammontare totale dell'Offerta

L'Offerta, per un controvalore complessivo di massimi Euro 66,5 milioni, ha ad oggetto le massime n. 646.145.631 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale in Opzione.

Le Azioni saranno offerte in opzione agli azionisti titolari di azioni ordinarie Prelios e agli azionisti titolari di Azioni di Categoria B, al prezzo di Offerta, sulla base di un rapporto di opzione di n. 9 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute.

La seguente tabella riassume i dati relativi all'Offerta.

Numero di azioni offerte in sottoscrizione	Massime 646.145.631 Azioni
Rapporto di opzione	n. 9 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o Azioni di Categoria B possedute
Prezzo di Offerta	Euro 0,1029
Controvalore dell'Aumento di Capitale in Opzione	Euro 66.488.385,43
Numero di azioni dell'Emittente in circolazione alla Data del Prospetto Informativo	n. 506.953.179 azioni ordinarie n. 210.988.201 Azioni di Categoria B
Numero di azioni dell'Emittente in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione	n. 1.153.098.810 azioni ordinarie n. 210.988.201 Azioni di Categoria B
Capitale sociale <i>ante</i> Offerta	Euro 49.225.067,95, suddiviso in n. 506.953.179 azioni ordinarie e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B.
Capitale sociale <i>post</i> Offerta in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione	Euro 55.686.524,26
Percentuale di diluizione massima del capitale sociale in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione	Azioni ordinarie 47,4% Azioni di Categoria B 47,4%

#### 5.1.3 Periodo di validità dell'Offerta e modalità di sottoscrizione

Il Periodo di Offerta decorre dall'8 febbraio 2016 al 24 febbraio 2016, estremi inclusi. I Diritti di Opzione – che danno diritto alla sottoscrizione delle Azioni – dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, nel Periodo di Offerta, presentando apposita richiesta presso gli Intermediari Autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli. Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione con le modalità e nel termine che l'Intermediario Autorizzato gli avrà comunicato per assicurare il rispetto del termine finale di cui sopra.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili in Borsa Italiana dall'8 febbraio 2016 al 18 febbraio 2016 compresi.

Si rende noto che il calendario dell'operazione è indicativo e potrebbe subire modifiche al verificarsi di eventi e circostanze indipendenti dalla volontà della Società, ivi inclusi particolari condizioni di volatilità dei mercati finanziari, che potrebbero pregiudicare il buon esito dell'Offerta. Eventuali modifiche del Periodo di Offerta saranno comunicate al pubblico con apposito avviso da pubblicarsi con le stesse modalità di diffusione del Prospetto Informativo. Resta comunque inteso che l'inizio dell'Offerta avverrà entro e non oltre un mese dalla data della comunicazione del provvedimento di approvazione del Prospetto Informativo da parte della CONSOB.



L'adesione all'Offerta avverrà mediante sottoscrizione di moduli appositamente predisposti dagli Intermediari Autorizzati, i quali conterranno, con carattere che ne consenta un'agevole lettura, almeno gli elementi di identificazione dell'Offerta in Opzione e le seguenti informazioni:

- (i) l'avvertenza che l'aderente può ricevere gratuitamente copia del Prospetto Informativo;
- (ii) il richiamo ai Fattori di Rischio contenuti nel Prospetto Informativo.

Le adesioni all'Offerta non possono essere soggette ad alcuna condizione e sono irrevocabili salvo i casi previsti dalla legge. I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Offerta – e, quindi, entro il 24 febbraio 2016 compreso – saranno oggetto di Offerta in Borsa, ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile, entro il mese successivo alla fine del Periodo di Offerta, per almeno cinque giorni di mercato aperto. Le date di inizio e di chiusura del periodo di Offerta in Borsa verranno diffuse al pubblico mediante avviso pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione nazionale (*cfr.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafo 5.1.9).

La Società non risponde di eventuali ritardi imputabili agli Intermediari Autorizzati nell'esecuzione delle disposizioni impartite dai richiedenti in relazione all'adesione all'Offerta. La verifica della regolarità e della correttezza delle adesioni pervenute agli Intermediari Autorizzati sarà effettuata dagli stessi.

La seguente tabella riporta il calendario indicativo dell'Offerta.

Inizio del Periodo di Offerta	8 febbraio 2016
Ultimo giorno di negoziazione in Borsa dei Diritti di Opzione	18 febbraio 2016
Termine del Periodo di Offerta e termine ultimo per la sottoscrizione delle Azioni	24 febbraio 2016
Comunicazione dei risultati dell'Offerta al termine del Periodo di Offerta	Entro 5 giorni lavorativi dal termine del Periodo di Offerta

#### *5.1.4 Informazioni circa la possibilità di revoca o sospensione dell'Offerta*

L'Offerta diverrà irrevocabile dalla data del deposito presso il Registro delle Imprese di Milano del corrispondente avviso, ai sensi dell'articolo 2441, comma 2, del Codice Civile. Qualora non si desse esecuzione all'Offerta nei termini previsti nel presente Prospetto Informativo, ne verrà data comunicazione al pubblico e a CONSOB entro il giorno di Borsa aperta antecedente quello previsto per l'inizio del Periodo di Offerta, mediante comunicazione ai sensi degli articoli 114 TUF e 66 del Regolamento Emittenti, nonché apposito avviso pubblicato su un quotidiano a diffusione nazionale e contestualmente trasmesso a CONSOB.

#### *5.1.5 Riduzione della sottoscrizione e modalità di rimborso*

Non è prevista alcuna possibilità per gli aderenti all'Offerta di ridurre, neanche parzialmente, la propria sottoscrizione, né è previsto alcun rimborso dell'ammontare versato a tal fine.

#### *5.1.6 Ammontare della sottoscrizione*

L'Offerta in Opzione è destinata a tutti i titolari di azioni ordinarie e ai titolari di Azioni di Categoria B dell'Emittente, in proporzione alla partecipazione posseduta da ciascuno, con un rapporto di opzione di n. 9 Azioni ogni n. 10 azioni ordinarie Prelios e/o Azioni di Categoria B possedute.

Non sono previsti quantitativi minimi o massimi di sottoscrizione.

#### *5.1.7 Possibilità di revocare o ritirare la sottoscrizione*

L'adesione all'Offerta in Opzione è irrevocabile, salvo i casi previsti dalla legge. Ai sottoscrittori, pertanto, non è concessa la possibilità di ritirare la sottoscrizione delle Azioni, fatta salva l'ipotesi di revoca prevista dall'articolo 95-bis, comma 2, del TUF in caso di pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo in pendenza dell'Offerta ai sensi dell'articolo 94, comma 7, del TUF.

#### *5.1.8 Modalità e termini per il pagamento e la consegna delle Azioni*

Il pagamento integrale delle Azioni dovrà essere effettuato all'atto della sottoscrizione delle stesse, presso l'Intermediario Autorizzato presso il quale è stata presentata la richiesta di sottoscrizione mediante esercizio del Diritto di Opzione. Nessun onere o spesa accessoria è previsto da parte dell'Emittente a carico del richiedente.

Le Azioni sottoscritte entro la fine del Periodo di Offerta saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

Le Azioni sottoscritte entro la fine dell'Offerta in Borsa saranno accreditate sui conti degli Intermediari Autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli al termine della giornata contabile dell'ultimo giorno di esercizio dei Diritti di Opzione e saranno pertanto disponibili dal giorno di liquidazione successivo.

#### *5.1.9 Pubblicazione dei risultati dell'Offerta*

Trattandosi di un'offerta in opzione, il soggetto tenuto a comunicare al pubblico e alla CONSOB i risultati dell'Offerta è l'Emittente.

I risultati dell'Offerta verranno comunicati entro cinque giorni di calendario dal termine del Periodo di Offerta, mediante apposito comunicato.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il termine del Periodo di Offerta saranno oggetto di Offerta in Borsa, ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile, entro il mese successivo alla fine del Periodo di Offerta, per almeno cinque giorni di mercato aperto. Entro il giorno precedente l'inizio dell'Offerta in Borsa sarà pubblicato su almeno un quotidiano a diffusione nazionale un avviso con indicazione del numero dei Diritti di Opzione non esercitati da offrire in borsa ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile e delle date delle riunioni in cui l'offerta sarà effettuata.

Ove si proceda con l'Offerta in Borsa, la comunicazione dei risultati definitivi dell'Offerta in Opzione sarà effettuata entro cinque giorni lavorativi dal termine dell'Offerta in Borsa stessa, mediante apposito comunicato.

#### *5.1.10 Procedura per l'esercizio di un eventuale diritto di prelazione, per la negoziabilità dei diritti di sottoscrizione e per il trattamento dei diritti di sottoscrizione non esercitati*

Lo Statuto dell'Emittente non prevede diritti di prelazione sulle Azioni.

I Diritti di Opzione dovranno essere esercitati, a pena di decadenza, durante il Periodo di Offerta, compreso tra l'8 febbraio 2016 e il 24 febbraio 2016 inclusi, presso gli intermediari depositari aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli, che sono tenuti a dare le relative istruzioni a Monte Titoli entro le 14:00 dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta. Pertanto, ciascun sottoscrittore dovrà presentare apposita richiesta di sottoscrizione, con le modalità e nei termini che il proprio intermediario depositario gli comunicherà per assicurare il rispetto del termine di cui sopra.

I Diritti di Opzione saranno negoziabili sul MTA dall'8 febbraio 2016 al 18 febbraio 2016 estremi inclusi, in conformità con il Regolamento di Borsa e nel rispetto del disposto dell'articolo 2441, del Codice Civile e delle applicabili disposizione di legge e regolamento.

I Diritti di Opzione non esercitati entro il 24 febbraio 2016 (compreso) saranno offerti dall'Emittente sul MTA ai sensi dell'articolo 2441, comma 3, del Codice Civile (*cf.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.1.3 e 5.1.9).

## **5.2 Piano di ripartizione e di assegnazione**

### *5.2.1 Destinatari e mercati dell'Offerta*

Le Azioni sono offerte in opzione a tutti i soci dell'Emittente titolari di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B, in proporzione alla partecipazione da essi posseduta.

Alla Data del Prospetto Informativo la Società detiene n. 1.788 azioni ordinarie proprie che corrispondono allo 0,000645% del capitale sociale votante alla Data del Prospetto. Pertanto in conformità alla normativa vigente i Diritti di Opzione delle azioni proprie detenute dalla Società sono attribuiti proporzionalmente alle altre azioni.

L'Offerta in Opzione è promossa e avrà luogo esclusivamente in Italia sulla base del Prospetto Informativo.

L'Offerta in Opzione e il Prospetto non costituiscono, direttamente o indirettamente, offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale l'Offerta non sia consentita in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle disposizioni di leggi e regolamentari applicabili ovvero in deroga alle medesime disposizioni (collettivamente, gli "Altri Paesi").

In particolare, l'Offerta non è né sarà rivolta, né promossa né comunicata, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente, negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti.

Né il Prospetto Informativo né qualsiasi altro documento concernente l'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di azioni Prelios con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, o a persone che Prelios o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di azioni dell'Emittente per conto di detti titolari.

Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Azioni e i relativi Diritti di Opzione non sono stati né saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act del 1933 e sue successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America, né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone o Australia o negli Altri Paesi, e non potranno conseguentemente essere offerti o, comunque, consegnati direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

### 5.2.2 *Impegni a sottoscrivere le Azioni dell'Emittente*

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate, a determinate condizioni, nei confronti di Prelios a sottoscrivere, nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione, complessivi Euro 9.660.970, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione ed in particolare da parte di UniCredit S.p.A. quanto ad Euro 6.583.377 e da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. quanto ad Euro 3.077.593<sup>58</sup>. Le relative azioni emesse a fronte della sottoscrizione della predetta porzione di Aumento di Capitale in Opzione verranno automaticamente liberate mediante compensazione volontaria con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di propria titolarità del debito residuo di Prelios post Conferimento (*cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto).

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, nell'ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all'Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate a sottoscrivere e liberare, alle condizioni ivi previste, la corrispondente porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità:

- (i) sino ad Euro 12.000.000,00, mediante liberazione in danaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà (**“Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit”**);
- (ii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030,00, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo debito di Prelios in base al Nuovo

---

<sup>58</sup> Tali importi (relativi agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) dovranno tener conto dell'effettivo ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.

Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà (“**Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici**”); e

- (iii) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000,00, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR, da Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo**”).

Alla Data del Prospetto si sono verificate le condizioni sospensive contenute nel Nuovo Accordo di Rimodulazione relative (i) agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) agli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI S.p.A.. Alla Data del Prospetto Informativo, ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, (i) gli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e di Intesa Sanpaolo S.p.A. mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione e (ii) gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e di Banca IMI, sono altresì risolutivamente condizionati al mancato verificarsi delle condizioni indicate nella Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 “*Ulteriori condizioni dell’Operazione alla Data del Prospetto Informativo*”.

Infine, gli impegni di garanzia assunti dalle Banche Finanziatrici e da Banca IMI S.p.A. ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione in relazione all’Aumento di Capitale in Opzione sono stati disciplinati dal Contratto di Garanzia.

Salvo quanto sopra riportato, alla Data del Prospetto, per quanto a conoscenza dell’Emittente, nessun azionista - al di fuori dei predetti - né alcun membro del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale hanno espresso alcuna determinazione in ordine alla sottoscrizione delle Azioni loro spettanti in opzione.

### *5.2.3 Informazioni da comunicare prima dell’assegnazione*

Vista la natura dell’Offerta in Opzione, non sono previste comunicazioni agli aderenti prima dell’assegnazione delle Azioni.

### *5.2.4 Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori delle assegnazioni*

La comunicazione di avvenuta assegnazione delle Azioni verrà effettuata alla rispettiva clientela dagli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

### *5.2.5 Over Allotment e Opzione Greenshoe*

La presente disposizione non trova applicazione all’Offerta in Opzione.

## **5.3 Fissazione del Prezzo di Offerta**

### *5.3.1 Prezzo di Offerta e spese a carico del sottoscrittore*

Il Prezzo di Offerta delle Azioni, pari a Euro 0,1029 per ciascuna Azione, è stato fissato dal Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 3 febbraio 2016, sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione in data 12 gennaio 2016, in forza della delega conferita dall’Assemblea straordinaria della Società del 16 ottobre 2015.

In particolare il Prezzo di Offerta è stato determinato tenendo conto, tra l’altro, delle condizioni di mercato e dell’andamento dei prezzi e dei volumi delle azioni della Società esistenti, espressi dal titolo di Borsa, nonché dell’andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società e/o del

Gruppo e considerata la prassi di mercato per operazioni similari e applicando, secondo la prassi per operazioni similari, uno sconto sul prezzo teorico *ex diritto* (c.d. Theoretical Ex Right Price – TERP) delle azioni ordinarie esistenti, calcolato secondo le metodologie correnti.

Nessun onere o spesa accessoria è previsto dall'Emittente a carico del sottoscrittore.

### *5.3.2 Comunicazione del Prezzo di Offerta*

Il Prezzo di Offerta è stato comunicato al mercato mediante comunicato stampa diffuso al termine del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2016 ed è riportato nel Prospetto Informativo.

### *5.3.3 Limitazione del Diritto di Opzione*

Le Azioni sono offerte in opzione agli azionisti ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile e pertanto non sono previste limitazioni ai Diritti di Opzione spettanti agli aventi diritto (*cfr.* Sezione Seconda, Capitolo V, Paragrafi 5.1.3 e 5.1.9).

### *5.3.4 Differenza tra il Prezzo di Offerta e il prezzo delle azioni ordinarie pagato nel corso dell'anno precedente o da pagare da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei membri del Collegio Sindacale e dei principali dirigenti*

Per quanto a conoscenza dell'Emittente i membri degli organi di amministrazione, direzione, vigilanza e i Direttori Generali o persone strettamente legate agli stessi non hanno acquistato azioni ordinarie della Società a un prezzo differente dal Prezzo di Offerta.

## **5.4 Collocamento e sottoscrizione**

### *5.4.1 Indicazione dei responsabili del collocamento dell'Offerta e dei collocatori*

Trattandosi di un'offerta in opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile, non esiste un responsabile del collocamento, né un consorzio di collocamento.

### *5.4.2 Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario e degli agenti depositari in ogni Paese*

La raccolta delle adesioni all'Offerta avverrà presso gli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

### *5.4.3 Impegni di sottoscrizione e garanzia*

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate, a determinate condizioni, nei confronti di Prelios a sottoscrivere, nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione, complessivi Euro 9.660.970, mediante esercizio dei rispettivi diritti di opzione ed in particolare da parte di UniCredit S.p.A. quanto ad Euro 6.583.377 e da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. quanto ad Euro 3.077.593<sup>59</sup>. Le relative azioni verranno automaticamente liberate mediante compensazione volontaria con il credito rispettivamente vantato da UniCredit

---

<sup>59</sup> Tali importi (relativi agli impegni di sottoscrizione di UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A.) dovranno tener conto dell'effettivo ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.

S.p.A. e da Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti di Prelios. *Cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

Nei termini previsti dal Nuovo Accordo di Rimodulazione, anche ai fini del rimborso del Debito Prelios Post Conferimento, determinati soggetti hanno assunto impegni di garanzia di sottoscrizione della parte inoptata dell’Aumento di Capitale in Opzione.

Segnatamente, nell’ipotesi in cui, alla scadenza del periodo di Offerta in Borsa, residuino azioni non sottoscritte in relazione all’Aumento di Capitale in Opzione, ciascuna Banca Finanziatrice e Banca IMI S.p.A. si sono irrevocabilmente impegnate a sottoscrivere e liberare la corrispondente porzione dell’Aumento di Capitale in Opzione, nei seguenti limiti e modalità:

- a) sino ad Euro 12.000.000, mediante liberazione in denaro, da parte di Banca IMI S.p.A. ed UniCredit S.p.A. a titolo di garanzia, in parti uguali e senza vincolo di solidarietà (“**Garanzia Inoptato Banca IMI ed UniCredit**”);
- b) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 38.339.030, mediante compensazione con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società in relazione alla quota di rispettiva titolarità del residuo Debito Prelios Post Conferimento in base al Nuovo Accordo di Rimodulazione, da parte di tutte le Banche Finanziatrici, senza vincolo di solidarietà (“**Garanzia Inoptato Banche Finanziatrici**”); e
- c) sino ad un ulteriore importo di massimi Euro 6.500.000, mediante compensazione con il credito che dalla stessa sarà vantato in conseguenza della vendita a Prelios della partecipazione detenuta in Prelios SGR (“**Credito Azioni Prelios SGR**”, *cfr.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto), da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**Garanzia Inoptato Intesa Sanpaolo**”).

*Gli importi garantiti da Banca IMI S.p.A. e da ciascuna delle Banche Finanziatrici sono riassunti nella seguente tabella.*

Banche del Consorzio	Aumento di Capitale in Opzione da liberarsi mediante versamento in danaro		Aumento di Capitale in Opzione da liberarsi mediante compensazione del Debito Prelios Post Conferimento		Aumento di Capitale in Opzione da liberarsi mediante compensazione del Credito Azioni Prelios SGR	
	Percentuale	Ammontare in Euro (in caso di mancata sottoscrizione da parte del mercato)	Percentuale	Ammontare in Euro (in caso di mancata sottoscrizione da parte del mercato)	Percentuale	Ammontare in Euro (in caso di mancata sottoscrizione da parte del mercato)
Banca IMI S.p.A.	50%	6.000.000,00	-	-		
UniCredit S.p.A.	50%	6.000.000,00	30,18%	11.571.351,00		
Intesa Sanpaolo S.p.A.	-	-	12,42%	4.761.949,00	100%	6.500.000,00
Banca Popolare di Milano Soc. Coop.	-	-	17,94%	6.876.791,00		
Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop.	-	-	7,17%	2.750.716,00		
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	-	-	17,94%	6.876.791,00		
Banca popolare dell’Emilia Romagna Soc. Coop.	-	-	7,17%	2.750.716,00		
Banca Carige S.p.A. – Cassa di	-	-	7,17%	2.750.716,00		

Risparmio di Genova e Imperia						
TOTALI	100%	12.000.000,00	100%	38.339.030	100%	6.500.000,00

Nell'ipotesi in cui vengano sottoscritte da parte del mercato, integralmente o in parte, le azioni dell'Emittente emesse a fronte dell'Aumento di Capitale in Opzione, i predetti impegni saranno ridotti proporzionalmente, secondo l'ordine di priorità stabilito nel Nuovo Accordo di Rimodulazione (*cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 e Sezione Seconda, Capitolo III, Paragrafo 3.4 del Prospetto).

Alla Data del Prospetto tali impegni di garanzia non sono più sospensivamente condizionati in quanto le condizioni sospensive ad essi applicabili previste dal Nuovo Accordo di Rimodulazione alla Data del Prospetto si sono verificate (*cf.* Premessa e Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafi 22.1.1 del Prospetto).

In esecuzione del Nuovo Accordo di Rimodulazione, in data 3 febbraio 2016 le Banche Finanziatrici e Banca IMI S.p.A. hanno sottoscritto il Contratto di Garanzia.

Alla Data del Prospetto Informativo gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e Banca IMI S.p.A. sono subordinati ad alcune condizioni sospensive e risolutive previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione e nel Contratto di Garanzia:

In particolare, alla Data del Prospetto Informativo si sono verificate tutte le condizioni sospensive previste nel Nuovo Accordo di Rimodulazione mentre per quanto riguarda le condizioni sospensive contenute nel Contratto di Garanzia, alla Data del Prospetto Informativo si devono ancora verificare le condizioni sospensive di cui ai successivi punti (i), (ii) e (iii). Infatti, gli impegni di garanzia contenuti nel Contratto di Garanzia sono sottoposti alle usuali condizioni sospensive, ciascuna delle quali rinunciabile ad esclusivo e ragionevole giudizio di Banca IMI S.p.A. e UniCredit S.p.A. (i "*Joint Global Coordinators*") anche in nome e per conto delle Banche del Consorzio: (i) il rilascio da parte di CONSOB dell'autorizzazione alla pubblicazione del Prospetto entro il 5 febbraio 2016; (ii) l'avvio dell'Offerta in Opzione entro l'8 febbraio 2016; (iii) il rilascio a favore dei *Joint Global Coordinators* e delle Banche del Consorzio delle attestazioni, *comfort letters*, *opinion letters*, previste dal Contratto di Garanzia alla data di pubblicazione del Prospetto.

Infine, alla Data del Prospetto Informativo gli impegni di garanzia delle Banche Finanziatrici e Banca IMI S.p.A. sono subordinati alle seguenti condizioni risolutive.

Ai sensi del Nuovo Accordo di Rimodulazione, l'efficacia degli impegni di sottoscrizione e garanzia di cui sopra è altresì risolutivamente condizionata al verificarsi dei seguenti eventi nei termini di seguito previsti: a) entro la data di attuazione da parte delle Banche Finanziatrici degli impegni connessi all'Aumento Capitale in Opzione, si sia verificato qualsivoglia evento che determini il venir meno dell'efficacia dell'Accordo Quadro; b) la mancata sottoscrizione, entro il 29 febbraio 2016, dell'accordo di garanzia relativo all'Aumento di Capitale in Opzione ovvero la mancata corresponsione delle commissioni ivi previste; ovvero c) la mancata esecuzione entro il 29 febbraio 2016 dell'Apporto in Denaro. Per una descrizione più dettagliata delle condizioni del Nuovo Accordo di Rimodulazione – e, conseguentemente, degli impegni di sottoscrizione e garanzia ivi previsti in merito all'Aumento di Capitale in Opzione – *cf.* Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 22.1.1 del Prospetto.

L'impegno di garanzia contenuto nel Contratto di Garanzia è sottoposto alle seguenti condizioni risolutive, ciascuna delle quali rinunciabile ad esclusivo e ragionevole giudizio dei *Joint Global Coordinators* anche in nome e per conto delle Banche del Consorzio: (i) che alla pubblicazione di ogni eventuale supplemento al Prospetto ovvero al giorno previsto per il pagamento da parte delle Banche del Consorzio delle azioni inopstate, non vengano rilasciate a favore dei *Joint Global Coordinators* e delle Banche del Consorzio le attestazioni, dichiarazioni, *comfort letters*, *opinion*



*letters, bring down letters*, previste dal Contratto di Garanzia; (ii) che tra la data di sottoscrizione del Contratto di Garanzia e il giorno previsto per il pagamento da parte delle Banche del Consorzio delle azioni inoptate: (x) la Società e/o le società del Gruppo abbiano deliberato o annunciato operazioni straordinarie (ivi incluse operazioni finalizzate a determinare modifiche al patrimonio netto e al capitale sociale), diverse dall’Aumento di Capitale in Opzione, senza il preventivo consenso dei *Joint Global Coordinators*; (y) le azioni della Società siano escluse dalla quotazione sul Mercato Telematico Azionario o siano state sospese per eccesso di ribasso (salva l’ipotesi di sospensione per motivi tecnici) per almeno tre giorni di borsa aperta, senza soluzione di continuità, per motivi diversi dall’annuncio dell’Offerta; (z) l’Aumento di Capitale in Opzione venga ritirato, revocato o comunque reso privo di effetti da qualsiasi autorità competente o da parte di organi interni della Società; e (iii) che il Nuovo Accordo di Rimodulazione venga risolto.

Inoltre, i *Joint Global Coordinators*, anche in nome e per conto delle Banche del Consorzio, avranno facoltà di recedere dal Contratto di Garanzia e dall’impegno di garanzia, qualora, nel periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del Contratto di Garanzia ed il giorno previsto per il pagamento da parte delle Banche del Consorzio delle azioni inoptate (incluso): (i) si verifichino circostanze straordinarie, sia prevedibili che non prevedibili, così come previste nella prassi di mercato che secondo il ragionevole giudizio dei *Joint Global Coordinators* anche per conto delle Banche del Consorzio, sentita la Società, siano tali da poter pregiudicare il buon esito dell’Offerta o da rendere sconsigliabile l’avvio dell’Offerta ovvero che siano tali da rendere più gravoso l’adempimento degli impegni di garanzia assunti con il Contratto di Garanzia; (ii) si verifichino eventi in generale, anche di natura legale e/o amministrativa, riguardanti Prelios e/o il Gruppo, che, secondo il ragionevole giudizio dei *Joint Global Coordinators* anche per conto delle Banche del Consorzio, sentita la Società, incidano o possano incidere negativamente sulla Società e/o sul Gruppo o che, secondo il giudizio ragionevole dei *Joint Global Coordinators* anche per conto delle Banche del Consorzio, sentita la Società, siano tali da poter pregiudicare il buon esito dell’Offerta o da rendere sconsigliabile l’effettuazione o il proseguimento dell’Offerta, ovvero che siano tali da rendere più gravoso l’adempimento degli impegni di garanzia assunti con il Contratto di Garanzia; (iii) si verifichino violazioni o inadempimenti da parte della Società degli impegni assunti ai sensi del Contratto di Garanzia; (iv) le dichiarazioni e garanzie rese dalla Società ai sensi del Contratto di Garanzia risultino, in tutto o in parte, non veritiere, non corrette e/o incomplete; (v) sia pubblicato un supplemento al Prospetto Informativo ai sensi degli artt. 94, settimo comma, e 113 del TUF, e degli artt. 11 e 56, quarto comma, del Regolamento Emittenti, che conferisca ai titolari dei diritti di opzione il diritto di revocare la propria adesione all’Offerta ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 95-bis del TUF e che secondo il giudizio in buona fede dei *Joint Global Coordinators* anche per conto delle Banche del Consorzio, sentita la Società, sia tale tenuto conto dell’ammontare delle revoche esercitate, da poter rendere pregiudizievole e/o sconsigliabile l’effettuazione e/o il proseguimento dell’Offerta e /o da pregiudicare il buon esito dell’Offerta; e (vi) in caso di downgrade o ribasso dell’outlook di eventuali rating assegnati al debito sovrano dell’Italia e/o della Società e/o a società del Gruppo ovvero di strumenti finanziari della Società e/o di società del Gruppo, ovvero garantiti dalla Società e/o da società del Gruppo.

Nella seguente tabella vengono riportati gli impegni di garanzia assunti nel Contratto di Garanzia a seguito dell’effettivo ammontare dell’Aumento di Capitale in Opzione pari ad Euro 66.488.385,43, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016.

	1° scaglione			2° scaglione			3° scaglione		
	Aumento di Capitale da liberarsi mediante versamento in danaro			Aumento di Capitale da liberarsi mediante compensazione			Aumento di Capitale da liberarsi mediante compensazione del Credito Azioni Prelios SGR		
	%	Euro	n. azioni	%	Euro	n. azioni	%	Euro	n. azioni
Banca IMI S.p.A.	50	6.000.000,0	58.309.038	-	-				

UniCredit S.p.A.	50	6.000.000,0	58.309.038	30,18	11.568.348,0	112.423.207			
Intesa Sanpaolo S.p.A.	-	-	-	12,42	4.760.713,3	46.265.435	100	6.500.000,0	63.168.124
Banca Popolare di Milano Soc. Coop.	-	-	-	17,94	6.875.006,2	66.812.500			
Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop.	-	-	-	7,17	2.750.002,1	26.724.996			
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	-	-	-	17,94	6.875.006,2	66.812.500			
Banca popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop.	-	-	-	7,17	2.750.002,1	26.724.996			
Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia	-	-	-	7,17	2.750.002,1	26.724.996			
<b>TOTALI</b>	<b>100</b>	<b>12.000.000,0</b>	<b>116.618.076</b>	<b>100</b>	<b>38.329.080,0</b>	<b>372.488.630</b>	<b>100</b>	<b>6.500.000,0</b>	<b>63.168.124</b>

(Cfr. Sezione Prima, Capitolo XXII, Paragrafo 21.1.1 e Capitolo V, Paragrafo 5.2.2 del Prospetto).

## **VI. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE**

### **6.1 Mercati di quotazione**

Le azioni ordinarie Prelios sono ammesse alla quotazione ufficiale sul MTA.

Le Azioni saranno ammesse in via automatica alla quotazione ufficiale presso il MTA, ai sensi dell'art. 2.4.1, comma 6 del Regolamento di Borsa, al pari delle azioni Prelios attualmente in circolazione alla Data del Prospetto Informativo.

### **6.2 Altri mercati regolamentati**

Alla Data del Prospetto, le azioni della Società sono negoziate esclusivamente presso il Mercato Telematico Azionario.

### **6.3 Altre operazioni relative alle Azioni per le quali viene chiesta l'ammissione ad un mercato regolamentato**

Non sono previste in prossimità dell'Offerta altre operazioni di sottoscrizione o collocamento privato di strumenti finanziari della stessa categoria di quelli oggetto dell'Offerta.

### **6.4 Intermediari nelle operazioni sul mercato secondario**

Trattandosi di un'offerta in opzione, non esistono impegni degli intermediari nelle operazioni sul mercato secondario.

### **6.5 Stabilizzazione**

Non è previsto lo svolgimento di alcuna attività di stabilizzazione da parte dell'Emittente o di soggetti dallo stesso incaricati.

## **VII. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA**

### **7.1 Informazioni circa il soggetto che offre in vendita le Azioni**

Le Azioni sono offerte direttamente dall'Emittente e, pertanto, per tutte le informazioni riguardanti la Società e il Gruppo, si rinvia ai dati e alle informazioni già fornite nella Nota di Sintesi e nella Sezione Prima del Prospetto.

### **7.2 Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita**

In considerazione della natura dell'Offerta la presente disposizione non trova applicazione.

### **7.3 Accordi di *lock-up***

Con la sottoscrizione del Contratto di Garanzia la Società ha assunto a partire dalla data di sottoscrizione del contratto e sino a 180 giorni successivi alla conclusione dell'Offerta in Borsa, nei confronti dei *Joint Global Coordinators* e delle Banche del Consorzio un impegno: (i) a non proporre, senza il preventivo consenso scritto dei *Joint Global Coordinators*, anche per conto delle altre Banche del Consorzio, che non potrà essere irragionevolmente negato, aumenti di capitale ovvero operazioni di emissione di obbligazioni convertibili ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che conferiscano il diritto di acquistare, scambiare con o convertire in, azioni Prelios, (ii) a non effettuare, senza il preventivo consenso dei *Joint Global Coordinators*, anche per conto delle altre Banche del Consorzio, che non potrà essere irragionevolmente negato, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, o comunque atti di disposizione, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi di azioni Prelios, ovvero di strumenti finanziari (inclusi quelli partecipativi) che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, scambiare con, azioni Prelios, e a non stipulare contratti derivati su azioni Prelios, che abbiano i medesimi effetti, anche economici, delle operazioni sopra richiamate, salvo per (i) l'Offerta in Opzione; (ii) l'Offerta in Borsa; e (iii) le operazioni sul capitale sociale obbligatorie ai sensi della normativa applicabile.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, non sono stati assunti ulteriori accordi di *lock-up*, salvo quanto indicato nel Capitolo XVIII, Paragrafo 18.4 con riferimento al patto parasociale tra tra Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv.

## **VIII. SPESE LEGATE ALL'OFFERTA**

### **8.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'Offerta**

I proventi netti derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione, calcolati sull'importo complessivo massimo dell'Aumento di Capitale in Opzione in base della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, ossia Euro 66,5 milioni comprensivo di eventuale sovrapprezzo, in caso di integrale sottoscrizione dello stesso, sono stimati in circa Euro 62.288.385,43.

L'ammontare complessivo delle spese, inclusivo dell'ammontare massimo delle commissioni spettanti ai *Joint Global Coordinators* e alle Banche del Consorzio, calcolato sull'importo complessivo massimo dell'Aumento di Capitale in Opzione in base della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015, ossia Euro 66,5 milioni comprensivo di eventuale sovrapprezzo, è attualmente stimabile in circa Euro 4,2 milioni al lordo dell'effetto fiscale.

## **IX. DILUIZIONE**

Le Azioni sono offerte in opzione agli azionisti di Prelios titolari di azioni ordinarie e di Azioni di Categoria B, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del Codice Civile.

Non vi sono effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale in Opzione in termini di quota di partecipazione sul capitale sociale complessivo nei confronti degli azionisti dell'Emittente che decideranno di sottoscrivere integralmente l'Offerta per la parte di loro pertinenza, fatta eccezione per gli effetti diluitivi derivanti dalla circostanza dell'attribuzione di Diritti di Opzione per la sottoscrizione di Azioni dell'Emittente anche all'azionista titolare di Azioni di Categoria B (che alla Data del Prospetto Informativo rappresentano il 29,388% del capitale sociale dell'Emittente).

Nella specie, l'attribuzione del Diritto di Opzione per sottoscrivere le Azioni anche all'azionista titolare di Azioni di Categoria B potrebbe determinare, ove il medesimo decidesse di esercitare i diritti, un effetto diluitivo (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie) nei confronti degli azionisti dell'Emittente titolari di azioni ordinarie pari al 16,5%.

Si segnala che, nel quesito sottoposto alla CONSOB in data 13 ottobre 2015 ai fini della conferma che l'Operazione non determina alcun obbligo di OPA in capo agli attuali azionisti rilevanti di Prelios, è stato prospettato che, nell'ambito dell'Operazione, né Pirelli & C. né Fenice (che alla Data del Prospetto possiede tutte le Azioni di Categoria B) sottoscriverebbero l'Aumento di Capitale in Opzione. Con riferimento a Coinv S.p.A., per quanto noto all'Emittente, questa non ha manifestato ipotesi in ordine all'esercizio del diritto di opzione ad essa spettante nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione.

Gli azionisti dell'Emittente che decidessero di non sottoscrivere l'Offerta per la parte di loro pertinenza, vedrebbero diluita la propria partecipazione sul capitale complessivo di Prelios.

La percentuale massima di diluizione (in termini di partecipazione al capitale sociale complessivo dell'Emittente), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione, è pari al 47,4% per le azioni ordinarie e al 47,4% per le Azioni di Categoria B. La percentuale massima di diluizione per gli azionisti titolari di azioni ordinarie (in termini di partecipazione al capitale sociale rappresentato da azioni ordinarie), calcolata ipotizzando l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione (anche per effetto dell'eventuale intervento delle Banche del Consorzio), è pari al 56,0%.

A tal riguardo si segnala che il numero delle azioni in circolazione alla Data del Prospetto Informativo è pari a n. 506.953.179 (delle quali 1.788 azioni ordinarie proprie) e in n. 210.988.201 Azioni di Categoria B e che nell'ambito dell'Aumento di Capitale in Opzione verranno emesse numero 646.145.631 nuove azioni ordinarie, pertanto il numero massimo di azioni in circolazione ad esito dell'Aumento di Capitale in Opzione sarà pari a 1.153.098.810 azioni ordinarie e 210.988.201 Azioni di Categoria B.

## **X. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

### **10.1 Consulenti menzionati nella Sezione Seconda**

Nella Sezione Seconda del Prospetto Informativo non sono menzionati consulenti legati allo svolgimento dell'Offerta.

### **10.2 Indicazione di informazioni contenute nella Sezione Seconda sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte della Società di Revisione**

La Sezione Seconda del Prospetto Informativo non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima del Prospetto, sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte della Società di Revisione.

### **10.3 Pareri o relazioni redatte da esperti contenute nella Sezione Seconda**

Nella Sezione Seconda non sono inseriti pareri o relazioni di esperti.

### **10.4 Informazioni provenienti da terzi e indicazione delle fonti**

Nella presente Sezione Seconda del Prospetto non sono inserite informazioni provenienti da terzi.

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE  
IN MERITO AI DATI PREVISIONALI**



## Relazione della società di revisione sui dati previsionali ai sensi dell'articolo 13.2 dell'Allegato I al Regolamento della Commissione Europea n° 809 del 29 aprile 2004

Al Consiglio di Amministrazione di  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo esaminato le stime dei risultati dell'esercizio 2015 e le previsioni dei risultati degli esercizi 2016-2017 di Prelios S.p.A. (la "Società" e, congiuntamente alle sue controllate, il "Gruppo Prelios") e del Gruppo Prelios che prevedono con riferimento ai dati consolidati per l'esercizio 2015: i) "ricavi della piattaforma di gestione e servizi" di circa Euro 71 milioni, e ii) "EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A))" tra Euro 6 e Euro 8 milioni, e, con riferimento ai dati consolidati per gli esercizi 2016-2017: i) "ricavi della piattaforma di gestione e servizi" tra Euro 100 e Euro 105 milioni per il 2016 e tra Euro 120 e Euro 125 milioni per il 2017, ii) "EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese generali e amministrative (G&A))" tra Euro 10 e Euro 12 milioni per il 2016 e tra Euro 18 e Euro 20 milioni per il 2017, e iii) una riduzione dei costi centrali fino al 50% entro il 2017 rispetto a Euro 12 milioni consuntivati nel 2014, e risultati netti del Gruppo in perdita nel triennio 2015-2017, e con riferimento alla Società, considerando gli effetti connessi al differimento temporale al 2016 dell'apporto in denaro di Euro 20 milioni originariamente previsto nel 2015, un ritorno all'utile ed una generazione di flussi di cassa positivi a partire dal 2017 (cumulativamente i "Dati Previsionali"), inclusi rispettivamente nel piano industriale 2015-2017 (il "Piano Industriale 2015-2017") e nel nuovo piano di risanamento (il "Nuovo Piano di Risanamento") approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 6 agosto 2015, e rivisti dal Consiglio di Amministrazione in data 12 gennaio 2016 con riferimento all'esercizio 2015, nonché le ipotesi e gli elementi posti a base della formulazione dei Dati Previsionali, contenuti nel Capitolo 13 "Previsioni o stime degli utili" del prospetto informativo 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 di Prelios S.p.A. (il "Prospetto Informativo"). La responsabilità della redazione dei Dati Previsionali, delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione, riportati nel Prospetto Informativo, nonché la responsabilità della redazione del Piano Industriale 2015-2017 e del Nuovo Piano di Risanamento, compete agli Amministratori della Società.


I Dati Previsionali si basano su un insieme di ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli Amministratori, che includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori che non necessariamente si verificheranno ed eventi e azioni sui quali gli Amministratori e il *management* non possono influire o possono, solo in parte, influire, circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione riepilogate nel paragrafo 13.2.1 del Capitolo 13 del Prospetto Informativo (le "Assunzioni Ipotetiche"). Tali Assunzioni Ipotetiche includono: (i) la positiva conclusione dell'aumento di capitale in opzione per complessivi Euro 66,5 milioni, di cui una quota, pari ad Euro 12 milioni, da sottoscrivere per cassa e disponibile per la Società, e la restante quota da sottoscrivere attraverso eventuale compensazione di parte dei crediti delle banche finanziatrici della Società; (ii) la positiva conclusione dei connessi accordi di ristrutturazione del debito e di separazione della componente Investimenti, riflessi nelle stime di riduzione dell'indebitamento finanziario netto, assumendo pertanto il realizzarsi delle condizioni previste nel nuovo accordo di

rimodulazione del debito con le banche finanziatrici e nell'accordo quadro con i soci; (iii) il perseguimento dell'obiettivo di incremento dell'attività della *management platform*, da realizzarsi (a) in Italia attraverso il proseguimento della crescita dell'*asset under management* (AUM) in gestione presso le società del Gruppo da clienti terzi e istituti bancari (b) in Germania attraverso il riposizionamento della piattaforma tedesca su servizi a più alto valore aggiunto per investitori internazionali, assumendo, da una parte, l'ottimizzazione del *mix* di tipologia del servizio reso che privilegia i clienti terzi rispetto a quelli *captive*, dall'altra parte, il perseguimento di commesse pluriennali e di un *target* di clientela di maggiore dimensione e affidabilità; (iv) il mantenimento delle attuali condizioni del mercato immobiliare (a) per supportare lo sviluppo dell'attività della *management platform*, e (b) per consentire una selettiva dismissione degli *asset* immobiliari, ipotizzando tempistiche e valori di vendita tali da proteggere il capitale netto investito; e (v) per quanto riguarda la Società, una politica di dividendi a favore di Prelios S.p.A. dalle società controllate che preveda la distribuzione a partire dal 2016 di una significativa quota dei risultati maturati, nonché, a valle del conferimento, l'iscrizione in Prelios S.p.A. della partecipazione in Focus Investments in continuità di valori e conseguente valutazione al costo, nell'arco di piano, in coerenza con le assunzioni riferite al mercato sopra menzionate.

2. Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'International Standard on Assurance Engagements ("ISAE") 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" emesso dall'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB").
3. Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei Dati Previsionali, inclusi nel Capitolo 13 del Prospetto Informativo, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione dei Dati Previsionali, assumendo il verificarsi delle Assunzioni Ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli Amministratori, descritte nel precedente paragrafo 2. Inoltre, a nostro giudizio, i Dati Previsionali sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati e sono stati elaborati sulla base di principi contabili omogenei rispetto a quelli applicati dalla Società nella redazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards ("IFRS") adottati dall'Unione Europea.
4. Va tuttavia tenuto presente che a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati dei Dati Previsionali, potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle Assunzioni Ipotetiche, descritte nel precedente paragrafo 2, si manifestassero.
5. La presente relazione è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto dall'articolo 13.2 dell'Allegato I al Regolamento della Commissione Europea n° 809 del 29 aprile 2004, con riferimento al Prospetto Informativo, e non potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per altri scopi.
6. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per eventi o circostanze che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Milano, 29 gennaio 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Giuseppe Savoca  
(Socio)



**RELAZIONI DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SUI  
DATI CONSOLIDATI PRO – FORMA**

Relazione della società di revisione sui dati consolidati pro – forma al 30 giugno 2015



## Relazione della società di revisione sull'esame dei Prospetti Consolidati Pro-Forma

Al Consiglio di Amministrazione di  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo esaminato i prospetti di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario consolidati pro-forma corredati delle note esplicative (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma") di Prelios S.p.A. ("Prelios" e, congiuntamente alle sue controllate, il "Gruppo Prelios") per il semestre chiuso al 30 giugno 2015.

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015, predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea ("IFRS"), e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015 è stato da noi assoggettato a revisione contabile limitata, a seguito della quale, in data 3 agosto 2015, è stata emessa la relazione contenente un richiamo di informativa in merito al permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di realizzare le azioni di breve termine indicate nel piano e di perseguire le ulteriori iniziative necessarie a consentire al Gruppo Prelios di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

La revisione contabile limitata consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, noi non abbiamo espresso un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2015.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'operazione di conferimento in Focus Investments S.p.A. del ramo d'azienda investimenti, dell'aumento di capitale riservato di Focus Investments S.p.A., dell'aumento di capitale in opzione e della rimodulazione dell'indebitamento finanziario di Prelios secondo quanto previsto dal nuovo accordo di rimodulazione e dall'accordo quadro (nel loro complesso, insieme alle altre operazioni correlate, l'"Operazione").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2015, sono stati predisposti per le sole finalità di inclusione nel Prospetto Informativo relativo all'operazione di aumento di capitale di Prelios S.p.A..

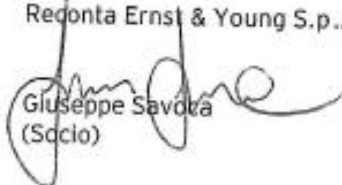
L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti dell'Operazione sull'andamento economico e finanziario e sulla situazione patrimoniale del Gruppo Prelios, come se fosse virtualmente avvenuta il 30 giugno 2015 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici e dei flussi di cassa, all'inizio dell'esercizio 2015. Tuttavia, va rilevato che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma compete agli amministratori di Prelios. È nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
4. Dal lavoro svolto, nulla è emerso che ci induca a ritenere che le ipotesi di base adottate da Prelios per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma per il semestre chiuso al 30 giugno 2015, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione, non siano ragionevoli, che la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma non sia stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza e, infine, che nella redazione dei medesimi Prospetti Consolidati Pro-Forma siano stati utilizzati criteri di valutazione e principi contabili non corretti.

Milano, 1 febbraio 2016

Redonta Ernst & Young S.p.A.



Giuseppe Savoca  
(Socio)

Relazione della società di revisione sui dati consolidati pro – forma al 31 dicembre 2014



## Relazione della società di revisione sull'esame dei Prospetti Consolidati Pro-Forma

Al Consiglio di Amministrazione di  
Prelios S.p.A.

1. Abbiamo esaminato i prospetti di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario consolidati pro-forma corredati delle note esplicative (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma") di Prelios S.p.A. ("Prelios" e, congiuntamente alle sue controllate, il "Gruppo Prelios") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, predisposto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea ("IFRS"), e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio consolidato del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è stato da noi assoggettato a revisione contabile, a seguito della quale, in data 9 aprile 2015, è stata emessa la relazione contenente un richiamo di informativa in merito al permanere di significative incertezze sulla capacità del gruppo di operare nel presupposto della continuità aziendale, nonché la necessità di realizzare le azioni di breve termine indicate nel piano e di perseguire le ulteriori iniziative necessarie a consentire al Gruppo Prelios di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative, per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'operazione di conferimento in Focus Investments S.p.A. del ramo d'azienda investimenti, dell'aumento di capitale riservato di Focus Investments, dell'aumento di capitale in opzione e della rimodulazione dell'indebitamento finanziario di Prelios secondo quanto previsto dal nuovo accordo di rimodulazione e dall'accordo quadro (nel loro complesso, insieme alle altre operazioni correlate, l'"Operazione").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, sono stati predisposti per le sole finalità di inclusione nel Prospetto Informativo relativo all'operazione di aumento di capitale di Prelios S.p.A..

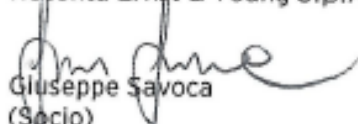
L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti dell'Operazione sull'andamento economico e finanziario e sulla situazione patrimoniale del Gruppo Prelios, come se fosse virtualmente avvenuta il 31 dicembre 2014 e, per quanto si riferisce ai soli effetti economici e dei flussi di cassa, all'inizio dell'esercizio 2014. Tuttavia, va rilevato che qualora l'Operazione fosse realmente avvenuta alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma compete agli amministratori di Prelios. È nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dagli amministratori per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
4. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate da Prelios per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, per riflettere retroattivamente gli effetti dell'Operazione, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma siano corretti.

Milano, 1 febbraio 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Giuseppe Savoca  
(Socio)