



RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE

2015

		pag.
A.	Relazione degli Amministratori sulla gestione	A 6
1.	Corporate Review	A 7
1.1.	Scenario di mercato di riferimento	A 7
1.1.1.	Contesto macroeconomico in Europa	A 7
1.1.2.	Contesto macroeconomico in Italia	A 7
1.1.3.	Mercato real estate - Europa	A 8
1.1.4.	Mercato real estate - Italia	A 9
	1.1.4.1 Mercato residenziale in Italia	A 10
	1.1.4.2 Mercato non residenziale in Italia	A 11
1.1.5.	Non performing loan (NPL)	A 17
1.1.6.	Fondi immobiliari	A 18
1.1.7.	Contesto macroeconomico in Germania	A 19
	1.1.7.1 Mercato real estate - Germania	A 19
1.1.8.	Trend evolutivi	A 22
1.2.	Profilo del Gruppo	A 23
1.3.	Attività e servizi	A 24
1.4.	Highlights economico - finanziari	A 29
1.5.	Azionariato al 31 dicembre 2015	A 31
1.6.	Andamento del titolo Prelios	A 36
1.7.	Organico	A 38
2.	Organi societari	A 39
3.	Prelios nel 2015	A 41
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo	A 48
4.1.	Conto economico	A 49
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria	A 52
4.3.	Indebitamento bancario netto dei fondi e società di investimento	A 54
5.	Consuntivo economico consolidato scalare	A 54
6.	Portafoglio partecipato e di terzi e Net Asset Value Real Estate al 31 dicembre 2015	A 57
6.1.	Portafoglio partecipato Real Estate	A 57
6.2.	Net Asset Value immobiliare da periti terzi indipendenti	A 60
6.3.	Rappresentazione del portafoglio immobiliare	A 63
7.	Informazioni finanziarie pro-forma	A 65
8.	Andamento delle divisioni di business	A 68
8.1.	Italia Real Estate	A 68
8.2.	Germania Real Estate	A 74
8.3.	Polonia Real Estate	A 75
8.4.	Non Performing Loan	A 76

9.	Rischi ed incertezze	A 78
9.1.	Rischi di contesto esterno	A 79
9.1.1.	Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia	A 79
9.1.2.	Rischi connessi all'andamento del mercato mobiliare	A 79
9.2.	Rischi strategici	A 80
9.2.1.	Rischio connesso al negativo andamento dei risultati del Gruppo	A 80
9.2.2.	Rischi connessi alla mancata attuazione del Piano Industriale 2015-2017 e del Budget 2016	A 80
9.3.	Rischi finanziari	A 81
9.3.1.	Rischi connessi all'indebitamento finanziario	A 81
9.3.2.	Rischio connesso all'oscillazione dei tassi di interesse	A 81
9.3.3.	Rischio di liquidità	A 81
9.3.4.	Rischio di credito	A 82
9.3.5.	Rischio relativi alla partecipazione in investimenti immobiliari	A 82
9.4	Rischi legali e di <i>compliance</i>	A 83
9.4.1.	Rischi legali legati a contenziosi di natura civile e amministrativa	A 83
9.4.2.	Rischi fiscali	A 85
9.4.3.	Rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti	A 87
9.5	Rischi operativi	A 87
9.5.1.	Rischi connessi alle risorse umane	A 87
10.	Eventi successivi	A 88
11.	Evoluzione prevedibile della gestione	A 90
12.	Relazione Annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari	A 90
13.	Altre informazioni	A 91
13.1.	Assemblea ordinaria e straordinaria degli azionisti	A 91
13.2.	Azioni proprie	A 92
13.3.	Consolidato fiscale	A 92
13.4.	Liquidazione IVA di Gruppo	A 92
13.5.	Pubblicazione documenti informativi	A 92
14.	La Capogruppo Prelios S.p.A.	A 93
15.	Allegati	A 96

B.	Il Gruppo Prelios - Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015	B 1
1.	Stato Patrimoniale Consolidato	B 2
2.	Conto Economico Consolidato	B 4
3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato	B 5
4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato	B 6
5.	Rendiconto Finanziario Consolidato	B 7
6.	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2015 - Note Esplicative	B 8
6.1.	Informazioni generali	B 8
6.2.	Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio	B 8
6.3.	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	B 10
6.3.1.	Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2015	B 10
6.3.2.	Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi, ma non ancora entrati in vigore e/o non omologati	B 11
6.3.3.	Schemi di bilancio	B 15
6.3.4.	Area di consolidamento	B 16
6.3.5.	Principi di consolidamento	B 17
6.3.6.	Criteri di valutazione	B 18
6.4.	Politica di gestione dei rischi finanziari	B 27
6.5.	Misurazione al <i>fair value</i>	B 31
6.6.	Politica di gestione del capitale	B 33
6.7.	Stime ed assunzioni	B 33
6.8.	Stagionalità	B 35
6.9.	Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato	B 35
6.10.	Informativa di settore	B 71
6.11.	Operazioni con parti correlate	B 75
6.12.	Altre informazioni	B 78
7.	Prospetto supplementare al Bilancio Consolidato	B 79
7.1.	Allegato 1: Area di consolidamento	B 79
8.	Attestazione del bilancio consolidato	B 83
9.	Relazione della Società di Revisione	B 84

C.	La Capogruppo Prelios S.p.A.	C 1
1.	Stato Patrimoniale	C 2
2.	Conto Economico	C 4
3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi	C 5
4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto	C 6
5.	Rendiconto Finanziario	C 7
6.	Bilancio al 31 dicembre 2015 - Note Esplicative	C 8
6.1.	Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio	C 8
6.2.	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	C 9
6.2.1.	Valutazioni estimative e criteri applicati nella determinazione dei prezzi di trasferimento delle operazioni infragruppo (ai sensi dell'art. 2427, co. 1, punto 1 del codice civile).	C 11
6.2.2.	Schemi di bilancio adottati	C 11
6.3.	Politica di gestione dei rischi finanziari	C 12
6.4.	Misurazione al <i>fair value</i>	C 15
6.5.	Politica di gestione del capitale	C 17
6.6.	Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico	C 17
6.7.	Operazioni con parti correlate	C 61
6.8.	Altre informazioni	C 64
7.	Prospetto supplementare al Bilancio Separato	C 65
7.1.	Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e <i>joint venture</i> (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)	C 65
8.	Attestazione del bilancio d'esercizio	C 66
9.	Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti	C 67
10.	Relazione della Società di Revisione	C 87
D.	Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari	D 1
E.	Avviso di convocazione	E 1
F.	Proposte di deliberazioni	F 1

A. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

1. CORPORATE REVIEW

1.1. Scenario di mercato di riferimento

1.1.1. Contesto macroeconomico in Europa¹

La ripresa dell'Eurozona è attesa continuare nel 2016 a un ritmo moderato dopo che il Prodotto Interno Lordo ("PIL") ha registrato un aumento dell'1,5% nel 2015.

Il PIL è, infatti, previsto espandersi dello 0,4%, sia nel primo, sia nel secondo trimestre del 2016.

La componente principale della crescita è rappresentata dall'aumento dei consumi privati, sostenuti dalla caduta del prezzo del petrolio e dall'incremento dei redditi da lavoro.

Anche i consumi pubblici sono previsti in aumento trainati, in particolare in Germania, da una politica fiscale espansiva. Le favorevoli condizioni di accesso al credito, unitamente all'incremento del grado di utilizzo degli impianti, costituiranno un incentivo alla ripresa degli investimenti nei primi due trimestri del 2016.

1.1.2. Contesto macroeconomico in Italia²

Secondo gli studi della Banca d'Italia, nel corso degli ultimi mesi in Italia sono emersi segnali più favorevoli sull'andamento dell'economia rispetto allo stesso periodo dell'anno passato: nel terzo trimestre del 2015 il PIL è aumentato infatti dello 0,2%. Questo miglioramento si deve principalmente all'accelerazione della domanda interna, che va a compensare una frenata nelle esportazioni, e alla lieve ripresa degli investimenti. La fiducia di imprese e famiglie è aumentata in misura marcata, anche se il riavvio del ciclo industriale deve ancora consolidarsi. Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, il PIL nel quarto trimestre 2015 avrebbe registrato un ulteriore incremento stimabile intorno allo 0,2%, come nel trimestre precedente.

Nel corso del terzo trimestre le esportazioni sono diminuite dello 0,8% per effetto della contrazione nel comparto dei beni; invece, le vendite di servizi hanno continuato a crescere. Si sono ridotte, in particolare, le esportazioni verso la Cina, i paesi dell'OPEC e la Turchia; quelle sui mercati dell'UE hanno invece registrato solo una modesta contrazione. Nonostante la congiuntura internazionale sfavorevole, è proseguita l'espansione delle vendite nei comparti della meccanica e della farmaceutica, mentre si sono ridimensionate le vendite dei prodotti petroliferi raffinati e di quelli in metallo.

Il saldo finale ha visto la crescita delle importazioni (0,5%) attestarsi rispetto alla prima parte dell'anno e nei primi dieci mesi del 2015 il conto corrente ha registrato un avanzo di 24,6 miliardi di euro.

È proseguita la crescita della spesa delle famiglie, che ha continuato a fornire un rilevante impulso all'aumento del PIL: le indicazioni più recenti sul clima di fiducia e sul reddito disponibile sono coerenti con un'ulteriore espansione dei consumi.

Gli investimenti, dopo aver registrato un rialzo dello 0,9% tra l'estate del 2014 e quella del 2015, sono diminuiti nel terzo trimestre del 2015 (-0,4%), per effetto soprattutto del calo della componente degli impianti e dei macchinari e di quella dei beni immateriali; si è invece arrestata la flessione nel comparto delle costruzioni.

Il mercato del lavoro sembra dare segnali positivi; nel terzo trimestre del 2015 il numero di occupati ha continuato ad aumentare, soprattutto tra i giovani e nel comparto dei servizi. Il tasso di disoccupazione è sceso al livello più basso dalla fine del 2012.

L'inflazione al consumo resta su valori molto bassi; in dicembre si è portata allo 0,1%. Negli ultimi mesi del 2015 sull'indice complessivo dei prezzi ha continuato a gravare il calo della componente energetica; anche l'inflazione di fondo, che esclude i beni alimentari ed energetici, si mantiene su livelli

¹ Fonte: Istat, Euro-zone *economic outlook*, lunedì 12 gennaio 2016

² Fonte: Banca d'Italia: "Bollettino Economico" Gennaio 2016.

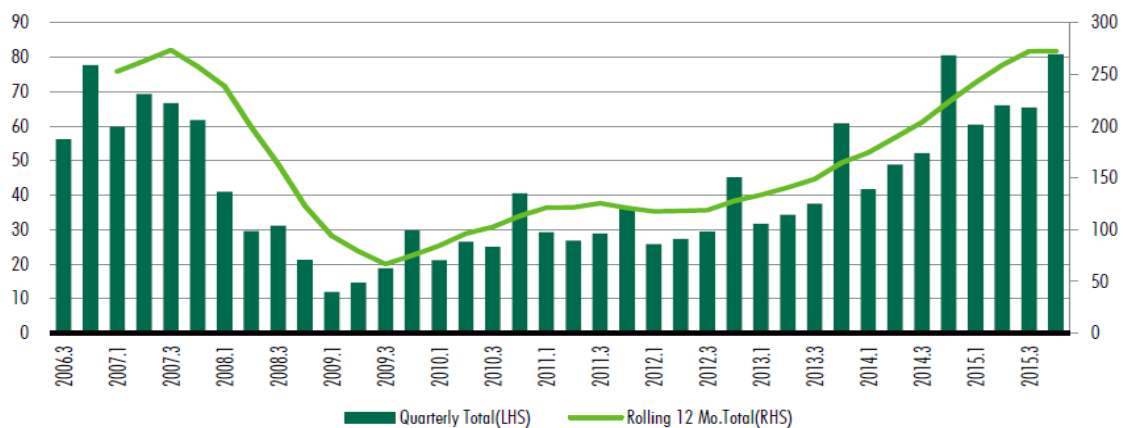
assai moderati. Le attese delle famiglie e delle imprese segnalano un modesto recupero dei prezzi nel corso del 2016.

Alla luce di queste premesse, ci si attende che la crescita economica possa proseguire nel corso del 2016 e del 2017. Le proiezioni per la crescita e per l'inflazione presentate da Banca d'Italia suggeriscono un consolidamento della ripresa dell'economia italiana sostenuto principalmente dalla domanda interna e da quella proveniente dall'area Euro; secondo tali stime il PIL nel 2015 sarebbe cresciuto complessivamente dello 0,7% e si prevede una crescita dell'1,5% per il 2016 e per il 2017.

1.1.3. Mercato real estate – Europa³

Nel quarto trimestre del 2015 i capitali investiti nel mercato immobiliare europeo hanno raggiunto complessivamente gli 80,8 miliardi di euro, che corrispondono al totale investito nel medesimo trimestre del anno precedente e invece sono in aumento del 23,6% rispetto al terzo trimestre 2015.

Figure 1: European Investment Turnover (€bn)



Fonte: CBRE Research, Q4 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: nel quarto trimestre del 2015 gli investimenti provenienti dagli USA sono diminuiti del 22,6% rispetto al medesimo trimestre dell'anno passato, nonostante tale calo e il consistente aumento dei capitali provenienti da Canada e Corea del Sud, gli USA rimangono il principale investitore estero. Gli investimenti provenienti dall'Asia hanno mostrato una crescita del 35% nel quarto trimestre del 2015 rispetto allo stesso trimestre dell'anno passato, nonostante il rallentamento economico cinese.

Le prospettive per il 2016 rimangono positive, pur se la cautela rimane elevata a causa di fattori esogeni al mercato immobiliare, come instabilità politica in alcuni Paesi Europei, possibile uscita della Gran Bretagna dall'UE ("Brexit") e la volatilità finanziaria.

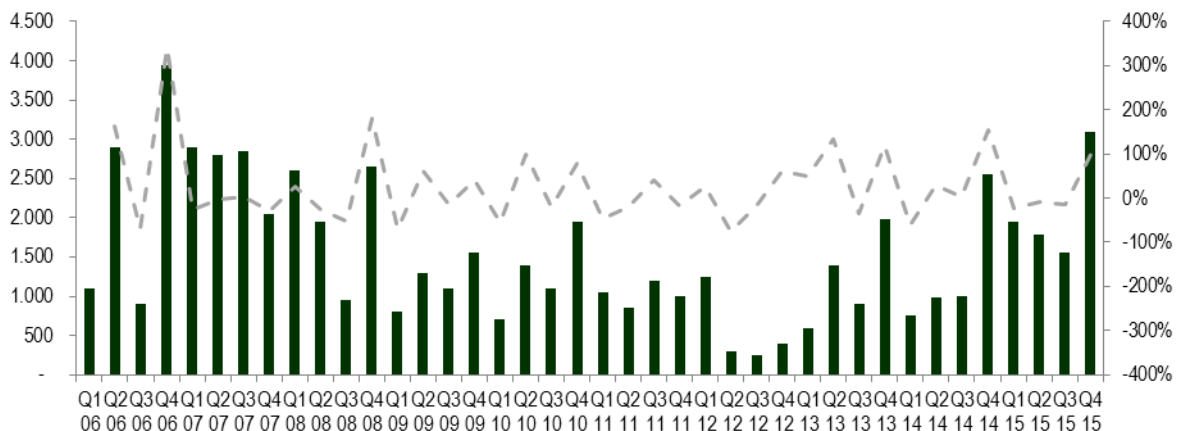
³ Fonte: CBRE, European Capital Markets – Q4 2015

1.1.4. Mercato real estate – Italia⁴

Il settore immobiliare in Italia si trova allineato con quello Europeo, nonostante notevoli differenze sia all'interno delle singole *asset class* che tra i diversi territori. Diversi fattori stanno influenzando positivamente lo stato attuale del settore immobiliare, in particolare l'aumento dell'interesse manifestato dagli investitori, principalmente stranieri, che hanno concluso varie operazioni su diverse *asset class*, inizialmente in *location prime*, per poi dirigersi anche sui *secondary market*.

Il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel 2015 è stato nell'ordine degli 8,1 miliardi di euro, in aumento di oltre il 55% rispetto al 2014 ed è migliore rispetto alle aspettative, considerando le transazioni sia di singoli immobili che di portafogli, in tutti i settori commerciali (uffici, *retail*, logistico, alberghiero). In Italia, il volume investito nel quarto trimestre del 2015 ha totalizzato un valore complessivo pari a circa 3,1 miliardi di euro, il doppio rispetto al trimestre precedente. Gli investitori stranieri si confermano i *player* più attivi e continuano a mostrare un crescente interesse per il mercato italiano, focalizzandosi sia su “*core asset*”, sia su immobili che offrono opportunità di valorizzazione (“*value added*”). Anche nel 2015, sempre in termini di provenienza geografica dei capitali, emerge una forte prevalenza di transazioni effettuate da investitori esteri (70,2%⁵ del volume totale investito), principalmente provenienti dagli USA (in particolare da parte di fondi di *private equity*) e Medio Oriente (fondi sovrani) ma, rispetto allo scorso anno, nel 2015 è migliorata la quota del capitale domestico che è aumentata attestandosi al 29,8% (in crescita del 71% rispetto al 2015).

Investimenti immobiliari in Italia, volumi trimestrali / crescita YoY



Fonte: CBRE Research, Q4 2015

Il volume investito si conferma oltre il 50% della media trimestrale degli ultimi quattro anni, e durante il 2015 si è rafforzato il trend del volume d'investimento verso *asset class* alternative ad uso misto, con tassi di crescita superiori rispetto al 2014. Rispetto agli anni passati è notevolmente migliorata l'attività sul mercato milanese, che si conferma il mercato principale in Italia, mentre il mercato romano continua ad avere un andamento lento, soprattutto nel comparto direzionale. Roma, invece si conferma il mercato principale per quanto riguarda il settore degli hotel (40% del totale investito).

L'*outlook* per l'anno 2016 si conferma positivo, pur non potendosi trascurare eventuali rischi legati ad eventuali criticità della zona Euro (Brexit) ed all'evolversi della situazione macroeconomica a livello globale.

⁴ Fonte: CBRE, Italia Investimenti MarketView Q4 2014

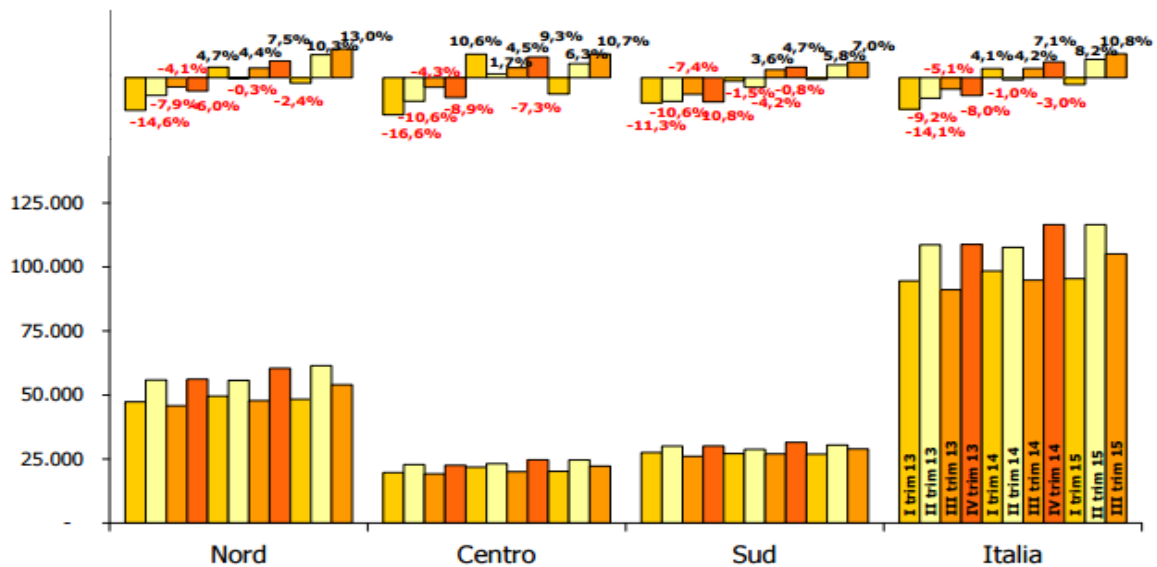
⁵ Fonte: Italy Commercial Real Estate - Investment Transactions Q4 & full 2015

1.1.4.1 Mercato residenziale in Italia⁶

Nel terzo trimestre 2015 il numero di compravendite di abitazioni in Italia è stato pari a 105.104, in crescita del 10,8% rispetto al medesimo trimestre del anno passato.

Osservando il mercato per macro aree geografiche, si può osservare come le compravendite di abitazioni siano in crescita su tutto il territorio nazionale. L'area più rilevante resta il Nord, con 54 mila transazioni, con una tendenza in aumento del 13%. Il Sud ha fatto registrare un aumento del 7%, quasi la metà rispetto al Nord, mentre nel Centro Italia il rialzo del mercato è in linea col dato medio nazionale (10,7%).

Numero transazioni immobiliari residenziali e percentuale variazione annua per macro area geografica



Fonte: OMI, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015, dicembre 2015

Osservando le transazioni avvenute in comuni capoluoghi e comuni non capoluoghi, si nota che nei comuni capoluoghi si è ottenuta una performance migliore, ottenendo un dato in crescita del 12,2%, mentre i secondi si limitano a registrare un aumento del 10%.

Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

Comuni	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14	var % II trim 13-14	var % III trim 13-14	var % IV trim 13-14	var % I trim 14-15	var % II trim 14-15	var % III trim 14-15
Capoluoghi	0,4%	(8,4%)	8,8%	1,9%	6,9%	12,2%	(4,6%)	9,6%	12,2%
Non capoluoghi	(7,6%)	(7,7%)	1,8%	(2,4%)	2,8%	4,7%	(2,2%)	7,5%	10,0%
Totale	(5,1%)	(8,0%)	4,1%	(1,0%)	4,2%	7,1%	(3,0%)	8,2%	10,8%

Fonte: OMI, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015, dicembre 2015

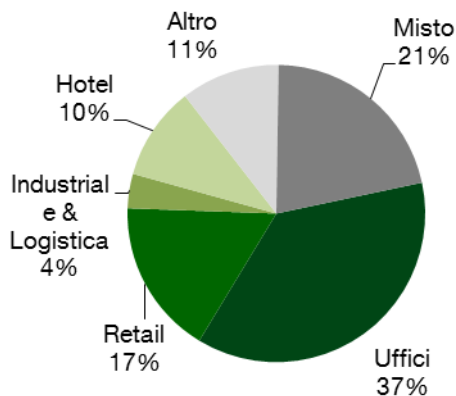
La ripresa del mercato residenziale dovrebbe essere confermata anche analizzando il 2015 su base annua, che dovrebbe registrare un incremento di circa l'8% nel numero di compravendite.

⁶ Fonte: OMI, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015, dicembre 2015

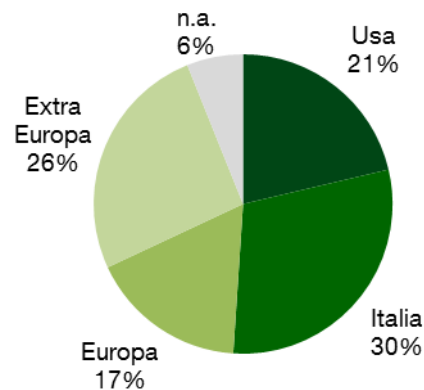
1.1.4.2 Mercato non residenziale in Italia⁷

Durante il 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 54% (il 17% è stato invece investito nel settore *retail* ed il 37% nel settore degli uffici).

Ripartizione del volume degli investimenti immobiliari non residenziali in Italia nel 2015



Ripartizione del volume, per origine del capitale, degli investimenti non residenziali in Italia nel 2015



Fonte: Italy Commercial Real Estate - Investment Transactions Q4 & full 2015

Mercato Uffici⁸

Nel 2015 il volume degli investimenti nel settore degli uffici è cresciuto del 55% rispetto all'anno passato, ed ha rappresentato l'*asset class* preferita da parte degli investitori, essendo pari a circa il 37% del volume totale degli investimenti.

Si riscontra un accentuato direzionamento da parte degli investitori verso le grandi città e la ripresa ha interessato quasi esclusivamente alcune città tra cui Milano, Roma, Torino, Firenze e Bologna, mentre gli *asset* ubicati in altre zone non riscuotono lo stesso interesse da parte degli investitori. Il mercato, in questo secondo caso, soffre di una scarsità di domanda e gli scambi avvengono quasi esclusivamente per spostamenti di sedi da edifici di classe B ad edifici di classe A in ottica di ottimizzazione degli spazi e di riduzione dei costi gestionali.

Nel terzo trimestre 2015⁹ il numero delle compravendite nel settore degli uffici è aumentato del 3,8% rispetto allo stesso trimestre del 2014.

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 all'anno 2015:

Mercato Uffici – Milano¹⁰

Nel corso del 2015 il volume degli investimenti nel settore direzionale, nella città di Milano, è stato pari a circa 2,5 miliardi di euro, di cui 1,06 miliardi registrati solo nell'ultimo trimestre. Nel quarto trimestre la fonte dei capitali investiti è stata prevalentemente estera (60%), nonostante il capitale domestico abbia registrato una crescita attestandosi al 40%.

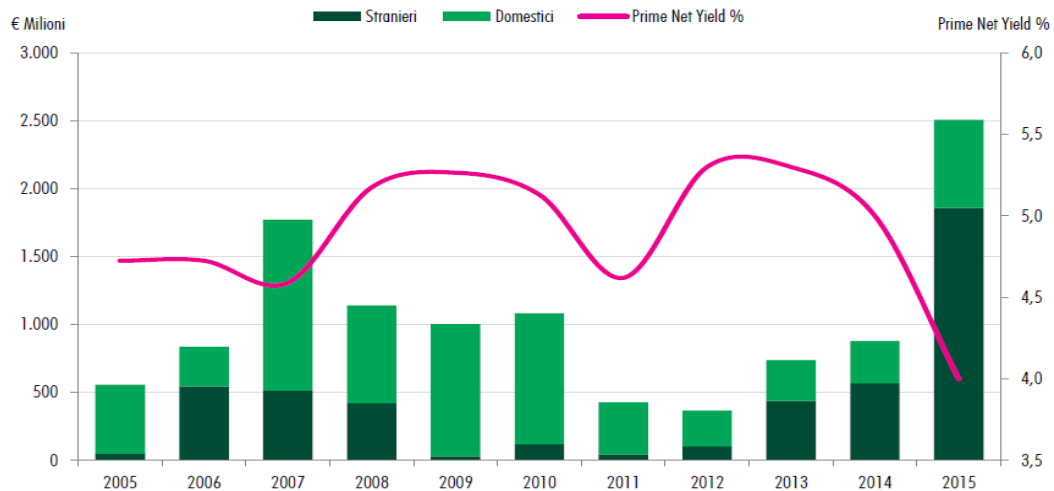
Andamento della ripartizione geografica del capitale investito e dei rendimenti uffici nella città di Milano

⁷ Fonte: Italy Commercial Real Estate - Investment Transactions Q4 & full 2015

⁸ Fonte: CBRE, Italia Investimenti MarketView Q4 2014

⁹ Fonte: OMI, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015, dicembre 2015

¹⁰ Fonte: CBRE, Milano Uffici Q4 2014



Fonte: CBRE Research, Q4 2015

L'assorbimento di spazi ad uso direzionale a Milano ha raggiunto i 200.000 mq, in aumento del 372% rispetto al terzo trimestre e del 167% rispetto al medesimo trimestre dell'anno passato. Il 2015 si chiude con oltre 370.000 mq affittati, segnando un risultato record grazie a due *pre-let* nelle torri di CityLife e locazione dell'ultima torre di Porta Nuova che pesano circa 30% del totale annuo.

Il *vacancy rate*, sebbene in diminuzione, si attesta intorno al 12%, pari a 1,7 milioni di mq disponibili. Le unità più richieste sono quelle di dimensione piccola (minore di 500 mq) e medio piccola (500–1.000 mq), che costituiscono il 35% delle unità assorbite nel trimestre. Nel quarto trimestre del 2015 l'area più richiesta dagli utilizzatori è costituita dalla periferia, con circa il 34% degli spazi ad uso ufficio transati sul totale assorbito.

I principali dati sul mercato delle locazioni nella città di Milano

	2014	2015	Q4 2015
Vacancy rate (%)	13,3	12	12
Take-up (.000 mq)	277	370	200
Nuovo stock (.000 mq)	77,5	62,5	45,7
Prime rent (€ mq a)	490	490	490
Weighted Average rent (€ mq anno)	276	268	278
Prime net yield (%)	5	4	4
Secondary net yield (%)	6,25	5,5	5,5
Investimenti (€ mln)	879	2.507	1.062

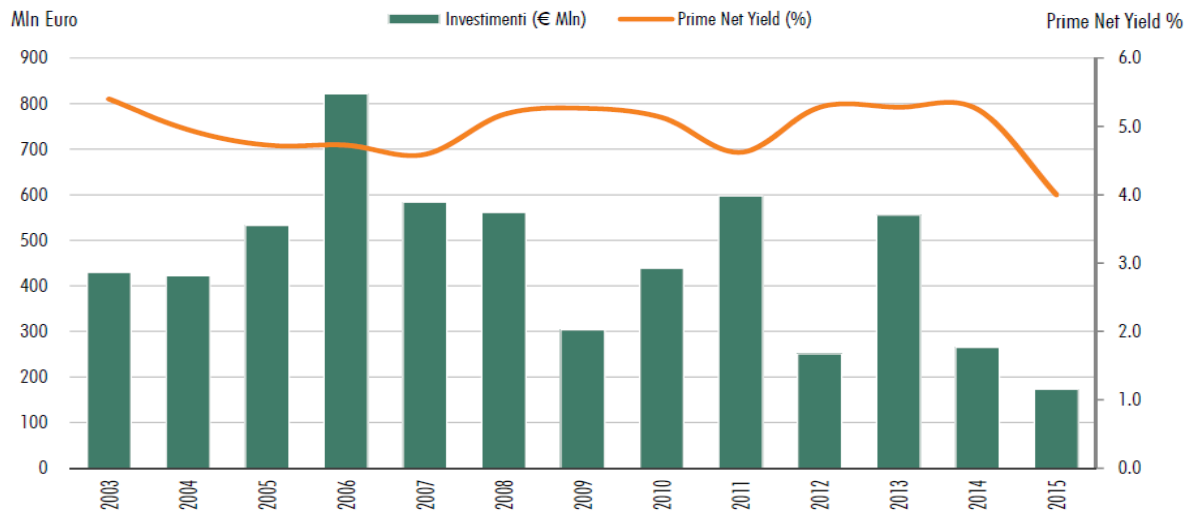
Fonte: CBRE Research, Q4 2015

I canoni *prime* nel CBD (*Central Business District*) e nel distretto di Porta Nuova sono rimasti stabili durante il 2015 intorno al valore di euro 490 mq/anno.

Mercato Uffici - Roma¹¹

Prosegue 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 quarto trimestre 2015 i rendimenti *prime* sono diminuiti rispetto al secondo trimestre, attestandosi sul 4% 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



Fonte: CBRE Research, Q4 2015

Con riferimento al mercato delle locazioni, l'assorbimento di spazi durante l'anno 2015 ha registrato un assorbimento pari a 136.000 mq, in crescita del 20% rispetto all'anno passato. Il centro e la zona EUR, con l'86% degli spazi locati, sono le aree preferite da chi cerca uffici in locazione.

I principali dati sul mercato delle locazioni nella città di Roma

	2014	2015	Q4 2015
Stock (m mq)	6,9	7	7
Vacancy rate (%)	8,2	9	9
Take-up (.000 mq)	113,9	136	50,9
Prime rent CBD (€ mq anno)	380	380	380
Prime rent EUR (€ mq anno)	330	320	320
Prime net yield (%)	5,25	4	4
Investimenti (€ mln)	265	173	-

Fonte: CBRE Research, Q4 2015

¹¹ Fonte: CBRE - Roma Uffici, Q4 2015

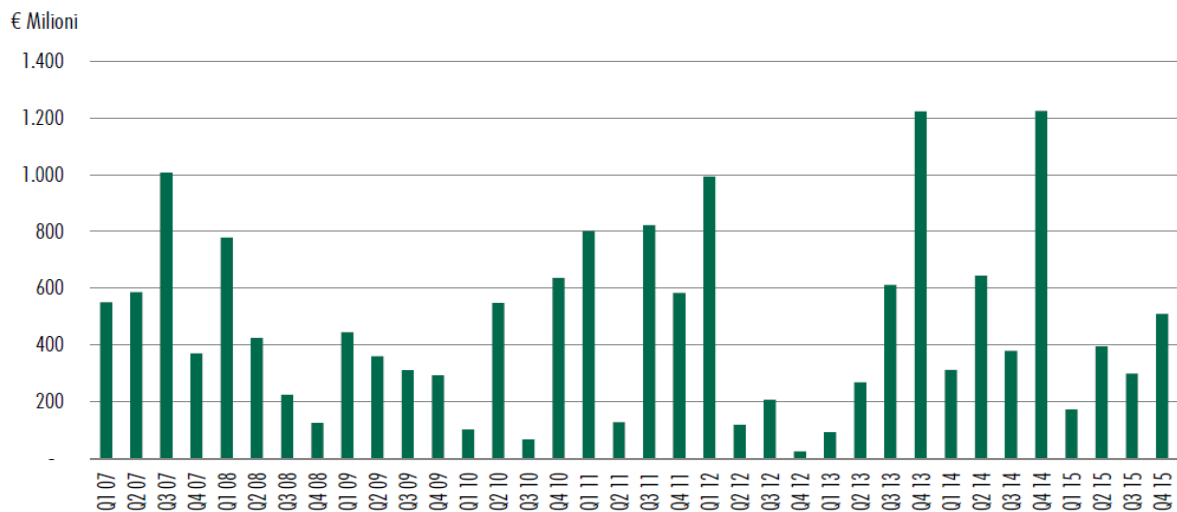
I canoni *prime* restano stabili nella zona CBD (*Central Business District*) e nella zona EUR, rispettivamente a euro 380 – 320 mq/anno.

Il settore uffici durante il 2015 si è confermato ancora debole per gli sviluppi immobiliari con una contrazione annua del 35% rispetto al 2014, nonostante si intravedano delle aspettative di miglioramento. Il volume in *pipeline* rimane elevato con circa 99.000 mq in costruzione con consegna prevista tra i 2016 e 2017.

Mercato Retail¹²

Con riferimento all'*asset class retail*, nel quarto trimestre del 2015 il volume degli investimenti è aumentato del 70% rispetto al terzo trimestre, riflettendo un volume pari a 510 milioni di euro, portando il volume annuo a raggiungere una cifra circa 1,4 miliardi di euro, ossia il 47% inferiore rispetto al 2014. Il volume nelle *pipeline*, sia di operazioni in corso che di possibili nuove operazioni derivanti dalla vendita di nuovi portafogli e/o *asset*, è stimato ad un valore pari ad almeno 2 miliardi di euro, lasciando presumere un notevole miglioramento nell'anno 2016.

Investimenti retail, volumi trimestrali



Fonte: CBRE Research, Q4 2015

Nel 2015 sono stati registrati come completati circa 126.900 mq di GLA, prevalentemente nel comparto dei parchi commerciali (circa 80%), in contrazione del 10% rispetto al 2014.

Nel quarto trimestre 2015, la quota parte investita in centri commerciali ha rappresentato il 77% del volume complessivo, mentre quella investita nel settore *high street* è stata pari al 17%. Nella distribuzione annuale i centri commerciali, con il 51% del volume nel settore *retail*, rimangono l'*asset class* prevalente nel settore *retail*.

¹² Fonte: CBRE – Italia Retail, Q4 2015

Rendimenti netti retail

Rendimenti	Q3 2014	Q4 2014	Q1 2015	Q2 2015	Q3 2015	Q4 2015
High Street Prime	4,80%	4,50%	4,25%	4,00%	4,00%	3,50%
High Street Secondary	7,00%	6,75%	6,50%	5,75%	5,75%	5,00%
Shopping Center Prime	6,00%	6,00%	5,75%	5,50%	5,50%	5,00%
SC Good Secondary	7,34%	7,00%	7,00%	6,50%	6,50%	6,00%
Retail Park Prime	7,90%	7,75%	7,75%	7,00%	7,00%	6,00%

Fonte: CBRE Research, Q4 2015

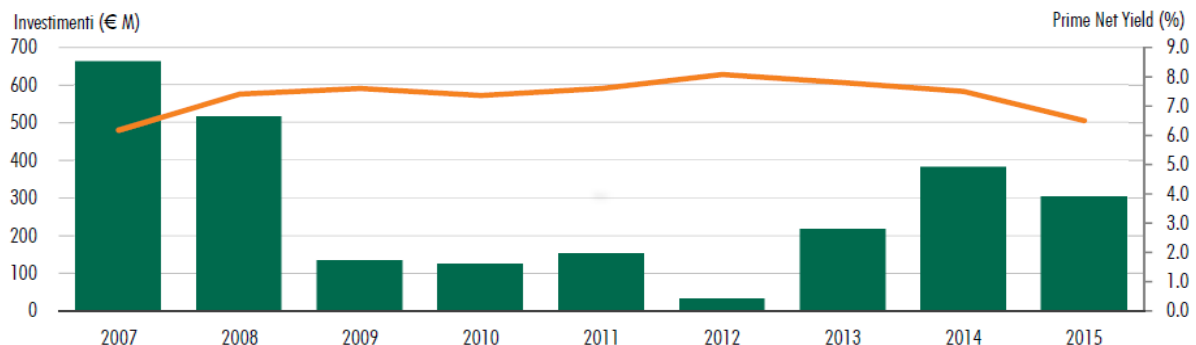
Nel quarto trimestre 2015 i canoni di locazione sono rimasti stabili, anche se la domanda dei *retailer* sta crescendo per centri non solo *prime* e ciò potrebbe influire sul *trend* futuro dei canoni. Durante l'anno 2015 i canoni delle posizioni *prime* nelle strade principali di Milano è aumentato del 16% rispetto all'anno precedente, mentre a Roma la crescita è stata pari al 18% rispetto al 2014. I canoni sono, altresì, aumentati anche nei centri commerciali *prime*, grazie all'aumento di domanda legato all'arrivo di vari brand internazionali. Il trend in atto si conferma, dunque, positivo.

Settore della Logistica¹³

Con riferimento al settore della logistica, nell'ultimo trimestre del 2015 è continuato il trend positivo del 2014, in cui si è registrato un aumento dell'assorbimento del 35,4% rispetto al trimestre precedente ed il volume totale assorbito nel 2015 è stato pari a circa 760.000 mq, il 6% in più rispetto al 2014.

Il volume complessivamente investito nel settore logistico nel corso del 2015 ha segnato una contrazione del 20% rispetto all'anno precedente. Nel 2015 gli investimenti hanno registrato un volume pari a 305 milioni di euro, di cui 110 milioni di euro solo nell'ultimo trimestre dell'anno, con un aumento del 6,6% rispetto al terzo trimestre. Il forte interesse nel settore ha favorito una contrazione dei rendimenti di circa 50 bps, che si sono assestati su un livello di 6,5% netto.

Investimenti e i rendimenti Prime nel settore logistico



Fonte: CBRE Research, Q4 2015

Il *vacancy rate* nel 2015 si è attestato a 6,3% in riduzione dello 0,2% rispetto al 2014. I canoni *prime* sono rimasti pressoché stabili sia a Milano che a Roma.

¹³ Fonte: CBRE, industry & logistic - Q4 2015

I principali dati sul mercato delle locazioni nel settore logistico

	2014	2015
Vacancy rate (%)	6,5	6,3
Take-up (.000 mq)	718	760,9
Prime rent Milano (€ mq anno)	48	50
Secondary rent Italia (€ mq anno)	40	40
Prime rent Roma (€ mq anno)	52	52
Prime net yield (%)	7,5	6,5
Logistics Investment (€ M)	382.3	305

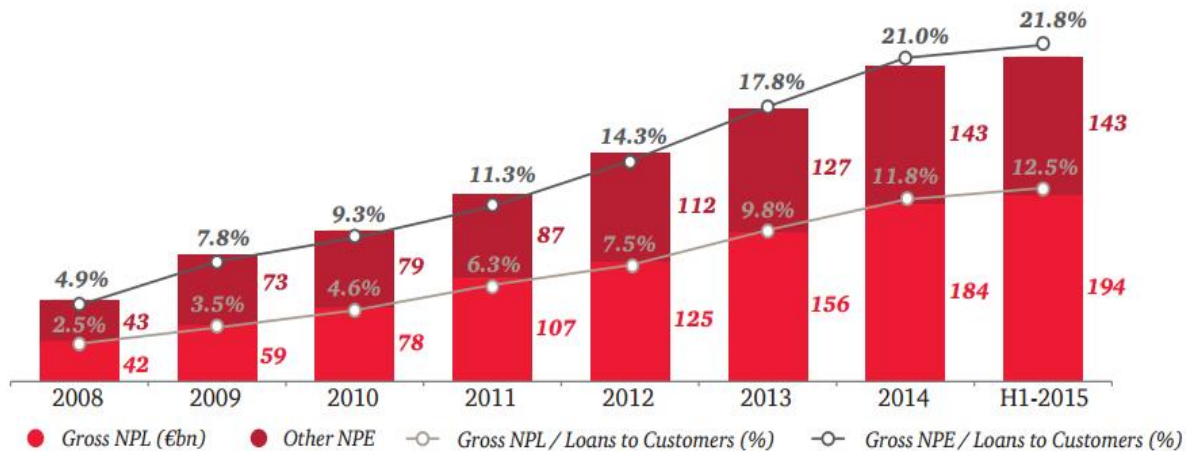
Fonte: CBRE Research, Q4 2015

Il settore della logistica in Italia nel 2015 si è allineato al mercato del resto d'Europa, riaffermando la propria importanza quale *asset class* ottimale in un'ottica di diversificazione dell'investimento e ricerca della redditività. Infatti, ha continuato ad essere caratterizzato da una forte attrattività, manifestata principalmente dagli investitori esteri.

1.1.5. Non Performing Loan (NPL)¹⁴

Alla fine del primo semestre 2015 in Italia il volume di crediti deteriorati, o *Non Performing Loans* (“NPL”) ha raggiunto la cifra di 337 miliardi di euro. L’ammontare dei crediti deteriorati si è infatti quasi quadruplicato rispetto alla fine del 2008 ed è risultato in costante crescita negli ultimi sette anni. Tale andamento è principalmente riconducibile alla crescita degli NPL lordi che sono aumentati di quasi il 5,4% dalla fine del 2014, sempre in crescita, ma con una velocità inferiore rispetto a quanto rilevato in passato, raggiungendo un picco di 194 miliardi di euro a giugno 2015.

Dinamica delle esposizioni deteriorate, degli NPL e del NPL ratio in Italia



Source: PwC 's analysis on Bollettino Statistico Banca d'Italia and ABI Monthly Outlook

Dopo alcuni anni di assenza di transazioni nel settore, nel 2015 il mercato NPL ha ripreso ad interessare gli investitori ed i volumi transati hanno registrato un incremento, che è destinato ad aumentare ulteriormente nel corso del 2016, anche per effetto della riduzione del gap di prezzo tra domanda e offerta riveniente dalle recenti evoluzioni normative e dalla possibile costituzione della c.d. “Bad Bank”.

Gli investitori che si avvicinano al mercato italiano, con una visione di lunga durata, sono disposti a creare collaborazioni stabili con i *servicer* locali per la gestione e valorizzazione dei proprio investimenti, facendo leva, in tal modo, sia sull’esperienza maturata in altri Paesi, che sulle competenze degli attori locali.

¹⁴ Fonte: PwC, The Italian NPL market, A sparkling H1 2015 – Novembre 2015

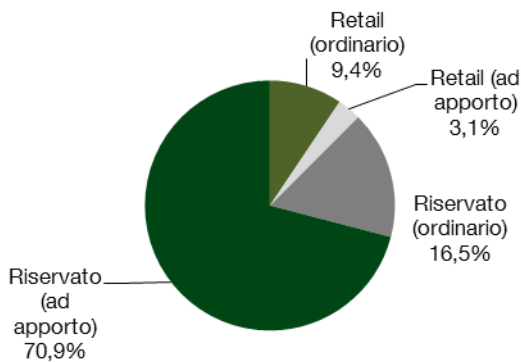
1.1.6. Fondi immobiliari

I fondi immobiliari in Italia, come negli altri paesi d'Europa, hanno anticipato la ripresa del mercati. Nel corso del 2015¹⁵, il patrimonio netto dei fondi è cresciuto di circa 10,3% rispetto all'anno precedente, mentre il patrimonio immobiliare totale ha superato i 53 miliardi di euro.

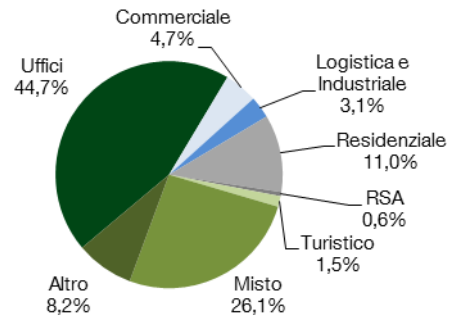
Il primo rapporto semestrale del 2015 sui fondi immobiliari realizzato da Assogestioni¹⁶ mostra che nel corso della prima metà dell'anno sono stati istituiti 8 fondi, tutti riservati ad investitori qualificati o istituzionali. La durata media dei nuovi fondi è stata pari a 20 anni.

A giugno 2015 l'offerta di fondi immobiliari è composta per il 91% di fondi riservati e per il 9% di fondi *retail* e la componente principale rimane costituita dai fondi riservati ad investitori qualificati e/o istituzionali ad apporto.

Distribuzione per tipologia di fondo



Distribuzione per settore



Fonte: Assogestioni – Rapporto sui fondi immobiliari I semestre 2015 – Ottobre 2015

¹⁵ Fonte: Scenari Immobiliari, i fondi immobiliari in Italia e all'estero aggiornamento 2015 – novembre 2015

¹⁶ Fonte: Assogestioni – Rapporto sui fondi immobiliari I semestre 2015 – ottobre 2015

1.1.7. Contesto macroeconomico in Germania¹⁷

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 (26% del PIL, mentre la quota dei servizi è pari al 69%).

Nel 2015 la crescita del PIL è stata dell'1,7%, una cifra di poco superiore a quella registrata l'anno precedente (+1,6%), ma comunque significativamente maggiore della media degli ultimi dieci anni (+1,3%).

Il contributo del commercio estero alla crescita ha invece pesato solo per lo 0,2% sull'aumento del PIL, con un sostanziale equilibrio tra dinamica delle esportazioni (+5,7%) e delle importazioni (+5,4%).

Sul fronte delle finanze pubbliche, il 2015 si è concluso con il secondo maggiore avanzo di bilancio dalla riunificazione a oggi, pari a 16,4 miliardi di euro.

Il mercato del lavoro, infine, continua a dare segnali positivi e rappresenta un fattore stabilizzante della congiuntura economica: il numero degli occupati ha raggiunto il valore più alto dalla riunificazione ad oggi, pari a 43 milioni di unità, con un tasso di disoccupazione pari al 6,1% (dicembre 2015).

Le previsioni del Governo federale per il 2016 indicano una crescita reale pari all'1,7% dato che non si discosta molto da altre previsioni ufficiali (+1,8% della Commissione Europea e dell'OCSE) e da quelle dei principali istituti di ricerca tedeschi. Secondo le stime governative, nell'anno 2016 le esportazioni dovrebbero aumentare del 3,2%, le importazioni del 4,8% e la domanda interna del 2,3%. 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.

1.1.7.1 Mercato real estate – Germania

L'interesse degli investitori nei confronti della Germania continua a crescere. I capitali investiti nel mercato immobiliare, durante l'anno 2015, ammontano a 55,2 miliardi di euro, dato in crescita rispetto a quanto registrato nell'anno passato (+39%)¹⁸.

Aumenta anche l'interesse degli investitori esteri, i cui investimenti rappresentano la metà del capitale complessivamente investito nel corso del 2015, in crescita del 3% rispetto al 2014.

I principali dati sul mercato real estate in Germania

Top 5	Volume Investimento euro/milioni			Investitori stranieri		Net Initial yield (office)	
	2014	2015	YoY	2014	2015	Q4 2014	Q4 2015
Berlino	3.553	7.822	120,00%	36,00%	60,00%	4,55%	4,00%
Dusseldorf	1.969	2.819	43,00%	43,00%	44,00%	4,70%	4,55%
Francoforte	5.093	5.617	10,00%	34,00%	59,00%	4,60%	4,40%
Amburgo	3.634	4.058	12,00%	48,00%	52,00%	4,40%	4,00%
Monaco	5.030	5.910	17,00%	28,00%	40,00%	4,30%	3,65%

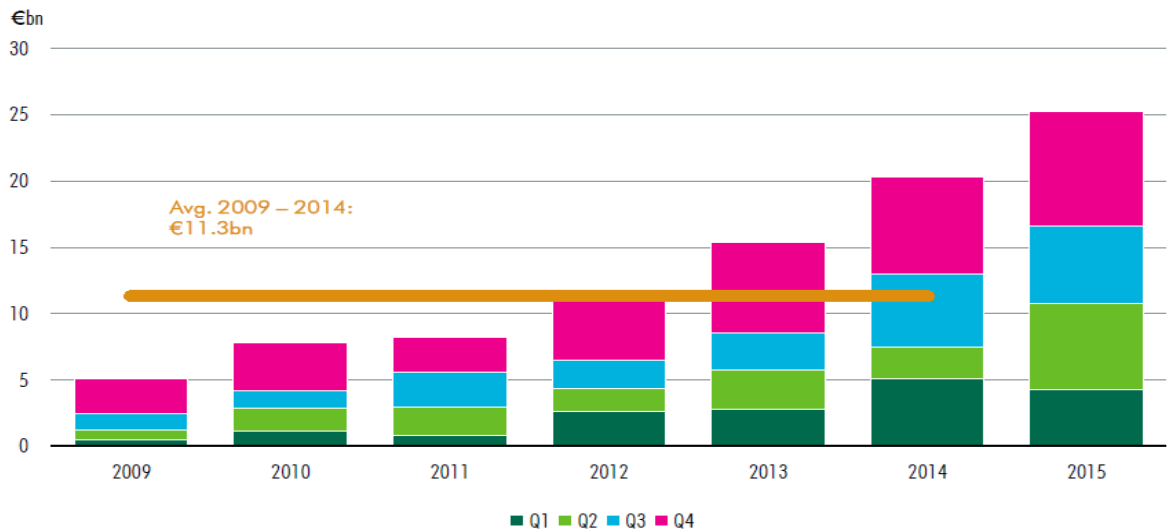
Fonte: CBRE Research, Q4 2015

¹⁷ Fonte: FARNESINA, Info Mercati Estero Germania - Febbraio 2016

¹⁸ Fonte: CBRE, Germany market report 4Q 2015

Il settore uffici¹⁹ continua a dare segnali positivi con volumi di investimento crescenti i quali, dopo aver raggiunto quota 20,3 miliardi di euro nel corso del 2014, hanno fatto registrare, nel 2015, transazioni per 25,2 miliardi di euro.

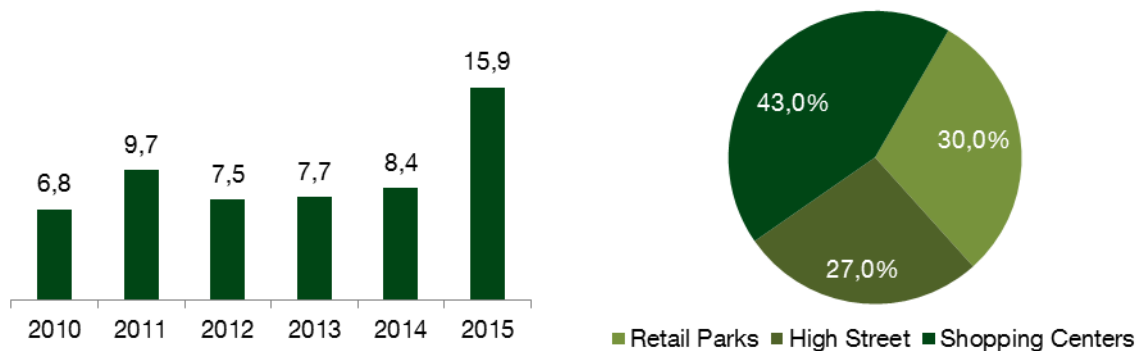
Investimenti nel settore uffici:



Fonte: CBRE Research, Q4 2015

Il settore retail²⁰ è stato caratterizzato da un trend di fortissima crescita. In particolare, nel corso dell'anno 2015, i volumi hanno raggiunto quota 15,9 miliardi di euro, superando i dati registrati nel 2014 (8,4 miliardi di euro), in aumento di circa il 90%.

Volume degli investimenti nel settore retail in miliardi di euro



Fonte: Colliers, Retail Investment Market Germany 2015/2016

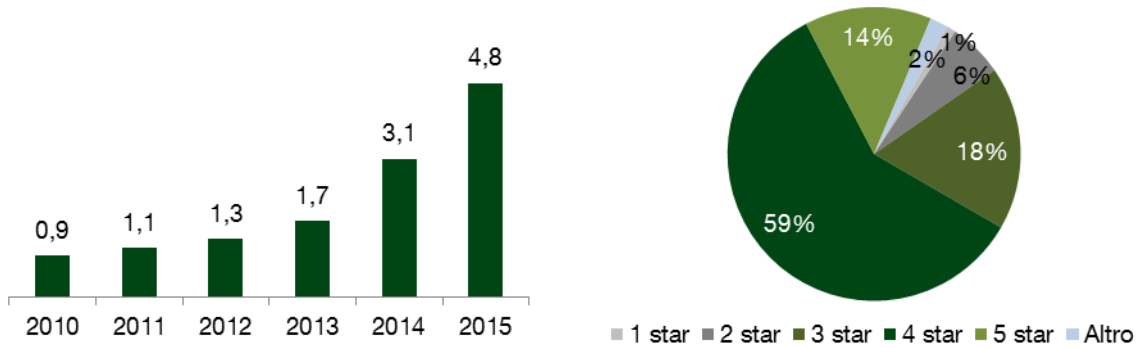
Gli investitori hanno confermato il proprio interesse anche verso il settore alberghiero²¹ con capitali investiti pari ad 4.5 miliardi nel corso del 2015, in crescita del 44% rispetto al dato registrato nell'anno passato.

¹⁹ Fonte: CBRE, Germany Office Investment MarketView Q4 2015

²⁰ Fonte: Colliers, Retail Investment Market Germany 2015/2016

²¹ Fonte: Colliers, Hotel Investment Market Germany 2015/2016

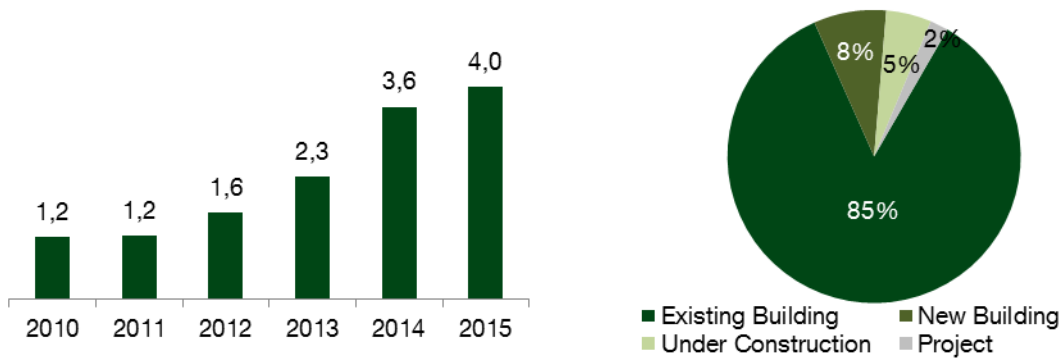
Volume degli investimenti nel settore alberghiero in miliardi di euro:



Fonte: Colliers, Hotel Investment Market Germany 2015/2016

Anche il settore della Logistica²² continua a dare segnali positivi con volumi di investimenti crescenti, i quali, nel corso dell'anno 2015 hanno raggiunto circa 4 miliardi di euro, in crescita dell'11% rispetto al 2014.

Volume degli investimenti nel settore della logistica in miliardi di euro:



Fonte: Colliers, Logistics Investment Market Germany 2015/2016

²² Fonte: Colliers, Logistics Investment Market Germany 2015/2016

1.1.8. Trend evolutivi

In generale, il *trend* dei mercati immobiliari è migliore rispetto a quello dell'economia in generale, sebbene sia ancora forte il divario tra Paesi ed aree di mercato.

Negli Stati Uniti il mercato immobiliare è in decisa ripresa, sia in termini di fatturato che di prezzi, e le previsioni sono di un rafforzamento nel prossimo anno. Il mercato residenziale ha visto crescere tutti i parametri: domanda, sia locale che internazionale, assorbimento, attività edilizia e quotazioni. Nonostante la ripresa del mercato residenziale sia stata innescata dal miglioramento dello scenario economico, le prospettive per il prossimo biennio sono nettamente più positive rispetto a quelle dell'economia in generale.

Nonostante l'impatto della recessione economica, negli ultimi anni i mercati immobiliari asiatici hanno mostrato una tendenza in crescita grazie alla politica monetaria favorevole, che ha mantenuto i tassi di interesse su livelli estremamente bassi per un lungo periodo di tempo. Tale fatto, complice la volatilità dei mercati finanziari, ha comportato un forte afflusso di capitali sul mercato residenziale, con conseguente aumento delle quotazioni, nonostante i tentativi governativi di calmierare il mercato.

Il peggio sembra passato anche nella maggior parte dei mercati europei, con i primi segnali di miglioramento, seppure lento e graduale, anche nell'Europa del sud. La liquidità è in aumento tra gli investitori e l'accesso al credito comincia a essere più agevole, anche se limitatamente ad alcune aree e per alcune tipologie di prodotto. Molti investitori, in particolare quelli provenienti dall'America e dall'Asia, sono disposti ad alzare il profilo di rischio, allocando risorse in mercati che fino a poco tempo fa erano tagliati fuori dai circuiti di investimento, come l'Italia.

Si registra una debolezza dei principali indicatori economici e livelli di richiesta vicini alla stagnazione per quanto riguarda la locazione di uffici. Molte aziende confermano i contratti di locazione, ma sono riluttanti ad assumere impegni a lungo termine, per questo le attese nei prossimi anni sono per una generale stabilizzazione dei canoni di locazione.

Il crescente peso del settore immobiliare nel contesto economico è confermato dal ruolo sempre più importante degli strumenti di risparmio gestito che, nel complesso, sembrano rispondere meglio di altri all'esigenza, da parte di investitori privati e istituzionali, di trovare prodotti in grado di offrire un elevato livello di sicurezza e rendimenti competitivi. I principali ostacoli allo sviluppo dei fondi e dei REIT – *Real Estate Investments Trust* (SIIQ - Società di Investimento Immobiliare Quotate) sono rappresentati da carenze legislative, soprattutto sul piano fiscale, a cui la maggior parte dei governi cerca di porre rimedio con l'approvazione di frequenti interventi normativi.

Nonostante una previsione economica meno rosea rispetto alle aspettative, la Germania rimarrà, in Europa, fra le destinazioni preferite per gli investimenti immobiliari e continuerà ad attrarre capitali in qualità di "porto sicuro". Per il 2016, si prevedono volumi di investimento di 55-60 miliardi di euro.

1.2. Profilo del Gruppo

Il Gruppo Prelios, facente capo a Prelios S.p.A. quotata presso la Borsa Italiana dal 2002, è una importante realtà europea attiva nel settore della gestione e servizi immobiliari, con un patrimonio immobiliare gestito partecipato e di terzi di circa 5,2 miliardi di euro.

Attiva in Italia, Germania e Polonia dispone di una struttura qualificata di circa 450 professionisti con significative competenze professionali e un *track record* di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

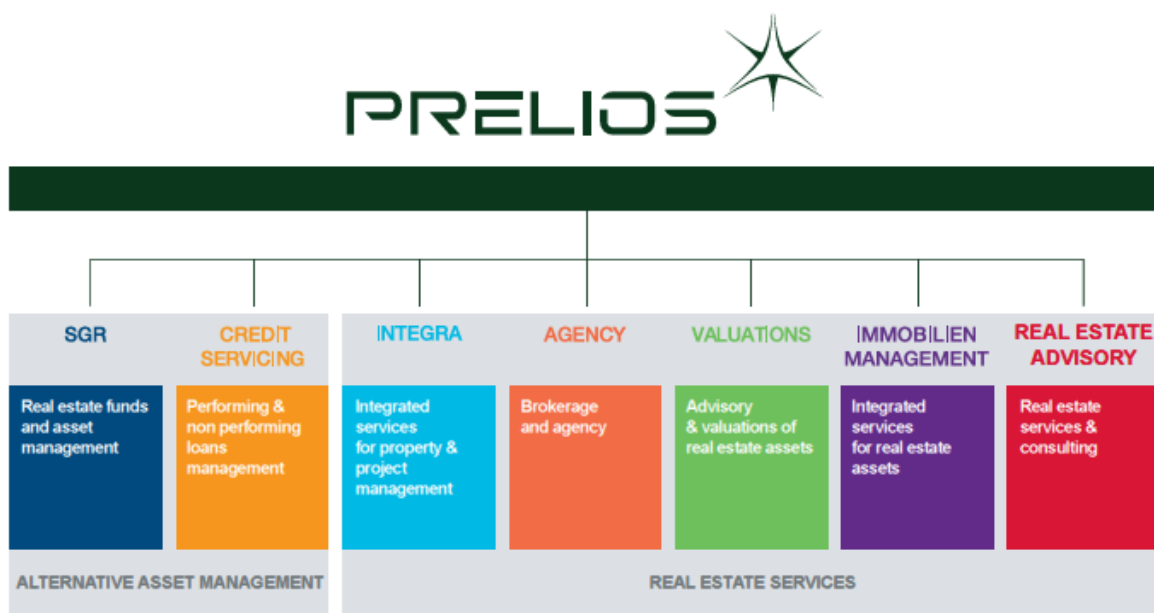
La mission di Prelios è gestire per creare valore.

A dicembre 2015, Prelios ha portato a termine la prima fase del processo di riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” - iniziato nel corso del 2013 - mediante l’operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli Investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari. L’operazione si è realizzata mediante il conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti in Focus Investments S.p.A., società partecipata alla data di approvazione del presente bilancio da Prelios S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C.. Pertanto a seguito della suddetta Operazione, conclusasi positivamente nei primi mesi del 2016 a seguito del perfezionamento del processo previsto e dell’avverarsi di tutte le condizioni sospensive che ancora sussistevano al 31 dicembre 2015, il Gruppo Prelios si è concentrato nel settore Servizi attraverso società operative indipendenti, e costituisce una primaria piattaforma di gestione e servizi immobiliari con un’offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi. In particolare, l’attività del Gruppo nel settore Servizi include:

- la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. “*Funds & asset management*”);
- i servizi integrati sul patrimonio, che includono *property* e *project management* (cd. “*Integra*”), servizi di intermediazione immobiliare (cd. “*Agency*”) e valutazioni immobiliari (cd. “*Valuations*”) e
- la gestione di crediti in sofferenza (*non performing loans management – credit servicing*).

Il Gruppo, inoltre, opera in Germania attraverso divisioni altamente specializzate nel settore “commerciale” ed è 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.



Al 31 dicembre 2015, il patrimonio partecipato e di terzi in gestione è pari a 5,2²³ miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 5,0 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per 0,2 miliardi di euro (espressi al book value).

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,4 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso 28 fondi immobiliari dalla controllata Prelios SGR, tra i principali operatori del mercato immobiliare italiano.

La restante parte del portafoglio partecipato è localizzata in Germania e Polonia (0,7 miliardi di euro di cui circa 0,1 miliardi di euro in Polonia).

1.3. Attività e servizi

ITALIA

La piattaforma italiana di gestione di Prelios offre, attraverso società indipendenti, l'intera gamma di servizi per la gestione e valorizzazione dei portafogli immobiliari.

Prelios SGR – Gestione di fondi immobiliari

Il Gruppo opera nella gestione di fondi immobiliari attraverso la controllata Prelios SGR²⁴, che – con 28 fondi e circa 3,8²⁵ miliardi di euro di patrimonio gestito – figura tra le principali Società di Gestione del Risparmio immobiliare in Italia.

Prelios SGR può oggi contare su un *management team* con una significativa competenza professionale e conoscenza del mercato immobiliare e su una struttura operativa dagli standard elevati in termini di trasparenza, *governance* e *risk management*.

Prelios SGR è attiva nella istituzione promozione e gestione di fondi comuni d'investimento immobiliare e nell'*advisory* per conto di primari investitori istituzionali, nazionali ed internazionali, che affianca come *partner* nella definizione delle strategie di investimento immobiliare.

I fondi gestiti da Prelios SGR annoverano un'ampia e diversificata base di circa 100 investitori nazionali e internazionali, tra cui figurano compagnie assicurative, fondi pensione, fondazioni, istituti finanziari e fondi sovrani. Tra i fondi gestiti 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 dieci anni di attività, Prelios SGR si è distinta per il *track record* dei rendimenti dei fondi gestiti 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 corso del 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.

Integrated Services è la Business Unit del Gruppo che attraverso società operative offre una completa filiera di servizi a copertura dell'intero ciclo di vita degli asset immobiliari.

²³ Il patrimonio partecipato e di terzi in gestione, ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, è espresso al valore di mercato al 31 dicembre 2015, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

²⁴ Si segnala che in data 9 marzo si è perfezionato l'acquisto da parte dei Prelios S.p.A. del 10% delle quote di Prelios SGR di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A. a fronte dell'impegno sottoscritto, nel contesto dell'operazione di conferimento e aumento di capitale, per un corrispettivo di 6,5 milioni di euro. Ai sensi del Contratto di Garanzia il debito di Prelios S.p.A. per l'acquisto delle quote si è estinto per compensazione con il debito di Intesa per il pagamento delle azioni Prelios S.p.A. sottoscritte per un ammontare di 5,6 milioni di euro, mentre l'importo residuo è stato liquidato per cassa. Detto riacquisto è coerente con l'obiettivo di Prelios S.p.A. di riottenere la piena disponibilità dell'intera partecipazione in Prelios SGR.

²⁵ Valore di mercato espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l..

Svolge attività di asset & portfolio management, global service (manutenzione facilities, servizi) property management, project management, servizi specialistici, servizi di intermediazione e agenzia, nonché valutazioni.

Prelios Integra - Servizi integrati sul patrimonio

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

Prelios Integra è tra i principali operatori italiani nel settore dei servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti, con circa 5 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 5,6 milioni di metri quadrati.

Prelios Integra offre un servizio integrato di gestione attiva e dinamica sul patrimonio (*advisory property, project, building management, HSE- Health & Safety, Environment & Energy, due diligence, urban planning ed engineering*), 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 ed al supporto alle vendite.

Nell'ambito delle attività di *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. Ne sono testimonianza i numerosi riconoscimenti ottenuti negli anni, tra cui i Mipim Awards nel 2011 nella categoria "Green Building" per l'edificio sede di 3M Italia, uno dei principali esempi di eco-architettura contemporanea ed il Progetto FICO Eatly World finalista ai Mipim Awards 2015.

Con riferimento alle attività di *building management*, Prelios Integra effettua la gestione integrata ordinaria e straordinaria degli immobili, svolge attività di ingegneria a servizio di tutti gli ambiti di intervento all'interno degli immobili in gestione, garantendo altresì il presidio degli adempimenti ambientali e di sicurezza.

Prelios Agency - Intermediazione immobiliare e valutazioni

In Italia i servizi di intermediazione immobiliare e di valutazione vengono svolti dalle controllate Prelios Agency e Prelios Valuations.

Prelios Agency, importante operatore italiano nell'intermediazione immobiliare, è specializzata nell'attività di consulenza professionale per la compravendita e la locazione di singoli immobili ed interi patrimoni ad uso uffici, residenziale, industriale, logistico e *retail*.

Grazie a un team di professionisti qualificati su tutto il territorio nazionale, 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 ed internazionali.

Prelios Agency affianca il cliente, con un approccio consulenziale, in tutte le fasi del processo di valorizzazione: dalla definizione della strategia di investimento o alienazione di un bene, alla strutturazione della transazione, dalla 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*.

La società, in particolare, è organizzata su due *Business Unit*:

- i) "*Capital Market & Institutional Leasing*" focalizzata sulla commercializzazione di portafogli immobiliari (trattati in blocco) ed asset di grandi dimensioni (*big asset*), nonché nella locazione di immobili,
- ii) "*Network Transactions*" che si occupa della commercializzazione di portafogli immobiliari sparsi sul territorio italiano (*small asset*) e dei frazionamenti e cantieri residenziali.

Prelios Valuations - Valutazioni

La società Prelios Valuations & e-Services è uno dei principali operatori indipendenti nazionali nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale.

La società ha attualmente incarichi in essere per oltre 60.000 perizie annue e figura tra le società leader in Italia nei servizi valutativi per le Banche (“Loan Services”). La società si avvale di un gruppo consolidato di oltre 700 tecnici valutatori iscritti agli abilitanti 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*, ovvero la valutazione 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*.

Prelios Valuations è certificata per il suo sistema di qualità con la ISO 9001:2008.

Prelios Credit Servicing - Gestione di crediti non performing/sub performing

Prelios Credit Servicing (PRECS) è uno dei principali player del settore della gestione e valorizzazione dei crediti deteriorati e in particolare dei *non-performing loans* (ovvero dei crediti per i quali la riscossione è incerta, sia in termini di rispetto delle scadenze che per ammontare dell'esposizione), opera come intermediario finanziario ex art. 107 del Testo Unico Bancario – T.U.B. ed è sottoposta alla vigilanza di Banca di Italia.

La società offre servizi di *Special Servicing* (gestione e recupero crediti), *Master Servicing* (gestione di cassa, pagamenti e segnalazioni), *Corporate Servicing* (costituzione e amministrazione di SPV), *Due Diligence* di portafogli di crediti in cessione e *Advisoring* per cessioni e acquisizioni di portafogli.

La società, in qualità di intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 107 T.U.B., fornisce servizi di *Master Servicing* quali la gestione degli incassi e dei pagamenti, 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 di Italia, nonché le segnalazioni alla Centrale Rischi.

La società in data 8 ottobre 2015, in accordo con le disposizioni attuative della riforma del Titolo V del T.U.B., ha presentato alla Banca d'Italia l'istanza di iscrizione all'Albo Unico degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del T.U.B..

Generalmente quando la società svolge il ruolo di *Master Servicing* assume anche la responsabilità della gestione delle attività amministrative, fiscali e societarie del veicolo di cartolarizzazione (*Corporate Servicing*).

Prelios Credit Servicing è in grado di ricoprire i ruoli di *Calculation and Payment Agent*, *Note Holder Representative* e *Portfolio Management*.

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

Opera come *Advisor* sia per operazioni di cartolarizzazione di portafogli NPL, che per cessioni di pacchetti di crediti per conto di istituzioni finanziarie proprietarie degli stessi.

La società, a mezzo di una sua controllata (SIB S.r.l.), offre inoltre attività di consulenza e coordinamento relative alla dismissione patrimoniale di immobili di proprietà di importanti istituzioni finanziarie. 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 tali servizi, 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 specializzati.

Prelios Credit Servicing si distingue sul mercato per alcuni fattori di forte competitività:

- la propria indipendenza, che consente alla società di poter interagire con tutti gli operatori del settore assicurando la realizzazione delle migliori strategie di gestione degli NPL ;
- la competenza specifica nel settore delle cartolarizzazioni, che permette alla società di offrire un prodotto “chiavi in mano”;
- la possibilità di sfruttare le sinergie offerte dall'appartenenza al Gruppo Prelios, con la sua solida esperienza nel *Real Estate*;
- la presenza di una forte struttura di controllo interno, fondata su verifiche che coinvolgono soggetti indipendenti e su tre livelli di accertamento, con la garanzia della supervisione totale di processi, procedure, regole e comportamenti;
- la dotazione di un sistema informatico proprietario all'avanguardia in grado di supportare le diverse funzioni aziendali.

Nel mercato dei c.d. “*servicers*”, la società, con 9,5 miliardi di euro ²⁶ di crediti in gestione, è fra i primi operatori italiani, gode di alta reputazione presso le principali istituzioni finanziarie nazionali ed internazionali ed è sottoposta al giudizio delle principali agenzie di *rating*.

GERMANIA

Con tre uffici ad Amburgo, Francoforte e Varsavia il Gruppo Prelios opera come player dei servizi *real estate* in Europa centrale.

In Germania, con il brand Prelios Immobilien Management, gestisce una piattaforma di servizi dedicata al settore del *real estate* commerciale – con particolare focus nella gestione di centri commerciali ed immobili *retail* o ad uso misto per clienti terzi.

Tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 il management è stato rafforzato con l'inserimento di figure *senior* con l'intenzione di sviluppare una seconda area di business dedicata alla strutturazione e gestione di fondi di investimento per investitori istituzionali (*Alternative investment management*).

Come piattaforma di servizi, la società agisce come *full service provider* offrendo un insieme completo di servizi integrati articolata in tre linee di business:

- ✓ *Shopping Center Management*;
- ✓ *Development Services*;
- ✓ *Transaction Management*.

I servizi comprendono *buy-side advisory*, *refurbishments* e sviluppo, *property management* commerciale e tecnico, gestione di centri commerciali, *letting*, *asset management*, *portfolio management* e *transaction management*.

Grazie alla propria focalizzazione e solida esperienza nel riposizionamento e gestione di immobili complessi (centri commerciali e *department stores*) – sia problematici che non – localizzati all'interno di contesti urbani, la società si trova ad operare in un contesto di mercato a minor pressione competitiva rispetto a quello tipico della gestione di immobili “più semplici” quale il settore uffici.

Gestisce, con un management con oltre venti anni di esperienza nel settore, circa 1,7²⁷ miliardi di euro di asset e 0,8 milioni di metri quadrati di spazi, garantendo ad investitori istituzionali e privati servizi “*tailor made*”.

Numerosi premi e riconoscimenti confermano la sua competenza ed esperienza di operatore attivo nei servizi immobiliari con standard di alta qualità, quali ad esempio il primo posto per tre anni consecutivi (2012, 2013,

²⁶ Gross Book Value.

²⁷ Inclusivi della stima dei portafogli gestiti per conto terzi,

2014) nella classifica del *Shopping Centre Performance Report (SCPR)* per il centro commerciale LAGO di Costanza²⁸.

Prelios Immobilien Management ha inoltre la certificazione di qualità ISO 9001 ed ISO14001.

In Polonia il Gruppo Prelios è presente da dieci anni. Alla storica attività di sviluppo si è ora passati a quella dei servizi immobiliari ed *investment management* per clienti terzi con la costituzione - avvenuta nel 2015 - della Prelios Real Estate Advisory.

I principali servizi forniti in Polonia includono l'*investment advisory*, l'*asset management*, il *brokerage* e il *letting*. Con l'apertura del nuovo ufficio - in una delle zone più esclusive di Varsavia - la società si posiziona nel mercato polacco con l'obiettivo di supportare i clienti in ogni momento del ciclo di vita dell'immobile, dalle fasi iniziali sino alla sua vendita.

²⁸ Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012-2013.

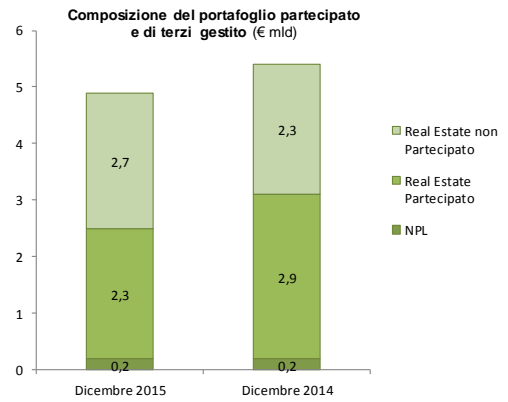
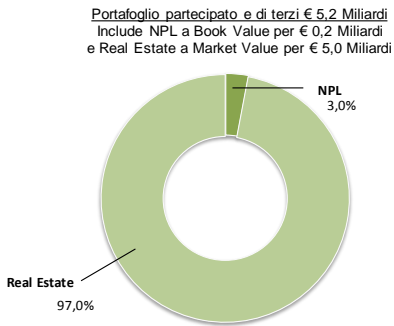
1.4. Highlights economico – finanziari

Il Gruppo ha conseguito nel 2015 un risultato operativo della gestione (come puntualmente definito al successivo par. 4) negativo per 11,6 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo di 8,7 milioni di euro consuntivato nel 2014 ed un risultato netto di competenza negativo per 44,5 milioni di euro a fronte di un risultato negativo di 61,1 milioni di euro del 2014. Il risultato netto è stato in buona parte influenzato da poste che esulano dalla gestione ordinaria, ed in particolare:

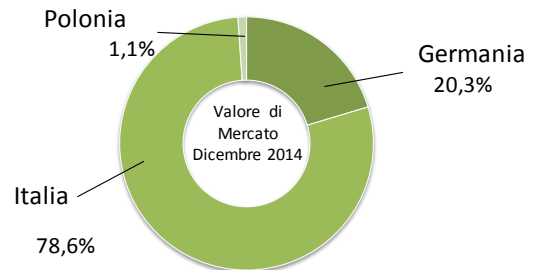
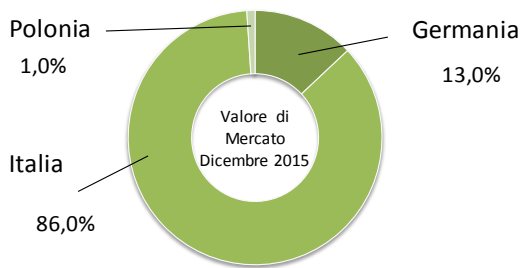
- gli *impairment* e le rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, che hanno avuto un impatto negativo di 20,1 milioni di euro (negativo per 45,4 milioni di euro al 31 dicembre 2014);
- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per 0,5 milioni di euro: si tratta prevalentemente di spese legate alla razionalizzazione del Gruppo, perdite su crediti e rinunce eseguite nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate, compensate dal rilascio parziale di fondi rischi a seguito della sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato accantonamenti in precedenza;
- il risultato derivante dalle attività e passività destinate ad essere cedute che ha avuto un impatto positivo di 4,3 milioni a fronte dell'affinamento della stima dei flussi di cassa che ancora residuano dalla dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG ceduto nel 2014 alla società Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz), unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland.

Il patrimonio netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2015 risulta positivo per 63,2 milioni di euro a fronte di 104,8 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

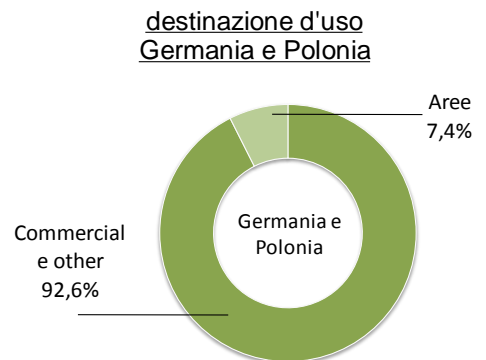
Dati economici	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Ricavi consolidati	70,9	72,1
Risultato operativo della gestione	(11,6)	8,7
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	<i>(0,8)</i>	<i>0,6</i>
<i>di cui Attività di Investimento</i>	<i>(10,8)</i>	<i>8,1</i>
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(0,5) (18,2)	(13,9) (39,1)
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(48,8)	(69,2)
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	4,3	8,1
Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(44,5)	(61,1)
Dati patrimoniali	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Patrimonio Netto	66,0	107,3
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	<i>63,2</i>	<i>104,8</i>
Posizione Finanziaria Netta	184,9	187,6
Indici	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Dipendenti	454	468
Patrimonio immobiliare partecipato e di terzi in gestione (mld)	5,0	5,2
NAV (mld) pro quota	0,3	0,4



I grafici successivi illustrano il portafoglio Real Estate (partecipato e di terzi) a dicembre 2015 per area geografica comparato con il relativo dato di dicembre 2014:



Di seguito il portafoglio Real Estate per destinazione d'uso al 31 dicembre 2015:



1.5. Azionariato al 31 dicembre 2015

In data 16 ottobre 2015, si è tenuta l'Assemblea degli Azionisti che – in sede Straordinaria – ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, la facoltà di esercitare, entro il periodo di un anno, la delega ad aumentare il capitale sociale, in una o più volte, per un importo massimo complessivo di 66.500.000,00 euro (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, con ogni più ampia facoltà per gli amministratori di stabilire, nel rispetto dei limiti sopra indicati, termini, modalità e condizioni dell'aumento di capitale, ivi compreso il prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni con eventuale sovrapprezzo (e dunque la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo).

In esecuzione della delega di cui sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società:

- A. in data 12 gennaio 2016, ha deliberato di esercitare formalmente la richiamata delega ricevuta ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile e di approvare l'operazione di aumento del capitale sociale in via scindibile e a pagamento per un ammontare complessivo (incluso l'eventuale sovrapprezzo) di massimi 66.500.000,00 euro, mediante emissione di un numero di azioni da offrirsi in opzione agli aventi diritto che, alla data di inizio del periodo di sottoscrizione, risulteranno titolari di azioni ordinarie e azioni di categoria B, in proporzione al numero di azioni rispettivamente possedute, rinviando a successiva deliberazione consiliare la determinazione dell'esatto ammontare dell'aumento di capitale nonché del prezzo di emissione e del rapporto di sottoscrizione;
- B. in data 3 febbraio 2016, ha fissato le condizioni definitive dell'aumento di capitale sociale deliberando di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile per massimi nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di massimi 60.026.929,12 euro e così per complessivi massimi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di complessive massime n. 646.145.631 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), ad un prezzo di emissione per azione di 0,1029 euro (il "Prezzo di Offerta") dei quali 0,0100 euro da imputarsi a capitale ed 0,0929 euro da imputarsi a sovrapprezzo, da offrire in opzione agli azionisti (titolari di azioni ordinarie e titolari di azioni di categoria B) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile.

In esito al perfezionamento di quanto sopra, in data 10 marzo 2016, è stata depositata e iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, unitamente allo Statuto sociale modificato della Società, l'attestazione - ai sensi dell'art. 2444 del codice civile - di avvenuta integrale sottoscrizione del richiamato aumento di capitale sociale.

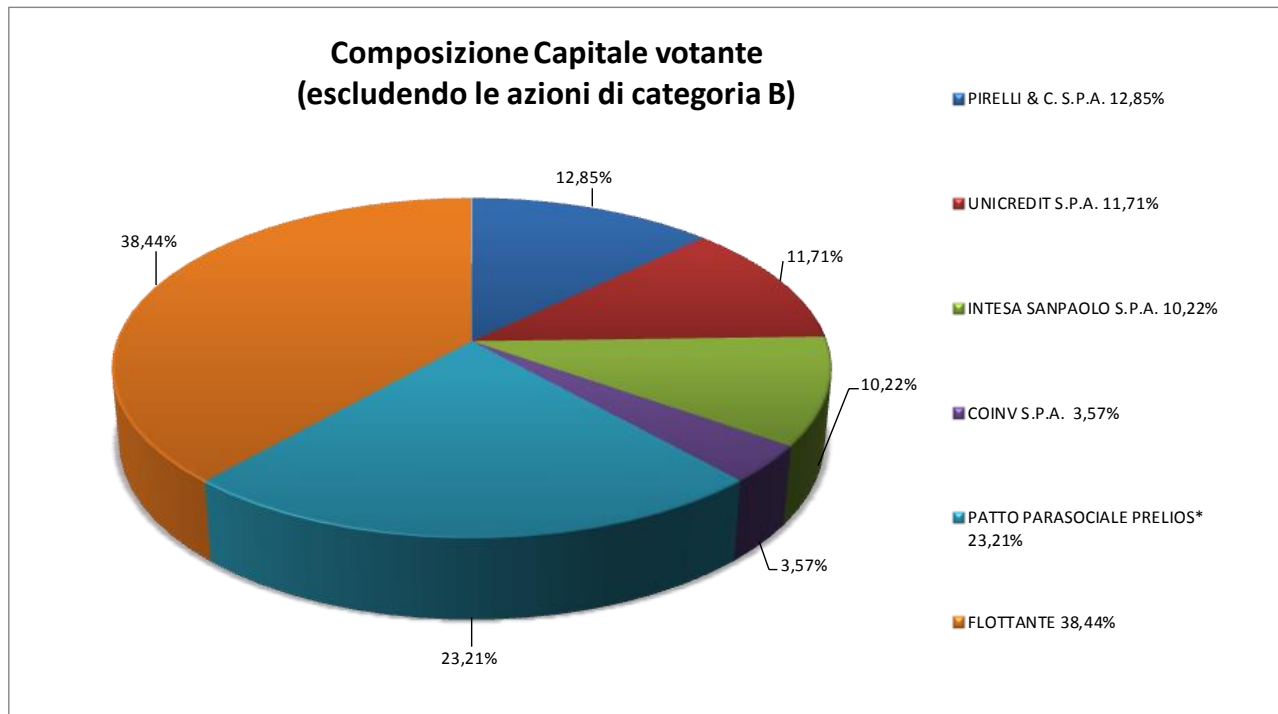
Pertanto, a conclusione degli adempimenti di legge, l'attuale capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, di Prelios S.p.A. ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate in mercati regolamentati.

Fenice S.r.l. – società partecipata da Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A. – è titolare di tutte le numero 210.988.201 azioni di categoria B.

Di seguito viene illustrata la composizione del capitale votante e del capitale economico per gli azionisti che risultano possedere azioni in misura superiore al 2%, sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del Testo Unico della Finanza e delle informazioni comunque disponibili, nonché secondo quanto pubblicato dalla Consob²⁹.

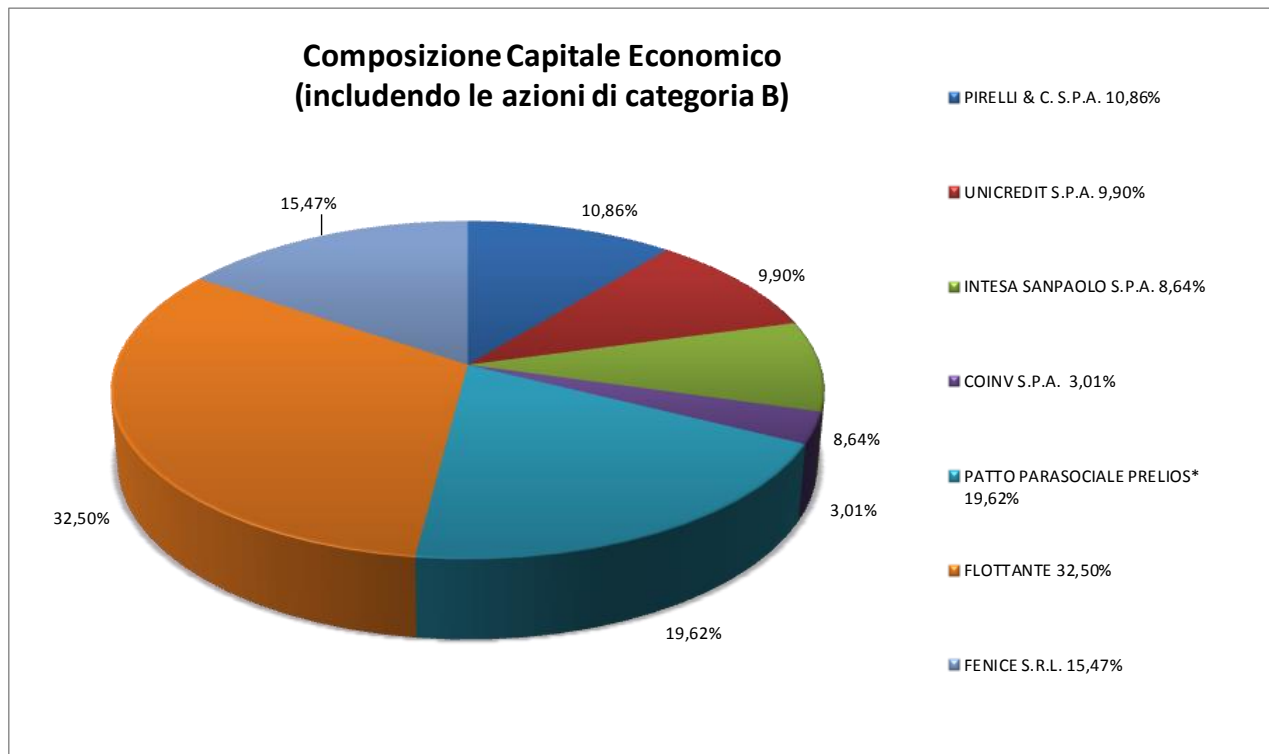
²⁹ Si segnala che le informazioni pubblicate da Consob sul proprio sito internet, in forza delle comunicazioni effettuate dai soggetti tenuti agli obblighi di cui all'art. 120 del Testo Unico della Finanza e al Regolamento Emittenti, potrebbero discostarsi anche sensibilmente dalla reale situazione in quanto gli obblighi di comunicazione delle variazioni nella percentuale di partecipazione detenuta sorgono non già al semplice variare di tale percentuale bensì solo al "superamento" o "alla discesa al di sotto" di predeterminate soglie specificatamente



*** Patto parasociale Prelios - partecipazione al capitale votante**

Deb Holding Srl	6,62%
Negentropy Capital Partner LLP	3,31%
Feidos SpA	3,24%
Fondazione Renato Corti	2,07%
Alexis De Dietrich	2,07%
Energia di Famiglia Srl	1,66%
York European Distressed Credit Holding II LLC	1,65%
Lunelli SpA	1,27%
Porto Allegro Srl	0,83%
Fulvio Conti	0,41%
Matteo Bruno Lunelli	0,09%
Totale	23,21%

individuata dalla normativa, facendo sorgere solo al verificarsi di tali accadimenti l'obbligo, in capo al soggetto medesimo, di comunicazione a Consob e all'Emittente ai sensi del richiamato art. 120 del Testo Unico della Finanza.



*** Patto parasociale Prelios - partecipazione al capitale economico**

Deb Holding Srl	5,60%
Negentropy Capital Partner LLP	2,80%
Feidos SpA	2,74%
Fondazione Renato Corti	1,75%
Alexis De Dietrich	1,75%
Energia di Famiglia Srl	1,40%
York European Distressed Credit Holding II LLC	1,39%
Lunelli SpA	1,07%
Porto Allegro Srl	0,70%
Fulvio Conti	0,35%
Matteo Bruno Lunelli	0,07%
Totale	19,62%

Per quanto riguarda le pattuizioni rilevanti per Prelios ai sensi dell'art. 122 del Testo Unico della Finanza, si segnala quanto segue.

a) Patto parasociale relativo a Prelios

In data 26 febbraio 2016, alcuni soci titolari di azioni ordinarie Prelios rappresentative del 21,852% del capitale sociale avente diritto di voto (le "Azioni Sindacate"), hanno aderito e sottoscritto un Patto Parasociale impegnandosi ad apportare le Azioni Sindacate al Patto costituendo così un sindacato di azioni di Prelios (il "Sindacato").

Il Patto Parasociale disciplina diritti e obblighi degli aderenti in relazione a (i) l'espressione di voto in Assemblea in relazione a specifiche materie, (ii) vincoli alla circolazione delle Azioni Sindacate e all'apporto di ulteriori azioni, (iii) apporto al Sindacato di ulteriori nuove Azioni, (iv) gli organi del Patto Parasociale, (v) impegno a non sottoscrivere altri accordi aventi natura parasociale.

Il Patto Parasociale è efficace per un periodo di tre anni dalla data del 26 febbraio 2016, con facoltà per gli aderenti di rinnovo.

Al Patto Parasociale hanno poi aderito, in data 7 marzo 2016, ulteriori soggetti, portando al 23,206% del capitale sociale avente diritto di voto il totale delle azioni ordinarie Prelios apportate al Patto stesso.

b) Accordo Fenice – patto parasociale tra Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Nell’ambito degli accordi raggiunti tra i soggetti coinvolti l’operazione volta a perseguire il rafforzamento patrimoniale e finanziario mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria approvata dall’Assemblea Straordinaria dell’8 maggio 2013, si rende noto quanto segue.

- In data 31 luglio 2013, Feidos 11 S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno aderito e sottoscritto un Patto Parasociale (da ultimo modificato in data 25 settembre 2015) denominato “Accordo Fenice” relativo alla società Fenice S.r.l. (a cui ha aderito la stessa Fenice S.r.l.), società titolare di tutte le azioni di categoria B prive del diritto di voto pari al 29,388% del capitale economico di Prelios.

In proposito, si rammenta che, in data 3 settembre 2015, Feidos 11 S.p.A. ha ceduto l’intera quota detenuta in Fenice S.r.l. a Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. in proporzione tra loro secondo quanto stabilito dal diritto di riscatto previsto dallo statuto di Fenice S.r.l. e dall’opzione di acquisto prevista dall’Accordo Fenice. Per effetto di tale cessione, Feidos 11 S.p.A. ha cessato di essere parte della compagine sociale di Fenice S.r.l. e dell’Accordo Fenice, che continua invece ad essere efficace tra gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A..

L’Accordo Fenice disciplina i diritti e obblighi degli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. in relazione: (i) alla *governance* e alla trasferibilità delle partecipazioni detenute dagli Aderenti in Fenice S.r.l.; (ii) al disinvestimento della partecipazione che Fenice S.r.l. ha acquisito in Prelios; e (iii) ai diritti di co-vendita delle azioni ordinarie Prelios detenute dagli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. in caso di cessione da parte di Fenice S.r.l. delle Azioni di categoria B (o eventuali altre partecipazioni) possedute in Prelios; (iv) agli obblighi di consultazione tra gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. prima delle assemblee ordinarie e straordinarie di Prelios (senza alcun vincolo di intervento e voto in capo agli aderenti stessi).

A tale ultimo riguardo, si segnala altresì che gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno sottoscritto in data 21 settembre 2015 un separato e autonomo accordo rispetto all’Accordo Fenice avente ad oggetto il deposito della Lista congiunta di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione nonché gli obblighi di preventiva consultazione circa le materie all’ordine del giorno dell’Assemblea del 16 ottobre 2015, che è automaticamente scaduto alla conclusione della stessa.

L’Accordo Fenice è stato modificato in data 25 settembre 2015 per tener conto delle variazioni conseguenti all’uscita – come detto – di Feidos 11 S.p.A. dalla compagine sociale di Fenice S.r.l. e dall’Accordo Fenice.

L’ultimo aggiornamento dell’Accordo Fenice è stato effettuato in data 15 marzo 2016.

- In data 16 ottobre 2015, sono stati risolti consensualmente i separati Accordi di co-vendita che Fenice S.r.l. aveva in essere relativamente a Prelios con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., Banca Popolare di Sondrio S.c.a.r.l., Banca Popolare dell’Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. e UBI Banca Soc. Coop. p.A., Tali Accordi disciplinavano i termini e le condizioni con cui Fenice S.r.l. aveva concesso, a ciascuno dei predetti titolari, diritti di co-vendita aventi ad oggetto valori mobiliari di Prelios detenuti dagli stessi alla data di esercizio del relativo diritto.

c) Il nuovo patto parasociale Coinv

In data 11 agosto 2015 – nel più ampio quadro degli accordi riguardanti il perfezionamento di un’ampia operazione societaria e industriale riguardante Pirelli & C., come reso noto al mercato – 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. 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 avente ad oggetto, con specifico riguardo a Prelios, la partecipazione detenuta da Coinv S.p.A. in Prelios, pari all’8,111% del relativo capitale con diritto di voto.

Il patto parasociale rimarrà valido ed efficace fino al quinto anniversario dalla data di sottoscrizione, e a tale data si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di due anni, salvo che una delle Parti 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.

d) 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 avente ad oggetto le azioni Prelios (azioni ordinarie e Azioni di Categoria B) e i diritti di opzione per la sottoscrizione di azioni Prelios, detenuti dagli Aderenti avente ad oggetto l'Aumento di Capitale Prelios.

L'ultimo aggiornamento del suddetto accordo è stato effettuato in data 15 marzo 2016.

*

Gli estratti recanti le informazioni essenziali dei citati accordi e patti sono disponibili, tra l'altro, presso il sito internet di Consob nonché pubblicati sul sito internet della Società www.prelios.com unitamente ai relativi avvisi finanziari.

1.6. Andamento del titolo Prelios

Il titolo Prelios è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana.

Si segnala che i prezzi del titolo antecedenti la data dell'8 febbraio 2016 (data di avvio dell'aumento di capitale) sono stati rettificati per l'apposito coefficiente di rettifica relativo all'operazione di aumento di capitale.

Nel corso del 2015 il titolo Prelios è passato da circa 0,2524 euro a circa 0,2694 euro registrando una performance positiva di circa +6,8% in un anno caratterizzato da forte volatilità sul mercato azionario e da operazioni di natura straordinaria che hanno interessato la Società.

Nel periodo di riferimento l'indice FTSE MIB ha registrato una *performance* positiva di circa +12,7%, passando da circa 19.012 punti a circa 21.418 punti, il FTSE Italia *All-Share* ha segnato una variazione di circa +15,4%, passando da circa 20.138 punti a circa 23.236, mentre il FTSE Italia *Small Cap* si è incrementato di circa il +19,5%, passando da circa 16.179 punti a circa 19.339 punti.

Nella prima parte dell'anno il mercato azionario italiano ha beneficiato della politica monetaria espansiva dettata dalla BCE la quale ha fornito liquidità attraverso il *Quantitative Easing* (QE), tuttora in corso. Il mercato ha poi attraversato, da metà anno, una fase caratterizzata da alta volatilità innescata dalla crisi del debito sovrano greco e alimentata, successivamente, dai timori di un rallentamento dell'economia cinese che hanno avuto ripercussioni sui prezzi delle principali *commodities*, principalmente sul petrolio, il cui ribasso ha pesato su tutti i listini azionari a livello mondiale. La fase di elevata volatilità si è protratta fino a fine anno, sostenuta dalle aspettative di un possibile rialzo, poi verificatosi, dei tassi di interesse di riferimento da parte della FED e da ulteriori timori sul raffreddamento dell'economia cinese.

Nella prima parte dell'anno 2015 il corso azionario del titolo Prelios si è incrementato dal minimo annuale, pari a circa 0,2380 euro registrato il 12 gennaio 2015, fino a raggiungere il massimo annuale, pari a circa 0,5008 euro, in data 11 marzo 2015, a seguito della pubblicazione dei risultati consolidati 2014 ed alla comunicazione dell'aggiornamento dell'*Outlook* per il triennio 2015-2017.

Successivamente il corso azionario ha iniziato un trend decrescente nell'ambito del quale si evidenzia la reazione positiva del mercato all'annuncio, in data 6 agosto 2015, dell'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società del progetto, denominato "Centauro" comprendente, tra l'altro, lo scorporo degli assets e delle attività di investimento *non core* in un nuovo veicolo societario chiamato "Focus Investments S.p.A." (operazione che si è completata in data 29 dicembre 2015) ed un aumento di capitale in opzione agli azionisti per 66,5 milioni di euro.

Nel mese di febbraio 2016 la Società ha dato esecuzione al citato aumento di capitale, operazione conclusasi nel marzo 2016. Le condizioni definitive dell'aumento di capitale, fissate dal Consiglio di Amministrazione in data 3 febbraio 2016, hanno stabilito l'emissione di n. 646.145.631 nuove azioni offerte in opzione agli azionisti detentori di azioni Prelios sulla base del rapporto di opzione di n. 9 nuove azioni ogni n. 10 azioni ordinarie e/o azioni di categoria B possedute, al prezzo di sottoscrizione pari a 0,1029 euro (corrispondente ad uno sconto sul TERP³⁰ pari a circa il 34,4%).

L'operazione ha avuto luogo in un momento di mercato caratterizzato da condizioni estremamente difficili e di elevata volatilità: l'indice FTSE MIB nel corso del periodo di offerta è arrivato a registrare una *performance* negativa sino al -26,4% circa (11 febbraio 2016) rispetto al valore di inizio anno e sino al -34,4% circa (11 febbraio 2016) rispetto al massimo registrato nel corso del 2015 (20 luglio 2015).

Il titolo Prelios ha riportato una *performance* negativa pari a circa -43,2% nel periodo intercorrente tra la fissazione del prezzo di aumento di capitale (prezzo di chiusura al 3 febbraio 2016) fino al termine ultimo per la sottoscrizione delle azioni a seguito dell'offerta in Borsa dei diritti inoptati (4 marzo 2016).

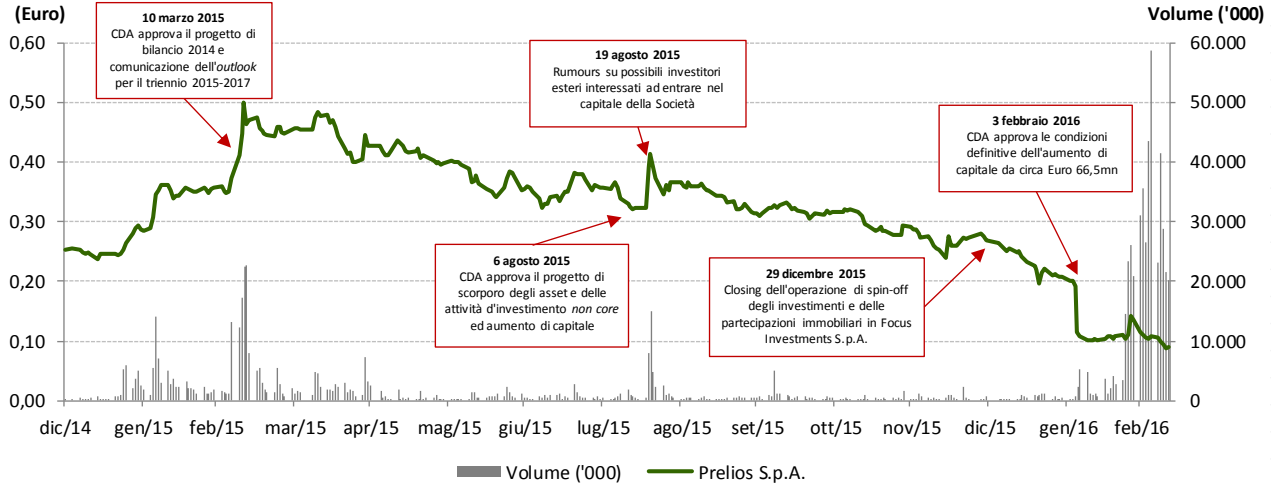
Durante il periodo di offerta in opzione delle azioni Prelios (8 febbraio 2016–24 febbraio 2016) sono state sottoscritte n. 419.798.781 azioni pari al 64,97% del totale azioni offerte. N. 171.723.825 azioni, pari al 26,58% delle azioni offerte, sono state invece sottoscritte a seguito dell'offerta in Borsa, nelle sedute del 29 febbraio 2016 e del 1 marzo 2016, dei diritti non esercitati nel periodo di offerta in opzione. Le n. 54.623.025 azioni residue, pari al 8,45% del totale azioni offerte, sono state sottoscritte da Intesa Sanpaolo S.p.A., in esecuzione

³⁰ Il *Theoretical ex right price* (TERP) o prezzo teorico ex diritto di un titolo è il prezzo teorico di un'azione dopo lo stacco del diritto di opzione relativo ad un aumento di capitale.

degli impegni di garanzia assunti, mediante compensazione del credito vantato nei confronti di Prelios per la cessione a quest'ultima della partecipazione del 10% in Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

A seguito dell'operazione di aumento di capitale, il capitale sociale di Prelios risulta composto da n. 1.364.087.011 azioni, di cui n. 1.153.098.101 azioni ordinarie e n. 210.988.201 azioni di categoria B.

Prelios S.p.A. - Andamento del titolo azionario



Fonte: FACTSET, prezzi del periodo dal 30 dicembre 2014 all'11 marzo 2016 (I prezzi precedenti la data dell'8 febbraio 2016, data di avvio dell'aumento di capitale, sono rettificati con l'apposito coefficiente di rettifica relativo all'operazione)

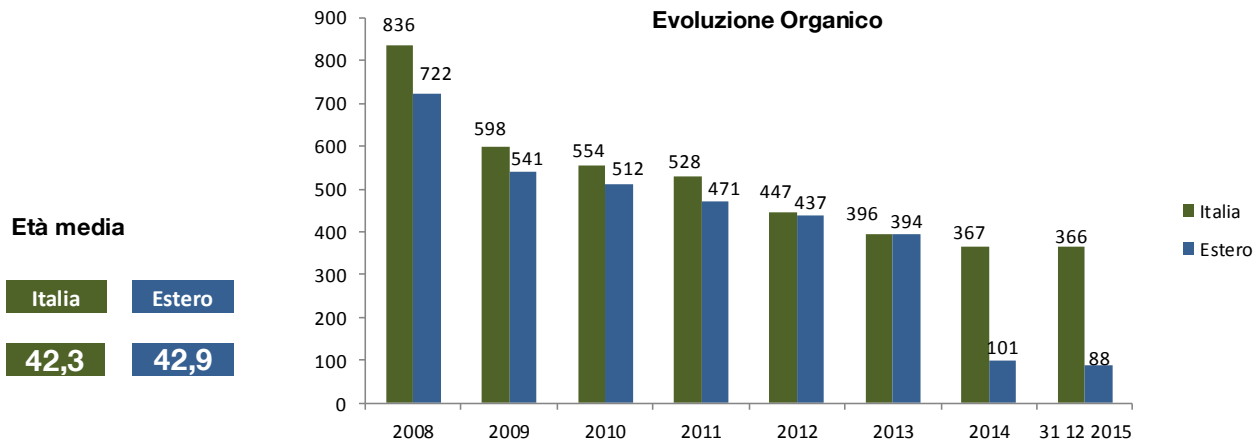
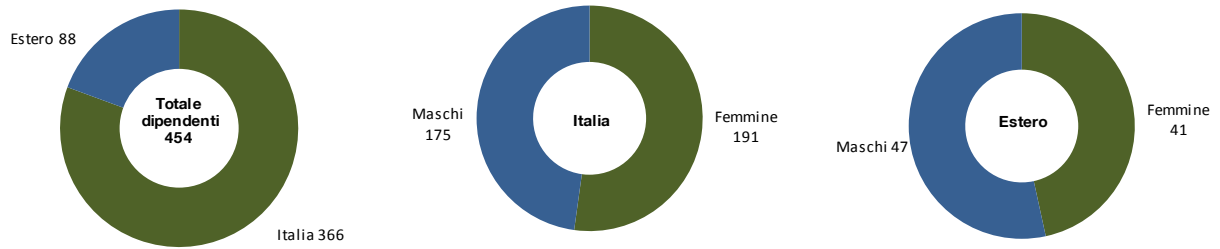
Performance azionaria e capitalizzazione di mercato

Performance azionaria del titolo Prelios nel 2015	6,8%
Performance azionaria del titolo Prelios da inizio 2016 fino all'11 marzo 2016	-66,8%
Capitalizzazione al 30 dicembre 2014 (azioni ordinarie + azioni di categoria B) (*)	€ 181 mn
Capitalizzazione al 30 dicembre 2015 (azioni ordinarie + azioni di categoria B) (*)	€ 193 mn
Capitalizzazione all'11 marzo 2016 (azioni ordinarie + azioni di categoria B) (*)	€ 122 mn

Note: (*) il prezzo delle azioni di categoria B (non quotate) è stato assunto pari a quello delle azioni ordinarie
I prezzi precedenti la data dell'8 febbraio 2016, data di avvio dell'aumento di capitale, sono rettificati con l'apposito coefficiente di rettifica relativo all'operazione.

Fonte: elaborazioni su dati FACTSET

1.7. Organico³¹



L'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, si è ridotto da 468 unità al 31 dicembre 2014 a 454 unità.

³¹ Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ³²

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

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

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

Comitato per la Remunerazione

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

³² L’Assemblea degli Azionisti, in data 16 ottobre 2015, ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, la durata del mandato. Al termine dell’Assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari, nonché a nominare i componenti dell’Organismo di Vigilanza.

Collegio Sindacale ³³

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

Organismo di vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Andreasi ³⁴

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A. ³⁵

Via della Chiusa, 2

20123 Milano

³³ L'Assemblea degli Azionisti, in data 8 maggio 2013, ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

³⁴ In data 16 ottobre 2015, Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha confermato Marco Andreasi, *Chief Financial Officer* della Società, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza.

³⁵ Incarico conferito dall'assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEL 2015

Nel corso del 2015, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato ancora caratterizzato da alcune incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Pur manifestandosi i segnali per una futura ripresa, il perdurare della crisi si è riflesso nel settore immobiliare che, nonostante la significativa crescita dei volumi rispetto al 2013, evidenzia ancora uno stato di debolezza. Tuttavia, vanno evidenziati alcuni segnali di ripresa, principalmente spinti dal rinnovato interesse nel settore real estate italiano da parte degli investitori stranieri opportunistici, mossi dall'effetto del *repricing* e del conseguente rialzo dei rendimenti lordi e da una maggiore facilità rispetto agli esercizi precedenti relativamente all'accesso al credito. Si ritiene che gli investimenti evidenzieranno una crescita nel 2016, stimolati dall'accelerazione della domanda interna ed estera e dal miglioramento delle condizioni di finanziamento.

- Nel mese di febbraio 2015, facendo seguito agli accordi intercorsi a partire dal luglio 2014, Unicredit ha sottoscritto l'accordo strategico di lungo termine con la cordata Fortress-Prelios che prevede:
 - ✓ la cessione ad affiliate di Fortress dell'intera partecipazione di UniCredit in UniCredit Credit Management Bank S.p.A. ("UCCMB"), incluso un portafoglio di sofferenze per un valore lordo di circa 2,4 miliardi di euro;
 - ✓ i termini principali e le condizioni di un contratto strategico di lunga durata in relazione alla gestione dei crediti deteriorati attuali e futuri di piccola e media dimensione.

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

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

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

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

- In data 10 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Budget 2015 e l'Outlook 2016-2017 che ancora evidenziano risultati economici in perdita, per importi tali da erodere il patrimonio netto, nonché un assorbimento di cassa che, pur non comportando un deficit nel periodo di pianificazione, continuerà a determinare una tensione finanziaria. Tuttavia si evidenzia che - seppur con effetti rilevanti visibili a partire dal 2016 - sono state identificate alcune nuove possibili operazioni, che essendo allo studio e non riflesse pertanto in tali previsioni, possono influire significativamente sulle performance del Gruppo con una spinta significativa, riveniente sia dal sostanziale raggiungimento di condizioni di equilibrio e sostenibilità economica del Gruppo, in linea con gli obiettivi di risanamento perseguiti, sia da condizioni di contesto, quali la riapertura dell'accesso al credito per il lancio di nuovi veicoli di investimento e collaborazione proattiva con il sistema bancario, che hanno sino ad oggi limitato fortemente l'attività di business del Gruppo. Il Budget 2015 e Outlook 2016 - 2017 prevedono per le singole società del Gruppo le seguenti direttrici principali:
 - ✓ crescita del business SGR sia attraverso l'acquisizione di nuovi asset, con i quali alimentare nuovi prodotti da collocare ad investitori (nazionali e non) e/o fondi già esistenti, sia attraverso l'acquisizione diretta di prodotti da altre SGR o l'integrazione con alcune di esse aventi (i) una gamma di prodotti complementari, (ii) un assetto azionario complementare e (iii) rapporti con importanti investitori;
 - ✓ consolidamento della strategia open market di Prelios Credit Servicing per garantire una crescita sostenibile, sviluppo di operazioni straordinarie con upfront per finanziare la crescita e, sviluppo di un'attività di co-investimento soft equity in partnership con altri investitori su portafogli di piccole/medie dimensioni per cogliere importanti opportunità derivanti dal ciclo immobiliare;

- ✓ ampliamento della base clienti non captive della Business Unit Integrated Services, miglioramento della marginalità e consolidamento della leadership nazionale su una vasta gamma di servizi con l'obiettivo di essere percepiti come unico player «full service» attivo sul mercato italiano;
- ✓ riposizionamento della piattaforma tedesca come operatore nazionale, concentrato su servizi a più alto valore aggiunto per investitori internazionali, e con responsabilità di direzione unificata di Germania e Polonia.

In tale contesto, nel 2015 la Società ha ottenuto il *waiver* ad alcuni aspetti degli accordi di finanziamento, ovvero in merito alle tempistiche/modalità di rimborso dei flussi di cassa che derivano dalla cessione delle attività di co-investimento (inversione del meccanismo di rimborso del debito Senior 65%-35%).

- In data 8 aprile 2015 Prelios ha acquistato circa il 39% del capitale sociale di Officinæ Verdi S.p.A., primo operatore nell'efficienza energetica in Italia con progetti in sviluppo nei prossimi tre anni stimati per oltre 150 milioni di euro. Gli interventi di riqualificazione energetica di Officinæ Verdi avvengono grazie ad un modello integrato che coniuga elevate competenze tecnico-finanziarie. L'approccio di Officinæ Verdi è innovativo in quanto supportato da Mætrics® Advanced, una "piattaforma intelligente" che è in grado di individuare gli sprechi, ottimizzare la manutenzione e monitorare i ritorni economici degli interventi per gli investitori.
- Il 24 giugno 2015 Si è riunita l'Assemblea ordinaria e straordinaria della Società. In sede ordinaria, l'Assemblea ha approvato il bilancio dell'esercizio 2014 che si è chiuso con una perdita netta di circa 74,1 milioni di euro, mentre a livello consolidato la perdita è stata pari a circa 61,1 milioni di euro. Inoltre, a seguito delle dimissioni rassegnate da un Consigliere, l'Assemblea ha stabilito di confermare in 15 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e di nominare la dottoressa Valeria Leone quale nuovo amministratore della Società. In sede straordinaria, l'Assemblea ha deliberato – ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del codice civile – di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio, di quella dell'esercizio precedente e delle "altre riserve" negative preesistenti, come risultanti dal Bilancio d'esercizio 2014, mediante integrale utilizzo delle Riserve disponibili e riduzione del capitale sociale ad 49.225.067,95 di euro.
- A seguito dell'accordo preliminare stipulato ad ottobre 2014 per l'acquisizione dell'80% di Negentropy Capital Partners LLP, asset manager basato a Londra e operativo sotto la supervisione e regolamentazione della Financial Conduct Authority (FCA), sono proseguite le attività finalizzate al perfezionamento dell'acquisizione. Tale operazione consentirà di dare vita a Prelios Europe, creando così una piattaforma europea compliant alla normativa AIFMD, in grado di svolgere attività di fund raising, raccogliendo capitali presso investitori esteri che vogliono investire nel nostro Paese. Inoltre, grazie a tale piattaforma, Prelios sarà in grado di strutturare prodotti per facilitare l'investimento all'estero da parte di soggetti istituzionali italiani. Il perfezionamento dell'operazione è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione relativa al c.d. "*change of control*" nel capitale della società da parte dell'autorità inglese.
- In data 6 agosto 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di separazione delle attività di business riferite agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quelle relative alle attività di servizi (asset e fund management, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione, credit servicing), da trasferire in un separato veicolo societario solo inizialmente controllato da Prelios ed a cui successivamente parteciperanno i partners (le principali banche finanziatrici di Prelios, ovvero Banca Intesa e Unicredit, e Pirelli & C.). A seguito dell'aumento di capitale che sottoscriveranno i partners è previsto che Prelios, in conseguenza degli accordi di *governance* inerenti tale veicolo, perda il controllo.
- Il medesimo Consiglio di Amministrazione ha approvato – nel contesto del Progetto – il Piano Industriale 2015-2017 (il "Piano"), che oltre alle direttrici di sviluppo finalizzate, nel loro complesso, al completamento della ristrutturazione del Gruppo (verso il modello della *pure management company*) ed

al rilancio di Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari correlati, contiene anche gli elementi funzionali a far emergere la sua stretta correlazione con il percorso di risanamento della Società, anche alla luce della rimodulazione dell'indebitamento finanziario che, nell'ambito dell'Operazione, verrà trasferito alla società conferitaria partecipata anche dai Partner e di cui Prelios perderà il controllo. Il Piano è stato elaborato sul presupposto di avveramento e finalizzazione dell'Operazione, ivi incluso l'aumento di capitale Prelios. Il Piano 2015 - 2017 si pone i seguenti principali obiettivi:

- ✓ conferma del riposizionamento in “*pure management company*”, basandosi sulla centralità dei servizi in Italia ed all'estero attraverso la focalizzazione sulle attività che hanno consentito al Gruppo Prelios di affermarsi quale operatore di riferimento negli anni successivi alla quotazione. Il riposizionamento in “*pure management company*” avviene attraverso: (i) 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 e (ii) 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.
 - ✓ 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 e sul contenimento di altri costi fissi derivanti principalmente dalla semplificazione del modello di business;
 - ✓ razionalizzazione e contenimento dei costi di Holding, 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.
- In data 7 agosto 2015 il dott. Mario Civetta - esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'Operazione – ha attestato la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 16 marzo 1942, n. 267. Tale attestazione è stata ulteriormente asseverata in data 14 settembre 2015 nella medesima versione – avendo solo sintetizzato alcune parti per evitare l'indicazione puntuale di taluni dettagli numerici e di talune informazioni sensibili utilizzati per l'attività di attestazione, ma riservati nell'attuale contesto competitivo e pertanto non resi pubblici, confermando pienamente premesse, contenuti e conclusioni – e depositata per l'iscrizione presso il competente Registro delle Imprese di Milano in data 8 ottobre 2015.
 - In data 3 settembre 2015 è diventato esecutivo l'accordo mediante il quale Feidos 11, veicolo facente capo tra gli altri all'Ing. Massimo Caputi, ha ceduto agli azionisti creditori Pirelli, Intesa Sanpaolo e Unicredit il 15,9% di Fenice che detiene il 29,39% di Prelios S.p.A. in azioni di tipo B. Il riassetto è stato eseguito mediante l'esercizio di un'opzione call da parte di Pirelli e delle due banche.
 - In data 8 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha deliberato il perfezionamento dell'operazione straordinaria denominata Progetto Centauro, approvata in data 6 agosto 2015. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della conclusione degli iter deliberativi da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. (i “Partner”), nonché da parte di

tutte le Banche Finanziatrici³⁶ della Società riguardo all'Operazione, con specifico riferimento all'approvazione della rimodulazione del debito bancario complessivo della Società, cui era subordinata la realizzazione del Progetto annunciato al mercato. Con l'accettazione e la condivisione dei termini e condizioni del Progetto da parte di tutti i soggetti coinvolti è stato quindi sottoscritto:

- ✓ un accordo quadro tra Prelios ed i Partner, che disciplina la realizzazione dell'Operazione (l'“Accordo Quadro”);
- ✓ un nuovo accordo di rimodulazione del debito bancario complessivo tra la Società e le Banche Finanziatrici (il “Nuovo Accordo di Rimodulazione”).

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

- a. il conferimento del ramo d'azienda relativo agli Investimenti, il cui totale attivo, sostanzialmente in linea con i valori di carico, è valutato circa 308 milioni di euro, unitamente ad un debito finanziario nominale di circa 174 milioni di euro, a favore della società neocostituita Focus Investments S.p.A.. Il valore di conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti è oggetto della relazione di stima redatta, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lett. b), del codice civile, dal Prof. Mario Massari, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità, nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'Operazione. Con riferimento alla posizione finanziaria è, altresì, previsto un apporto da parte di Prelios di 20 milioni di euro per cassa, garantendo una adeguata dotazione finanziaria di Focus Investments S.p.A.;
 - b. il successivo ingresso in Focus Investments S.p.A. dei Partner attraverso un aumento di capitale riservato di 12 milioni di euro ed una *governance* che, per effetto dei diritti di voto, determina la perdita del controllo da parte di Prelios e il conseguente consolidamento di Focus Investments S.p.A. con il metodo del patrimonio netto in Prelios. In conclusione, pertanto, né Prelios né i Partner controlleranno Focus Investments S.p.A., consentendo alla medesima di procedere all'ordinata dismissione del proprio patrimonio anche nella prospettiva di ripagare l'indebitamento finanziario trasferito;
 - c. la sottoscrizione del contratto di compravendita inerente l'acquisizione della partecipazione detenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., rappresentativa del 10% del relativo capitale sociale³⁷;
 - d. un aumento di capitale in Prelios per complessivi 66,5 milioni di euro, offerto in opzione ai soci Prelios. L'eventuale inoptato è interamente garantito dalle Banche Finanziatrici al verificarsi di determinate condizioni, tra cui, la sottoscrizione di un contratto di garanzia. I proventi derivanti dall'aumento di capitale saranno destinati per 48 milioni di euro al rimborso del debito corporate, per 12 milioni di euro per supportare il fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell'attività della Piattaforma dei Servizi e 6,5 milioni di euro saranno utilizzati per l'acquisto della partecipazione del 10% di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., attualmente detenuta da Intesa Sanpaolo.
- In data 16 ottobre 2015 si è riunita l'Assemblea degli azionisti che, in sede ordinaria, ha nominato il Consiglio di Amministrazione, riducendo a 11 il numero dei suoi componenti (rispetto ai 15 del Consiglio uscente nominato nel 2013). È stata, inoltre, stabilita la durata del mandato in tre esercizi (e dunque fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017) e fissato il compenso complessivo annuo dell'intero Consiglio in massimi 550.000 euro, che verrà successivamente ripartito tra i suoi componenti in base alle determinazioni che assumerà al riguardo lo stesso Consiglio di Amministrazione. In sede straordinaria, invece, l'Assemblea ha modificato l'articolo 5 dello statuto sociale (capitale sociale e azioni) attribuendo agli amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale per massimi 66,5 milioni di euro (ivi

³⁶ Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano Soc.Coop.a r.l., Banca Popolare di Sondrio Soc.Coop.p.A., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc.Coop., con Banca IMI S.p.A. in qualità di Banca Agente.

³⁷ La congruità del valore di partecipazione è stata confermata da una apposita *fairness opinion* rilasciata da parte del Prof. Giorgio Pellati, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità, nonché dei requisiti di indipendenza ed assenza di interessi nell'Operazione.

incluso l'eventuale sovrapprezzo) tramite l'emissione di nuove azioni ordinarie Prelios, prive del valore nominale, nel più ampio contesto dell'operazione straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale denominata progetto Centauro.

- Il 29 dicembre 2015 Prelios S.p.A. ha perfezionato il closing della prima parte dell'operazione straordinaria di *spin off*, ovvero di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios da quelle relative alle attività di servizi (asset e fund management, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione e credit servicing). In particolare, in tale data – con efficacia a decorrere dal 31 dicembre 2015 - è avvenuto il conferimento del ramo d'azienda degli investimenti in un separato veicolo societario, già appositamente costituito e posseduto al 100% da Prelios S.p.A., denominato Focus Investments S.p.A., unitamente al trasferimento di una porzione del Debito Complessivo per un ammontare nominale pari a circa 174 milioni di euro circa.

In pari data, nell'ambito dell'operazione di *spin off* e del previsto correlato rafforzamento patrimoniale e finanziario complessivo - in linea con gli accordi raggiunti tra Prelios ed i Partners - è stato, tra l'altro, deliberato dall'Assemblea Straordinaria di Focus Investments S.p.A.:

- ✓ l'aumento di capitale riservato, pari a circa 12 milioni di euro, che verrà sottoscritto e liberato dai Partners;
- ✓ l'emissione di strumenti finanziari partecipativi da offrirsi in sottoscrizione alla Società a fronte di un apporto per cassa che verrà eseguito da Prelios per complessivi 20 milioni di euro circa;
- ✓ l'adozione di un nuovo statuto sociale di Focus Investments S.p.A. che prevede, tra l'altro, la ripartizione del capitale sociale della Conferitaria in azioni di diversa categoria che determina che la *governance* della società sia paritaria tra tutti e quattro i soci, con efficacia dal momento della sottoscrizione e liberazione del deliberato aumento di capitale riservato ai Partners.

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

L'Operazione intende perseguire:

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

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

INIZIATIVE ASSUNTE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI CONTINUITA' AZIENDALE

Con l'approvazione della precedente Relazione Finanziaria Annuale 2014 e della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2015 gli Amministratori evidenziavano il permanere di significative incertezze sulla capacità del Gruppo di 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 della solidità finanziaria e patrimoniale di lungo periodo. Anche 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, gli Amministratori avevano ritenuto che le azioni individuate per garantire la continuità aziendale nell'arco di Piano fossero adeguate a fronteggiare le significative incertezze alla continuità aziendale e che, in base alle negoziazioni già in fase avanzata poste in essere in particolare con i soggetti finanziatori, si potesse pervenire, in tempi ragionevolmente brevi e comunque compatibili con le esigenze della Società, alla finalizzazione delle azioni di mitigazione individuate, consentendo di continuare ad operare in continuità, disponendo della liquidità necessaria a coprire i fabbisogni di cassa di breve e medio termine entro limiti sostenibili per il Gruppo perseguendo nel contempo le ulteriori iniziative per consentire al Gruppo di completare il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

Ad inizio 2015 il Gruppo ha posto in essere diverse iniziative di differimento di impegni finanziari di breve termine ed è stata formalizzata nei primi mesi del 2015 la modifica al contratto di finanziamento che prevede l'inversione dal 65% al 35% del meccanismo per la determinazione dell'ammontare dei "Proventi Netti" (in sostanza, i flussi di cassa prodotti dalle dismissioni di investimenti) da destinare al rimborso anticipato del Finanziamento Senior. Inoltre, nel primo semestre 2015, utilizzando una parte delle maggiori disponibilità liquide realizzate, è stato perfezionato un accordo per il rimborso a saldo e stralcio del debito riconducibile a UBI Banca.

Nel corso del 2015 e ad inizio 2016 il Gruppo ha condotto e concluso un importante processo di ristrutturazione, dettagliatamente illustrato nella presente Relazione, che ha infine portato:

- al riposizionamento di Prelios in "*pure management company*";
- alla riduzione dei rischi insiti nel modello di business adottato nel recente passato;
- all'incremento di capitale per complessivi 66,5 milioni di euro;
- all'importante riduzione dell'indebitamento grazie (i) allo *spin off* degli "Investimenti" ed (ii) al parziale rimborso del debito Corporate con parte dei *proceeds* dell'aumento di capitale.

In particolare, come ricordato in precedenza, il Consiglio di Amministrazione, in data 6 agosto 2015, ha approvato le linee guida dell'operazione straordinaria denominata Centauro 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 attestato e asseverato ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 16 marzo 1942, n. 267.

Si sottolinea inoltre che al 31 dicembre 2015, l'operazione straordinaria sopra descritta risultava completata solamente con riferimento al conferimento in natura nella società Focus Investments S.p.A. del Ramo d'Azienda Investimenti di Prelios S.p.A., effettuato in data 29 dicembre 2015, mentre risultavano ancora non perfezionati: i) l'Aumento di Capitale Riservato a favore di Focus Investments S.p.A., liberato in denaro dai Partners il 12 gennaio 2016 e che, tenuto conto della *governance* di Focus Investments S.p.A., determina la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A., ii) il versamento, effettuato il 25 febbraio 2016, in favore di Focus Investments S.p.A. di 20 milioni di euro per la sottoscrizione degli strumenti finanziari partecipativi emessi da quest'ultima e che, in accordo con le previsioni dell'Accordo di Rimodulazione determina la liberazione di Prelios S.p.A. dal debito Senior di circa 176 milioni di euro conferito in Focus Investments S.p.A., iii) gli effetti dell'Accordo di Rimodulazione che hanno acquistato efficacia dal 1 gennaio 2016 essendosi perfezionate nei primi mesi del 2016 tutte le residue condizioni cui tali accordi erano sospensivamente condizionati, iv) l'Aumento di Capitale per 66,5 milioni di euro, offerto in opzione agli azionisti di Prelios S.p.A. che si è concluso il 9 marzo 2016.

Il bilancio consolidato di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015, pertanto, non rileva alcun effetto contabile in relazione all'operazione in quanto l'unica parte dell'operazione realizzatasi prima di tale data è il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments S.p.A. ma che, a tale data era ancora controllata da Prelios S.p.A..

Pertanto, per una migliore comprensione degli effetti complessivi dell'Operazione sono state riportate al paragrafo 7 le informazioni finanziarie consolidate *pro-forma* del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, redatte a mero scopo illustrativo, apportando ai dati storici patrimoniali relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 appropriate rettifiche *pro-forma* per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'Operazione come se la stessa si fosse completamente perfezionata già al 31 dicembre 2015.

Alla luce degli accadimenti avvenuti nel 2015 e nei primi mesi del 2016 descritti nel paragrafo "Eventi Successivi", alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale 2015 tutte le condizioni sospensive previste dall'Accordo Quadro e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione risultano avverate e l'operazione risulta perfezionata in tutte le sue componenti. Pertanto, ad esito della stessa Operazione, Prelios S.p.A. ha conseguito sotto il profilo patrimoniale e finanziario l'obiettivo di ridurre il proprio indebitamento finanziario per la componente dello stesso conferita a Focus Investments S.p.A. e per la parte rimborsata con i proventi derivanti dall'aumento di capitale, aumentando, proprio mediante l'aumento di capitale, la propria patrimonializzazione in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017.

Con riferimento alla performance dell'esercizio 2015, di seguito commentata in dettaglio, si evidenzia il raggiungimento degli obiettivi di marginalità previsti per la piattaforma di servizi seppur, a causa dello slittamento temporale dell'entrata a regime di alcuni contratti ed al mancato perfezionamento di alcune attività di sviluppo, non sia stato raggiunto il target dei ricavi della piattaforma di gestione e servizi in precedenza comunicato al mercato (ricavi dell'esercizio 2015 pari a circa 70 milioni di euro rispetto al *range* di 75/80 milioni di euro comunicato come target). In tale contesto, il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2016 ha approvato il Budget 2016 che confermando l'indirizzo strategico del Gruppo definisce in un orizzonte di breve periodo le azioni industriali individuate e finalizzate al raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017. In particolare, il Budget 2016 prevede un incremento dei volumi delle masse gestite da realizzarsi principalmente mediante l'avvio di contratti di gestione già sottoscritti e mediante l'ottenimento di nuovi mandati di gestione. A tale incremento di fatturato atteso da realizzarsi progressivamente nel corso dell'esercizio 2016 è connesso un incremento atteso della marginalità.

La Società, considerando l'avvenuto completamento secondo le attese dell'Operazione e sulla base delle previsioni espresse nel Piano Industriale 2015-2017, aggiornate dal Budget 2016, ritiene - pur evidenziando tali previsioni risultati ancora in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto e con un assorbimento di cassa per il periodo 2016 che, pur senza determinare un deficit nell'arco di piano, conferma il permanere di una situazione finanziaria e di liquidità che richiede attento monitoraggio da parte degli Amministratori - di aver completato il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

Sulla base di quanto sopra descritto gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere nel 2015 e ad inizio 2016 - descritte nei paragrafi "Prelios nel 2015", "Eventi successivi" ed "Evoluzione prevedibile della gestione" - e le azioni previste nel Budget 2016, coerenti con il Piano Industriale 2015-2017, abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria in quanto, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all'andamento del settore, è stata completata alla data di approvazione del bilancio l'operazione straordinaria di separazione del business degli investimenti e la connessa ristrutturazione finanziaria del Gruppo in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017. In questo contesto gli Amministratori non ravvisano allo stato attuale elementi che facciano ritenere il Piano Industriale 2015-2017 non raggiungibile ed in particolare gli Amministratori ritengono che tutte le azioni poste in essere siano adeguate a fronteggiare le potenziali incertezze sul permanere del presupposto della continuità aziendale e che pertanto il Gruppo possa continuare a operare in continuità.

4. COMMENTO AI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI DEL GRUPPO

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2015. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal *management* per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti di quelle operazioni inusuali, per natura della transazione o per rilevanza dell'importo, e delle variazioni di valore del portafoglio immobiliare, assicurando così un maggior grado di comparabilità dei risultati stessi e dell'informativa nel tempo nei confronti di altri primari operatori, che adottano analoghe misure non contabili.

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

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

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

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

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Ricavi consolidati:	70,9	72,1
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(1,2)	0,6
Piattaforma di Gestione: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,4	0,0
Totale Piattaforma di Gestione & Holding : Risultato operativo della gestione	(0,8)	0,6
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(14,8)	(8,8)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	1,1	18,7
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	4,8	4,5
Attività di Investimento: perdita da valutazione portafoglio NPL	(1,9)	(6,3)
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(10,8)	8,1
Risultato operativo della gestione	(11,6)	8,7
Oneri finanziari	(13,5)	(22,5)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(25,1)	(13,8)
Oneri di ristrutturazione	(0,5)	(13,9)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(18,2)	(39,1)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(43,8)	(66,8)
Oneri fiscali	(4,9)	(2,8)
Risultato netto	(48,7)	(69,6)
Interessenze di terzi	(0,1)	0,4
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(48,8)	(69,2)
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	4,3	8,1
Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(44,5)	(61,1)

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

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2015 ammontano a 70,9 milioni di euro rispetto a 72,1 milioni di euro del 2014. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione³⁸, italiana ed estera, sono pari a 70,1 milioni di euro, registrando una contrazione riconducibile principalmente ai minori ricavi generati dall'attività di Fund management a seguito della liquidazione del Fondo Olinda ed alla riduzione delle commissioni del Fondo Tecla, per il quale è stata esercitata la proroga straordinaria. Si registra inoltre una contrazione dei ricavi della piattaforma di gestione tedesca generata principalmente dalla perdita di alcuni mandati terzi giunti a scadenza a fine 2014, che ad oggi non sono stati pienamente compensati dall'acquisizione di nuovo business. I ricavi della Piattaforma Investimenti invece registrano un incremento per lo più riconducibile al perfezionamento della cessione dell'immobile sito a Magdeburg in Germania.

Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo di 11,6 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 8,7 milioni di euro consuntivati nel 2014. La contrazione è attribuibile per 1,4 milioni di euro alla piattaforma di gestione, che passa da un risultato operativo positivo di 0,6 milioni di euro del 2014 ad un risultato negativo di 0,8 milioni di euro, peggioramento riconducibile principalmente alle attività di servizi in Italia. L'attività di investimento registra un peggioramento di 18,9 milioni di euro rispetto al 2014, che aveva beneficiato dell'impatto positivo generatosi dalla cessione di un'importante area a destinazione prevalentemente retail sita in Varsavia effettuata dalla partecipata polacca Polish Investment Real Estate Holding II BV, attraverso la dismissione della partecipazione detenuta in Berea Sp.Zoo., detentrici dell'area. L'attività dei *non performing loan* registra invece una perdita da valutazione del portafoglio NPL di 1,9 milioni di euro a fronte di una perdita di 6,3 milioni di euro registrata nel 2014.

La gestione finanziaria nel corso del 2015 mostra un saldo negativo di 13,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 22,5 milioni di euro al 31 dicembre 2014. Il miglioramento è in buona parte riconducibile al provento

³⁸ Al netto delle spese di gestione e amministrazione (G&A).

realizzato a fronte dell'estinzione anticipata, tramite pagamento di un importo forfettario inferiore al valore nominale, del debito finanziario verso UBI Banca.

Gli oneri di ristrutturazione presentano un valore negativo di 0,5 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 13,9 milioni di euro 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 negativo di 18,2 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 39,1 milioni di euro consuntivato nel 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. Il dato consuntivato nel 2015 tiene conto delle svalutazioni effettuate da Manifatture Milano S.p.A. (-3,5 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-3,2 milioni di euro) e dal Fondo Tecla (-2,8 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale per 4,6 milioni di euro. La voce include inoltre, per un importo di 10,5 milioni di euro, la rettifica di valore apportata ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo in relazione alla manifestata intenzione da parte delle stesse di cessione delle quote detenute nell'investimento immobiliare sottostante.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 5,0 milioni di euro a fronte di 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2015 è negativo per 44,5 milioni di euro a fronte di un risultato parimenti negativo del 2014 pari a 61,1 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione³⁹

Le attività di gestione (*fund & asset management*) ed i servizi specialistici di *Property & Project Management e Agency* e quelli connessi alla gestione dei *Non Performing Loan (credit servicing)*, hanno consuntivato nel 2015 un risultato positivo pari a 7,4 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 12,4 milioni di euro del 2014. La variazione negativa è imputabile principalmente alle società di servizi in Italia ed in particolare alla business unit Fund Management.

Le spese generali ed amministrative hanno comportato nel periodo in commento un onere di 8,2 milioni di euro, in riduzione rispetto al valore consuntivato nel corso del 2014 di 11,8 milioni di euro.

Complessivamente il risultato dell'attività di gestione inclusivo delle spese generali ed amministrative è stato negativo di 0,8 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 0,6 milioni di euro del 2014.

Attività di Investimento⁴⁰

Nel corso del 2015 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL negativo per 8,9 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 14,4 milioni di euro del 2014. Considerando anche l'impatto negativo della perdita da valutazione del portafoglio *Non Performing Loan*, rispettivamente di 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2015 e 6,3 milioni di euro nel 2014, il risultato operativo della gestione risulta complessivamente negativo per 10,8 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo pari a 8,1 milioni di euro al 31 dicembre 2014. In Italia la contrazione è dovuta inoltre ai minori affitti generati dal Fondo Tecla, nonché dal Fondo Spazio e dal Fondo Raissa a seguito della rinegoziazione di alcuni contratti col conduttore Telecom. Per quanto riguarda la piattaforma estera, si ricorda come il risultato operativo positivo consuntivato al 31 dicembre 2014 era sostanzialmente riconducibile all'impatto positivo generatosi dalla cessione di un'importante area a destinazione prevalentemente retail sita in Varsavia effettuata dalla partecipata polacca Polish Investment Real Estate Holding II BV, attraverso la dismissione della partecipazione detenuta in Barea Sp.Zoo., detentrica dell'area.

³⁹ Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dal Gruppo attraverso le attività di *fund & asset management*, di servizi immobiliari specialistici (in particolare *property & project management, agency e valutazioni immobiliari*), di servizi connessi alla gestione dei NPL (*credit servicing*), nonché spese generali ed amministrative.

⁴⁰ Per Attività di Investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e *Non Performing Loan*.

Nel corso del 2015 sono state realizzate vendite⁴¹ di immobili per 549,2 milioni di euro (141,3 milioni di euro pro quota) a fronte di 877,7 milioni di euro al 31 dicembre 2014 (164,3 milioni di euro pro quota). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori in linea col *book value*.

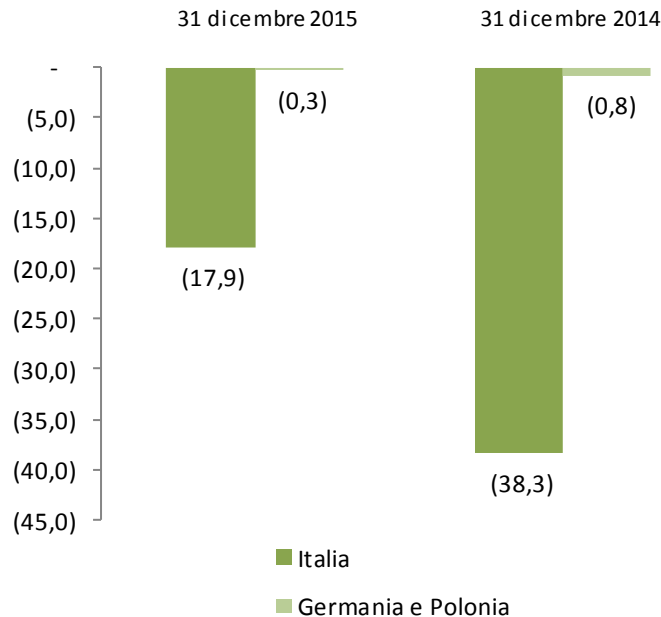
Gli affitti totali⁴² consuntivati nel 2015 sono pari a 138,3 milioni di euro a fronte di 207,4 milioni di euro consuntivati nel 2014; il pro quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 38,8 milioni di euro (48,3 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

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

Le rivalutazioni/svalutazioni di partecipazioni ed investimenti immobiliari nel corso del 2015 hanno inciso negativamente per complessivi 18,2 milioni di euro e si riferiscono per 17,9 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 0,3 milioni di euro al portafoglio immobiliare estero.

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

Rettifica del portafoglio immobiliare partecipato



⁴¹ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite al 100% di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5%.

⁴² Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti al 100% delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5%.

4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

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

(milioni di euro)	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Immobilizzazioni	289,2	334,2
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	219,9	273,6
di cui goodwill	56,4	56,4
Capitale Circolante Netto	22,7	17,0
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	1,7	12,2
Capitale Netto Investito	313,6	363,4
Patrimonio Netto	66,0	107,3
di cui Patrimonio netto di competenza	63,2	104,8
Fondi	62,7	68,5
PFN	184,9	187,6
Totale a copertura Capitale Netto Investito	313,6	363,4

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (124,4 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (81,1 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (11,7 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (2,9 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di dicembre 2015 includono fondi rischi su partecipazioni per 0,2 milioni di euro (rispetto ad un valore di 0,4 di dicembre 2014).

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2015 ammontano a 289,2 milioni di euro a fronte di 334,2 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione è riconducibile per circa 48,1 milioni di euro a rimborsi di finanziamenti erogati alle iniziative cui il Gruppo partecipa, per 16,5 milioni di euro all'effetto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios derivante da rivalutazioni/svalutazioni immobiliari e per 9,4 milioni di euro a rimborsi di quote capitale di cui 6,0 milioni da parte del fondo Olinda e 1,8 milioni da parte della *joint venture* Mistral Real Estate B.V.. Tali variazioni sono state in parte compensate da un incremento dei depositi cauzionali connessi a *escrow account* per 9,1 milioni di euro in capo a Prelios SGR costituiti a garanzia degli obblighi di indennizzo nei confronti degli acquirenti del fondo Olinda e relativi in particolare alle dichiarazioni e garanzie rilasciate in merito allo stato ed alla qualità degli immobili oggetto di cessione a fronte delle quali ad oggi non si prevedono passività.

Il Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2015 è pari a 22,7 milioni di euro, a fronte di 17,0 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2014. La variazione è riconducibile principalmente all'estinzione di un debito di una società controllata tedesca originato da un contratto di "*profit & loss agreement*", attivo fino al 2007, in base al quale l'associante aveva il diritto di ricevere risultati positivi realizzati dall'associato e per contro l'obbligo di ricoprire le eventuali perdite.

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

Il patrimonio netto consolidato è positivo per 66,0 milioni di euro, mentre il patrimonio netto di competenza è positivo per 63,2 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2015 è passiva per 184,9 milioni di euro rispetto ai 187,6 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

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

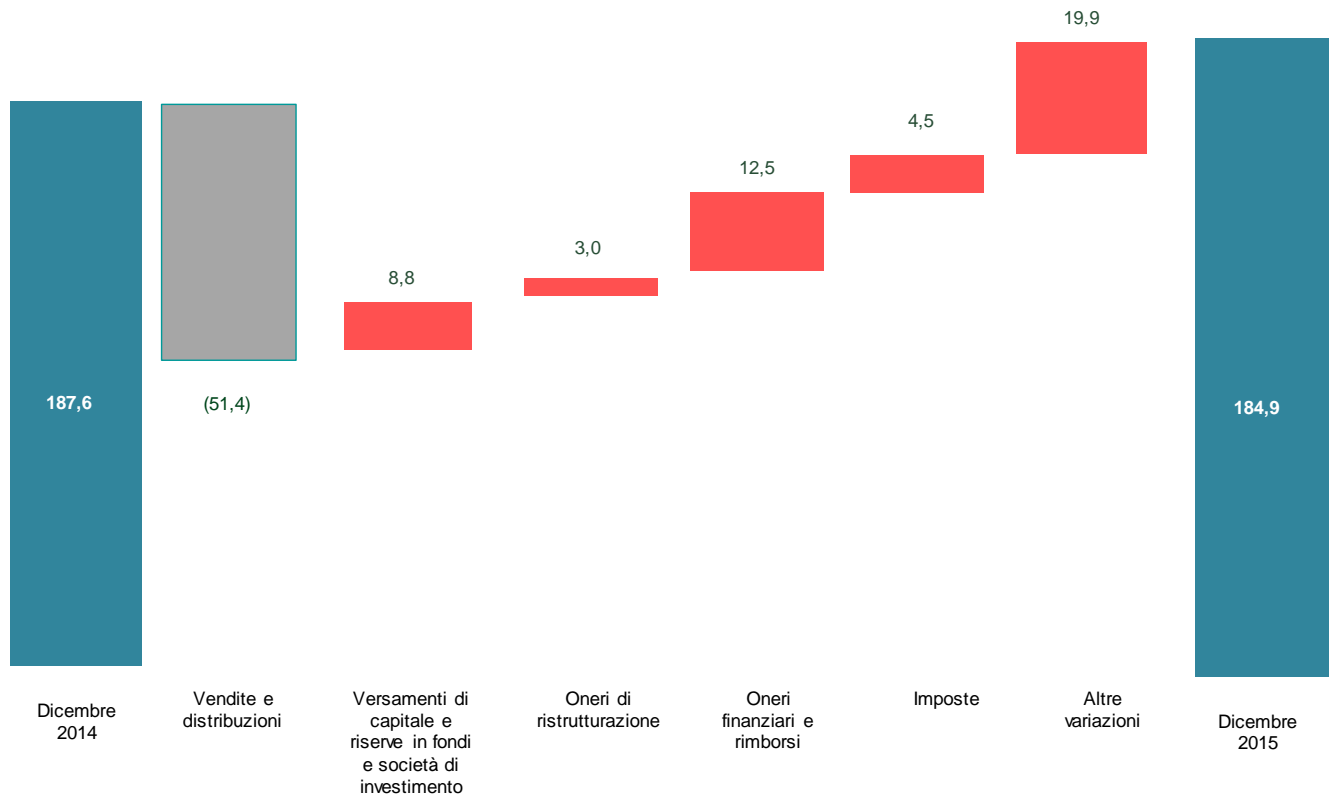
In particolare la variazione negativa rispetto al 31 dicembre 2014, pari a 2,7 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento per 51,4 milioni di euro.

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

- contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati per 8,8 milioni di euro;
- oneri di ristrutturazione per 3,0 milioni di euro
- sostenimento di oneri finanziari e rimborsi per un importo netto di 12,5 milioni di euro (di cui 14,3 milioni di euro senza impatto monetario);
- imposte per 4,5 milioni di euro;
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 19,9 milioni di euro.

milioni di euro



4.3. Indebitamento bancario netto dei fondi e società di investimento

A fronte di un valore di mercato al 100% della componente real estate dei fondi e delle società di investimento partecipati pari a 2,3 miliardi di euro, il relativo indebitamento bancario netto è pari a 1,0⁴³ miliardi di euro: la leva media bancaria Prelios nella componente *real estate* è pari al 44% (55% pro quota Prelios) sul valore di mercato degli asset.

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 S.p.A. (12,5⁴⁴ milioni di euro);
- una quota di copertura del rischio tasso d'interesse pari al 27%;
- una durata media di 2,1 anni (di cui 2,1 anni Italia e 8,3 anni Germania).

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegato B alla presente relazione.

Per quanto riguarda il settore dei *Non Performing Loan* il valore contabile dei crediti al 100% è circa 0,2 miliardi di euro⁴⁵ a fronte di un indebitamento bancario netto di 0,2 miliardi di euro.

5. CONSUNTIVO ECONOMICO CONSOLIDATO SCALARE

Il Gruppo ha conseguito nel 2015 un risultato operativo della gestione (come puntualmente definito al par. 4) negativo per 11,6 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo di 8,7 milioni di euro consuntivato nel 2014 ed un risultato netto di competenza negativo per 44,5 milioni di euro a fronte di un risultato negativo di 61,1 milioni di euro. Il risultato netto è stato in buona parte influenzato da poste che esulano dalla gestione ordinaria, ed in particolare:

- gli *impairment* e le rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, che hanno avuto un impatto negativo di 20,1 milioni di euro (negativo per 45,4 milioni di euro al 31 dicembre 2014);
- gli oneri di ristrutturazione, che hanno inciso negativamente per 0,5 milioni di euro: si tratta prevalentemente di spese legate alla razionalizzazione del Gruppo, perdite su crediti e rinunce eseguite nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate, compensate dal rilascio parziale di fondi rischi a seguito della sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato accantonamenti in precedenza;
- il risultato derivante dalle attività e passività destinate ad essere cedute che ha avuto un impatto positivo di 4,3 milioni a fronte dell'affinamento della stima dei flussi di cassa che ancora residuano dalla dismissione del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG ceduto nel 2014 alla società Buwog (100% del Gruppo austriaco Immofinanz), unitamente alla piattaforma residenziale di gestione correlata di Prelios Deutschland.

Si rappresenta di seguito uno scalare di conto economico (schemi contabili)

⁴³ Non sono inclusi alcuni fondi classificati come fondi terzi in quanto l'interessenza di Prelios è inferiore al 5% (in particolare 0,2 miliardi di euro riferibili al Fondo Cloe).

⁴⁴ Include 4,9 milioni di euro relativi ad un impegno già iscritto nei debiti finanziari.

⁴⁵ Il *gross book value* del portafoglio è pari a 9,5 miliardi di euro.

(milioni di euro)	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Ricavi per vendite e prestazioni	70,9	72,1
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2,7)	(2,0)
Altri proventi	14,0	13,3
TOTALE RICAVI OPERATIVI	82,2	83,4
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(1,8)	(3,2)
Costi del personale	(36,1)	(38,8)
Ammortamenti e svalutazioni	(1,2)	(2,4)
Altri costi	(61,5)	(66,6)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(100,6)	(111,0)
RISULTATO OPERATIVO	(18,4)	(27,6)
Risultato da partecipazioni	(14,9)	(14,8)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(10,9)	(13,3)
- dividendi	0,4	0,0
- utili su partecipazioni	0,1	1,0
- perdite su partecipazioni	(4,5)	(2,5)
Proventi finanziari	10,2	5,6
Oneri finanziari	(20,7)	(30,0)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(43,8)	(66,8)
Imposte	(4,9)	(2,8)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(48,7)	(69,6)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,1	(0,4)
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	4,3	8,1
UTILE/(PERDITA) DEL GRUPPO	(44,5)	(61,1)

I ricavi per vendite e prestazioni nel corso del 2015 sono pari a 70,9 milioni di euro, a fronte di 72,1 milioni di euro consuntivato nel 2014.

Gli altri proventi sono pari a 14,0 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato consuntivato nel corso del 2014 di 13,3 milioni di euro. 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.

Le materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) ammontano ad un valore negativo di 1,8 milione di euro a fronte di 3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La variazione registrata nel corso del 2015 è attribuibile per 0,6 milioni di euro alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 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..

I costi del personale consuntivati al 31 dicembre 2015 sono pari a 36,1 milioni di euro, registrando una contrazione di 2,7 milioni di euro rispetto all'esercizio 2014, riconducibile sostanzialmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (446 dipendenti a fronte di 631 dipendenti del 2014), in particolare in Germania a seguito della perdita parziale del contratto con Union Investment.

Gli altri costi sono pari a 61,5 milioni di euro a fronte di 66,6 milioni di euro consuntivato nel corso del precedente esercizio. 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. Nell'esercizio in commento si registra una significativa contrazione delle perdite di valore dei crediti rilevate a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, nonché delle perdite su crediti già realizzate nel corso del periodo in commento (-3,6 milioni di euro), parzialmente compensata da un aumento dei costi sostenuti per consulenze legali, nonché per incarichi professionali legati al subappalto del servizio di regolarizzazione catastale relativi all'attività di property & project management.

Il risultato operativo al 31 dicembre 2015 è negativo per 18,4 milioni di euro rispetto al valore negativo per 27,6 milioni di euro del 2014.

Il risultato da partecipazioni è negativo per 14,9 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 14,8 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La voce in oggetto include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 16,5 milioni di euro derivante da rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, a fronte di un valore negativo di 33,6 milioni di euro del 2014. L'effetto negativo consuntivato nel corso del 2015 è riconducibile in particolare alle svalutazioni effettuate da Manifatture Milano S.p.A. (-3,5 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-3,2 milioni di euro) e dal Fondo Tecla (-2,8 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale per 4,6 milioni di euro. La voce include inoltre, per un importo di 10,5 milioni di euro, la rettifica di valore apportata ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo in relazione alla manifestata intenzione da parte delle stesse di cessione delle quote detenute nell'investimento immobiliare sottostante, nonché perdite su partecipazioni per 3,0 milioni di euro attribuibili al transito a conto economico delle perdite della riserva precedentemente contabilizzata a patrimonio netto relativa alla valutazione a *fair value* delle quote detenute dalla società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. nel fondo Cloe.

I proventi finanziari ammontano a 10,2 milioni di euro a fronte di un importo pari a 5,6 milioni di euro 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, sia con riferimento al finanziamento Senior sia al finanziamento Super Senior.

Gli oneri finanziari ammontano a 18,8 milioni di euro al 31 dicembre 2015 rispetto ai 30,0 milioni di euro consuntivati nel corso del precedente esercizio, dato che includeva l'adeguamento negativo di valore dei titoli *junior* detenuti dalla capogruppo risultante dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri, per un importo di 6,3 milioni di euro a fronte di 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2015. Inoltre la variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile per 4,0 milioni di euro ai minori oneri figurativi rilevati sui finanziamenti senior e super senior, a seguito della rimodulazione del contratto di finanziamento sottoscritta con le banche finanziatrici in data 4 marzo 2015.

6. PORTAFOGLIO PARTECIPATO E DI TERZI E NET ASSET VALUE REAL ESTATE AL 31 DICEMBRE 2015

Le analisi che seguono sono relative al patrimonio partecipato dal Gruppo (valori al 100% e valori relativi alla quota di partecipazione) attraverso società di investimento o fondi immobiliari ed il patrimonio di terzi in gestione. Il valore del patrimonio partecipato e dei terzi viene espresso, ad esclusione dei *Non Performing Loan* indicati a valore di libro⁴⁶, dai valori determinati dalle perizie di esperti indipendenti alla data di chiusura del periodo⁴⁷, ad eccezione del portafoglio immobiliare sottostante l'investimento finanziario Highstreet che è stato oggetto di analisi valutative effettuate da strutture del Gruppo.

Tale grandezza, ove chiaramente esplicitata pro quota, esprime l'interessenza del Gruppo sul valore di mercato degli asset e sul valore di libro dei *Non Performing Loan* di proprietà.

6.1. Portafoglio partecipato Real Estate

Le informazioni di seguito riportate e relative al portafoglio partecipato dal Gruppo al 31 dicembre 2015 sono desunte dalle valutazioni⁴⁸ effettuate da:

- CBRE per una quota del portafoglio pari al 28%;
- Eagle & Wise Service per una quota del portafoglio pari al 16%;
- REAG per una quota del portafoglio pari al 13%;
- altri valutatori per una quota del portafoglio pari al residuo 16%;
- analisi valutative effettuate da strutture del Gruppo per una quota del portafoglio pari al 27% (Highstreet).

Le valutazioni sono condotte sulla base di criteri di valutazione normalmente utilizzati nella prassi, ovvero le valutazioni sono eseguite per singola proprietà immobiliare in base a diversi criteri metodologici definiti dal valutatore indipendente.

Il metodo del *Discounted Cash Flow*, che attualizza i flussi derivanti dalle locazioni applicando un fattore di sconto che riflette gli specifici rischi connessi all'investimento (al termine del periodo locativo viene considerato il *terminal value* ottenuto capitalizzando i canoni di mercato per gli immobili d'impresa e/o terziari), risulta essere il più utilizzato per il settore commerciale in Germania; per gli immobili residenziali in Italia il *terminal value* viene invece ottenuto applicando il metodo comparativo. Per quanto riguarda le iniziative in corso ed i terreni da sviluppare si opera attraverso il metodo della trasformazione, attualizzando i costi ed i ricavi derivanti dall'operazione di sviluppo, tenendo conto peraltro dello stato di avanzamento del progetto.

Anche con riferimento alla Raccomandazione Consob del 18 luglio 2013, si segnala che negli ultimi anni la valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo è stata affidata ai valutatori sopra citati che offrono attività specialistica di valutazione degli investimenti immobiliari, in veste di esperti indipendenti. Questa alternanza (si segnala che la durata media degli incarichi è pari a circa 3 anni) è ricercata sia in ottemperanza a specifiche normative settoriali, sia per garantire una più obiettiva e indipendente valutazione del patrimonio immobiliare. Il Gruppo nella selezione e rinnovo dei periti incaricati persegue la massima trasparenza nel processo, valutando l'adeguatezza del fornitore selezionato rispetto alle specificità del portafoglio immobiliare oggetto di valutazione. In particolare, la selezione del valutatore indipendente viene effettuata sulla base dell'analisi delle specifiche professionalità e della natura dell'incarico e tiene tra l'altro conto, nello specifico per i fondi immobiliari: degli anni di esperienza nella valutazione di patrimoni immobiliari, dell'iscrizione all'Albo dei CTU presso un Tribunale italiano, dell'aver peritato almeno una volta patrimoni di un unico detentore di valore complessivo superiore a 25 milioni di euro, di idonea certificazione di qualità di processo, di adeguati standard tecnico-organizzativi e dell'assenza di conflitti di interesse.

⁴⁶ Dati espressi al costo d'acquisto al netto di eventuali svalutazioni.

⁴⁷ I valori così determinati escludono la deduzione di eventuali sconti derivanti da mandati a vendere volti ad accelerare la dismissione dei portafogli immobiliari.

⁴⁸ Il portafoglio immobiliare sottostante l'investimento finanziario Highstreet è stato oggetto di analisi valutative effettuate da strutture del Gruppo.

Si ricorda che il portafoglio immobiliare gestito da Prelios SGR, in ottemperanza alla comunicazione congiunta Banca d'Italia-Consob del 29 luglio 2010, è oggetto di un'attività di verifica delle *assumptions* utilizzate dagli esperti indipendenti per predisporre le proprie stime peritali, secondo procedure interne che disciplinano le linee guida, i ruoli, le responsabilità delle varie funzioni coinvolte, nonché le interlocuzioni con gli esperti indipendenti. Il Gruppo ha esteso, secondo adeguati termini e modalità, le menzionate procedure anche alle altre realtà operative, per far fronte alla richiamata Raccomandazione Consob del 18 luglio 2013.

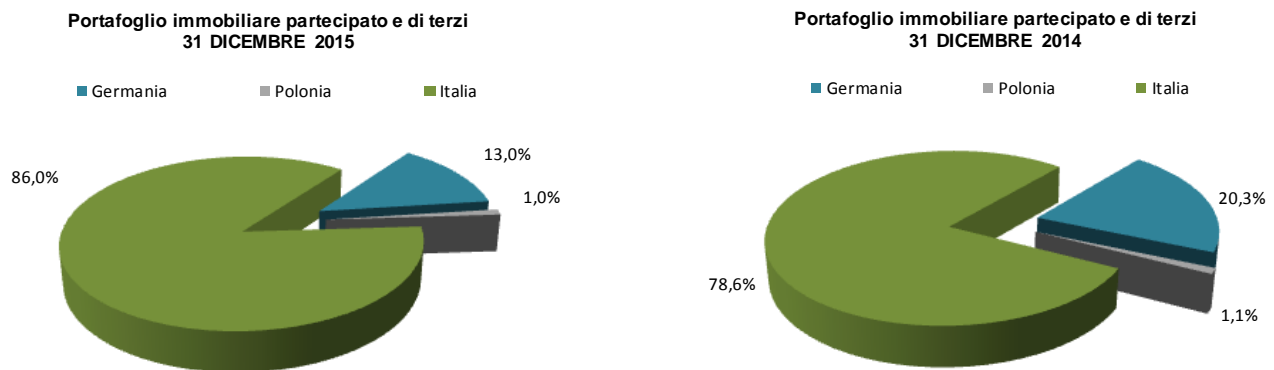
Il patrimonio partecipato⁴⁹ e il patrimonio di terzi in gestione al 31 dicembre 2015 è pari a 5,2 miliardi di euro (sostanzialmente in linea col dato di 5,4 miliardi di euro consuntivato al 31 dicembre 2014) con una quota di partecipazione di Prelios pari a 0,8 miliardi di euro (0,9 miliardi di euro al 31 dicembre 2014). Il patrimonio è composto da 5,0 miliardi di euro di immobili (al pari del 31 dicembre 2014) e 0,2 miliardi di euro di *Non Performing Loan* (al pari del 31 dicembre 2014).

In merito all'asset allocation per area geografica, dei 5,1 miliardi di euro di patrimonio Real Estate, l'86% fa riferimento all'Italia, il 13% alla Germania e l'1% alla Polonia.

La quota di asset immobiliari non partecipati ammonta a 2,7⁵⁰ miliardi di euro al 31 dicembre 2015 in crescita rispetto al valore registrato a dicembre 2014 pari a 2,3 miliardi di euro, e rappresenta circa il 54% del valore totale del portafoglio Real Estate. In particolare si segnala che nel corso del 2015 Prelios SGR è subentrata nel mandato di gestione del Fondo Geoponente, specializzato in investimenti in immobili, prevalentemente ad uso terziario, situati nel centro o in zone strategiche di grandi città o di capoluoghi di provincia e del Fondo Agris, fondo comune di investimento immobiliare, ad apporto misto, ad uso produttivo da parte di società operanti nel settore dell'agroindustria.

In base alle valutazioni dei periti indipendenti richieste dal Gruppo Prelios sul portafoglio partecipato ed al netto degli eventuali mandati di vendita a sconto conferiti ad intermediari, su base omogenea, i valori di mercato degli asset partecipati sono stati svalutati nel periodo in media di circa il 4,1%. In Italia le svalutazioni del 2015, rilevate su alcuni fondi e portafogli partecipati, hanno riflesso un lieve peggioramento dello scenario di rischio settoriale connesso agli investimenti immobiliari.

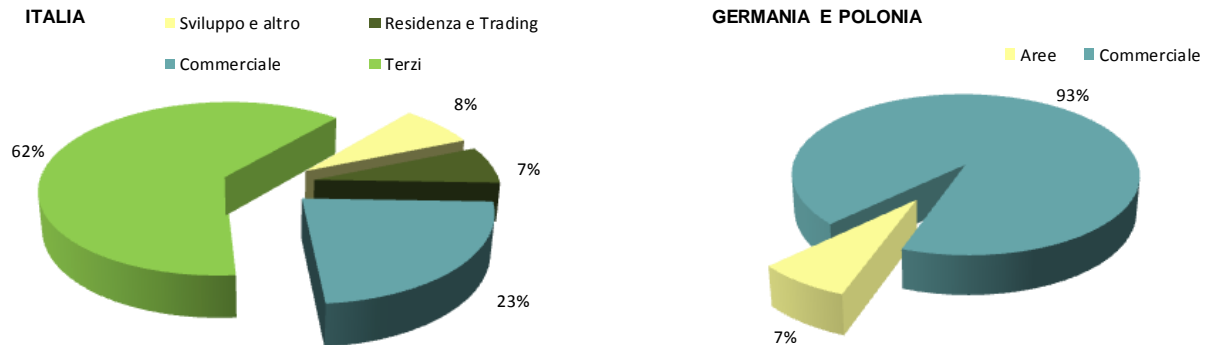
Come evidenziato nelle tavole successive, l'*asset allocation* espressa a valori di mercato per area geografica al 31 dicembre 2015 evidenzia che il peso percentuale dell'Italia è cresciuto rispetto al 31 dicembre 2014, ma è cambiata la composizione: si riduce infatti leggermente il peso del portafoglio Italia partecipato, mentre cresce il peso percentuale del portafoglio Italia di terze parti gestito.



Nella tavola successiva viene rappresentata l'apertura per prodotto del portafoglio immobiliare espresso a valori di mercato alla data del 31 dicembre 2015 (valori 100%).

⁴⁹ Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti. I valori di mercato stabiliti dai periti indipendenti non tengono conto di possibili accelerazioni del piano vendite rispetto a quel ragionevole periodo di tempo che sarebbe necessario per l'attività di commercializzazione, considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato, nonché di eventuali sconti in caso di vendite in blocco o derivanti da mandati a vendere.

⁵⁰ Include *inter alia* iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.



Attività di sviluppo ed aree

Il patrimonio partecipato nelle attività di sviluppo ed aree a dicembre 2015 è valorizzato per 382,8 milioni di euro di cui 264,4 milioni di euro riferiti alle aree e 118,4 milioni di euro riferiti allo sviluppo. La quota Prelios ammonta a circa il 43% pari a 164,1 milioni di euro.

Il peso delle attività di sviluppo e aree sul totale Portafoglio Real Estate partecipato pro quota (698,3 milioni di euro pro quota), risulta quindi pari a circa il 23%.

Si precisa che, anche per le attività di sviluppo ed aree, il Gruppo partecipa generalmente alle iniziative con quote di minoranza qualificata in *joint venture* con primari *partner* nazionali ed internazionali fornendo servizi di *Asset Management, Property & Project Management* ed *Agency*.

Le attività di sviluppo ed aree delle diverse *joint venture* in cui Prelios partecipa vengono dotate di una copertura finanziaria, assicurata in origine per il 50%-70% da primari istituti di credito nazionali ed internazionali, e per la parte residua, da mezzi dei soci sotto forma di *equity* e finanziamento soci.

Il finanziamento bancario, non *recourse*, viene generalmente strutturato in due linee con garanzie ipotecarie: la prima per l'acquisto dell'area e la seconda per l'erogazione a stato avanzamento lavori (linea capitalizzazioni).

I progetti principali in essere sono:

- **Manifatture Milano (Prelios 50%):** area adiacente alla Bicocca (zona nord di Milano). Verranno valorizzati circa 72.000 mq di superficie territoriale con le seguenti destinazioni d'uso: Residenza libera e convenzionata, Residenza universitaria, Commerciale, *Compatibile* e *Housing* sociale. L'area ha un valore di mercato di circa 96,3 milioni di euro. L'attività di sviluppo è gestita in *joint venture* con CdP Immobiliare e ad oggi è in fase di ultimazione la riqualificazione di uno degli edifici esistenti a destinazione residenziale (edificio 2).
- **Trixia (Prelios 36%):** aree destinate ad operazioni di sviluppo immobiliare, ed in parte già sviluppate, site in zone limitrofe del Comune di Milano. Il patrimonio immobiliare della società è costituito dai seguenti asset:
 - Area e Cascina Zibido – complesso immobiliare composto da aree e caschine da ristrutturare. Sono in corso le attività di rimodulazione del piano urbanistico;
 - Malaspina Espansione – area semi urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale. E' stata firmata nel mese di novembre 2015 la convenzione urbanistica con l'Amministrazione locale, che sancisce la modifica a destinazione residenziale della maggior parte dei lotti residui;
 - Cusago Espansione – area non urbanizzata a destinazione terziaria;
 - Castello di Tolcinasco – porzione di Castello di Tolcinasco;
 - Residenze Malaspina – complesso residenziale sito nel Comune di Pioltello composto da tre lotti e da una piastra commerciale: i lavori di sviluppo iniziati nel 2004 sono stati completati e l'iniziativa è ancora in fase di commercializzazione.

Il valore di mercato al 31 dicembre 2015 dell'intero patrimonio immobiliare è pari a 74,8 milioni di euro.

- Inim 2 (Prelios 25%): nel comparto dedicato a RCS, resta a disposizione dell'iniziativa di investimento un'area, parzialmente edificata di circa 44.500 mq di SLP a destinazione produttivo-terziaria e commerciale. Sono iniziate nel corso del 2015 le interlocuzioni con il Comune di Milano per una rimodulazione del piano urbanistico vigente. Il valore di mercato al 31 dicembre 2015 è pari a 24,2 milioni di euro.
- L'area ex-Lucchini, circa 85 ettari situata nella immediata periferia nord di Varsavia con una potenziale edificabilità, una volta completato l'iter urbanistico, oggi stimata in non meno di 300.000 mq e con un valore di mercato di 52,4 milioni di euro (Prelios detiene una quota del 40%).

6.2. Net Asset Value immobiliare da periti terzi indipendenti

Il Net Asset Value pro quota degli investimenti di Prelios, alla data del 31 dicembre 2015, è pari a 0,3 miliardi di euro (al netto dei *Non Performing Loan*, che vengono invece espressi al valore contabile), rispetto a 0,4 miliardi di euro consuntivati al 31 dicembre 2014. Tale valore corrisponde al saldo tra il valore determinato dalle perizie di esperti indipendenti pro quota degli asset partecipati (0,7 miliardi di euro) e il debito bancario netto pro quota delle società di investimento e fondi partecipati da Prelios, pari a 0,4 miliardi di euro.

Su un valore totale di portafoglio immobiliare riferito alle società di investimento e fondi partecipati, espresso a valore contabile in 2,3 miliardi di euro (pro quota pari a 0,7 miliardi di euro), circa 1,0 miliardi di euro (pro quota pari a 0,3 miliardi di euro) si riferiscono a investimenti immobiliari valutati al *fair value* (IAS 40).

Nelle tavole successive viene presentato il Net Asset Value della Società al 31 dicembre 2015 confrontato con il 31 dicembre 2014.

(importi in miliardi di euro)

	DICEMBRE 2015 - 100% -				DICEMBRE 2014 - 100% -			
	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value
Real Estate società di investimento e fondi partecipati	2,3	2,2	1,0	1,3	2,9	2,8	1,3	1,6
Real Estate società di investimento e fondi non partecipati (*)	2,7	2,7			2,3	2,3		
TOTALE REAL ESTATE	5,0	4,9	1,0		5,2	5,1	1,3	
NPL (**)	0,2	0,2	0,2		0,2	0,2	0,2	
PATRIMONIO PARTECIPATO E DI TERZI IN GESTIONE (***)	5,2	5,1	1,2		5,4	5,3	1,5	

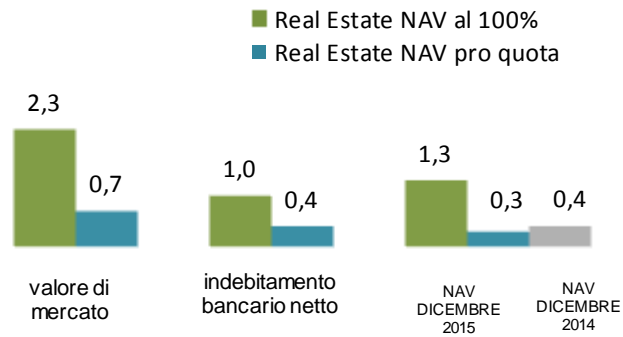
	DICEMBRE 2015 - PRO QUOTA -				DICEMBRE 2014 - PRO QUOTA -			
	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value**	Valore di mercato	Valore contabile	Debito Bancario Netto	Net Asset Value**
Real Estate società di investimento e fondi partecipati	0,7	0,7	0,4	0,3	0,8	0,8	0,4	0,4
Real Estate società di investimento e fondi non partecipati (a)	0,0	0,0			0,0	0,0		
TOTALE REAL ESTATE	0,7	0,7	0,4		0,8	0,8	0,4	
NPL (**)	0,1	0,1	0,1		0,1	0,1	0,1	
PATRIMONIO PARTECIPATO E DI TERZI IN GESTIONE (***)	0,8	0,8	0,5		0,9	0,9	0,5	

(*) Include *inter alia* iniziative partecipate dal Gruppo con una interessenza inferiore al 5%.

(**) Per i *non performing loans* il valore incluso nelle colonne "valore di mercato" corrisponde al costo di acquisto al netto di eventuali svalutazioni.

(***) Ai fini del calcolo gli asset consolidati sono stati considerati interamente finanziati dai mezzi propri.

Portafoglio immobiliare partecipato



Si segnala che il debito bancario netto non considera l'indebitamento di alcune iniziative in liquidazione per le quali il capitale netto investito è nullo in quanto non si intendono effettuare ulteriori significative *capital injection* considerando l'assenza di obbligazioni legali a sostegno delle stesse (Fondo Portafogli Misti, Riva dei Ronchi, Induxia, Lupicaia, Maro, Roca, Gromis, Golfo Aranci e Aree Urbane per un valore nominale al 31 dicembre 2015 pari a circa 0,3 milioni di euro al 100% e circa 0,1 milioni di euro pro quota). Parimenti nelle tabelle sopra esposte non sono riportati i valori degli asset di tali iniziative.

6.3. Rappresentazione del portafoglio immobiliare

Le tabelle successive includono le informazioni di redditività per cluster rispettivamente al 100% e pro quota: in particolare 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.

Redditività fondi e società di investimento partecipati 100% (migliaia di euro)

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Valore contabile	Valore di mercato	Indebitamento netto
Fondo Tecla	44,8%	14.920	5,9%	20,1%	252.762	262.130	204.267
Fondo FIPRS	32,4%	20.336	9,1%		223.781	223.781	138.227
Fondo Raissa	35,0%	11.484	6,9%	1,3%	166.767	166.767	8.495
Fondo Monteverdi	48,8%	3.424	7,7%	73,9%	44.387	49.170	12.234
Fondo Spazio Industriale (*)	22,1%	19.024	7,1%	20,9%	269.835	301.716	173.174
Other		-			-	-	(970)
COMMERCIALE ITALIA		69.187	7,2%	20,9%	957.532	1.003.564	535.427
Commerciale Germania		-			-	-	(21.520)
Highstreet (Commerciale)		55.482	8,6%		641.819	641.300	(57.688)
Residenza Small Deals		-			-	-	(4)
TOTALE GERMANIA		55.482	8,6%		641.819	641.300	(79.212)
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO		124.669	7,8%	15,4%	1.599.352	1.644.864	456.214
Trading & Residenziale Italia		2.685	n.m.	n.m.	287.289	295.267	382.082
Sviluppo Italia		-	n.m.	n.m.	116.131	118.427	82.560
Aree Italia		342	n.m.	n.m.	205.587	211.968	123.705
Altro Germania		877	n.m.	n.m.	12.977	13.350	3.808
Aree Polonia		-	n.m.	n.m.	12.934	52.450	(23.043)
TOTALE ALTRO		3.904			634.918	691.462	569.112
TOTALE PORTAFOGLIO PARTECIPATO		128.572	5,8%		2.234.269	2.336.326	1.025.326

(*) Per il Fondo Spazio Industriale i dati di passing rent e vacancy sono aggiornati al 2013 (ultimo dato disponibile).

Redditività fondi e società di investimento partecipati pro quota (migliaia di euro)

	% PRE	Passing Rent	Passing Yield	Vacancy	Valore contabile	Valore di mercato	Indebitamento netto
Fondo Tecla	44,8%	6.685	5,9%	20,1%	113.256	117.453	96.120
Fondo FIPRS	32,4%	6.583	9,1%		72.438	72.438	53.559
Fondo Raissa	35,0%	4.019	6,9%	1,3%	58.369	58.369	2.973
Fondo Monteverdi	48,8%	1.670	7,7%	73,9%	21.655	23.988	5.968
Fondo Spazio Industriale (*)	22,1%	4.208	7,1%	20,9%	59.687	66.739	38.306
Other		-			-	-	(320)
COMMERCIALE ITALIA		23.166	7,1%	24,8%	325.405	338.987	196.606
Commerciale Germania		-			-	-	(7.532)
Highstreet (Commerciale)		6.704	8,6%		77.554	77.491	(8.685)
Residenza Small Deals		-			-	-	(1)
TOTALE GERMANIA		6.704	8,6%		77.554	77.491	(16.219)
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO		29.870	7,4%	22,0%	402.958	416.478	180.388
Trading & Residenziale Italia		964	n.m.	n.m.	106.341	111.033	129.153
Sviluppo Italia		-	n.m.	n.m.	55.064	56.119	38.478
Aree Italia		76	n.m.	n.m.	83.732	87.029	43.445
Altro Germania		439	n.m.	n.m.	6.489	6.675	2.171
Aree Polonia		-	n.m.	n.m.	5.173	20.980	(9.130)
TOTALE ALTRO		1.479			256.799	281.836	204.117
TOTALE PORTAFOGLIO PARTECIPATO		31.348	4,8%		659.757	698.314	384.505

(*) Per il Fondo Spazio Industriale i dati di passing rent e vacancy sono aggiornati al 2013 (ultimo dato disponibile).

Il portafoglio immobiliare a reddito del Gruppo Prelios, con un valore di mercato pari a 1,6 miliardi di euro (0,4 miliardi di euro pro quota) e un valore contabile di 1,6 miliardi di euro (0,4 miliardi di euro pro quota), genera annualmente un fatturato da affitti pro quota pari a circa 29,9 milioni di euro (circa 124,7 milioni di euro al 100%). I dieci principali tenants del portafoglio, che rappresentano circa il 90% degli affitti di competenza Prelios sono: Telecom Italia, Karstadt (Highstreet), Regione Sicilia, Valtur, Schuhhaus Max Hittcher GmbH, Vodafone, AVA Woman Berg GmbH, Eni-Sofid e Wind.

Qui di seguito viene data una rappresentazione per paese del portafoglio partecipato suddiviso in base ai criteri contabili IAS 2 e IAS 40.

	Valore contabile 100%	Valore di mercato 100%	Valore contabile pro quota	Valore di mercato pro quota
IAS 2	45.287	50.097	21.854	24.193
IAS 40	912.246	953.467	303.551	314.794
Commerciale Italia	957.532	1.003.564	325.405	338.987
IAS 2	-	-	-	-
IAS 40	-	-	-	-
Commerciale Germania	-	-	-	-
IAS 2	641.819	641.300	77.554	77.491
Highstreet (*)	641.819	641.300	77.554	77.491
IAS 2	244.632	252.610	94.201	98.893
IAS 40	42.657	42.657	12.140	12.140
Trading & Residenziale Italia	287.289	295.267	106.341	111.033
IAS 2	116.131	118.427	55.064	56.119
Sviluppo Italia	116.131	118.427	55.064	56.119
IAS 2	205.587	211.968	83.732	87.029
IAS 40	-	-	-	-
Aree Italia	205.587	211.968	83.732	87.029
IAS 2	12.977	13.350	6.489	6.675
Altro Germania	12.977	13.350	6.489	6.675
IAS 2	12.934	52.450	5.173	20.980
Aree Polonia	12.934	52.450	5.173	20.980
Totale Portafoglio partecipato	2.234.269	2.336.326	659.757	698.314

(*) Relativamente al portafoglio immobiliare di Highstreet, si ricorda che il capitale netto investito è ormai limitato al solo credito finanziario la cui valutazione di recuperabilità è effettuata mediante l'analisi dei flussi di cassa attesi dalla chiusura della *joint venture*, possibile al completamento della dismissione del patrimonio stesso.

7. INFORMAZIONI FINANZIARIE PRO-FORMA

Come ampiamente illustrato al paragrafo 3, al 31 dicembre 2015 l'operazione straordinaria non risultava completamente perfezionata, essendo stato effettuato solamente il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, in data 29 dicembre 2015, mentre risultavano ancora non perfezionati l'Aumento di Capitale Riservato a favore di Focus Investments S.p.A., liberato in denaro dai Partners il 12 gennaio 2016 e che, tenuto conto che della *governance* di Focus Investments S.p.A., determina la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A., e l'Aumento di Capitale in Opzione per 66,5 milioni di euro, offerto in opzione agli azionisti di Prelios S.p.A..

Il bilancio consolidato e separato di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015, pertanto, non rilevano alcun effetto contabile in relazione all'Operazione.

Per una migliore comprensione degli effetti dell'Operazione, appare utile riportare di seguito le informazioni finanziarie consolidate *pro-forma* del Gruppo Prelios per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, redatti a mero scopo illustrativo, che danno effetto retroattivo all'Operazione.

I dati consolidati *pro-forma* sono stati pertanto ottenuti apportando ai dati storici relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 appropriate rettifiche *pro-forma* per riflettere retroattivamente gli effetti significativi dell'Operazione, con particolare riferimento (i) agli effetti relativi al conferimento del Ramo d'Azienda, quali il deconsolidamento delle attività e delle passività del Ramo d'Azienda Investimenti, nonché la rilevazione degli effetti contabili connessi alla perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A. con la conseguente iscrizione della partecipazione in Focus Investments S.p.A. effettuata assumendo, un trattamento contabile, in continuità di valore contabile, e (ii) agli effetti dell'Aumento di Capitale in Opzione, come se l'Operazione si fosse completamente perfezionata già al 31 dicembre 2015.

Si specifica che il trattamento contabile del Conferimento e della successiva prevista perdita di controllo in "continuità di valori", rappresentato nella seguente tabella che contiene informazioni finanziarie consolidate *pro-forma*, assume un trattamento contabile in coerenza con le analisi condotte da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti.

Gli amministratori considereranno tuttavia 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".

(milioni di euro)	DICEMBRE 2015			
	CONSOLIDATO	PERDITA DI CONTROLLO FOCUS INVESTMENTS	AUMENTO CAPITALE IN OPZIONE	CONSOLIDATO PROFORMA
Immobilizzazioni di cui:	289,2	(133,8)	-	155,4
partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci/SFP	219,9	(132,6)	-	87,3
Capitale circolante netto di cui:	22,7	(29,4)	-	(6,7)
Rimanenze	39,3	(39,3)	-	-
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	1,7	(1,7)	-	-
Capitale netto investito	313,6	(164,9)	0,0	148,7
Patrimonio netto di cui:	66,0	-	56,6	122,6
Patrimonio netto del Gruppo	63,2	-	59,4	122,6
Fondi	62,7	(30,8)	-	31,9
Posizione finanziaria netta	184,9	(134,1)	(56,6)	(5,8)
Totale a copertura capitale netto investito	313,6	(164,9)	0,0	148,7

La colonna “Perdita di controllo Focus Investments” include le seguenti rettifiche pro-forma.

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, 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.

In particolare:

- riduzione, alla voce “*partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci/SFP*”, pari ad 132,6 milioni di euro, che rappresenta l’effetto combinato (i) dell’eliminazione del valore delle partecipazioni in collegate e *joint venture* conferite, relativi fondi svalutazione e titoli *junior notes* per 119,4 milioni di euro; (ii) dei crediti finanziari verso le società collegate e *joint venture* che costituiscono il Ramo d’Azienda Investimenti, per 81,1 milioni di euro; (iii) dell’iscrizione della partecipazione in Focus Investments S.p.A., pari ad 47,9 milioni di euro corrispondente al valore contabile delle attività nette conferite e del successivo aumento del valore della stessa che sarà rilevato a seguito della sottoscrizione, come previsto dall’Accordo Quadro, da parte di Prelios S.p.A. di strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments S.p.A. per 20,0 milioni di euro;

- riduzione, alla voce “*rimanenze*”, pari a 39,3 milioni di euro, che rappresenta l’intero ammontare delle aree e proprietà immobiliari detenute dalle società controllate conferite;

- riduzione, alla voce “*posizione finanziaria netta*”, pari ad 134,1 milioni di euro, che rappresenta l’effetto combinato dovuto in prevalenza: (i) alla rettifica in riduzione per 47,2 milioni di euro, relativa al valore delle “*disponibilità liquide*” conferite in Focus Investments S.p.A., inclusive degli effetti concordati con i *Partners* nell’Accordo Quadro in merito al valore delle attività nette conferite e dell’apporto in danaro di 20,0 milioni di euro a fronte dell’emissione, da parte di Focus Investments S.p.A. e in favore dell’apportante Prelios S.p.A., di strumenti finanziari partecipativi; e (ii) alla rettifica in riduzione dei “*debiti verso banche ed altri finanziatori*” per complessivi 176,6 milioni di euro; tale importo include 173,4 milioni di euro che rappresentano il valore contabile del Debito *Senior* conferito quale parte del Ramo d’Azienda Investimenti. In particolare, alla data del 31 dicembre 2015, il Debito *Senior* oggetto del Conferimento, pari ad un valore nominale complessivo di 176,2 milioni di euro, è stato eliminato per 173,4 milioni di euro che rappresenta il valore contabile d’iscrizione dello stesso nel bilancio di Prelios S.p.A. secondo il metodo del costo ammortizzato;

- 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 S.p.A., consolidata sinteticamente con il metodo del patrimonio netto. Tale riclassifica, pertanto, non ha alcun effetto sul patrimonio netto di Prelios S.p.A.;

- 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 S.p.A., sono stati deconsolidati dal bilancio consolidato di Prelios S.p.A., nonché le posizioni nette creditorie intercompany verso Focus Investments S.p.A. che non saranno più elise in virtù del deconsolidamento della stessa con la conseguente valutazione a patrimonio netto quale società collegata.

La colonna “Aumento di Capitale in Opzione” include le seguenti rettifiche pro-forma.

L’Aumento di Capitale in Opzione, così come descritto in precedenza, comporta i seguenti effetti contabili:

- alla voce “*posizione finanziaria netta*” l’importo, pari a 56,6 milioni di euro riconducibili all’effetto combinato: (i) dell’incremento per 12 milioni di euro delle “*disponibilità liquide*” che residuano dopo l’utilizzo dei proventi connessi all’esecuzione dell’Aumento di Capitale in Opzione, come previsto dall’Accordo Quadro, per il rimborso di una parte dei debiti finanziari di Prelios costituiti dal Finanziamento *Senior* e dal Finanziamento *Super Senior* per 48,0 milioni di euro e per il pagamento del prezzo d’acquisto delle azioni di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A. corrispondenti al 10% del capitale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., già controllata da Prelios S.p.A. al 90%, che la stessa Prelios ha acquistato in data 9 marzo 2016, per 6,5 milioni di

euro; e (ii) della rettifica in riduzione, pari a 44,6 milioni di euro, rappresentativa del valore contabile dei “*debiti finanziari*” rimborsati per un valore nominale di 48,0 milioni di euro.

- alla voce “*totale patrimonio netto*” l’importo, pari a 59,4 milioni di euro milioni, rappresenta l’effetto complessivo di incremento del patrimonio netto al completamento dell’Operazione ed, in particolare: i) incremento del patrimonio netto pari a 66,5 milioni di euro; ii), riduzione del patrimonio netto per l’acquisto del 10% del capitale azionario di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per 6,5 milioni di euro che rappresenta contabilmente un’operazione di acquisto di quote di minoranza di una società controllata. Tale quota del 10% risultava contabilmente rilevata nel bilancio consolidato del Gruppo Prelios per un valore pari a 2,8 milioni di euro alla voce “patrimonio netto di terzi” e iii) riduzione del patrimonio netto quale conseguenza della rilevazione degli effetti negativi pari a 3,4 milioni di euro derivanti dalla differenza tra il valore contabile ed il valore nominale, di 48,0 milioni di euro, del debito finanziario rimborsato per effetto della positiva conclusione dell’Aumento di Capitale in Opzione.

8. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

Nella corrente sezione viene rappresentato l'andamento economico sia della componente Real Estate (per aree geografiche) che degli NPL, ripartito tra proventi/oneri generati dall'attività della Piattaforma di Gestione e proventi/oneri derivanti da Attività di Investimento⁵¹. Il risultato operativo della gestione incluso e commentato nelle seguenti tabelle corrisponde a quanto definito al paragrafo 4 della presente relazione.

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

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

	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale			
	Dicembre 2015	Dicembre 2014	Dicembre 2015	Dicembre 2014	Dicembre 2015	Dicembre 2014	Dicembre 2015	Dicembre 2014	Dicembre 2015	Dicembre 2014	Dicembre 2015	Dicembre 2014		
Piattaforma di gestione	5,2	10,9	3,2	3,3	(0,3)	(0,4)	(0,7)	(1,4)	(8,2)	(11,8)	(0,8)	(0,8)	0,6	0,6
Attività di investimento	(15,1)	(6,9)	7,8	2,6	(1,7)	18,4	0,1	0,3	0,0	0,0	(8,9)	(10,8)	14,4	8,1
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,9)	(6,3)	0,0	0,0	(1,9)	(10,8)	(6,3)	8,1
Risultato operativo della gestione	(9,9)	4,0	11,0	5,9	(2,0)	18,0	(2,5)	(7,4)	(8,2)	(11,8)	(11,6)	8,7		

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

8.1. ITALIA REAL ESTATE

Il risultato operativo della gestione Real Estate Italia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) al 31 dicembre 2015 è negativo per 9,9 milioni di euro, rispetto al valore positivo di 4,0 milioni di euro del 2014.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo della gestione al 31 dicembre 2015 è pari a 5,2 milioni di euro rispetto al valore positivo di 10,9 milioni di euro del precedente esercizio 2014.

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

⁵¹ Per risultato dell'attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari; per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato attraverso le attività di *fund & asset management* e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle spese generali ed amministrative.

Fund Management	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	16,7	20,5
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	3,6	7,3
Ros	22%	36%
Numero fondi gestiti (***)	28	26
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (*)	3,8	3,5
Numero dipendenti (**)	70	73

(*) Valore di mercato al 31 dicembre 2015 in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l.

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

(***) Al 31 dicembre 2015 risultano istituiti anche 2 ulteriori fondi la cui operatività non era ancora iniziata alla data di riferimento del bilancio.

Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ("Prelios SGR") è specializzata nell'istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

Al 31 dicembre 2015 Prelios SGR gestisce complessivamente 28 fondi immobiliari alternativi (FIA) (e tra questi 1 quotato), oltre ad un contratto di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare.

I ricavi, rappresentati sostanzialmente da commissioni fisse di gestione, sono stati pari a 16,7 milioni di euro registrando una riduzione rispetto al 2014 dovuta sostanzialmente alla liquidazione di Olinda-Fondo Shops ed alla riduzione delle commissioni del Fondo Tecla, come previsto dalla Legge n. 116/2014 in caso di esercizio della facoltà di proroga straordinaria.

Il risultato operativo della gestione è pari a 3,6 milioni di euro rispetto a 7,3 milioni di euro del 2014. La contrazione è direttamente riconducibile alla riduzione dei ricavi, in parte mitigata dal continuo lavoro di contenimento dei costi, strutturali ed occasionali.

In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative, Prelios SGR ha costituito nel periodo di riferimento il nuovo fondo ad apporto denominato Aurora ed un nuovo fondo a raccolta denominato Weybridge. Inoltre, ha istituito tre nuovi fondi di cui due dedicati al *social housing* la cui operatività inizierà nei primi mesi del 2016. L'attività di sviluppo di Prelios SGR è poi proseguita con il subentro nei mandati di gestione di due fondi immobiliari, portando a 6 unità le nuove iniziative in gestione. Sono inoltre proseguite le attività di incremento delle masse attraverso i fondi già in gestione con l'acquisizione e l'apporto di nuovi immobili, nonché la prosecuzione di progetti di sviluppo immobiliare.

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

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

Agency	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	3,6	5,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,9)	0,8
Volumi intermediati (milioni di euro)	247,7	353,8
Numero dipendenti	15	19

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

Nell'esercizio la società ha risentito del processo di trasformazione in corso da società prevalentemente dedicata ai clienti "captive" a *Broker & Advisor* rivolto a clienti terzi, ai quali offre servizi specializzati, ponendosi quale *partner* strategico nell'attività di mediazione immobiliare per investitori di natura pubblica o privata, così come per fondi immobiliari e operatori istituzionali.

In particolare nel corso del 2015 la società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 478 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 3.400 mq e canoni pari circa 9 milioni di euro.

La società si è inoltre aggiudicata le seguenti gare, a seguito di gara pubblica:

- da Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti (CNPADC) relativa ad un mandato di vendita per un immobile a Napoli;
- da Cassa Depositi e Prestiti (Fondo Investimenti per la valorizzazione) relativa ad un mandato di vendita per un immobile a Torino
- da Cassa Depositi e Prestiti (Fondo Investimenti per la valorizzazione – Comparto Extra) relativa a due mandati di vendita per un immobile a Genova ed uno a Como.

La società è organizzata su due *Business Unit*: i) "Capital Market & Institutional Leasing" focalizzata sulla commercializzazione di portafogli immobiliari (trattati in blocco) ed asset di grandi dimensioni (*big asset*), nonché nella locazione di immobili, ii) "Network Transactions" che si occupa della commercializzazione di portafogli immobiliari sparsi sul territorio italiano (*small asset*) e dei frazionamenti e cantieri residenziali.

Nell'ambito della business unit "Network Transactions" che si occupa della commercializzazione di portafogli immobiliari sparsi sul territorio italiano (*small asset*), dei frazionamenti e cantieri residenziali, nonché dell'attività di rinegoziazione dei contratti di locazione, nell'esercizio 2015 si registra l'acquisizione di incarichi per un totale di circa 38 milioni di euro di canoni da rinegoziare per importanti Gruppi quali Telecom Italia S.p.A., DPS Group (Trony) e BPM.

I ricavi si attestano su un valore di 3,6 milioni di euro, in riduzione rispetto al dato consuntivato nel 2014 pari a 5,0 milioni di euro, che risentiva in particolare della liquidazione di Olinda-Fondo Shops, nonché delle minori commissioni derivanti dalla rinegoziazione di alcuni contratto di affitto.

Complessivamente, infatti, i volumi intermediati dalla società si attestano ad un valore pari a 247,7 milioni di euro a fronte di 353,8 milioni di euro del 2014.

Il risultato operativo della gestione si attesta su un valore negativo di 0,9 milioni di euro, registrando un peggioramento rispetto al dato consuntivato nel 2014 (positivo per 0,8 milioni di euro, che risentiva positivamente del citato impatto "Olinda"), riconducibile sostanzialmente alla contrazione dei ricavi.

Al 31 dicembre 2015 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 0,8⁵² miliardi di euro, a fronte di 2,66 miliardi di euro dell'esercizio precedente. La riduzione è riconducibile principalmente al venir meno di taluni mandati di vendita riconducibili al Gruppo Prelios (tra i quali si segnalano per significatività i mandati verso Excelsia Nove e Fondo Raissa).

Nell'ambito della gestione di clienti terzi la società ha acquisito nel corso del 2015 nuovi mandati da primari operatori (tra i quali Finanziaria Internazionale SGR (Fondo Catullo), Gruppo Finelco, CDP Investimenti SGR, UnipoSai Real Estate, Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Dottori Commercialisti, BNP Paribas Reim SGR - Fondo Enasarco 2, Acqua Marcia Immobiliare, Unicredit Subito Casa, Novartis Farma) relativi a portafogli *office*, *retail* e residenziale.

Si è inoltre aggiudicata – anche a seguito di gara - taluni mandati di vendita e di locazione relativi a fondi gestiti da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. tra cui Fondo Cloe, Fondo Tecla, Fondo Monteverdi e Fondo Clarice, attività che ha portato all'acquisizione di nuovi mandati di vendita per 250 milioni di euro.

Nel mese di gennaio 2016 la società ha ricevuto tre mandati di *advisor* in esclusiva per la vendita di tre complessi immobiliari a Milano.

⁵² Valore di listino.

Valuations	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	6,7	4,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,1	0,3
Ros	16%	8%
Numero valutazioni Loan Services	circa 38.000	circa 20.000
Numero dipendenti	14	13

La controllata Prelios Valuations & e-Services S.p.A. è uno dei principali operatori indipendenti nazionali nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale.

L'andamento del settore "Loan Services" ha mostrato un significativo incremento dei volumi rispetto a quanto registrato nel corso del 2014.

Considerando la conferma ricevuta da parte di Unicredit sull'esito positivo della gara per le valutazioni immobiliari, sottostanti alle richieste di erogazioni di mutui "corporate", i contratti sottoscritti con BNL, Banca Popolare di Milano e Sparkasse per le aree "retail & small business" e "corporate", la nuova commessa di valutazioni acquisita da Banca Popolare dell'Emilia Romagna (BPER) e le circa 38.000 valutazioni eseguite nel 2015, la società figura tra le società leader in Italia nei servizi valutativi per le Banche ("Loan Services").

La commessa Deutsche Bank-Banco Poste, dopo un'impennata dei volumi gestiti registrata durante il primo semestre 2015 a seguito dell'apertura al credito di nuovi canali (surroghe e negoziazioni), a partire dalla seconda metà dell'esercizio 2015, si è nuovamente stabilizzata su un volume di pratiche intorno alle 4.000 unità/anno.

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

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

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

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

I ricavi nel 2015 ammontano a 6,7 milioni di euro rispetto a 4,0 milioni di euro consuntivati nel corso del precedente esercizio. La variazione positiva è da ricondurre principalmente all'incremento dei ricavi derivanti dall'attività di valutazione "Loan Services", i cui principali clienti sono stati: Unicredit, Deutsche Bank, BNL, BPER, Ing Direct e Sparkasse.

Il risultato operativo della gestione è stato pari a 1,1 milioni di euro, con una marginalità incrementata rispetto all'esercizio precedente grazie alla rinegoziazione dei contratti con fornitori e la rete di periti ed il contributo significativo delle attività di *Mass Appraisal*, che viene in buona parte svolta con risorse interne.

Integra	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	20,9	19,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,4	2,5
Ros	7%	13%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	5,0	4,9
Mq gestiti (milioni)	oltre 5,6	5,4
Unità locative gestite	circa 34.600	circa 33.000
Contratti di locazione gestiti	oltre 30.000	circa 6.000
Passing Rent (milioni di euro)	214,5	circa 225
Capex (milioni di euro) (*)	38,1	11,6
Valore asset in gestione project management (miliardi di euro) (**)	0,4	0,4
Numero dipendenti	81	81

(*) attività di project management realizzate nel corso dell'esercizio.

(**) Valore asset in gestione al project management in buona parte già in gestione anche al property management.

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

Prelios Integra è tra i principali operatori italiani nel settore dei servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti, con circa 5 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 5,6 milioni di metri quadrati.

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

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

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

Più in generale, nel corso del 2015, la società ha gestito un patrimonio immobiliare equivalente a oltre 30.000 contratti di locazione. I principali clienti esterni al Gruppo sono stati: INPS e Roma Capitale (mercato terzi pubblici), Unicredit Leasing, Aeroporti di Roma, AXA Reim SGR, Telecom Italia, Prisma SGR, Unipol, INwit Excelsia Nove, Unicredit Business Integrated Solution, Eni Servizi, Conad, Wind, CDP SGR, Meucci, IdeAFIMIT SGR e A2A.

In particolare nel mese di ottobre 2015 è stata costituita la società consortile a responsabilità limitata, denominata Melius Gestioni S.c.a r.l., società partecipata al 51% da Integra ed al 49% da Gestione Integrata S.r.l. alla quale è stato demandato il compito di supportare la società nella gestione delle attività operative di cui al contratto d'appalto sottoscritto in corso d'anno e volto all'affidamento del servizio di gestione amministrativa e contabile dell'utenza del patrimonio immobiliare di Roma Capitale.

Nel corso del 2015, inoltre, la società ha assistito diversi clienti nell'ambito di processi di dismissione e/o valorizzazione e valutazione di immobili e ha proseguito il consolidamento del settore tecnico-professionale verso clienti terzi.

In particolar modo sono stati acquisiti alcuni nuovi mandati tra i quali si segnalano:

- Eni servizi S.p.A., per l'accordo quadro per attività tecnico immobiliari finalizzate alla gestione degli immobili di proprietà di ENI e delle sue società controllate;

- CDPI SGR: 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" ed un immobile ubicato in Albenga (SV) e denominato "ex Caserma di Piave";
- Unicredit (UBIS): servizi progettuali e lavori di ristrutturazione di locali ad uso agenzia e/o uffici da eseguire in immobili di proprietà o in locazione da terzi;
- ADR, per attività di *advisory* e *due diligence* manutentiva;
- INwit per attività di supporto amministrativo;
- Unipol per *due diligence* tecnica.

La società ha inoltre partecipato, in proprio o in ATI (Associazione Temporanea d'Impresa) con altre società, a diverse gare, pubbliche o private, aggiudicandosi le seguenti gare:

- ENI Corporate: attività di *due diligence*, *valutazioni* e commercializzazione di taluni immobili;
- Agenzia del Demanio: lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio (Venezia ed Emilia Romagna);
- Unicredit Business Integrated Solutions relativamente alla sottoscrizione di un contratto di appalto volto alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi presso lo stabile sito in Rimini Piazza tre Martiri.

I ricavi al 31 dicembre 2015 ammontano a 20,9 milioni di euro, in sensibile aumento rispetto al dato consuntivato nel 2014 pari a 19,1 milioni di euro, riconducibile principalmente ai migliori risultati conseguiti dall'attività di *general building contract* riferita al *remodelling* delle filiali di Unicredit e per l'attività di *due diligence* ed *urban planning* (Unicredit Leasing, Aeroporti di Roma, Abaco Servizi, Unipol, CDP SGR).

Nonostante la crescita dei ricavi, il risultato operativo della gestione, positivo per 1,4 milioni di euro, risulta in lieve diminuzione rispetto al dato consuntivato nel corso del 2014 pari a 2,5 milioni di euro a causa dell'aumento dei costi sostenuti per incarichi professionali legati al subappalto del servizio di regolarizzazione catastale, ai costi per servizi sottostanti l'attività di *general building contract* ed *urban planning*, nonché ai costi sostenuti per consulenze legali.

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

Nell'esercizio in commento la società ha ottenuto dall'ente IMQ la certificazione del sistema di gestione energia (SGE) - ISO 50001, che va ad affiancarsi alle attestazioni ricevute precedentemente tra cui l'attestazione SOA, il rinnovo della certificazione ISO9001:2008 - Qualità, la certificazione BS OHSAS 18001 - Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro, l'ISO 14001 - Sistema di gestione ambientale e la certificazione SA 8000 - Responsabilità sociale.

Attività di Investimento

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

Il risultato operativo della gestione al 31 dicembre 2015 è negativo per 15,1 milioni di euro rispetto al valore negativo di 6,9 milioni di euro del 2014.

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

Le vendite di immobili realizzate nel corso del 2015 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 112,2⁵³ milioni di euro (375,6⁵⁴ milioni di euro nel 2014).

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

Gli affitti⁵⁵ totali sono pari a 72,1 milioni di euro (112,0 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

8.2. GERMANIA REAL ESTATE

Il risultato operativo *Real Estate* Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel 2015 è positivo per 11,0 milioni di euro ed in miglioramento rispetto ad un valore positivo di 5,9 milioni del 2014.

Piattaforma di Gestione

Germania	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	12,3	15,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	3,2	3,3
Ros	26%	22%
Mq gestiti (milioni) (*)	0,8	circa 1,0
Numero unità locative gestite (*)	58	72
Portafoglio partecipato gestito (**)	0,7	1,1
Portafoglio di terzi "under Service" (***)	1,0	n.a.
Numero dipendenti	71	83

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

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

(***) Valore di mercato in miliardi di euro espresso al 100%, stimato dal management e relativo ad un portafoglio composto principalmente da centri commerciali, in relazione al quale vengono forniti servizi specifici della gestione dei centri commerciali, quali center management, property, facility e letting, a cui se ne aggiungono altri specialistici quali quelli di development.

I ricavi sono passati da 15,1 milioni di euro a 12,3 milioni di euro; il decremento è dovuto principalmente alla perdita di alcuni mandati terzi giunti a scadenza a fine 2014, che ad oggi non sono stati pienamente compensati dall'acquisizione di nuovo business.

Il risultato operativo della gestione della sola piattaforma di servizi al 31 dicembre 2015 è positivo per 3,2 milioni di euro, sostanzialmente in linea rispetto al 2014.

Attività di Investimento

Al 31 dicembre 2015 il risultato operativo è positivo per 7,8 milioni di euro, a fronte di un valore positivo di 2,6 milioni consuntivato nel corso del 2014. Il valore consuntivato nel 2015 ha beneficiato dell'effetto positivo derivante dalla cessione di un immobile sito a Berlino detenuto dalla società Gädeke & Landsberg Dritte Contract KG.

Le vendite di immobili perfezionate nel 2015 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 436,6 milioni di euro a fronte di 448,9 milioni di euro, dato che includeva la cessione del portafoglio residenziale tedesco denominato "*Small Deal*". Con riferimento al portafoglio Highstreet, partecipato indirettamente da Prelios al 12,08% attraverso Sigma RE B.V., le vendite ammontano a circa 381,4 milioni di euro tra cui le più significative riguardano tre edifici ad uso commerciale situati a Wiesbaden (Kirchgasse), a Monaco (Bahnhofplatz) e a Karlsruhe (Zähringer).

Le transazioni immobiliari intercorse durante il 2015 sono state realizzate prevalentemente a valori in linea col *book value*, mentre nel 2014 erano state realizzate a valori leggermente superiori.

Gli affitti totali sono pari a 66,2 milioni di euro a fronte di 95,4 milioni di euro consuntivati nel 2014.

⁵³ Inclusive di 7,9 milioni di euro riferibili a Fondi/veicoli dichiarati in stop loss.

⁵⁴ Inclusive di 74,6 milioni di euro riferibili a Fondi/veicoli dichiarati in stop loss.

⁵⁵ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società di investimento consolidate, gli affitti delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

8.3. POLONIA REAL ESTATE

Il risultato operativo *real estate* Polonia (Piattaforma di gestione e Attività di Investimento) al 31 dicembre 2015 è negativo per 2,0 milioni di euro, con un peggioramento rispetto al dato consuntivato nel corso 2014 positivo per 18,0 milioni di euro, riconducibile in particolare all'attività di investimento.

Piattaforma di Gestione

Polonia	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	0,3	0,3
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,3)	(0,4)
Mq gestiti (milioni) (*)	0,3	0,3
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione	52,5	56,0
Numero dipendenti	8	8

(*) il dato si riferisce alle aree ex Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Focus Investments S.p.A..

Il risultato operativo della piattaforma di gestione è negativo per 0,3 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato consuntivato nel corso del 2014 negativo per 0,4 milioni di euro.

Attività di Investimento

Il risultato operativo della gestione è negativo per 1,7 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 18,4 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2014 che era sostanzialmente riconducibile all'impatto positivo generatosi dalla cessione di un'importante area a destinazione prevalentemente retail sita in Varsavia effettuata dalla partecipata polacca Polish Investment Real Estate Holding II BV, attraverso la dismissione della partecipazione detenuta in Berea Sp.Zoo., detentrici dell'area.

8.4. NON PERFORMING LOAN

Il risultato operativo della gestione dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) al 31 dicembre 2015 è negativo per 2,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 7,4 milioni di euro del 2014, che includeva l'impatto negativo della valutazione del portafoglio NPL per 6,3 milioni di euro (pari a 1,9 milioni di euro al 31 dicembre 2015).

Piattaforma di Gestione

NPL	Dicembre 2015	Dicembre 2014
Ricavi (milioni di euro)	9,5	7,7
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,7)	(1,4)
Incassi (milioni di euro)	47,8	44,4
Gross book value (miliardi euro)	9,5	8,7
N. sofferenze gestite	oltre 45.000	oltre 75.000
Numero dipendenti	59	60

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

La società in data 8 ottobre 2015, in accordo con le disposizioni attuative della riforma del Titolo V del T.U.B., ha presentato alla Banca d'Italia l'istanza di iscrizione all'Albo Unico degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del T.U.B.

PRECS gestisce attualmente un portafoglio di crediti in sofferenza di circa 9,5 miliardi di euro di *gross book value*.

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

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

Con riferimento all'attività di gestione e recupero dei crediti in sofferenza, il 2015 ha rappresentato un anno importante con l'acquisizione di nuove masse pari a 1,7 miliardi di euro (evidenziando che in alcuni casi l'A.U.M. è oggetto di mandato per entrambe le attività, di cui 1,2 miliardi di euro relative all'attività di *special servicing* e 0,6 miliardi di euro al *master servicing*).

I ricavi al 31 dicembre 2015 sono pari a 9,5 milioni di euro, in aumento rispetto ai 7,7 milioni di euro del 2014 (+23%).

Nel corso del 2015 si è registrato un incremento di fatturato (+1,8 milioni di euro) riconducibile (i) al coinvolgimento in più operazioni di cartolarizzazione che hanno visto PRECS coinvolta nel ruolo di *Special, Master e Corporate servicer* (ii) all'avvio di nuovi mandati di *Special Servicing* con primarie banche nazionali (iii) alle *fee* maturate sugli incassi legati alla cessione di una parte del portafoglio in gestione per conto dei veicoli di cartolarizzazione e (iv) alle *fee* legate all'attività di *advisory* che la società ha svolto a supporto di diversi investitori internazionali.

Inoltre grazie alla controllata SIB S.r.l., la società ha avuto un ruolo attivo nella valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare di una importante Cassa di Assistenza Previdenziale sfruttando a pieno la ripresa del mercato immobiliare verificatesi soprattutto nel secondo semestre del 2015.

Il risultato operativo della gestione del 2015 è negativo per 0,7 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 1,4 milioni di euro consuntivati nel 2014.

Gli incassi effettuati nel corso del 2015 per conto dei clienti sono stati pari a circa 47,8 milioni di euro rispetto a circa 44,4 milioni di euro del 2014; la migliore performance rispetto al 2014 è da ricondurre alla succitata cessione di una quota parte di un portafoglio in gestione conclusasi il 30 settembre, nonché ad una efficace gestione giudiziale e stragiudiziale delle singole posizioni.

Il numero delle sofferenze gestite nel 2015 (oltre 45.000 unità) risulta essere in contrazione rispetto all'anno precedente in seguito alla risoluzione consensuale di un mandato di gestione di un portafoglio *unsecured* caratterizzato da un numero elevato di pratiche di piccole/medie dimensioni. Il relativo *gross book value* è stato più che compensato dall'acquisizione di nuovi mandati di gestione di portafogli *secured* aventi posizioni medio/grandi.

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

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

A dicembre inoltre si è perfezionata la prima cessione di crediti nell'ambito del nuovo programma di cartolarizzazione *multioriginator* per la cartolarizzazione dei crediti in sofferenza da parte delle banche italiane, nell'ambito del quale hanno partecipato PRECS, in qualità di *Master* e *Special Servicer*, e Banca Akros (Gruppo Banca Popolare di Milano).

L'operazione, che ad oggi conta l'adesione di 6 istituti di credito italiani e vede il coinvolgimento di un fondo internazionale specializzato negli NPL, che ha sottoscritto la classe junior, consentendo alle banche aderenti una valida soluzione per una riduzione del proprio stock di crediti in sofferenza e la riduzione del proprio assorbimento di capitale.

L'operazione ha la forma di programma aperto e permette ulteriori cessioni di crediti sia da parte delle sei banche che hanno partecipato al suo avvio, che da qualsiasi altra banca residente in Italia disponibile ad aderire. E' infatti previsto che il veicolo *Multiseller* NPL possa acquistare celermente, grazie ad una procedura e documentazione standardizzate, crediti in sofferenza fino a circa 5 miliardi di euro di valore lordo contabile, da qualsiasi banca interessata a cedere portafogli di crediti in sofferenza, sia ipotecari che chirografi.

Questa soluzione dà la possibilità agli istituti più piccoli di cedere portafogli di crediti di ridotta dimensione che altrimenti per loro natura e dimensione non susciterebbero l'interesse degli investitori internazionali; d'altro canto consente alle banche medio-grandi di dismettere crediti a prezzi superiori rispetto a quelli ottenibili con le operazioni viste fino ad ora sul mercato, grazie alla struttura finanziaria ed alla natura diversificata insita nella piattaforma.

Attività di Investimento

Il risultato operativo delle attività di investimento è negativo per 1,9 milioni di euro, a fronte di una perdita di 6,3 milioni di euro consuntivati nel corso 2014, attribuibili alle perdite da valutazione del portafoglio NPL derivanti da *impairment* sul titolo Junior relativo ad un portafoglio con sottostante crediti ipotecari.

9. RISCHI ED INCERTEZZE

Nonostante il mercato immobiliare, sulla base dei dati preliminari relativi al 2015, abbia fatto registrare una crescita costante, lo scenario economico appare ancora caratterizzato da incertezze riguardo gli effettivi livelli di crescita. Il Gruppo, pur in presenza di ulteriori perdite attese, ha adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione sulla base delle assunzioni e delle verifiche evidenziate nel paragrafo “Iniziativa assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni della continuità aziendale” e nelle Note Esplicative al paragrafo “adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

Il Gruppo, a partire dal 2014 adotta un sistema di presidio dei rischi, secondo un modello di *Enterprise Risk Management* (ERM), allineato alle più recenti *Best Practice* nazionali e internazionali e coerente con quanto raccomandato nel “Codice di Autodisciplina delle società Quotate di Borsa Italiana” a cui il Gruppo ha aderito.

Il sistema di gestione dei rischi è organizzato con un processo *Top Down* guidato dal Consiglio di Amministrazione e dal *Top Management*, e mette a disposizione del Consiglio uno strumento organico sul quale fare affidamento per comprendere e valutare il profilo di rischio assunto nel perseguimento della strategia definita e fornisce al *Management* uno strumento per esplicitare e valutare i fattori di rischio insiti nelle decisioni aziendali a supporto e rafforzamento dei processi decisionali e delle capacità previsionali del Gruppo.

Il modello di *risk management* adottato dal Gruppo prevede le seguenti funzioni dedicate:

- il Comitato Rischi Manageriale composto dal *Top Management* del Gruppo ha il compito di: i) supportare l'Amministratore Incaricato nell'espletamento dei propri compiti di disegno, realizzazione e gestione del sistema dei rischi; ii) promuovere un processo strutturato d'identificazione e misurazione dei rischi; iii) esaminare le informazioni sui rischi cui è esposto il Gruppo; iv) discutere e validare le strategie di risposta al rischio in funzione dell'esposizione complessiva, assegnandone le relative responsabilità; v) monitorare l'effettiva implementazione delle strategie di risposta e la gestione del rischio nel complesso;
- il *Risk Officer*, con compiti di facilitatore, supporto metodologico, coordinamento e reporting del processo di ERM. Il *Risk Officer* agisce in coordinamento con le altre funzioni di controllo esistenti.

Il Gruppo ha individuato cinque aree di rischio principali (*risk model* di Gruppo):

- Rischi di contesto esterno: derivano da situazioni esterne che possono avere impatto sull'andamento del Gruppo e sulla sua capacità di raggiungere gli obiettivi, come l'andamento macroeconomico, la situazione dei mercati finanziari, del settore economico e dall'ambiente competitivo, nonché dall'evoluzione delle normative;
- Rischi strategici: dipendono da fattori interni ed esterni, che hanno impatto sulle scelte strategiche, sul portafoglio di business, sui rapporti con i partner e i clienti chiave, sulla struttura organizzativa e di *Governance*;
- Rischi finanziari: legati alla capacità dell'azienda di gestire i propri fabbisogni finanziari e i costi correlati, tipicamente il tasso d'interesse e di cambio, rischi liquidità e di *covenant* sui finanziamenti, rischi di credito, il livello di *equity*;
- Rischi legali e di *compliance*: legati alla capacità dell'azienda di applicare le normative e le procedure, ad esempio rischi di non conformità alle normative, ai codici etici e alle procedure interne, rischi di frodi esterne e interne, contenziosi legali e fiscali.
- Rischi operativi: legati alla capacità di gestire i processi interni in modo efficace ed efficiente. Sono rischi connessi ai processi interni, ai prezzi, ai fornitori, alla qualità, all'*Information Technology*, al personale, al *management reporting*, ai processi di *budget* e pianificazione, ai rischi ambientali e alla sicurezza sui luoghi di lavoro.

Le fasi principali del processo di *Enterprise Risk Management* adottato dal Gruppo, per la definizione e gestione dei rischi, sono:

- analisi delle assunzioni, dei *target* e delle operazioni previste nel piano e riferibili alla *Management Platform*, e analisi degli impatti residui del *business Investment* a seguito del conferimento del ramo a Focus Investments;
- identificazione, con il coinvolgimento del *Management* aziendale, dei principali rischi in grado di influenzare il raggiungimento dei *target* di piano;

- misurazione degli impatti dei rischi principali sulle metriche chiave di piano, *Cash Flow*, *Equity* ed *Ebit* e determinazione del grado di variabilità dei risultati previsti;
- identificazione delle strategie di *Risk Management* ad indirizzo dei rischi principali e sviluppo di specifici piani di mitigazione al fine di ridurre il livello di rischio sia in termini di impatto che di probabilità.

Il processo di *Risk Management* ha evidenziato una serie di rischi, qui di seguito classificati secondo il *Risk Model* di Gruppo sopra descritto. Si segnala che i rischi tengono conto del conferimento del ramo Investimenti a Focus Investments S.p.A. avvenuto il 29 dicembre 2015 e del successivo ingresso di nuovi soci avvenuto in data 12 gennaio 2016. A seguito di tali operazioni Prelios detiene una partecipazione rappresentativa di circa il 25% dei diritti di voto di Focus Investments e dell'87,2% dell'interessenza economica.

9.1. RISCHI DI CONTESTO ESTERNO

9.1.1. RISCHI CORRELATI ALLA CONCENTRAZIONE DELLE ATTIVITÀ IN ITALIA E GERMANIA E POLONIA

Il Gruppo Prelios svolge la propria attività nel *business* dei servizi immobiliari principalmente nei mercati italiano, tedesco e, in misura minore, in quello polacco. In tali ambiti, si concentrano, anche le iniziative con patrimoni immobiliari a reddito posseduti da fondi immobiliari e da veicoli societari cui Prelios partecipa indirettamente attraverso la quota detenuta in Focus Investments S.p.A.. I risultati del Gruppo potrebbero essere negativamente influenzati da un peggioramento del ciclo economico di tali Paesi.

9.1.2. 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 e i possibili sconvolgimenti della zona Euro legati a 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 d'interesse reali spingendo a un rallentamento dei capitali destinati agli investimenti, con effetti depressivi sull'economia.

Con riferimento all'andamento dei tassi d'interesse l'impatto della politica economica di *quantitative easing* perseguita dalla banca centrale europea è stato significativo e i rendimenti sui titoli di stato sono diminuiti in modo diffuso nella zona Euro. Le azioni della Banca Centrale Europea 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 della Società ai rischi connessi all'andamento del mercato, rileva, da un lato, lo 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.

Lo scorporo degli Investimenti da Prelios consente di ridurre 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 *pure 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 d'investitori terzi.

9.2. RISCHI STRATEGICI

9.2.1. RISCHIO CONNESSO AL NEGATIVO ANDAMENTO DEI RISULTATI DEL GRUPPO

La perdurante crisi che ha interessato i mercati finanziari in generale, e il settore immobiliare in particolare, ha influenzato negativamente anche i risultati di Prelios negli ultimi esercizi e induce a prevedere risultati ancora in perdita nonostante il mercato immobiliare, sulla base dei dati preliminari relativi al 2015, abbia fatto registrare una crescita costante.

Per far fronte a tale scenario di mercato, Prelios ha ottimizzato le componenti del proprio modello di *business* focalizzandosi sul *business* Servizi, ha in corso di realizzazione le azioni previste dal Piano Industriale 2015-2017 e confermate nel *Budget* 2016, nonché ha già individuato e avviato una serie di nuovi progetti strategici che potrebbero migliorare ulteriormente le performance del Gruppo.

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 S.p.A.. 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. 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.

9.2.2. RISCHI CONNESSI ALLA MANCATA ATTUAZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE 2015-2017 E DEL BUDGET 2016

In data 6 agosto 2015 la Società ha approvato il Piano Industriale 2015-2017 ed in data 21 marzo 2016 ha approvato il *Budget* 2016.

Entrambi sono basati su elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, tenuto conto della difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, quali l'esclusione di ulteriori crisi che dovessero colpire i mercati finanziari o un deterioramento dello scenario generale di riferimento e del mercato immobiliare in particolare.

Il Piano Industriale 2015-2017 e il *Budget* 2016 confermano il riposizionamento del Gruppo quale *pure management company* e la focalizzazione dell'attività del Gruppo Prelios nel settore Servizi (*asset e fund management, property & project management, agency, valuations e credit servicing*) e l'entrata a regime del nuovo modello di business "*market oriented*", che richiede nuove competenze e *know-how*, per la realizzazione della strategia di progressiva riduzione dell'attività *captive* e crescita del fatturato da clienti terzi.

Relativamente alla componente Investimenti detenuta da Prelios e riferibile principalmente alla partecipazione in Focus Investments S.p.A., la strategia inclusa nel Piano Industriale 2015-2017 e nel *Budget* 2016 è quella di valorizzazione delle partecipazioni detenute in un arco temporale di circa cinque anni. Si segnala che nell'arco di Piano Industriale 2015-2017 non è prevista alcuna immissione di capitale in Focus Investments S.p.A. e non si prevede che Prelios benefici di alcuna distribuzione. La realizzazione del piano disinvestimenti può essere compromessa dalla qualità degli immobili in dismissione, da inadeguatezza dei prezzi di vendita, o dal mancato accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti.

La Società ritiene che già la pianificazione espressa nel Piano Industriale 2015-2017 e nel *Budget* 2016 - pur evidenziando ancora risultati in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto e un assorbimento di cassa che, pur senza determinare un deficit nell'arco di piano, conferma comunque una situazione di tensione finanziaria - sia sfidante, ma concreta e realizzabile, basandosi su una serie di assunzioni realistiche che naturalmente richiederanno verifiche costanti e puntuali.

Gli Amministratori ritengono che le azioni individuate e in precedenza commentate in maggior dettaglio siano adeguate a fronteggiare le potenziali incertezze alla continuità aziendale e che il Gruppo possa continuare a operare in continuità.

9.3. RISCHI FINANZIARI

9.3.1. RISCHI CONNESSI ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO

Il Gruppo è esposto a rischi di natura finanziaria, legati principalmente al reperimento di risorse finanziarie, alla sostenibilità del debito finanziario in termini di rispetto degli impegni connessi al rimborso, alla possibilità da parte dei propri clienti di far fronte alle obbligazioni nei confronti del Gruppo e alla possibilità di avere a disposizione le risorse necessarie a finanziare lo sviluppo del *business*.

Nell'ambito dell'operazione di conferimento del *business* Investimenti a Focus Investments S.p.A. è stata trasferita una porzione rilevante, pari a circa complessivi 176,2 milioni di euro del debito facente capo a Prelios. Pertanto, a seguito del conferimento e dell'Aumento di Capitale in Opzione concluso nel primo trimestre 2016, residua in capo alla Società un indebitamento finanziario complessivo pari a circa 19,7 milioni di euro (oltre interessi a far data dal primo luglio 2015), verso le Banche Finanziatrici e a circa 10,3 milioni di euro (oltre interessi a far data dal primo luglio 2015) di debito finanziario per la regolazione di una compravendita del passato. Entro il 2017 andrà a scadenza solo il 50% di quest'ultimo debito, più relativi interessi.

In base alle previsioni del management, è ritenuto ragionevole ipotizzare nel Piano Industriale 2015-2017 e nel *Budget* 2016 il mantenimento dell'equilibrio finanziario ed un livello di indebitamento sostenibile per il Gruppo, ritenendo ragionevolmente realizzabili, sulla base dell'attuale stato di avanzamento, le operazioni riflesse nei piani aziendali.

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.

Il perseguimento degli obiettivi e delle linee guida previste dal Piano Industriale 2015-2017 sono soggette a una molteplicità di variabili esterne e non dipendenti dalla Società, quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, l'andamento del mercato in cui la Società e il Gruppo Prelios operano e il quadro macroeconomico di riferimento. Pertanto, il mancato e/o parziale conseguimento degli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 e del *Budget* 2016, così come la necessità di eventualmente dover adeguare gli stessi a esigenze ulteriori a oggi non previste e non prevedibili, potrebbero avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

9.3.2. RISCHIO CONNESSO ALL'OSCILLAZIONE DEI TASSI DI INTERESSE

La politica del Gruppo è quella di tendere al mantenimento di un corretto rapporto tra indebitamento a tasso fisso e variabile attraverso l'utilizzo di strumenti di copertura.

Si rileva peraltro la sostanziale insussistenza prospettica del rischio di oscillazione dei tassi d'interesse sull'indebitamento finanziario oggetto del Nuovo Accordo di Rimodulazione.

Tale insussistenza prospettica deriva dal fatto che il Nuovo Accordo di Rimodulazione ha previsto che il debito sia remunerato a tasso fisso pari al 3% sino alla data di scadenza (30 giugno 2022).

I rischi connessi all'oscillazione dei tassi d'interesse permangono sui finanziamenti dei veicoli e dei fondi immobiliari partecipati da Focus Investments S.p.A.. Si rimanda al Paragrafo 9.3.5 per la descrizione dei rischi relativi Focus Investments S.p.A. che potrebbero avere un impatto negativo sul valore della partecipazione detenuta da Prelios.

9.3.3. RISCHIO DI LIQUIDITÀ

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di insufficienza di risorse finanziarie disponibili a far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti sono costituiti da piani finanziari annuali e pluriennali e da piani di tesoreria, per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in uscita. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di crescita del fatturato e dei risultati della *Management Platform*, attraverso l'acquisizione di nuovi clienti, mentre sulle previsioni di cassa non è previsto nessun impatto del *business* Investimenti, a seguito del conferimento in Focus Investments S.p.A.. Gli scostamenti tra i piani e i

dati consuntivi sono oggetto di costante analisi, ai fini dell'adozione di ogni opportuna e tempestiva azione di rimedio, ove necessaria.

Una gestione prudente del rischio sopra descritto implica 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. Per la natura dinamica dei *business* in cui opera, il Gruppo privilegia la flessibilità nel reperire fondi mediante il ricorso a linee di credito.

Il Gruppo dispone da anni di un sistema centralizzato di gestione dei flussi d'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.

Il Gruppo, analogamente, dispone da tempo di un sistema di monitoraggio dei rischi legati alle garanzie *recourse* rilasciate alle iniziative partecipate che consente al *management* di ottenere le informazioni necessarie a intraprendere le conseguenti azioni.

9.3.4. 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.

In particolare le società di servizi del Gruppo Prelios vantano crediti verso alcuni fondi e veicoli partecipati da Focus Investments S.p.A. 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 ulteriore svalutazione con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria 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 principalmente verso clienti (società e fondi di investimento) del settore *real estate*.

9.3.5. RISCHI RELATIVI ALLA PARTECIPAZIONE IN INVESTIMENTI IMMOBILIARI

A seguito del Conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments S.p.A. e del successivo ingresso di nuovi soci avvenuto in data 12 gennaio 2016, come già ricordato, Prelios detiene una partecipazione rappresentativa di circa il 25% dei diritti di voto e di circa il 75% del capitale sociale di Focus Investments S.p.A. e dell'87,2% dell'interessenza economica. Si indicano di seguito i rischi relativi a Focus Investments S.p.A. che potrebbero avere un impatto negativo sul valore della partecipazione, e quindi effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria o patrimoniale di Prelios, fermo restando che, sulla base della *governance* di Focus Investments S.p.A., la gestione di tali rischi rimane nell'ambito della responsabilità degli organi decisionali della partecipata Focus Investments S.p.A..

Con riferimento a tali rischi si indicano: (i) rischi connessi a possibili svalutazioni del patrimonio immobiliare di Focus Investments S.p.A. 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 d'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 a iniziative d'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 d'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 da Prelios.

9.4. RISCHI LEGALI E DI COMPLIANCE

9.4.1. RISCHI LEGALI LEGATI A CONTENZIOSI DI NATURA CIVILE E AMMINISTRATIVA

Si segnala che alcuni dei contenziosi descritti nella Relazione Finanziaria Annuale sono stati conferiti con il ramo Investimenti a Focus Investments S.p.A., per tale ragione sono da considerare ricompresi nei rischi indicati al precedente paragrafo 9.3.5 e nei limiti di quanto specificato al paragrafo 9.4.3..

Le situazioni in cui Prelios e le sue società controllate sono parti 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. (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.

Quanto alle strategie di controllo del rischio, si evidenzia come vi sia (i) la costante gestione e monitoraggio dei contenziosi, con il supporto di legali esterni, e come (ii) la valutazione del grado di rischio e l'eventuale determinazione di accantonamenti sia effettuata attraverso analisi interne, elaborate sulla base dei pareri dei legali esterni che assistono la Società. Si ritiene che le controversie oggetto di contenzioso possano concludersi con esiti favorevoli per il Gruppo, 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 e delle vertenze, non può essere escluso il rischio che le controversie abbiano esiti diversi rispetto a quelli ipotizzati, con possibili ripercussioni negative sulla situazione economica e finanziaria del Gruppo Prelios.

Tra i rischi legali cui il Gruppo è esposto, si segnalano i seguenti:

- con tre atti di citazione distinti, ma identici nei contenuti, notificati nel 2015, tre società formalmente indipendenti, hanno convenuto in giudizio i soci della Golfo Aranci S.p.A. (tra cui Prelios S.p.A., quota 43,8%), presso i Tribunali di Sassari (due atti di citazione) e di Roma, per il risarcimento, in solido, dei danni subiti a seguito dell'asserito comportamento illecito tenuto dai soci della Golfo Aranci S.p.A., nell'ambito della procedura al tempo indetta da un ente locale stesso per l'individuazione dei soci privati dell'iniziativa (che al tempo venne costituita come società di trasformazione urbana). La richiesta di danni ammonta a 350 milioni di euro per le tre cause; il rischio di soccombenza nei giudizi è stato valutato dai consulenti legali del Gruppo come remoto.
- Prelios deteneva una quota di minoranza in una *joint venture* con un investitore estero (partecipazione attualmente conferita in Focus Investments S.p.A.), proprietaria di alcuni veicoli dedicati alla valorizzazione di un'area in Polonia, a Varsavia. Nell'ambito di un'operazione straordinaria avvenuta nel 2009, a seguito della mancata richiesta di un'autorizzazione alle Autorità polacche, alcuni veicoli posseduti dalla *joint venture* potrebbero subire delle perdite patrimoniali. In tale circostanza l'investitore estero chiederebbe il risarcimento dei danni a Prelios Polska Sp. z o.o., società controllata da Prelios, che a quella data prestava servizi di *asset management* in favore dei veicoli oggetto dell'operazione straordinaria. A oggi nessun contenzioso giudiziale è stato instaurato.

Oltre ai contenziosi già in corso o potenziali finora descritti, si ritiene opportuno dare informativa riguardo ad altri contenziosi su cui il Gruppo valuta un rischio minore, in considerazione della probabilità del verificarsi dell'evento negativo e del relativo impatto.

- Il primo contenzioso riguarda l'iniziativa relativa al Consorzio G6 Advisor, che svolgeva 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 una responsabilità 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 25 milioni di euro.

- I contenziosi di cui è parte la società controllata Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione, chiamata in giudizio da un ente pubblico per asserito inadempimento di alcuni impegni contrattuali e per danni in relazione ad alcuni contratti di servizi immobiliare. I contenziosi si riferiscono alla gestione antecedente l'acquisizione di Edilnord Gestioni S.r.l. in liquidazione da parte di Prelios e quindi sono in parte coperti da una garanzia rilasciata dal venditore, per un *petitum* complessivo di 35 milioni di euro.
- 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 5,7 milioni di euro. Con sentenza n. 2062/2016 pubblicata il 17 febbraio 2016 il Tribunale di Milano, in parziale accoglimento delle domande delle Parti, ha condannato la Società al pagamento di circa 0,5 milioni di euro, importo comprensivo delle spese legali di controparte e degli interessi legali dalla data della domanda (21 dicembre 2011) alla data di pubblicazione della sentenza. Si precisa che la sentenza è provvisoriamente esecutiva e attualmente non è stata notificata da controparte al fine di far decorrere il termine breve per l'eventuale appello. Il legale incaricato dalla Società è in attesa di un riscontro da parte del legale avversario circa le modalità di pagamento di quanto disposto in sentenza, nonché di conoscere le intenzioni delle parti attrici in merito all'impugnazione della citata sentenza.
- Il giudizio promosso da una società di costruzioni, che ha convenuto in giudizio Prelios, formulando richiesta di risarcimento del danno pari a 6,4 milioni di euro circa in ragione dell'asserito mancato adempimento di una scrittura privata sottoscritta nel 2006. In tale atto la Società, quale capogruppo, si sarebbe impegnata a considerare l'attore 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. (a suo tempo controllata da Prelios);
- Nel febbraio 2005 Prelios e le società del Gruppo, nello specifico Prelios Property & Project Management S.p.A., Prelios Agency S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. hanno sottoscritto un contratto con un importante Istituto di Credito ed alcune società appartenenti all'omonimo Gruppo ai sensi del quale Prelios – in proprio o tramite le società del Gruppo – si impegnava a fornire alcuni servizi relativi all'acquisto, gestione e dismissione di determinati immobili. Nel mese di gennaio 2011 l'Istituto di Credito recedeva dal Contratto e il 14 dicembre 2012 l'Istituto di Credito ha presentato richiesta di risarcimento danni, quantificati in 82 milioni di euro.
Ad oggi sono ancora in corso le interlocuzioni tra le parti, iniziate nel 2013, volte ad esaminare le reciproche argomentazioni e verificare possibili soluzioni bonarie alla controversia.
- Per quanto attiene Prelios Deutschland GmbH ("Prelios DE"), società interamente controllata da Prelios, si segnala che a seguito di possibili inadempimenti nella gestione di contratti di *property management* risalenti al 2008, si è ritenuto prudente procedere all'accantonamento di un congruo fondo rischi.
- Si segnala che nel corso dei mesi di giugno e di luglio 2015, la società Prelios Credit Servicing S.p.A. ha ricevuto una richiesta d'indennizzo per quattro veicoli di cartolarizzazione di crediti, tutti partecipati da una società facente parte di un importante Gruppo Bancario Internazionale, per un'asserita responsabilità in relazione all'attività di *special servicer* prestata fino a marzo 2014. La Società, ritenendo tale richiesta priva di fondatezza, si è tempestivamente attivata tramite i propri legali per verificarne l'eventuale consistenza. Sono stati pertanto avviati i contatti con lo studio legale che assiste i veicoli di cartolarizzazione al fine di procedere ad un confronto tra le parti avente ad oggetto le singole richieste per verificare la documentazione fornita e le ulteriori informazioni richieste della Società. Allo stato non risulta peraltro possibile effettuare una analisi definitiva e una quantificazione degli eventuali rischi stante l'incompletezza della documentazione e l'indeterminatezza e genericità delle richieste risarcitorie. Pur nell'ambito di tali limitate analisi, la Società, supportata dai propri legali incaricati, ritiene comunque che vi siano fondate ragioni di difesa da opporre alle richieste di controparte non scaturendo, allo stato, la necessità di effettuare alcun accantonamento. Occorre altresì rilevare che la Società ha prontamente attivato le polizze assicurative in essere, denunciando i sinistri alle rispettive compagnie assicurative.

Inoltre si segnala una verifica ispettiva svolta da parte della CONSOB nei confronti di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. nel periodo da ottobre 2014 a febbraio 2015 in relazione all'operazione di

cessione dell'intero portafoglio immobiliare residuo di un fondo partecipato da investitori al dettaglio e gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.. A seguito dell'attività ispettiva, CONSOB ha mosso alcuni rilievi, rispetto ai quali Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ha presentato le proprie deduzioni difensive, respingendo tali rilievi. Il procedimento da parte della CONSOB è tuttora in corso.

9.4.2. RISCHI FISCALI

Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale le vertenze fiscali contestate dalle autorità fiscali italiane a Prelios e alcune sue controllate e ancora pendenti sono pari a circa complessivi 1,8 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni e interessi). 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 e IRAP;
- indebita detrazione IVA ed errata applicazione dell'IVA;
- contestazione in materia di imposte di registro;
- contestazione in materia di ICI.

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

* * *

Si segnala, per opportuna completezza informativa, che, per quanto riguarda le società in cui Prelios o sue controllate, hanno investito con quote di minoranza qualificata con terzi investitori (collegate e *joint venture*), il totale delle contestazioni da parte delle autorità fiscali italiane è pari a circa 32,5 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni e interessi), mentre il totale delle contestazioni da parte delle autorità tedesche è pari a circa 2,2 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni e interessi).

Le situazioni più significative sono le seguenti:

- a) società collegate di Prelios:
 - i. Fondo Social & Public Initiatives (fondo gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.) di cui Prelios detiene indirettamente quote per il 35%.
In data 10 maggio 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. 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 ed in quanto tali soggette a imposta proporzionale di registro (oltre che alle imposte ipotecarie e catastali anch'esse in misura proporzionale).
Su queste basi, l'Ufficio ha richiesto il pagamento di maggiori imposte in misura pari a circa 5,2 milioni di euro (oltre a sanzioni, pari al 120% delle imposte e interessi).
In data 12 giugno 2013, l'Agenzia delle Entrate ha notificato a Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. un ulteriore avviso di liquidazione dell'imposta quantificando le maggiori imposte in misura pari a circa 2 milioni di euro (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.
L'importo dei predetti avvisi di liquidazione d'imposta è pari a 7,2 milioni di euro (oltre a sanzioni, pari al 120% delle imposte e 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 a 2,2 milioni di euro, oltre interessi e sanzioni) nell'ambito di una operazione di conferimento e permuta. E' stato presentato ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale.

b) società collegate a Focus Investments S.p.A.:

- i. Iniziative Immobiliari S.r.l. in liquidazione, di cui Focus Investments S.p.A. 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 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 che ha interessato Iniziative Immobiliari nel 2003.

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 13,9 milioni di euro (controversia decisa in senso favorevole alla Società dalla Commissione Tributaria Provinciale e già passata in giudicato).

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 di approvazione del presente bilancio, l'udienza di trattazione della controversia dinanzi alla Corte di Cassazione non risulta fissata.

* * *

In aggiunta a quanto sopra, si segnala che, 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 Società di Gestione del Risparmio S.p.A. 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, di seguito "Fondi"). A esito delle attività di controllo la Guardia di Finanza ha notificato nove processi verbali di constatazione (di seguito "PVC").

In relazione ai PVC Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - 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.

* * *

Gli stessi Fondi erano stati destinatari a ottobre 2011 di provvedimenti di attribuzione di codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. 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 la vertenza, accogliendo tutte le eccezioni di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. 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. A questo proposito Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. si è costituita in giudizio presentando nei termini appositi controricorso all'Avvocatura di Stato.

* * *

Relativamente alle società tedesche controllate da Prelios S.p.A. o da sue controllate, non si segnalano contestazioni da parte delle autorità fiscali.

Con riferimento alle società collegate tedesche, il totale delle contestazioni da parte delle competenti autorità fiscali è pari a 2,2 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi) a fronte dei quali si è provveduto ad effettuare accantonamenti per pari importo, di cui:

- contestazioni relative alle società conferite in Focus Investments circa 1,0 milione di euro (escluse sanzioni e interessi), a fronte delle quali sono stati appostati fondi per pari importo;
- contestazioni relative alle società detenute con partecipazioni di minoranza da Prelios circa 1,2 milioni di euro (escluse sanzioni e interessi), a fronte delle quali sono stati appostati fondi per pari importo.

Si segnala infine che su alcune società collegate tedesche, in particolare sulle *joint ventures* facenti parte del Gruppo Solaia, sono in corso verifiche fiscali su specifiche tematiche, la maggior parte delle quali oggetto di analisi in sede di acquisizione del portafoglio, e pertanto coperte da garanzie, comunque connesse alla solvibilità da parte degli originari venditori.

9.4.3. RISCHI CONNESSI ALLE DICHIARAZIONI E GARANZIE RILASCIATE DA PRELIOS E RELATIVI OBBLIGHI DI INDENNIZZO IN RELAZIONE AL RAMO D'AZIENDA INVESTIMENTI

Nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti a Focus Investments S.p.A., la Società ha rilasciato dichiarazioni e garanzie in favore di Focus Investments S.p.A., 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 da fatti, omissioni o atti accaduti o compiuti entro il 12 gennaio 2016, 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; o dalla violazione di previsioni contenute in qualsiasi statuto, regolamento e/o accordo applicabile a Prelios, Focus Investments S.p.A. e/o alle Partecipate, o dalla violazione di disposizioni di legge o altri provvedimenti alle stesse applicabili, nell'ambito del trasferimento in Focus Investments S.p.A. delle partecipazioni, quote di fondi nonché di tutti gli altri beni e rapporti giuridici compresi nel Ramo d'Azienda Investimenti, fino ad un importo massimo aggregato di 25 milioni di euro.

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 S.p.A. o ad alcuna delle Partecipate derivanti da una specifica controversia individuata e attualmente pendente per taluni asseriti inadempimenti fino ad un importo massimo di 7 milioni di euro, 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 25 milioni di euro, limite massimo comunque non superabile. Tali garanzie hanno una durata di 36 mesi successivi al 12 gennaio 2016.

Pertanto, qualora si verificassero passività che determinino obblighi di indennizzo, Prelios potrebbe essere chiamata ad indennizzare Focus Investments S.p.A., con conseguenti effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e/o del Gruppo Prelios.

9.5. RISCHI OPERATIVI

9.5.1. 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 e un conseguente impatto negativo sui risultati futuri. Tale rischio è più 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 (soprattutto per l'ingresso di alcuni gruppi bancari) e da livelli retributivi interni aggredibili dai *competitors*, il rischio di perdere risorse chiave o con *know how* critici 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 d'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 di *back up* per le risorse con *know-how* critico. Anche in presenza di tali politiche d'incentivazione, non è possibile escludere la perdita di risorse chiave con conseguenti impatti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

10. EVENTI SUCCESSIVI

- Il 12 gennaio 2016 Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha formalmente deliberato di esercitare la delega conferitagli ai sensi dell'art. 2443 c.c. dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 16 ottobre 2015, ad aumentare il capitale sociale per massimi 66,5 milioni di euro (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo) tramite l'emissione di nuove azioni ordinarie Prelios, prive del valore nominale, in opzione ai soci (titolari di azioni ordinarie e titolari di azioni di categoria B), in proporzione al numero di azioni possedute.

Subordinatamente a determinate condizioni, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. si sono impegnate irrevocabilmente 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, rispettivamente, pari a 6.583.377 euro e 3.077.593 euro, che sarà liberata mediante compensazione volontaria parziale con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti vantati nei confronti della Società. Inoltre, si ricorda che l'eventuale inoptato sarà interamente garantito dalle Banche Finanziatrici a determinate condizioni.

- Sempre in data 12 gennaio 2016 è stato, altresì, perfezionato l'aumento di capitale pari a 12 milioni di euro riservato a Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. in Focus Investments S.p.A., il veicolo societario cui sono state trasferite tutte le attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios. Con l'ingresso dei Partners in Focus Investments S.p.A. è stato anche adottato il nuovo statuto della società che prevede, tra l'altro, la ripartizione del capitale sociale in azioni di diversa categoria con una correlata *governance* della società paritaria tra tutti e quattro i soci, con la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios.
- In data 3 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha definito le condizioni definitive dell'aumento di capitale, in particolare è stato deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile per massimi nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di massimi 60.026.929,12 euro e così per complessivi massimi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di complessive massime n° 646.145.631 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), ad un prezzo di emissione per azione di 0,1029 euro, dei quali 0,0100 euro da imputarsi a capitale e 0,0929 euro da imputarsi a sovrapprezzo, da offrire in opzione agli azionisti (titolari di azioni ordinarie e titolari di azioni di categoria B) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile. Il prezzo di offerta è stato determinato – in conformità a quanto deliberato dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 16 ottobre 2015 – tenuto conto della prassi di mercato e applicando uno sconto del 34,4% sul TERP⁵⁶ delle azioni ordinarie Prelios, calcolato sulla base del prezzo ufficiale di Borsa del 3 febbraio 2016, pari a 0,2053 euro. Le azioni sono state 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.
- Il 5 febbraio 2016 Consob ha approvato il prospetto informativo relativo all'offerta in opzione agli aventi diritto e all'ammissione a quotazione delle azioni ordinarie di nuova emissione di Prelios S.p.A., rivenienti dall'aumento di capitale scindibile e a pagamento. Si ricorda che i proventi derivanti dall'aumento di capitale, pari a complessivi 66,5 milioni di euro sono destinati per 48 milioni di euro a rimborso del debito corporate, per 12 milioni di euro a supportare il fabbisogno finanziario in relazione allo sviluppo dell'attività dei Servizi e 6,5 milioni di euro saranno utilizzati per l'acquisto della partecipazione del 10% di Prelios SGR, attualmente detenuta da Intesa Sanpaolo.
- Durante il periodo di offerta in opzione, iniziato l'8 febbraio 2016 e conclusosi il 24 febbraio 2016 delle massime n. 646.145.631 azioni ordinarie Prelios di nuova emissione, prive del valore nominale, aventi godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle azioni già in circolazione sono stati esercitati n.

⁵⁶ *Theoretical Ex-right Price* ("TERP"), che corrisponde al prezzo teorico di un'azione dopo lo stacco del diritto di opzione relativo ad un aumento di capitale.

466.443.090 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 419.798.781 azioni, pari a circa il 64,97% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo pari a circa 43,2 milioni di euro.

In particolare, nel rispetto degli impegni assunti, UniCredit S.p.A. e Intesa Sanpaolo S.p.A. hanno sottoscritto la quota di loro pertinenza dell'aumento di capitale (pari complessivamente al 14,53% circa delle Azioni offerte), rispettivamente pari a circa 6,6 milioni di euro e 3,1 milioni di euro, mediante compensazione volontaria parziale con una corrispondente porzione dei rispettivi crediti finanziari vantati nei confronti della Società. I numero 251.496.500 diritti di opzione non esercitati nel Periodo di Offerta (i "diritti inoptati"), relativi alla sottoscrizione di n. 226.346.850 azioni di nuova emissione, corrispondenti a una percentuale pari al 35,03% circa del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo pari a circa 23,3 milioni di euro, sono stati offerti in Borsa da Prelios S.p.A., ai sensi dell'art. 2441 del codice civile. Di queste sono state sottoscritte n. 171.723.825 azioni (pari al 26,58% circa del totale delle azioni ordinarie di nuova emissione) per un controvalore complessivo di circa 17,7 milioni di euro. Pertanto, tenuto anche conto delle azioni già sottoscritte ad esito del Periodo di Offerta risultano complessivamente sottoscritte n. 591.522.606 Azioni, pari al 91,55% circa del totale delle azioni ordinarie di nuova emissione, per un controvalore complessivo di circa 60,9 milioni di euro.

- In data 25 febbraio 2016 Prelios S.p.A. ha sottoscritto gli strumenti finanziari partecipativi (SFP) emessi da Focus Investments S.p.A., veicolo societario cui sono state trasferite tutte le attività di *business* relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo Prelios, a fronte dell'apporto per cassa di 19,95 milioni di euro, precisandosi che una porzione pari a 50 mila euro, del complessivo apporto per cassa previsto pari ad 20 milioni di euro, era già stata versata dalla società in Focus Investments S.p.A. al momento della costituzione della stessa. Da tale adempimento, previsto tra le condizioni poste per il buon esito della complessiva Operazione, consegue la totale liberazione di Prelios S.p.A. dalla responsabilità relativa al debito conferito in Focus Investments S.p.A., pari a circa 176 milioni di euro alla data di efficacia del conferimento.
- In data 9 marzo, ai sensi del contratto di garanzia stipulato in data 3 febbraio 2016 con le Banche Finanziarie di Prelios e dei relativi impegni assunti, Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto l'intero inoptato, pari a circa l'8,45%, ovvero 54.623.025 azioni - per un controvalore complessivo di circa 5,6 milioni di euro, mediante conversione, per pari importo, del proprio credito finanziario vantato nei confronti di Prelios attraverso meccanismi di compensazione e in connessione all'acquisto da parte di Prelios di tutte le azioni di Prelios SGR in possesso di Intesa Sanpaolo, pari al 10% del capitale sociale. A seguito di tale sottoscrizione, l'Aumento di Capitale in Opzione risulta pertanto essere integralmente sottoscritto per un controvalore complessivo pari ad 66.488.385,43 euro.
- Il 10 marzo 2016 la Società comunica la nuova composizione del capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, che ammonta, complessivamente, a 55.686.524,26 euro suddiviso in:
 - numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
 - numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.
- In data 21 marzo la Società ha approvato il Budget 2016 che nel contesto del Piano Industriale 2015-2017 conferma la focalizzazione dell'attività del Gruppo Prelios nel settore Servizi (asset e fund management, property & project management, agency, valuations e credit servicing) e l'entrata a regime del nuovo modello di business "*market oriented*", che richiede nuove competenze e know-how, per la realizzazione della strategia di progressiva riduzione dell'attività captive e crescita del fatturato da clienti terzi. In coerenza con il Piano Industriale 2015-2017, il Budget 2016 si pone in particolare i seguenti principali obiettivi di breve termine:
 - stabilizzazione e crescita dei ricavi della piattaforma di servizi, miglioramento dei margini per alcune società del Gruppo e attuazione delle linee guida definite dalle singole Business Unit;
 - implementazione a regime del mandato DoBank (già UCCMB);

- sviluppo di nuovi progetti strategici per il Gruppo, con particolare focus sui mercati del risparmio gestito (Prelios Europe): Prelios, in linea con gli attuali trend del mercato e tenuto conto della normativa relativa alla gestione del risparmio (c.d. «AIFMD»), ha l'obiettivo di attrarre primari investitori internazionali con strumenti alternativi ai fondi immobiliari;
- trasformazione della missione della piattaforma tedesca da società operativa locale eredità di passati co-investimenti a secondo «hub» del Gruppo Prelios (oltre all'Italia), con responsabilità di sviluppo del business nell'Europa Centrale e Settentrionale;
- lancio di nuovi veicoli di investimento indiretto («Project SIIQ»): sfruttando i recenti cambiamenti normativi e con l'obiettivo di attrarre nuovi capitali esteri su mercati regolamentati Italiani, Prelios vorrebbe promuovere il lancio di una società per azioni sotto forma di SIIQ, Società di Investimento Immobiliare Quotata non partecipata dal Gruppo;
- continuo focus sulla razionalizzazione dei costi fissi.

Il Budget 2016 conferma i target comunicati al mercato nell'ambito del Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 agosto.

11. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Anche in considerazione del già citato evolversi migliorativo del mercato di riferimento, Prelios ha individuato e sta attuando, a livello delle singole Business Unit del Gruppo, una serie di interventi ed iniziative in attuazione (i) del Budget 2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2016 (ii) del Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 agosto.

Dal punto di vista gestionale, il 2016 - che ha visto in marzo il completamento della nota Operazione Straordinaria - sarà dedicato al rilancio di Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari.

La Società, come già descritto nel paragrafo dedicato agli «eventi successivi», ha approvato il Budget 2016 che conferma i seguenti target economici già comunicati al mercato con il Piano Industriale 2015-2017:

- Fatturato della Piattaforma Servizi: tra 100 e 105 milioni di euro;
- EBIT della Piattaforma Servizi, al lordo di G&A, positivo tra 10 e 12 milioni di euro.

In conclusione, anche a seguito dell'Operazione Straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale appena conclusa e dalle risultanze del Budget 2016 e del Piano Industriale 2015-2017, gli Amministratori di Prelios ritengono ragionevole l'assunzione che il Gruppo possa continuare ad operare in continuità.

12. RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Per la relazione sul governo societario e gli assetti proprietari si rimanda all'apposita Sezione D.

13. ALTRE INFORMAZIONI

13.1. Assemblea ordinaria e straordinaria degli azionisti

In data 24 giugno 2015 si è tenuta, in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti.

In sede Ordinaria, l'Assemblea, oltre ad approvare il bilancio dell'esercizio 2014, ha nominato – a seguito delle intervenute dimissioni della dott.ssa Claudia Bugno dalla carica di Consigliere – la dott.ssa Valeria Leone quale nuovo Amministratore della Società sulla base della proposta presentata all'uopo dall'azionista Pirelli & C. S.p.A., confermando pertanto in quindici il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione. L'Assemblea poi, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 123-ter del TUF e dall'art. 84-quater del Regolamento Emittenti Consob, ha espresso voto favorevole sulla politica della società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché sulle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica.

In sede Straordinaria, l'Assemblea – ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del codice civile – ha deliberato di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio pari ad 74.129.720,08 euro, della perdita dell'esercizio precedente pari ad 299.772.019,32 euro e delle "altre riserve" negative preesistenti per 5.570.314,65 euro, come risultanti dal bilancio dell'esercizio 2014 mediante:

1. integrale utilizzo delle riserve disponibili, per l'importo di 2.255.864,80 euro;
2. riduzione del capitale sociale per l'importo di 377.216.189,25 euro, senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale,

Conseguentemente, essendosi ridotto il capitale sociale ad 49.225.067,95 euro, è stato modificato l'articolo 5 (capitale sociale) dello Statuto Sociale di Prelios.

In data 16 ottobre 2015, si è tenuta, in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti.

In sede Ordinaria, l'Assemblea ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, riducendo a 11 il numero dei suoi componenti (rispetto ai 15 del Consiglio uscente nominato nel 2013), sulla base dell'unica lista presentata dagli azionisti Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e Unicredit S.p.A.. È stata, inoltre, stabilita la durata del mandato in tre esercizi (e dunque fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017) e fissato il compenso complessivo annuo dell'intero Consiglio in massimi 550.000,00 euro.

In sede Straordinaria, l'Assemblea ha approvato la modifica dell'articolo 5 dello Statuto Sociale (capitale e azioni) attribuendo agli Amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale per massimi 66,5 milioni di euro (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo) tramite l'emissione di nuove azioni ordinarie Prelios, prive del valore nominale, nel più ampio contesto dell'operazione straordinaria di *spin off* della componente di *business* del settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo da quella dei servizi immobiliari, nonché di rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società.

A seguito della menzionata integrale esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, come attestata in data 10 marzo 2016, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

13.2. Azioni proprie

Al 31 dicembre 2015, la Società detiene in portafoglio n. 1.788 azioni ordinarie proprie su un totale di n. 506.953.179 azioni ordinarie.

Il valore di libro delle azioni proprie, in ottemperanza ai principi contabili IAS/IFRS, è stato contabilizzato nel bilancio consolidato e in quello separato di Prelios a riduzione del patrimonio netto; la situazione economica della Società non risulta pertanto influenzata da oscillazioni dei corsi di borsa del titolo.

13.3. Consolidato Fiscale

Si segnala che a partire dall'esercizio 2010 la Società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata in capo alla consolidante Prelios S.p.A. ai sensi dell'art. 117 e seguenti del T.u.i.r., con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito "Regolamento", che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

L'adozione del consolidato consente di compensare, in capo alla Capogruppo Prelios S.p.A., gli imponibili positivi o negativi della Capogruppo stessa con quelli delle società controllate residenti che abbiano esercitato l'opzione. Con l'esercizio 2015 giunge a scadenza il precedente rinnovo dell'opzione per il triennio 2013-2015. La capogruppo Prelios S.p.A. ha già manifestato, in un'ottica di continuità di tale regime fiscale, la propria intenzione di procedere al rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge, fatta salva l'interruzione anticipata per perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios. In particolare, la società consolidante riconosce, quando spettante ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento, una remunerazione alle società consolidate che dispongano di perdite fiscali in misura pari all'aliquota IRES vigente e nei limiti delle aspettative di remunerazione nell'esercizio delle perdite fiscali.

13.4. Liquidazione IVA di Gruppo

Per il periodo d'imposta 2015 Prelios S.p.A., in qualità di società controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, hanno optato per una autonoma liquidazione IVA di Gruppo.

13.5. Pubblicazione documenti informativi

Ai sensi di quanto previsto dall'Art. 70, comma 8, e dall'Art. 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti emanato dalla Consob, la Società si è avvalsa della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

14. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.

Al 31 dicembre 2015 Prelios S.p.A. ha registrato una perdita netta pari a 29,6 milioni di euro, a fronte di una perdita netta di 74,1 milioni di euro dell'anno precedente.

In relazione alla richiamata perdita d'esercizio emergente al 31 dicembre 2015 ed alla relativa entità, si evidenzia che *medio-tempore*, in data 10 marzo 2016, è stata depositata l'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale in opzione approvato dal Consiglio di Amministrazione in esercizio della delega allo stesso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società del 16 ottobre 2015

In particolare, si rammenta che è stata data integrale esecuzione all'aumento di capitale in opzione per nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di 60.026.929,12 euro e così per complessivi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo.

Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale (pari a 55.686.524,26 euro) e della riserva sovrapprezzo (pari a 60.026.929,12 euro) costituitasi per l'effetto dell'integrale esecuzione dell'aumento di capitale, la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a 29.622.332,51 euro) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

La tabella seguente espone i dati economici più significativi del periodo in esame confrontati con quelli dello scorso esercizio:

(in milioni di euro)	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Totale ricavi operativi	12,4	14,5
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	(33,0)	(67,6)
Gestione finanziaria	(0,7)	(16,7)
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	4,3	9,6
Risultato netto	(29,6)	(74,1)

I ricavi operativi ammontano a 12,4 milioni di euro, a fronte di 14,5 milioni di euro del precedente esercizio e si riferiscono prevalentemente ai servizi di staff svolti centralmente dalla capogruppo a favore delle società controllate, nonché al recupero di costi vari (in particolare recuperi di costi delle sedi), utilizzo del marchio e *fee di asset management*; includono inoltre il rilascio di alcuni accantonamenti effettuati negli anni precedenti. Nel 2014 includevano, per 2,5 milioni di euro, il provento rilevato verso la controllata Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) a seguito della chiusura in via transattiva dei contenziosi legati a commesse gestite in passato per conto di Inpdap.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è negativo per 33,0 milioni di euro rispetto ad un valore negativo per 67,6 milioni di euro del 2014. Il miglioramento è principalmente riconducibile alla riduzione delle perdite nette di valore sulle partecipazioni, che (al netto delle valutazioni incluse nella voce "Risultato derivante da attività destinate ad essere cedute") passano dai 64,9 milioni di euro registrati nel 2014 ai 30,4 milioni di euro del 2015. Un altro effetto positivo è dato dal miglioramento del risultato operativo (negativo per 9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2015 a fronte di un valore negativo per 18,2 milioni di euro nel 2014), che tiene tra l'altro conto dei dividendi ricevuti, che ammontano nel 2015 a 6,5 milioni di euro a fronte di 15,9 milioni di euro nell'anno precedente.

La gestione finanziaria, al netto dei proventi finanziari inclusi nel "Risultato derivante da attività destinate ad essere cedute", risulta negativa per 0,7 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo per 16,7 milioni di euro del precedente esercizio.

I proventi finanziari includono al 31 dicembre 2015 il provento realizzato a fronte dell'estinzione anticipata, tramite pagamento di un importo forfettario inferiore al valore nominale, del debito finanziario verso UBI Banca, sia con riferimento al finanziamento Senior sia al finanziamento Super Senior. Nel 2014 la voce aveva invece subito l'effetto negativo dell'adeguamento del valore dei titoli *junior* per 6,3 milioni di euro. La variazione residua è riconducibile alla riduzione degli oneri figurativi rilevati sui finanziamenti Senior e Super Senior, nonché ad un effetto positivo nei delta cambi sui finanziamenti in valuta polacca.

Il risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute si riferisce, come per l'anno precedente, ai proventi e agli oneri derivanti da attività e passività oggetto di "*discontinued operations*", quale si configura, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5), la cessione a terzi delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG (Deutsche Grundvermögen GmbH).

Tale risultato al 31 dicembre 2015 è positivo per 4,3 milioni di euro e include l'adeguamento di valore della partecipazione detenuta in Solaia RE S.à.r.l. e dei finanziamenti erogati per conto della controllata Prelios Netherland B.V. nei confronti delle società cui faceva capo l'investimento nel portafoglio DGAG. Nel 2014 il risultato, positivo per 9,6 milioni di euro, accoglieva inoltre la plusvalenza, pari a 1,2 milioni di euro, realizzata dalla cessione delle quote minoritarie detenute direttamente da Prelios S.p.A. nelle società tedesche facenti parte del Gruppo DGAG.

La tabella seguente riporta una breve sintesi dello stato patrimoniale riclassificato, comparato con quello dell'esercizio precedente:

(in milioni di euro)	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Immobilizzazioni	279,9	290,8
<i>di cui partecipazioni</i>	269,2	147,7
Capitale circolante netto	(2,8)	(5,8)
Attività destinate ad essere cedute	-	32,6
Capitale netto Investito	277,1	317,6
Patrimonio netto	19,8	49,4
Fondi	6,3	11,3
Posizione finanziaria netta	251,0	256,9
Totale e copertura del CNI	277,1	317,6

In data 29 dicembre è stato perfezionato il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A., con efficacia dal 31 dicembre 2015. Il ramo d'azienda include le attività e le passività afferenti l'esercizio dell'attività di investimento, segnatamente le partecipazioni detenute da Prelios S.p.A. nelle società di investimento immobiliare e i finanziamenti erogati alle stesse, e una porzione del debito finanziario Senior per l'importo di 176,2 milioni di euro. Si segnala che, alla data di riferimento del bilancio, risultano ancora non interamente realizzate le condizioni sospensive previste dal nuovo accordo di rimodulazione del debito finanziario sottoscritto fra Prelios S.p.A. e le banche finanziatrici in data 8 ottobre 2015, al fine della liberazione di Prelios S.p.A. dalle obbligazioni connesse al debito; la quota di debito oggetto di conferimento risulta quindi ancora esposta fra le passività di Prelios S.p.A. nel bilancio al 31 dicembre 2015.

La voce "Immobilizzazioni" ha subito un decremento netto di 10,9 milioni di euro rispetto al dicembre 2014, riconducibile principalmente alla contrazione dei crediti finanziari non correnti. L'incremento netto del valore delle partecipazioni è invece riconducibile essenzialmente al conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti a Focus Investments S.p.A., società controllata al 31 dicembre 2015.

Il capitale circolante netto passa da un valore negativo di 5,8 milioni di euro del 31 dicembre 2014 ad un valore negativo di 2,8 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

La variazione è riconducibile principalmente alla regolazione, avvenuta nel corso dell'esercizio, di alcuni debiti verso *joint venture* iscritti negli esercizi precedenti, nonché all'effetto del conferimento del ramo d'azienda.

La voce "Attività destinate ad essere cedute" includeva al 31 dicembre 2014 le attività afferenti il portafoglio residenziale tedesco DGAG, fra cui la partecipazione detenuta nella *joint venture* Solaia RE S.à r.l. (il cui valore è stato interamente svalutato nel 2015) e la quota del finanziamento vantato verso la controllata Prelios Netherlands B.V. e da questa destinata a finanziamento delle *joint venture* cui fa capo il portafoglio DGAG; quest'ultimo è stato quasi interamente rimborsato nel corso dell'anno, e il valore residuo è stato trasferito alla partecipata Focus Investments S.p.A. nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti.

Il capitale netto investito ammonta a 277,1 milioni di euro a fronte di 317,6 milioni di euro del 31 dicembre 2014. Il decremento è riconducibile alle già citate riduzioni nei crediti finanziari non correnti e nelle attività destinate ad essere cedute.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2015 risulta pari a 19,8 milioni di euro rispetto a 49,4 milioni al 31 dicembre 2014; tale variazione è sostanzialmente attribuibile al risultato di esercizio negativo per 29,6 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2015 risulta a debito per 251 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 256,9 milioni di euro a fine 2014. I debiti non correnti verso banche subiscono un decremento netto di circa 5,9 milioni di euro, a fronte dei rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio e della già citata estinzione anticipata del debito finanziario verso UBI Banca. Il decremento dei debiti finanziari correnti, pari a 36 milioni di euro, è parzialmente compensato dalla contrazione nei crediti finanziari correnti, pari a 30,9 milioni di euro; entrambe le variazioni sono in gran parte riconducibili al conferimento nel Ramo d'Azienda Investimenti dei crediti e debiti finanziari precedentemente in essere fra Prelios S.p.A. e le società di investimento controllate.

Le disponibilità liquide si riducono per circa 4,8 milioni di euro.

Risorse umane

Al 31 dicembre 2015 gli organici di Prelios S.p.A. ammontano a 37 unità, a fronte di 59 unità al 31 dicembre 2014. L'organico è costituito da n. 9 dirigenti, n. 10 quadri, n. 17 impiegati e n. 1 operaio.

Si segnala che nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, con efficacia dal 31 dicembre 2015, sono stati trasferiti da Prelios S.p.A. alla controllata Focus Investments S.p.A. n. 16 dipendenti, di cui 5 dirigenti, 4 quadri e 7 impiegati.

15. ALLEGATI

ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo della gestione** (-11,6 milioni di euro): determinato dal risultato operativo -18,4 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per 16,4 milioni di euro (valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultato da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato) e il valore dei proventi da finanziamento soci per 4,8 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari), rettificati della perdita da valutazione del portafoglio NPL per 1,9 milione di euro (inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari"), delle svalutazioni immobiliari nette 7,5 milioni di euro e degli oneri di ristrutturazione per -0,8 milioni di euro.
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-25,1 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato (-11,6 milioni di euro) gli oneri finanziari (-13,5 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (4,8 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture* (4,6 milioni di euro) ed eventualmente dal valore dei proventi da titoli contenuti nella voce di bilancio "proventi finanziari", espressi al lordo delle svalutazioni immobiliari nette 0,2 milioni di euro.
- **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)** (-13,5 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri finanziari" (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari e della componente non ricorrente inclusa negli oneri di ristrutturazione) e la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare**: tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle *junior notes* incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".
- **Posizione Finanziaria Netta**: la grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo**: è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto**: è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Sale (ROS)**: determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi

- **Utile (perdita) netto base per azione:** è un indicatore della remunerazione per azione del risultato del periodo e viene calcolato come rapporto tra il risultato netto del periodo e il numero di azioni emesse ed attestate alla data di fine esercizio.

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

Risultato operativo della gestione	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Risultato operativo	(18,4)	(27,6)
Risultato da partecipazioni	(14,9)	(14,9)
Proventi da finanziamento soci (2)	4,8	4,5
Perdita da valutazione portafoglio NPL (3)	(1,9)	(6,3)
Oneri di ristrutturazione (1)	0,8	13,9
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	18,0	39,1
Totale	(11,6)	8,7

Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Risultato operativo della gestione	(11,6)	8,7
Proventi finanziari (Oneri finanziari)	(13,5)	(22,5)
Totale	(25,1)	(13,8)

Proventi da finanziamento soci	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	4,6	4,5
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	0,2	-
Totale	4,8	4,5

Proventi finanziari (Oneri finanziari)	DICEMBRE 2015	DICEMBRE 2014
Oneri finanziari	(20,7)	(29,9)
Proventi finanziari	10,2	5,6
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	(4,6)	(4,5)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	1,9	6,3
Oneri di ristrutturazione (1)	(0,3)	-
Totale	(13,5)	(22,5)

NOTE

(1) Gli oneri di ristrutturazione nel 2015 sono stati rilevati per un importo netto negativo di 0,5 milioni di euro, di cui 1,0 milione di euro nel risultato operativo, compensato da un importo positivo pari a 0,2 milioni di euro rilevato nel risultato da partecipazioni e 0,3 milioni di euro negli oneri finanziari.

(2) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel corso del 2015 sono complessivamente negative per 18,2 milioni di euro (pro quota di competenza del Gruppo) rilevati nel risultato da partecipazioni di società valutate ad equity per un valore negativo di 16,5 milioni di euro, per un valore negativo di 1,5 milioni di euro nel risultato operativo di società consolidate integralmente e per 0,2 milioni di euro nei proventi finanziari delle società consolidate integralmente.

(3) La voce include la perdita da valutazione del portafoglio NPL inclusa nella voce oneri finanziari per 1,9 milioni di euro.

ALLEGATO B**Dettaglio dell'indebitamento *real estate* delle società di investimento e fondi**

	Posizione finanziaria netta	Debito Bancario Netto
Commerciale Italia	572.298	535.427
Commerciale Germania	(18.910)	(21.520)
Commerciale Germania - Highstreet -	338.452	(57.688)
Residenza Germania - Small Deals -	(4)	(4)
TOTALE PORTAFOGLIO A REDDITO	891.836	456.214
Trading Italia	482.434	382.082
Sviluppo Italia	97.999	82.560
Aree Italia	127.828	123.705
Altro Germania	3.813	3.808
Aree Polonia	14.164	(23.043)
TOTALE PORTAFOGLIO ALTRO	726.238	569.112
TOTALE REAL ESTATE	1.618.074	1.025.326
Scadenza (anni)*		1,7
di cui Italia		8,3
di cui Germania		1,7

(*) la scadenza media è calcolata considerando il Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa.

Principali clausole contrattuali relative all'indebitamento⁵⁷

Si segnala che i *covenant* di tutti i finanziamenti in essere sui fondi e società di investimento partecipati da Prelios vengono monitorati semestralmente, in corrispondenza delle scadenze di bilancio e indipendentemente dall'effettivo obbligo informativo periodico richiesto dal relativo contratto di finanziamento.

I principali covenant finanziari a livello fondi e società di investimento sono i seguenti:

- LTV (Loan To Value): rapporto tra (i) debito bancario e (ii) valore di perizia del portafoglio;
- LTC (Loan To Cost): rapporto tra (i) debito bancario e (ii) valore contabile del portafoglio;
- ISCR (Interest Service Cover Ratio): rapporto tra (i) ricavi da affitti al netto dei costi di gestione e (ii) oneri finanziari;
- DSCR (Debt Service Cover Ratio): rapporto tra (i) ricavi da affitti e vendite al netto dei costi di gestione e (ii) oneri finanziari e rimborsi in linea capitale;
- Maximum Outstanding Amount: ammontare massimo di esposizione bancaria consentita.

Al 31 dicembre 2015 i fondi e le società di investimento partecipati presentano *covenant* in linea con quelli contrattualmente previsti. Sulla base delle stime disponibili alla data di redazione della presente, è prevedibile che l'LTV di Gamma RE B.V. non sarà in linea con la soglia contrattualmente prevista alla prossima data di calcolo del 31 marzo 2016.

Si segnalano inoltre alcune posizioni il cui debito è arrivato a scadenza relative a Fondo Vivaldi, Fondo Patrimonio Uffici, Iniziative Immobiliari Due S.r.l. (questi ultimi due scaduti il 31 dicembre 2015).

Si fa presente che per le posizioni non in linea con le norme contrattuali, sono state avviate con le controparti finanziarie trattative volte alla formalizzazione e finalizzazione di interventi risolutivi.

⁵⁷ L'analisi non include i dati relativi ai Fondi classificati come fondi terzi in quanto l'interessenza di Prelios è inferiore al 5%, nonché a posizioni riferibili a fondi e veicoli in liquidazione dichiarati in *stop loss*.

ALLEGATO C

Glossario

- **Attività di Investimento:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari.
- **Banche Finanziatrici:** 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 dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia.
- **Budget 2016:** pianificazione economica, finanziaria e patrimoniale per l'esercizio 2016 approvata dal Consiglio di amministrazione del 21 marzo 2016.
- **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.
- **Cash Generating Unit:** si intende il più piccolo gruppo identificabile di attività che genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati dalle altre attività o gruppi di attività conformemente a quanto previsto dai principi contabili internazionali.
- **Corporate Governance:** Insieme delle regole, dei sistemi e degli organi di gestione e di controllo della Società.
- **Credit Servicing:** Gestione giudiziale e stragiudiziale dei crediti in sofferenza prevalentemente garantiti da ipoteca gravante su immobili, mediante attività di valutazione, monitoraggio andamento delle azioni legali e stragiudiziali e di gestione del flusso di dati e informazioni sui portafogli cartolarizzati.
- **Finanziatori:** soggetti finanziatori della Società.
- **Finanziamento Senior:** quota pari a 200 milioni di euro dell'indebitamento della Società soggetta all'Accordo di Rimodulazione. I principali termini e condizioni relative a tale finanziamento sono: rimborso integrale in un'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, un tasso pari all'*Euribor* maggiorato di uno *spread*, eliminazione dei *covenant* finanziari. Il Finanziamento Senior è destinato ad essere rimborsato esclusivamente mediante la realizzazione degli attivi immobiliari.
- **Finanziamento Super Senior:** quota pari a 50 milioni di euro dell'indebitamento della Società soggetta all'Accordo di Rimodulazione. I principali termini e condizioni relative a tale finanziamento sono: 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 e non si prevedono ipotesi di rimborsi anticipati obbligatori, se non nel caso decadenza da beneficio del termine, a seguito del verificarsi di c.d. "eventi rilevanti", come previsti ai sensi del Contratto di Finanziamento Club Deal (come modificato).
- **G&A:** si riferiscono a spese generali e costi di holding e nel dettaglio includono costi correlati al Consiglio di Amministrazione e alle Funzioni di Staff Centrali.
- **Gruppo o Gruppo Prelios:** la Società e le società da questa controllate ai sensi dell'art. 93 del TUF.
- **Highstreet:** iniziativa di investimento realizzata in consorzio con i fondi RREEF, Generali e Borletti nel 2008 e relativa all'acquisizione del 49% di un portafoglio di immobili su tutto il territorio tedesco locati ai grandi magazzini Karstadt.

- **Impairment test:** Test di verifica della riduzione del valore di beni attraverso cui la Società determina il valore recuperabile dei propri asset di bilancio. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o di una Cash Generating Unit 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 svalutato fino a riportarlo al valore recuperabile.
- **Joint venture:** 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.
- **LTI (Long Term Incentive):** incentivazione di medio lungo periodo.
- **MBO (Management By Objective):** indica la componente variabile annuale della remunerazione conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali
- **Net Asset Value (NAV):** grandezza che consente di quantificare il plusvalore implicito inespresso del patrimonio immobiliare gestito e partecipato dal Gruppo. Il Net Asset Value pro quota viene calcolato come differenza tra il valore di mercato degli asset 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 Net Asset Value non si tiene conto dell'effetto delle imposte riferibili alla plusvalenza implicita degli asset partecipati in quanto da considerarsi non significativi per il Gruppo.
- **Non Performing Loan (NPL):** portafogli di crediti ipotecari in sofferenza di provenienza bancaria ossia rivenienti da finanziamenti garantiti da ipoteche su immobili entrati in contenzioso.
- **Operazione:** L'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 ed il suo riposizionamento quale "*pure management company*" - 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 S.p.A. del Ramo d'Azienda Investimenti ed il trasferimento di una porzione dell'indebitamento finanziario in capo a Prelios pari a circa a 176,2 milioni di euro (sulla base degli accordi con Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. contenuti nell'Accordo Quadro e degli accordi con le Banche Finanziatrici contenuti nel Nuovo Accordo di Rimodulazione) - e comprendente, *inter alia*, 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.
- **Outlook 2016-2017:** linee guida strategiche e obiettivi di crescita economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo per il periodo in oggetto approvate dal Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2015.
- **Passing Rent:** 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 utile indicatore del volume annuale degli affitti.
- **Passing Yield:** indicatore della redditività in termini di affitto degli asset appartenenti ad una certa iniziativa. Viene calcolato rapportando al valore di libro degli asset dell'iniziativa il corrispondente valore passing rent.
- **Patrimonio di terzi in gestione:** Patrimonio immobiliare in gestione espresso al valore di mercato alla data di chiusura del periodo, secondo le perizie di esperti indipendenti. Include *inter alia* iniziative partecipate dal Gruppo con interessenza inferiore al 5%.
- **Patrimonio partecipato:** patrimonio immobiliare e *Non Performing Loans* partecipati attraverso fondi e società di investimento espresso a valori di mercato alla data di chiusura del periodo, secondo le perizie di esperti indipendenti, per il patrimonio immobiliare e a valori 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*.

- **Piano Industriale:** piano del Gruppo per il periodo 2015-2017 approvato il 6 agosto 2015 sulla base delle *Guidelines* 2015-2017 precedentemente approvate dal consiglio di amministrazione del 10 marzo 2015.
- **Piattaforma di Gestione:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie attività di *fund & asset management* e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility in Germania) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle relative spese generali ed amministrative.
- **Ramo d'Azienda Investimenti:** il ramo d'azienda di Prelios S.p.A. 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 ed una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior*.
- **Società:** Prelios S.p.A..
- **Tracking Shares:** azioni numerate ed assegnate in modo da realizzare una correlazione diretta tra di esse e alcune società partecipate sia in termini di contribuzione ai risultati che di esercizio del controllo.
- **Vacancy:** indica la parte degli immobili che non generano redditività sotto forma di affitti; viene calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale.

ALLEGATO D

Prospetto di raccordo della Capogruppo

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2015 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2015 coi corrispondenti valori della capogruppo Prelios S.p.A..

(in migliaia di euro)	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Prelios S.p.A.	(29.622)	19.768
Rettifiche di consolidamento:		
- risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	580	2.324
- contributo società controllate	(24.949)	(501.896)
- risultato da partecipazioni	(14.617)	(101.386)
- eliminazione svalutazioni/dividendi e avviamenti iscritti nel bilancio della capogruppo	23.579	635.627
- altre rettifiche di consolidato	492	8.739
Bilancio consolidato Gruppo Prelios (quota attribuibile al Gruppo)	(44.537)	63.176

B. IL GRUPPO PRELIOS – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2015

1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO*(importi in migliaia di euro)*

Nota	ATTIVITA'	31.12.2015	31.12.2014
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
1	Immobilizzazioni materiali	800	853
2	Immobilizzazioni immateriali	58.595	59.082
3	Partecipazioni	123.732	150.104
	<i>di cui possedute per la vendita</i>	-	3.849
4	Altre attività finanziarie	25.151	16.254
5	Attività per imposte differite	7.461	8.310
7	Altri crediti	86.346	113.596
	<i>di cui verso parti correlate</i>	81.088	108.355
	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	302.085	348.199
	ATTIVITA' CORRENTI		
9	Rimanenze	39.317	43.472
6	Crediti commerciali	41.956	35.074
	<i>di cui verso parti correlate</i>	16.538	18.758
7	Altri crediti	19.701	17.773
	<i>di cui verso parti correlate</i>	9.146	8.834
10	Disponibilità liquide	72.607	77.192
8	Crediti tributari	2.768	3.013
	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	176.349	176.524
29	TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	1.744	12.164
	<i>di cui verso parti correlate</i>	1.744	9.964
	TOTALE ATTIVITA'	480.178	536.887

Nota	PATRIMONIO NETTO	31.12.2015	31.12.2014
	PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
11	Capitale sociale	49.216	426.432
12	Altre riserve	(8.980)	(15.940)
13	Utili/(Perdite) a nuovo	67.477	(244.539)
	Risultato del periodo	(44.537)	(61.149)
	TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	63.176	104.804
14	PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.871	2.488
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	66.047	107.292
	PASSIVITA'	31.12.2015	31.12.2014
	PASSIVITA' NON CORRENTI		
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	247.089	256.434
17	Altri debiti	5.527	524
18	Fondo rischi e oneri futuri	33.779	40.187
5	Fondi per imposte differite	2.527	2.156
19	Fondi del personale	11.103	12.080
20	Debiti tributari	-	122
	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	300.025	311.503
	PASSIVITA' CORRENTI		
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	10.716	8.490
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>5.141</i>	<i>6.576</i>
16	Debiti commerciali	54.902	47.316
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.568</i>	<i>3.063</i>
17	Altri debiti	25.017	40.917
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.796</i>	<i>19.039</i>
18	Fondo rischi e oneri futuri	15.409	14.510
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>150</i>	<i>418</i>
20	Debiti tributari	8.062	6.859
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>1.080</i>
	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	114.106	118.092
	TOTALE PASSIVITA'	414.131	429.595
	TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	480.178	536.887

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.11 a cui si rimanda

2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO*(importi in migliaia di euro)*

Nota		01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
21	Ricavi per vendite e prestazioni	70.908	72.124
22	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.749)	(2.002)
23	Altri proventi	14.000	13.233
	TOTALE RICAVI OPERATIVI	82.159	83.355
	<i>di cui verso parti correlate</i>	23.292	29.927
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	5.066	1.869
	Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(1.791)	(3.224)
	Costi del personale	(36.049)	(38.828)
	Ammortamenti e svalutazioni	(1.234)	(2.373)
	Altri costi	(61.477)	(66.583)
24	TOTALE COSTI OPERATIVI	(100.551)	(111.008)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(5.416)	(7.228)
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(6.087)	(15.825)
	RISULTATO OPERATIVO	(18.392)	(27.653)
25	Risultato da partecipazioni di cui:	(14.862)	(14.769)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(15.383)	(14.861)
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	255	125
	- quota di risultato di società collegate e joint venture	(10.915)	(13.323)
	- dividendi	404	-
	- utili su partecipazioni	118	1.009
	- perdite su partecipazioni	(4.469)	(2.455)
26	Proventi finanziari	10.175	5.564
	<i>di cui verso parti correlate</i>	5.044	4.556
27	Oneri finanziari	(20.740)	(29.958)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(334)	(721)
	RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(43.819)	(66.816)
28	Imposte	(4.933)	(2.831)
	RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(48.752)	(69.647)
	di cui attribuibile a interessenze di minoranza	104	(391)
29	RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	4.319	8.107
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	8.760
	RISULTATO DEL GRUPPO	(44.537)	(61.149)
30	RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro): base	(0,06)	(0,10)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.11 a cui si rimanda

3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO*(importi in migliaia di euro)*

		01.01.2015-31.12.2015			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato dell'esercizio			(44.433)	(44.537)	104
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	4.188	(1.163)	3.025	2.720	305
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	21	-	21	21	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	4.226	(1.163)	3.063	2.757	306
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	1.204	(332)	872	785	87
	- (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	3.022	(831)	2.191	1.972	219
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	(59)	-	(59)	(58)	(1)
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(59)	-	(59)	(58)	(1)
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	564	(20)	544	544	-
	Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	564	(20)	544	544	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	4.752	(1.183)	3.569	3.264	305
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio			(40.864)	(41.273)	409

		01.01.2014-31.12.2014			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato dell'esercizio			(61.540)	(61.149)	(391)
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	1.599	(366)	1.233	1.137	96
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(44)	-	(44)	(44)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	1.328	(366)	962	866	96
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(816)	224	(592)	(533)	(59)
	- (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	2.144	(590)	1.554	1.399	155
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	315	-	315	315	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	315	-	315	315	-
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(2.134)	(423)	(2.557)	(2.553)	(4)
	Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(2.134)	(423)	(2.557)	(2.553)	(4)
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(535)	(789)	(1.324)	(1.416)	92
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio			(62.864)	(62.565)	(299)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(importi in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	(5.609)	(3.995)	(3.239)	3.467	(6.569)	(244.534)	(61.149)	104.804	2.488	107.292
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	82	3.684	564	(1.067)	-	-	-	3.263	306	3.569
Destinazione risultato 2014	(377.216)	-	-	-	(2.256)	5.570	312.753	61.149	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	3	(263)	(39)	767	(742)	-	(274)	(25)	(299)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(44.537)	(44.537)	104	(44.433)
Patrimonio Netto al 31.12.2015	49.216	(5.527)	(308)	(2.938)	105	(312)	67.477	(44.537)	63.176	2.871	66.047

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva <i>cash flow</i> <i>hedge</i>	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	(5.712)	(5.191)	(168)	(1.111)	4.223	(6.570)	88.366	(332.838)	(69.113)	2.778	(66.335)
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	103	1.195	168	(2.128)	(754)	-	-	-	(1.416)	92	(1.324)
Destinazione risultato 2013	-	-	-	-	-	-	-	(332.838)	332.838	-	-	-
Aumento di capitale sociale	236.544	-	-	-	-	-	-	-	-	236.544	-	236.544
Altre movimentazioni	-	-	1	-	-	(2)	1	(62)	-	(62)	9	(53)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	(61.149)	(61.149)	(391)	(61.540)
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	(5.609)	(3.995)	0	(3.239)	3.467	(6.569)	(244.534)	(61.149)	104.804	2.488	107.292

5. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO*(importi in migliaia di euro)*

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Risultato del periodo al lordo delle imposte	(43.819)	(66.816)
Risultato di attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	4.319	8.107
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	1.234	2.373
Perdita di valore dei crediti	2.248	5.807
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	(5)	(44)
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	14.862	17.621
Oneri finanziari	20.740	29.958
Proventi finanziari	(10.175)	(5.564)
Variazione rimanenze	4.155	4.934
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(1.418)	(6.905)
Variazione altri crediti / debiti	6.357	(10.531)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(5.653)	(6.215)
Imposte	(4.931)	(1.003)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(4.319)	(8.107)
Altre variazioni	34	576
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(16.371)	(35.809)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(171)	(54)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	2	364
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(531)	(487)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	11	58
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	117	92
Variazione partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	7.903	(13.095)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	371	110
Dividendi ricevuti	404	-
Acquisizione di altre attività finanziarie	(9.933)	(200)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	309	995
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(1.518)	(12.217)
Altre variazioni del patrimonio netto	127	(53)
Variazione dei crediti finanziari	21.693	4.979
Variazione debiti finanziari	(17.931)	6.203
Flusso generato dai proventi finanziari	838	547
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(2.223)	(2.459)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	2.504	9.217
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad essere cedute	10.800	30.392
Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)	10.800	30.392
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)	(4.585)	(8.417)
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F)	77.192	85.609
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F)	72.607	77.192
di cui:		
- disponibilità liquide	72.607	77.192
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 6.11 a cui si rimanda.

6. BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2015 - NOTE ESPLICATIVE

6.1. Informazioni generali

Prelios S.p.A. è una società con personalità giuridica organizzata secondo l'ordinamento della Repubblica Italiana.

L'azienda, quotata presso la Borsa Italiana dal 2002, è uno dei principali gestori nel settore immobiliare in Italia ed a livello europeo; è attiva in Italia, Germania e Polonia.

In passato, Prelios assumeva partecipazioni di minoranza nelle iniziative d'investimento gestite, con l'obiettivo di coglierne le opportunità di rivalutazione; oggi il Gruppo sta consolidando il proprio riposizionamento in "puro gestore".

Si segnala che nel corso del 2015 il Gruppo non ha finalizzato operazioni atipiche od inusuali.

La sede legale della società è a Milano, Italia.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto e tutti i valori sono arrotondati alle migliaia di euro ove non diversamente indicato.

La revisione contabile viene effettuata da Reconta Ernst & Young S.p.A. ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010 e tenuto conto della raccomandazione CONSOB del 20 febbraio 1997, in esecuzione della delibera assembleare del 14 aprile 2008 che ha conferito l'incarico a detta società per il novennio 2008-2016.

Il bilancio consolidato è stata approvato dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2016.

6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

Come già descritto in precedenza con maggior dettaglio nella relazione degli amministratori sulla gestione con particolare riferimento ai paragrafi "Prelios nel 2015" con specifico riferimento al paragrafo "Iniziativa assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale", "Eventi successivi" ed "Evoluzione prevedibile della gestione", la Società - in considerazione dell'evolversi migliorativo del mercato di riferimento - ha individuato e sta attuando una serie di iniziative volte al miglioramento della gestione nell'ambito (i) del Budget 2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2016 (ii) del Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 agosto.

Inoltre, la Società nel corso del 2015 e ad inizio 2016, come più ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, ha completato la ristrutturazione attraverso (i) lo *spin off* della componente investimenti, (ii) la ristrutturazione del debito senior e supersenior, (iii) l'aumento di capitale in opzione, raggiungendo pertanto l'assetto strumentale al processo di crescita futuro per la creazione di un polo di Asset Management attivo a livello europeo.

Si ricorda peraltro che al 31 dicembre 2015, l'operazione straordinaria sopra descritta risultava completata solamente con riferimento al conferimento in natura nella società Focus Investments S.p.A. del ramo d'azienda Investimenti di Prelios S.p.A., effettuato in data 29 dicembre 2015, mentre risultavano ancora non perfezionati: i) l'Aumento di Capitale Riservato a favore di Focus Investments S.p.A., liberato in denaro dai Partners il 12 gennaio 2016 e che, tenuto conto della *governance* di Focus Investments S.p.A., determina la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A., ii) il versamento, effettuato il 25 febbraio 2016, in favore di Focus Investments S.p.A. di 20 milioni di euro per la sottoscrizione degli strumenti finanziari partecipativi emessi da quest'ultima e che, in accordo con le previsioni dell'Accordo di Rimodulazione determina la liberazione di Prelios S.p.A. dal debito Senior di circa 176 milioni di euro conferito in Focus Investments S.p.A., iii) gli effetti dell'Accordo di Rimodulazione che hanno acquistato efficacia dal 1 gennaio 2016 essendosi perfezionate nei primi mesi del 2016 tutte le residue condizioni cui tali accordi erano sospensivamente condizionati, iv) l'Aumento di Capitale per 66,5 milioni di euro, offerto in opzione agli azionisti di Prelios S.p.A. che si è concluso il 9 marzo 2016.

Il bilancio consolidato di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015, pertanto, non rileva alcun effetto contabile in relazione all'operazione in quanto l'unica parte dell'operazione realizzatasi prima di tale data è il

conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti in Focus Investments S.p.A., ma che, a tale data, era ancora controllata da Prelios S.p.A..

Alla luce degli accadimenti avvenuti nel 2015 e nei primi mesi del 2016, descritti nel paragrafo “Eventi Successivi”, alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale 2015 tutte le condizioni sospensive previste dall’Accordo Quadro e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione risultano avverate e l’operazione risulta perfezionata in tutte le sue componenti. Pertanto, ad esito della stessa Operazione, Prelios S.p.A. ha conseguito sotto il profilo patrimoniale e finanziario l’obiettivo di ridurre il proprio indebitamento finanziario per la componente dello stesso conferita a Focus Investments S.p.A. e per la parte rimborsata con i proventi derivanti dall’aumento di capitale, aumentando proprio mediante l’aumento di capitale la propria patrimonializzazione in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017.

La Relazione Finanziaria Annuale 2015 evidenzia un risultato netto negativo di circa 45 milioni di euro, che risulta complessivamente migliorativo rispetto al precedente esercizio, pur scontando ancora componenti *non recurring* per circa 19 milioni di euro, prevalentemente rappresentate da svalutazioni di assets immobiliari.

Sotto il profilo finanziario, la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2015 evidenzia una disponibilità complessiva di cassa di circa 73 milioni di euro, superiore alle previsioni prevalentemente per effetto di (i) incasso di proventi netti da alcune joint venture con una tempistica anticipata rispetto a quella ipotizzata (ii) differimento del pagamento di alcuni oneri non ricorrenti (iii) miglioramenti derivanti dalla performance della piattaforma servizi ed infine (iv) differimento del rimborso di debiti finanziari rispetto alle previsioni conseguentemente a differenti tempistiche nella distribuzione alla Capogruppo delle disponibilità da alcune società partecipate.

La Società, considerando l’avvenuto completamento secondo le attese dell’Operazione e sulla base delle previsioni espresse nel Piano Industriale 2015-2017, aggiornate dal Budget 2016, ritiene - pur evidenziando tali previsioni risultati ancora in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto e con un assorbimento di cassa per il periodo 2016 che, pur senza determinare un deficit nell’arco di piano, conferma il permanere di una situazione finanziaria e di liquidità che richiede attento monitoraggio da parte degli Amministratori – di aver completato il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

Sulla base di quanto sopra descritto gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere nel 2015 e ad inizio 2016 – descritte nei paragrafi “Prelios nel 2015”, “Eventi successivi” ed “Evoluzione prevedibile della gestione” – e le azioni previste nel Budget 2016 coerenti con il Piano Industriale 2015-2017 abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria in quanto, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all’andamento del settore, è stata completata alla data di approvazione del bilancio l’operazione straordinaria di separazione del business degli investimenti e la connessa ristrutturazione finanziaria del Gruppo in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017. In questo contesto gli Amministratori non ravvisano allo stato attuale elementi che facciano ritenere il Piano Industriale 2015-2017 non raggiungibile ed in particolare gli Amministratori ritengono che tutte le azioni poste in essere siano adeguate a fronteggiare le potenziali incertezze sul permanere del presupposto della continuità aziendale e che pertanto il Gruppo possa continuare a operare in continuità.

L’esercizio al 31 dicembre 2015 chiude con una perdita di Prelios S.p.A. pari a 29.622.332,51 euro.

In relazione alla richiamata perdita d’esercizio emergente al 31 dicembre 2015 ed alla relativa entità, si evidenzia che *medio-tempore*, in data 10 marzo 2016, è stata depositata l’attestazione dell’avvenuta esecuzione dell’aumento di capitale in opzione approvato dal Consiglio di Amministrazione in esercizio della delega allo stesso conferita dall’Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società del 16 ottobre 2015

In particolare, si rammenta che è stata data integrale esecuzione all’aumento di capitale in opzione per nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di 60.026.929,12 euro e così per complessivi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo.

Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale (pari a 55.686.524,26 euro) e della riserva sovrapprezzo (pari a 60.026.929,12 euro) costituitasi per l'effetto dell'integrale esecuzione dell'aumento di capitale, la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a 29.622.332,51 euro) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

6.3. Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Ai sensi del regolamento n° 1606 emanato dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo nel luglio 2002, il bilancio consolidato del Gruppo Prelios è stato predisposto in base ai principi contabili internazionali IFRS in vigore emessi dall'International Accounting Standard Board ("IASB") ed omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2015, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti ("IAS") e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), precedentemente denominato Standing Interpretations Committee ("SIC").

Il bilancio consolidato è stato preparato sulla base del criterio del costo storico ad eccezione degli investimenti immobiliari detenuti da società collegate e *joint venture*, degli strumenti finanziari derivati e delle attività finanziarie disponibili per la vendita, che sono valutate a *fair value* e delle partecipazioni possedute per la vendita che sono valutate al minore tra valore contabile e *fair value* al netto dei costi di vendita.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto.

I principi ed i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2014, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2015. La natura e gli effetti di tali cambiamenti sono di seguito illustrati.

6.3.1. Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2015

Si segnala che a partire dal 1° gennaio 2015 sono entrati in vigore i seguenti nuovi Principi e Interpretazioni.

- "Improvements" agli IFRS (2011-2013 emessi dallo IASB il 12 dicembre 2013)

Lo IASB ha emesso una serie di modifiche ad alcuni principi in vigore in risposta ai problemi emersi nel durante il ciclo 2011-2013 di *annual improvements* agli IFRS.

Nella tabella seguente sono riassunti i principi e gli argomenti oggetto di tali modifiche:

IFRS	Argomento della modifica
IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standard	Significato di "IFRS in vigore"
IFRS 3 – <i>Business Combinations</i>	Ambito di applicazione per le <i>joint ventures</i>
IFRS 13 – Valutazione del <i>fair value</i>	Ambito di applicazione del paragrafo 52 (<i>portfolio exception</i>)
IAS 40 – Investimenti immobiliari	Chiarire le interrelazioni tra IFRS e IAS 40 nella classificazione di una proprietà come un investimento immobiliare o come immobile ad uso del proprietario

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea il 18 dicembre 2014 (regolamento UE n° 1361/2014) e sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2015.

L'applicazione delle suddette modifiche non ha comportato impatti significativi sul bilancio consolidato.

- IFRIC Interpretation 21 - *Levies*

Tale interpretazione, pubblicata il 20 maggio 2013, tratta la contabilizzazione di una passività relativa al pagamento di un tributo nel caso in cui tale passività rientri nell'ambito di applicazione dello IAS 37 nonché la contabilizzazione di una passività relativa al pagamento di un tributo la cui tempistica e il cui importo sono incerti. L'interpretazione è stata omologata dall'Unione Europea (regolamento UE n° 634/2014) e si applica a partire dagli esercizi finanziari che iniziano successivamente al 17 giugno 2014. L'applicazione di tale interpretazione non ha comportato impatti significativi sul bilancio consolidato.

6.3.2. Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi, ma non ancora entrati in vigore e/o non omologati

Come richiesto dallo IAS 8 “Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori”, vengono di seguito elencati i nuovi Principi o le Interpretazioni già emessi, ma non ancora entrati in vigore oppure non ancora omologati dall'Unione Europea e pertanto non applicabili.

Nessuno di tali Principi e Interpretazioni è stato adottato dal Gruppo in via anticipata.

- Modifiche all'IFRS 7 - Strumenti Finanziari: informazioni integrative – prima applicazione dell'IFRS 9.

Tali modifiche introducono l'obbligo di fornire informazioni quantitative addizionali in sede di transizione all'IFRS 9 per chiarire gli effetti che la prima applicazione dell'IFRS 9 ha sulla classificazione e misurazione degli strumenti finanziari.

Tali modifiche non sono ancora state omologate dall'Unione Europea. Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- IFRS 9 - Strumenti Finanziari

Il 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 “Strumenti finanziari”.

Tale documento ha sostituito le precedenti versioni pubblicate nel 2009 e nel 2010 per la fase “classificazione e misurazione” e nel 2013 per la fase “*hedge accounting*”. Con tale pubblicazione giunge così a compimento il processo di riforma del principio IAS 39, volto a ridurre la complessità, che si è articolato nelle tre fasi di “classificazione e misurazione”, “*impairment*” e “*hedge accounting*”; risulta ancora da ultimare la revisione delle regole di contabilizzazione delle coperture generiche (“*macro hedge accounting*”), gestite mediante un progetto separato rispetto all'IFRS 9.

Le principali novità introdotte dall'IFRS 9 sono così sintetizzabili:

- *hedge accounting*: sono state modificate le disposizioni dello IAS 39 considerate troppo stringenti, con l'obiettivo di garantire un maggiore allineamento tra la rappresentazione contabile delle coperture e le logiche gestionali (*risk management*). In particolare sono state introdotte modifiche per i tipi di transazioni eleggibili per l'*hedge accounting*, allargando i rischi di attività/passività non finanziarie eleggibili per essere gestiti in *hedge accounting*;
- il test di efficacia previsto dallo IAS 39 è stato sostituito con il principio della “relazione economica” tra voce coperta e strumento di copertura; inoltre, non è più richiesta una valutazione dell'efficacia retrospettiva della relazione di copertura;
- la classificazione e la misurazione delle attività finanziarie: le attività finanziarie possono essere classificate nella categoria “*Fair value through other comprehensive income (FVOCI)*” oppure al costo ammortizzato. E' prevista anche la categoria “*Fair value through profit or loss*” che ha, però, natura residuale. La classificazione all'interno delle due categorie avviene sulla base del modello di business dell'entità e sulla base delle caratteristiche dei flussi di cassa generati dalle attività stesse;
- *impairment*: è previsto un unico modello di *impairment* basato su un concetto di perdita attesa (“*forward-looking expected loss*”), al fine di garantire un più immediato riconoscimento delle perdite rispetto al modello IAS 39 di “*incurred loss*”, in base al quale le perdite possono essere rilevate solo a fronte di evidenze obiettive di perdita di valore intervenute successivamente all'iscrizione iniziale delle attività;
- passività finanziarie: lo IASB ha sostanzialmente confermato le disposizioni dello IAS 39, mantenendo la possibilità di optare, in presenza di determinate condizioni, per la valutazione della passività finanziaria in base al criterio del “*Fair value through profit or loss*”. In caso di adozione della *fair value option* per le passività finanziarie, il nuovo principio prevede che la variazione di *fair value* attribuibile alla variazione del rischio di credito dell'emittente (cosiddetto “*own credit*”) debba essere rilevata nel prospetto degli utili e perdite complessivi e non a conto economico, eliminando

pertanto una fonte di volatilità dei risultati economici divenuta particolarmente evidente nei periodi di crisi economica-finanziaria.

Tale principio non è stato ancora omologato dalla Unione Europea. L'applicazione obbligatoria del principio è prevista a partire dal 1° gennaio 2018, con possibilità di applicazione anticipata di tutto il principio o delle sole modifiche correlate al trattamento contabile dell'“*own credit*” per la passività finanziarie designate al *fair value*.

Al momento non sono quantificabili gli impatti sul bilancio consolidato derivanti dall'applicazione futura di tale principio.

- Modifiche all'IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 - *Investment Entities: Applying the Consolidation Exception*

Le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire tre questioni legate al consolidamento di una *investment entity*. Più in particolare:

- modifica l'IFRS 10 per confermare l'esenzione dalla redazione del bilancio consolidato per una *intermediate parent* (che non è una *investment entity*) che è controllata da una *investment entity*;
- modifica l'IFRS 10 per chiarire che la regola secondo cui una *investment entity* deve consolidare una controllata, invece di valutarla al *fair value*, si applica solo a quelle controllate che:
 - i) agiscono “*as an extension of the operations of the investment entity parent*” e
 - ii) non sono delle *investment entities*;
- modifica lo IAS 28 sull'applicazione del metodo del patrimonio netto da parte di un investitore *non-investment entity* con partecipazioni in *investment entity collegate* o *joint venture*.

Tali modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, sono entrate in vigore a partire dal 1° gennaio 2016. E' comunque consentita un'applicazione anticipata.

Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- IFRS 16 - *Leases*

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 16 *Leases*. Tale documento sostituisce il precedente standard IAS 17 *Leases* e le relative interpretazioni.

Le principali novità introdotte dall'IFRS 16 sono così sintetizzabili:

- l'IFRS 16 elimina la classificazione del leasing come leasing operativo o leasing finanziario per il locatario: tutti i leasing sono trattati in modo analogo a come previsto nel precedente IAS 17 per il leasing finanziario;
- i leasing sono “capitalizzati” mediante il riconoscimento del valore attuale dei pagamenti per il leasing o come un'attività (diritto di utilizzo delle attività oggetto del contratto di leasing) o tra gli immobili, impianti e macchinari;
- se i canoni relativi al leasing sono pagati nel tempo, il locatario riconosce una passività finanziaria che rappresenta la sua obbligazione ad adempiere i pagamenti futuri per il leasing;
- l'IFRS 16 non richiede di riconoscere attività e passività per i contratti di leasing di breve durata (inferiore o uguale a 12 mesi) e per i contratti relativi ad beni di modesto valore (ad esempio il leasing di un personal computer).

L'IFRS 16, che non è stato ancora omologato dall'Unione Europea, si applica a partire dal 1 gennaio 2019. E' consentita un'applicazione anticipata per le entità che applicano anche l'IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*.

Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- Modifiche allo IAS 7 - *Disclosure initiative*

Tali modifiche, emesse il 29 gennaio 2016, richiederanno alle entità di offrire un'informativa che consenta agli investitori di valutare le variazioni delle passività derivanti da attività di finanziamento, incluse le modifiche derivanti dai flussi di cassa e variazioni non monetarie .

Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano a partire dal 1° gennaio 2017. E' consentita un'applicazione anticipata.

Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- Modifiche allo IAS 12 - *Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*

Tali modifiche, emesse il 19 gennaio 2016, mirano a chiarire come contabilizzare le attività fiscali differite relative alle perdite non realizzate su strumenti di debito misurati al *fair value*. Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano a partire dal 1° gennaio 2017. E' consentita un'applicazione anticipata.

Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- Modifiche all'IFRS 10 ed allo IAS 28 – *Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture*

Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire il trattamento contabile, sia nel caso di perdita del controllo di una controllata (regolata da IFRS 10) che nel caso di *downstream transactions* regolato da IAS 28, a seconda che l'oggetto della transazione sia (o non sia) un business, come definito dall'IFRS 3. Se l'oggetto della transazione è un business, allora l'utile deve essere rilevato per intero in entrambi i casi (perdita del controllo e *downstream transactions*), mentre se l'oggetto della transazione non è un business, allora l'utile deve essere rilevato, in entrambi i casi, solo per la quota relativa alle interessenze dei terzi.

Lo IASB ha differito l'entrata in vigore a tempo indeterminato di tali modifiche che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea.

Al momento non sono quantificabili gli impatti derivanti dall'applicazione futura di tali modifiche.

- IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*

In data 28 maggio 2014 lo IASB ha pubblicato l'IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. Una delle principali finalità del progetto consiste nel definire una disciplina coerente con gli US GAAP. Questa convergenza dovrebbe migliorare la comprensibilità dei bilanci per la comunità finanziaria.

La norma sostituisce lo IAS 18 *Revenue*, lo IAS 11 *Construction Contracts* ed una serie di interpretazioni a questi connesse.

Il nuovo standard si applica a tutti i contratti con clienti, eccezion fatta per i contratti che rientrano nell'ambito di applicazione dello IAS 17 "Leasing", per i contratti assicurativi e per gli strumenti finanziari.

Lo standard stabilisce un modello a cinque fasi che si applica (con poche eccezioni) a tutti i contratti di vendita indipendentemente dal tipo di transazione o dal settore di appartenenza e fornisce, inoltre, un modello per il riconoscimento e la misurazione del relativo ricavo in presenza di alcune attività non finanziarie che non sono un prodotto dell'attività ordinaria dell'entità (ad esempio, cessioni di immobili, impianti ed attrezzature, ed attività immateriali). Nel dettaglio lo standard definisce le seguenti cinque fasi:

1. individuare il contratto con il cliente, definito come un accordo (scritto o verbale) avente sostanza commerciale tra due o più parti che crea diritti e obbligazioni con il cliente tutelabili giuridicamente;
2. identificare le *performance obligation* (obbligazioni distintamente individuabili) contenute nel contratto: fattore determinante è determinare se un bene/servizio è distinguibile, ossia se il cliente può beneficiarne da solo od insieme ad altri. Ogni bene o servizio distinto sarà oggetto di un obbligo di prestazione separata;
3. determinare il prezzo della transazione, quale corrispettivo che l'impresa si attende di ricevere dal trasferimento dei beni o dall'erogazione dei servizi al cliente, in coerenza con le tecniche previste dallo standard e in funzione della eventuale presenza di componenti finanziarie, quali, ad esempio il valore temporale del denaro ed il *fair value* dell'eventuale corrispettivo non-cash;
4. allocare il prezzo della transazione a ciascuna "*performance obligation*"; se questo non è possibile, l'entità dovrà ricorrere a delle stime mediante un approccio che massimizzi l'utilizzo di dati di input osservabili;
5. rilevare il ricavo quando l'obbligazione è regolata, ossia quando il controllo del bene o servizio è stato trasferito, tenendo in considerazione il fatto che i servizi potrebbero essere resi non in uno specifico momento, ma anche nel corso di un periodo di tempo. Il controllo di una attività è definito come la capacità di dirigerne l'uso e di poter beneficiare sostanzialmente di tutti i rimanenti benefici derivanti all'attività, intesi come flussi di cassa potenziali che possono essere ottenuti direttamente od indirettamente dall'uso dell'attività medesima. Al riguardo ci sono nuove indicazioni se il ricavo deve essere rilevato in un determinato momento nel tempo oppure nel corso del tempo, andando a sostituire la precedente distinzione tra beni e servizi.

Lo standard, che non è stato ancora omologato dall'Unione Europea, si applicherà a partire dal 1° gennaio 2018, ma è consentita un'applicazione anticipata.

Ad oggi non sono prevedibili gli impatti derivanti dall'introduzione del nuovo standard sul bilancio consolidato nell'esercizio di prima applicazione.

- Modifiche allo IAS 1 – *Disclosure initiative*

Tali modifiche sono volte a:

- chiarire le disposizioni in tema di materialità dell'informazione;
- chiarire che specifiche voci del prospetto di conto economico, del prospetto di conto economico complessivo e della situazione patrimoniale-finanziaria possono essere disaggregate;
- introdurre indicazioni su come un'entità dovrebbe presentare i subtotali nel prospetto di conto economico, nel prospetto di conto economico complessivo e nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria;
- chiarire che le entità hanno flessibilità con riferimento all'ordine con cui presentano le note, sottolineando che la comprensibilità e la comparabilità dovrebbero essere considerate quando si decide l'ordine di presentazione;
- eliminare le indicazioni per l'identificazione dell'*accounting policy* rilevante.

Tali modifiche, omologate dall'Unione Europea il 18 dicembre 2015 (regolamento UE n° 2406/2015), sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016.

Non si prevedono cambiamenti significativi sulla modalità di presentazione del bilancio consolidato derivanti dall'applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche allo IAS 27 – *Equity Method in Separate Financial Statements*

Le modifiche allo IAS 27 hanno l'obiettivo di consentire alle entità di utilizzare l'*equity method* per contabilizzare gli investimenti in controllate, *joint ventures* e collegate nel bilancio separato.

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea il 18 dicembre 2015 (regolamento UE n° 2441/2015) e sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016.

- Modifiche allo IAS 16 e IAS 38 – *Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation*

Tali modifiche, pubblicate in data 12 maggio 2014, stabiliscono il principio di base degli ammortamenti come modalità attesa di consumo dei benefici economici futuri di un'attività.

Lo IASB ha chiarito che un criterio di ammortamento basato sui ricavi generati dall'asset (c.d. *revenue-based method*) non è ritenuto appropriato, in quanto riflette esclusivamente il flusso di ricavi generati da tale asset e non, invece, la modalità di consumo dei benefici economici futuri incorporati nell'asset stesso.

Tale presunzione può venire meno in casi limitati in presenza di attività immateriali.

L'orientamento introdotto in entrambi gli standard spiega che le riduzioni future dei prezzi di vendita potrebbero essere indicativi di un alto tasso di consumo dei benefici economici futuri contenuti in un'attività.

Tali modifiche, omologate dall'Unione Europea il 2 dicembre 2015 (regolamento UE n° 2231/2015), si applicano a partire dal 1° gennaio 2016

Non si prevedono impatti significativi sul bilancio consolidato derivanti dall'applicazione delle suddette modifiche.

- Modifiche all'IFRS 11- *Accounting for acquisitions of interests in joint operations*

Tali modifiche, pubblicate in data 6 maggio 2014, specificano che l'acquisizione di interessenza in una *joint operation* che costituisce un *business* va rilevata in conformità al principio IFRS 3 - Aggregazioni aziendali, ossia in base al criterio del *purchase price allocation*.

Tali modifiche, omologate dall'Unione Europea il 24 novembre 2015 (regolamento UE n° 2173/2015), si applicano a partire dal 1° gennaio 2016.

Si prevede che non avranno impatti significativi sul bilancio consolidato.

- “*Improvements*” agli IFRS (2012-2014 emessi dallo IASB il 24 settembre 2014)

IASB ha emesso una serie di modifiche ad alcuni principi in vigore in risposta a questioni emerse nel durante il ciclo 2012-2014 di *annual improvements* agli IFRS.

Nella tabella seguente sono riassunti i principi e gli argomenti oggetto di tali modifiche:

IFRS	Argomento della modifica
IFRS 5 – <i>Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations</i>	Cambiamenti nelle metodologie di dismissione.
IFRS 7 – <i>Financial Instruments Disclosures</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Servicing contracts • Applicabilità delle modifiche all'IFRS 7 ai bilanci intermedi
IAS 19 – <i>Employee Benefits</i>	Tasso di sconto: problemi connessi ai mercati di riferimento
IAS 34 – <i>Interim Financial Reporting</i>	Requisiti nel caso in cui l'informativa sia presentata nell'interim financial report, ma al di fuori dell'interim financial statements

Tali modifiche sono state omologate dall'Unione Europea il 15 dicembre 2015 (regolamento UE n° 2343/2015) e sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016. Non si prevedono impatti significativi derivanti dall'introduzione di tali modifiche sul bilancio consolidato.

6.3.3 Schemi di bilancio

Si precisa che il Gruppo Prelios ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, del prospetto degli utili e delle perdite complessivi, del prospetto delle variazioni di patrimonio netto, del rendiconto finanziario e dalle note esplicative, ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura. Il Gruppo ha optato per un conto economico separato rispetto ad un conto economico complessivo unico.

Il “prospetto degli utili e perdite complessivi” include il risultato dell'esercizio e, per categorie omogenee, i proventi e gli oneri che, in base agli IFRS, sono imputati direttamente a patrimonio netto. Il Gruppo ha optato per la presentazione degli effetti fiscali degli utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto e delle riclassifiche a conto economico di utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto in esercizi precedenti direttamente nel prospetto degli utili e perdite complessivi, e non nelle note esplicative.

Il “prospetto delle variazioni del patrimonio netto” include gli importi delle operazioni con i possessori di capitale ed i movimenti intervenuti durante l'esercizio nelle riserve.

Nel rendiconto finanziario, i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa sono presentati utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile o la perdita d'esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento od accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi ai flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o dall'attività finanziaria.

6.3.4. Area di consolidamento

Nell'area di consolidamento rientrano le società controllate, le società collegate e le partecipazioni in società sottoposte a controllo congiunto (*joint venture*).

Sono considerate società controllate tutte le società e le entità per le quali il Gruppo è esposto o ha diritto a rendimenti variabili, derivanti dal proprio rapporto con l'entità oggetto di investimento e, nel contempo, ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tale entità.

Specificatamente, una partecipata è considerata una controllata se, e solo se contemporaneamente, il Gruppo ha:

- il potere sull'entità oggetto di investimento (ovvero detiene validi diritti che gli conferiscono la capacità attuale di dirigere le attività rilevanti dell'entità oggetto di investimento);
- l'esposizione o i diritti a rendimenti variabili derivanti dal rapporto con l'entità oggetto di investimento;
- la capacità di esercitare il proprio potere sull'entità oggetto di investimento per incidere sull'ammontare dei suoi rendimenti.

Generalmente vi è la presunzione che la maggioranza dei diritti di voto comporti il controllo.

Se i fatti e le circostanze indicano che ci siano stati dei cambiamenti in uno o più dei tre elementi rilevanti ai fini della definizione di controllo, il Gruppo riconsidera se ha o meno il controllo di una partecipata.

I bilanci delle imprese controllate sono inclusi nel bilancio consolidato a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere. Le attività, le passività, i ricavi ed i costi della controllata acquisita o ceduta nel corso dell'esercizio sono quindi inclusi nel bilancio consolidato dalla data in cui il Gruppo ottiene il controllo fino alla data in cui il Gruppo non esercita più il controllo sulla società.

Le quote del patrimonio netto, dell'utile (perdita) d'esercizio e di ciascuna delle altre componenti di conto economico complessivo attribuibili ai soci di minoranza sono indicate separatamente nello stato patrimoniale, nel conto economico, nonché nel prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidati.

Sono considerate società collegate tutte le società per le quali il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza notevole così come definita dallo IAS 28 – Partecipazioni in collegate. Tale influenza si presume esistere di norma qualora il Gruppo detenga una percentuale dei diritti di voto compresa tra il 20% e il 50%, o nelle quali – pur con una quota di diritti di voto inferiore – abbia il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata in virtù di particolari legami giuridici quali, a titolo di esempio, la partecipazione a patti di sindacato congiuntamente ad altre forme di esercizio significativo dei diritti di *governance*.

Una *joint venture* è, così come definita dal nuovo IFRS 11, un accordo a controllo congiunto nel quale le parti che detengono il controllo congiunto vantano diritti sulle attività nette dell'accordo. Una *joint venture* implica la costituzione di una entità giuridica che controlla le attività, assume le passività e sottoscrive i contratti a proprio nome.

Le società incluse nel perimetro di consolidamento con le relative variazioni commentate nelle note sono esposte nell'allegato 1 "Area di consolidamento". Come specificatamente indicato nel richiamato allegato, alla data di approvazione del presente bilancio, alcune società sono uscite dall'area di consolidamento, a seguito del perfezionamento dell'operazione "Centauro".

Non sono incluse nell'area di consolidamento quelle società per le quali il Gruppo non ha assunto alcun ruolo attivo nella gestione né effettivo controllo e conseguentemente alcuna responsabilità patrimoniale in merito.

6.3.5 Principi di consolidamento

Ai fini del consolidamento sono utilizzati i bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento, predisposti alla data di riferimento ed opportunamente rettificati per renderli omogenei ai principi IAS/IFRS così come applicati dal Gruppo.

I bilanci espressi in moneta estera sono convertiti in euro applicando i cambi di fine periodo per le voci dello stato patrimoniale ed i cambi medi per le voci di conto economico.

Le differenze originate dalla conversione del patrimonio netto iniziale ai cambi di fine periodo vengono imputate alla riserva da conversione monetaria, unitamente alla differenza emergente dalla conversione del risultato di periodo ai cambi di fine periodo rispetto al cambio medio. La riserva di conversione è riversata a conto economico al momento della vendita o della liquidazione della società che ha originato la riserva.

I criteri di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate con il metodo integrale in base al quale:
 - vengono assunte le attività e le passività, i costi e i ricavi dei bilanci delle società controllate nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
 - il valore contabile delle partecipazioni è eliminato contro le relative quote di patrimonio netto;
 - i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi tra le società consolidate integralmente, ivi compresi i dividendi distribuiti nell'ambito del Gruppo sono elisi;
 - le interessenze di azionisti terzi sono rappresentate nell'apposita voce del patrimonio netto ed analogamente viene evidenziata separatamente nel conto economico e nel prospetto degli utili e delle perdite complessivi la quota di utile o perdita di competenza di terzi;
- gli utili emergenti da vendite effettuate da società controllate a *joint venture* o società collegate sono eliminati limitatamente alla quota di possesso nella società acquirente;
- gli utili emergenti da operazioni di vendite immobiliari da *joint venture* ad altre *joint venture* o società collegate sono riconosciuti limitatamente alla minor quota di possesso nella società acquirente rispetto a quella venditrice ovvero per la sola parte realizzata con terzi;
- gli utili emergenti da operazioni di vendite immobiliari da società collegate ad altre società collegate sono riconosciuti limitatamente alla parte realizzata con terzi;
- al momento dell'acquisizione, sia nel caso di imprese controllate che di imprese collegate e *joint venture*, si procede ad allocare il prezzo pagato sulla base del c.d. "*acquisition method*", procedendo a:
 - determinare il costo di acquisto in base a quanto stabilito dall'IFRS 3;
 - determinare il *fair value* delle attività e delle passività acquisite (sia effettive che potenziali);
 - allocare il prezzo pagato al *fair value* delle attività e passività acquisite;
 - rilevare in via residuale l'eventuale avviamento, costituito dall'eccedenza del costo d'acquisto rispetto alla quota d'interessenza nel *fair value* netto delle attività e passività nette identificate/acquisite;
 - nel caso in cui comunque la quota di interessenza acquisita valutata al *fair value* ecceda il costo di acquisto, l'eventuale differenza viene immediatamente rilevata a conto economico nei proventi;
- le variazioni nelle quote di partecipazione in una società controllata che non comportano la perdita di controllo sono contabilizzate a patrimonio netto;
- in caso di perdita di controllo di una controllata, vengono eliminate le relative attività (incluso l'avviamento), passività, le interessenze delle minoranze e le altre componenti di patrimonio netto, mentre l'eventuale utile o perdita è rilevato a conto economico. La quota di partecipazione eventualmente mantenuta deve essere rilevata al *fair value*.

Le partecipazioni in società collegate ed in *joint venture* sono valutate con il metodo del patrimonio netto in base al quale il valore contabile delle partecipazioni (inizialmente pari al costo) viene adeguato per tener conto:

- della quota di pertinenza della partecipante dei risultati economici della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione;
- di ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo della partecipate, nonché delle modifiche derivanti da variazioni nel patrimonio netto della partecipata che non sono state rilevate a conto economico in accordo ai principi di riferimento;
- dei dividendi distribuiti dalla partecipata;
- qualora la quota di pertinenza del Gruppo delle perdite della collegata/*joint venture* ecceda il valore contabile della partecipazione in bilancio, si procede ad attribuire tali ulteriori perdite ad eventuali crediti finanziari verso la partecipata. Dopo aver azzerato la partecipazione e gli eventuali crediti finanziari, la quota delle ulteriori perdite è rilevata nella voce “Fondi per rischi e oneri”, se e nella misura in cui il Gruppo abbia l’obbligo o la volontà di risponderne;

All’atto della perdita dell’influenza notevole su una società collegata o del controllo congiunto su una *joint venture*, il Gruppo valuta e rileva la partecipazione residua al *fair value*. La differenza tra il valore di carico della partecipazione alla data di perdita dell’influenza notevole o del controllo congiunto ed il *fair value* della partecipazione residua e dei corrispettivi ricevuti deve essere rilevato nel conto economico.

6.3.6 Criteri di valutazione

ATTIVITA' E PASSIVITA'

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali a vita definita sono iscritte al costo, al netto delle relative quote di ammortamento e delle perdite di valore accumulate.

L’ammortamento viene rilevato a partire dal momento in cui l’attività è disponibile per l’uso, ovvero è in grado di operare in base a quanto inteso dalla direzione aziendale, e cessa alla data in cui l’attività è classificata come detenuta per la vendita o viene eliminata contabilmente. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione di un’attività immateriale sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene.

Le immobilizzazioni immateriali includono:

- *Avviamento*

L’avviamento rappresenta, alla data di acquisto, la parte del costo di acquisizione che eccede l’interessenza del Gruppo nel *fair value* delle attività e delle passività acquisite puntualmente identificabili.

Nel caso di acquisto di ulteriori quote di partecipazioni in società già controllate, ma non in misura totalitaria, la differenza tra la quota del patrimonio netto acquistata ed il prezzo pagato deve essere rilevata ad incremento/decremento del patrimonio netto di competenza (in precedenza era rilevato un avviamento od un buon affare da rilevare a conto economico).

L’avviamento è assoggettato a valutazione volta ad individuare eventuali perdite di valore almeno annualmente ovvero ogniqualvolta si manifestino degli indicatori di perdita di valore; è allocato alle unità generatrici di flussi finanziari ai fini di tale valutazione.

- *Concessioni, licenze e marchi*

Concessioni, licenze e marchi sono iscritti al costo storico, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. L’ammortamento viene rilevato in base al periodo minore tra la durata contrattuale e il periodo durante il quale si prevede di utilizzare tali attività.

- *Software*

Le licenze per software acquistate sono iscritte sulla base dei costi sostenuti per l’acquisto e la messa in funzione dello specifico software, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate. Tali costi sono ammortizzati in base alla loro vita utile con quote costanti.

Immobilizzazioni materiali acquisite separatamente

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate.

Gli ammortamenti vengono rilevati a partire dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile per l'uso, oppure è potenzialmente in grado di fornire i benefici economici ad esso associati.

Gli ammortamenti vengono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione oppure, in caso di dismissione, fino al termine dell'utilizzo.

I terreni e le opere d'arte non sono soggetti ad ammortamento sistematico.

Le aliquote di ammortamento sono le seguenti:

Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	20%
Attrezzature	20%
Altri beni:	
- automezzi	25%
- macchine ufficio	20%-50%
- mobili e arredi	12%

I contributi pubblici in conto capitale che si riferiscono ad immobilizzazioni materiali sono rilevati come ricavi differiti ed accreditati al conto economico lungo il periodo di ammortamento dei relativi beni.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, costruzione o produzione di un bene, che richiede un periodo di tempo abbastanza lungo prima di essere disponibile all'uso (*qualifying asset*), sono capitalizzati come parte del costo del bene. La capitalizzazione degli oneri finanziari cessa quando sostanzialmente tutte le attività necessarie per rendere il *qualifying asset* disponibile per l'uso sono state completate.

Le spese di manutenzione straordinaria sono incluse nel valore contabile dell'attività o contabilizzate come attività separata, come appropriato, solo quando è probabile che i futuri benefici economici associati affluiranno verso l'impresa e il costo può essere valutato attendibilmente. Le spese per riparazioni, manutenzioni o altri interventi per garantire il funzionamento dei beni sono imputate al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Le miglorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, coerentemente con la natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione.

Le immobilizzazioni materiali sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo o dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene.

Investimenti immobiliari (detenuti da società valutate con il metodo del patrimonio netto)

Gli investimenti in oggetto sono proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione, per l'apprezzamento nel tempo del capitale investito ovvero per entrambe le motivazioni.

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e successivamente sono valutati al *fair value*, rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare.

Il *fair value* di un investimento immobiliare riflette le condizioni di mercato alla data di riferimento ed è rappresentato dal corrispettivo al quale la proprietà immobiliare potrebbe essere scambiata fra parti consapevoli e disponibili, nell'ambito di una transazione basata sul principio di reciproca indipendenza.

Le valutazioni sono eseguite, sulla base di perizie redatte da esperti indipendenti, per singola proprietà immobiliare tenendo in considerazione i redditi netti futuri derivanti dall'affitto e, quando rilevanti, i relativi

costi, attualizzati applicando un fattore di sconto che rifletta gli specifici rischi connessi ai flussi finanziari generati dalla stessa.

Un provento od un onere derivante da una variazione del *fair value* dell'investimento immobiliare è incluso nel risultato economico dell'esercizio in cui si verifica.

I proventi o gli oneri derivanti dalla dismissione di investimenti immobiliari sono determinati come differenza tra il ricavo netto della dismissione e il valore contabile dell'attività e sono imputati al conto economico nell'esercizio di cessione.

Nel caso di cambiamento di destinazione di una proprietà immobiliare da rimanenza a investimento immobiliare da iscrivere al *fair value*, la differenza tra il *fair value* alla data di riferimento e il precedente valore contabile viene imputata a conto economico.

Nel caso di un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al *fair value* a immobile ad uso strumentale, il *fair value* alla data del cambiamento è considerato il sostituto del costo della proprietà immobiliare per la successiva contabilizzazione.

Gli effetti delle variazioni di *fair value* sono recepiti nell'ambito del risultato da partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.

Perdita di valore di attività

Immobilizzazioni materiali ed immateriali

In presenza di indicatori specifici di perdita di valore, ed almeno su base annuale con riferimento alle immobilizzazioni immateriali a vita indefinita, incluso l'avviamento, le immobilizzazioni materiali ed immateriali sono soggette ad una verifica di perdita di valore (*impairment test*).

La verifica consiste nella stima del valore recuperabile dell'attività e nel confronto con il relativo valore netto contabile.

Il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il *fair value*, ridotto dei costi di vendita, ed il suo valore d'uso. Il valore d'uso corrisponde al valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati originati dall'utilizzo dell'attività e di quelli derivanti dalla sua dismissione al termine della vita utile, al netto delle imposte, applicando un tasso di sconto, al netto delle imposte, che riflette le valutazioni correnti di mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività. La stima del valore in uso delle *cash generating unit* è stata affidata ad un esperto esterno indipendente.

Se il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene imputata a conto economico.

Allo scopo di valutare le perdite di valore, le attività sono aggregate al più basso livello per il quale sono separatamente identificabili flussi di cassa indipendenti (*cash generating unit*). Con riferimento specifico all'avviamento, esso deve essere allocato alle unità generatrici di flussi di cassa od a gruppi di unità (*cash generating unit*), nel rispetto del vincolo massimo di aggregazione che non può superare il settore operativo.

In presenza di indicazioni che una perdita di valore, rilevata negli esercizi precedenti e relativa ad attività materiali o immateriali diverse dall'avviamento, possa non esistere più o possa essersi ridotta, viene stimato nuovamente il valore recuperabile dell'attività, e se esso risulta superiore al valore netto contabile, il valore netto contabile viene aumentato fino al valore recuperabile. Il ripristino di valore non può eccedere il valore contabile che si sarebbe determinato (al netto di svalutazione e ammortamento) se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli esercizi precedenti.

Il ripristino di valore di un'attività diversa dall'avviamento viene rilevato in conto economico.

Una perdita di valore rilevata per l'avviamento non può essere ripristinata negli esercizi successivi.

Partecipazioni

Il valore delle partecipazioni in collegate e *joint venture*, valutate secondo il metodo del patrimonio netto, ai fini dell'*impairment test*, viene confrontato con il valore recuperabile. Il valore recuperabile corrisponde al maggiore fra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il valore d'uso. Ai fini della verifica dell'assenza di perdite di valore dell'attività, è sufficiente che una delle due configurazioni di valore sopra descritte risulti superiore al valore contabile.

Ai fini dell'*impairment test*, il *fair value* di una partecipazione in una società collegata o *joint venture* con azioni quotate in un mercato attivo è sempre pari al suo valore di mercato, a prescindere dalla percentuale di possesso.

Ai fini della determinazione del valore d'uso di una società collegata o *joint venture* valutata con il metodo del patrimonio netto, si procede a stimare alternativamente:

- a) la propria quota del valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima verranno generati dalla collegata o *joint venture* mediante il corrispettivo derivante dalla cessione finale dell'investimento, tenendo conto anche dei maggiori valori impliciti relativi ai portafogli immobiliari detenuti (c.d. criterio del *Discounted Cash Flow – asset side*), come risultanti da perizie estimative indipendenti ovvero di valori inferiori cui la direzione aziendale è disposta a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi Consigli di Amministrazione;
- b) il valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima deriveranno dai dividendi da riceversi e dalla dismissione finale dell'investimento (c.d. criterio del *Dividend Discount model – equity side*).

In presenza di indicazioni che una perdita di valore rilevata negli esercizi precedenti possa non esistere più o possa essersi ridotta, viene stimato nuovamente il valore recuperabile della partecipazione e, se esso risulta superiore al valore della partecipazione, quest'ultimo viene aumentato fino al valore recuperabile.

Il ripristino di valore non eccede il valore della partecipazione che si sarebbe avuto (al netto della svalutazione) se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli esercizi precedenti.

Il ripristino di valore di partecipazioni in collegate e *joint venture* viene rilevato a conto economico.

Le partecipazioni per le quali il Gruppo ritiene di recuperare il relativo valore contabile essenzialmente attraverso un'operazione di vendita anziché con il mantenimento in portafoglio sono classificate tra le partecipazioni possedute per la vendita e sono valutate al minore tra valore contabile e *fair value* (valore equo) al netto dei costi di vendita.

Altre attività finanziarie

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le partecipazioni in altre imprese che non si qualificano come partecipazioni di controllo, anche congiunto, o di collegamento e gli altri titoli di debito (ad esclusione dei titoli emessi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione di crediti) inclusi nell'attivo non corrente sono classificati come attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*).

Le attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) sono valutate al *fair value*. Nel solo caso di titoli azionari il cui *fair value* non sia stimabile in modo attendibile, viene utilizzato il costo al netto di eventuali perdite di valore.

Gli utili e le perdite derivanti dall'adeguamento del *fair value* sono riconosciuti in una specifica riserva di patrimonio netto, al netto del relativo effetto fiscale, fino al momento in cui non sono ceduti o subiscono una perdita di valore.

Al momento in cui l'attività è venduta, gli utili o le perdite accumulati, inclusi quelli precedentemente iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati nel conto economico del periodo. Nel momento in cui l'attività è svalutata, le perdite accumulate sono rilevate nel conto economico del periodo.

Per i titoli azionari quotati, si determina una perdita di valore quando il *fair value* dell'attività disponibile per la vendita è inferiore al costo per una percentuale significativa di quest'ultimo o per un periodo di tempo prolungato.

Per i titoli azionari non quotati, si determina una perdita di valore quando, in presenza di indicatori di *impairment*, il loro valore recuperabile, determinato in base a tecniche di valutazione od in base alla comparazione con titoli o transazioni similari, è inferiore al costo.

Per i titoli di debito, si determina una perdita di valore quando, solo in presenza di indicatori di *impairment*, il loro valore recuperabile è inferiore al loro costo ammortizzato teorico alla data di riferimento.

Gli acquisti e le vendite di attività finanziarie disponibili per la vendita sono contabilizzati alla data di regolamento.

Eventuali perdite di valore di una partecipazione classificata come un'attività finanziaria disponibile per la vendita, riconosciute a conto economico in esercizi precedenti, non sono ripristinate con effetto a conto economico.

Depositi vincolati

I depositi vincolati sono valutati al loro valore nominale e fanno riferimento a disponibilità liquide e mezzi equivalenti non utilizzabili liberamente dal Gruppo nell'immediato.

Rimanenze

Le rimanenze sono costituite da aree da edificare, immobili da ristrutturare, immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati in vendita, immobili di trading e materiali di consumo.

Le aree da edificare sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili, analogamente a quanto descritto relativamente alle immobilizzazioni materiali.

Gli immobili in costruzione e/o in corso di ristrutturazione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore e degli oneri finanziari capitalizzabili, ed il corrispondente presunto valore di realizzo al netto dei costi diretti di vendita.

Gli immobili di trading sono valutati al minore tra il costo ed il valore di presunto realizzo che di norma è rappresentato dal valore di mercato, desunto da transazioni immobiliari similari per zona e tipologia. Il costo di acquisizione è aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute fino al momento della vendita.

Il presunto valore di realizzo ed il valore di mercato sono determinati sulla base di perizie indipendenti ovvero di valori inferiori cui la direzione aziendale è disposta a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi Consigli di Amministrazione.

Classificazione portafoglio immobiliare: Rimanenze (IAS 2) – Investimenti immobiliari (IAS 40)

Del portafoglio immobiliare del Gruppo detenuto dalle società incluse nel perimetro di consolidamento circa il 40% del valore contabile di competenza del Gruppo si riferisce a investimenti immobiliari valutati al *fair value* (IAS 40). In particolare si tratta di immobili detenuti da società collegate e *joint venture* - valutati in base al principio IAS 40 che prevede la possibilità di adeguare al *fair value*, come determinato sulla base di perizie indipendenti, gli immobili che non si ritiene di cedere nel breve periodo, ma di mantenere al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito.

Commesse

Una commessa è un contratto specificatamente stipulato per la costruzione di un bene su istruzioni di un committente, che ne definisce preliminarmente il disegno e le caratteristiche tecniche.

I ricavi di commessa comprendono i corrispettivi concordati inizialmente con il committente, oltre alle varianti nel lavoro di commessa ed alle variazioni prezzi previste contrattualmente determinabili con attendibilità.

I costi di commessa comprendono tutti i costi specifici, i costi attribuibili all'attività di commessa in generale, i costi addebitati ai committenti in base al contratto, nonché gli oneri finanziari capitalizzabili, analogamente a quanto descritto relativamente alle immobilizzazioni materiali.

Quando il risultato di commessa è determinabile con attendibilità, i ricavi ed i costi di commessa sono riconosciuti come vendite e come costi in base al metodo della percentuale di completamento; lo stato avanzamento è determinato facendo riferimento ai costi della commessa sostenuti fino alla data di bilancio come percentuale dei costi totali stimati per ogni commessa.

I costi sostenuti in relazione ad attività future della commessa sono esclusi dai costi di commessa nella determinazione dello stato avanzamento e sono rilevati come rimanenze.

Quando è probabile che i costi della commessa saranno superiori ai suoi ricavi totali, la perdita attesa è rilevata immediatamente come costo.

L'ammontare lordo dovuto dai committenti per lavori di commessa, per tutte le commesse in corso per le quali i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate) eccedono la fatturazione ad avanzamento dei lavori, è presentato come credito, nella voce "crediti commerciali".

Per tutte le commesse in corso per le quali la fatturazione ad avanzamento dei lavori eccede i costi sostenuti sommati ai margini rilevati (o al netto delle perdite rilevate), l'ammontare degli anticipi fatturati superiore alla fatturazione ad avanzamento dei lavori è presentato come debito, nella voce "debiti commerciali".

Crediti

I crediti sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato normalmente dal corrispettivo pattuito ovvero dal valore attuale dell'ammontare che sarà incassato.

Sono successivamente valutati al costo ammortizzato, ridotto in caso di perdite di valore.

Il costo ammortizzato è calcolato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, che equivale al tasso di attualizzazione che, applicato ai flussi di cassa futuri, rende il valore attuale contabile di tali flussi pari al *fair value* iniziale.

Le perdite di valore dei crediti sono calcolate sulla base del rischio di inadempienza della controparte, determinato considerando le informazioni disponibili sulla solvibilità della controparte ed i dati storici. Il valore contabile dei crediti è ridotto indirettamente mediante l'iscrizione di un fondo.

Le singole posizioni significative, per le quali si rileva un'oggettiva condizione di inesigibilità parziale o totale, sono oggetto di svalutazione individuale. L'ammontare della svalutazione tiene conto di una stima dei flussi futuri recuperabili e della relativa data di incasso, degli oneri e spese di recupero e dell'eventuale *fair value* delle garanzie.

Le posizioni che non sono oggetto di svalutazione individuale sono incluse in gruppi con caratteristiche simili dal punto di vista del rischio di credito, e svalutate su base collettiva in base a percentuali crescenti al crescere della fascia temporale di scaduto. La procedura di svalutazione collettiva si applica anche ai crediti a scadere.

Le percentuali di svalutazione sono determinate tenuto conto dell'esperienza storica e di dati statistici.

Se vengono meno le ragioni che hanno comportato la svalutazione dei crediti, le perdite di valore iscritte in periodi precedenti sono ripristinate attraverso accredito al conto economico fino a concorrenza del costo ammortizzato che risulterebbe se non fosse stata rilevata la perdita di valore.

I crediti in valuta diversa dalla valuta funzionale delle singole entità sono adeguati ai cambi di fine anno con contropartita conto economico.

I crediti sono cancellati allorché è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa, quando sono stati trasferiti in maniera sostanziale tutti i rischi e i benefici connessi alla detenzione del credito o nel caso in cui il credito sia considerato definitivamente irrecuperabile dopo che tutte le necessarie procedure di recupero sono state completate. Contestualmente alla cancellazione del credito, viene stornato anche il relativo fondo, qualora il credito fosse stato in precedenza svalutato.

Titoli junior e crediti non performing

I titoli *junior* derivanti da operazioni di cartolarizzazione di crediti *non performing* (*Non Performing Loan-NPL*), così come i crediti *non performing* acquistati a prezzi significativamente inferiori ai valori nominali (*deep discount receivables*), rappresentano il diritto a ricevere i flussi di cassa residuali prodotti dal veicolo di cartolarizzazione. Tali titoli sono inizialmente iscritti e successivamente rilevati al loro *fair value*. Alla data di acquisizione il *fair value* è rappresentato normalmente dal prezzo pagato.

Le eventuali differenze, positive o negative, sono riconosciute a conto economico.

Finanziamenti soci verso società collegate e joint venture

I crediti finanziari rappresentati da finanziamenti a società collegate e *joint venture* sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato dal valore attuale dei flussi di cassa futuri.

In particolare i finanziamenti soci erogati a condizioni non di mercato sono attualizzati sulla durata prevista del finanziamento stesso ad un tasso rappresentativo di un finanziamento avente caratteristiche similari.

L'eventuale differenza tra l'ammontare nominale del finanziamento ed il *fair value* ricalcolato secondo quanto descritto in precedenza è rilevato, da parte dell'erogante, ad incremento del valore di carico della partecipazione, al netto degli eventuali effetti fiscali. Il beneficiario, nel proprio bilancio redatto in accordo ai principi di Gruppo ed utilizzato per la valutazione della partecipazione secondo l'*equity method*, rileva la medesima differenza a riduzione dei propri debiti finanziari ed a incremento, al netto dell'effetto fiscale, del patrimonio netto.

Successivamente alla rilevazione iniziale, i finanziamenti soci sono misurati al costo ammortizzato.

Ai fini della valutazione di *impairment*, i crediti per finanziamento soci sono sottoposti a valutazione congiuntamente alle quote di capitale investite nella partecipata, mediante l'analisi dei flussi finanziari generati dai relativi progetti immobiliari sottostanti.

Debiti

I debiti sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, rappresentato normalmente dal corrispettivo pattuito ovvero dal valore attuale dell'ammontare che sarà pagato.

Sono successivamente valutati al costo ammortizzato.

Il costo ammortizzato è calcolato utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo, che equivale al tasso di attualizzazione che, applicato ai flussi di cassa futuri, rende il valore attuale contabile di tali flussi pari al *fair value* iniziale.

I debiti in valuta diversa dalla valuta funzionale delle singole entità sono adeguati ai cambi di fine anno con contropartita conto economico.

I debiti sono rimossi dal bilancio quando la specifica obbligazione contrattuale è estinta.

Cassa ed altre disponibilità liquide

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti sono iscritte al valore nominale e rappresentano impegni finanziari a breve termine e ad alta liquidità che sono prontamente convertibili in valori di cassa noti e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore, la cui scadenza originaria ovvero al momento dell'acquisto non è superiore a tre mesi.

Comprendono depositi bancari e postali a breve scadenza, nonché denaro e valori in cassa.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti originati da obbligazioni attuali (legali o implicite) derivanti da un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si possa rendere necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico dell'esercizio in cui la variazione è avvenuta.

Se l'effetto dell'attualizzazione incide in modo rilevante sul valore della passività, l'ammontare del fondo deve corrispondere al valore attuale delle spese che si suppone saranno necessarie per estinguere l'obbligazione.

Benefici ai dipendenti

I benefici ai dipendenti, successivi al rapporto di lavoro, del tipo a benefici definiti (*post-employment benefit: defined benefit plans* – principalmente trattamento di fine rapporto) e gli altri benefici a lungo termine (*other long term benefit*) sono soggetti a valutazioni attuariali. La passività iscritta in bilancio è rappresentativa del valore attuale dell'obbligazione del Gruppo, al netto del *fair value* di eventuali attività a servizio dei piani.

Relativamente ai piani a benefici definiti, il Gruppo Prelios rileva integralmente a patrimonio netto gli utili e le perdite attuariali nell'esercizio in cui si verificano.

Per gli altri benefici a lungo termine, gli utili e le perdite attuariali sono riconosciuti immediatamente a conto economico.

Il costo per interessi e il rendimento atteso per le attività a servizio del piano sono classificati nel costo del lavoro.

I costi relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico quando sostenuti.

Sino al 31 dicembre 2006 il fondo trattamento di fine rapporto (TFR) delle società italiane era considerato un piano a benefici definiti. La disciplina di tale fondo è stata modificata dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e successivi Decreti e Regolamenti emanati nei primi mesi del 2007. Alla luce di tali modifiche, ed in particolare con riferimento alle società del Gruppo con almeno 50 dipendenti, tale istituto è ora da considerarsi un piano a benefici definiti esclusivamente per le quote maturate anteriormente al 1° gennaio 2007 (e non ancora liquidate alla data di bilancio), mentre successivamente a tale data esso è assimilabile ad un piano a contribuzione definita.

Strumenti finanziari derivati

Derivati qualificabili come strumenti di copertura efficaci dei flussi finanziari (“cash flow hedge”)

Tali strumenti finanziari derivati sono inizialmente rilevati al valore equo alla data in cui il contratto derivato è sottoscritto e, successivamente, sono valutati nuovamente al valore equo.

In relazione a tali strumenti, qualora presenti, il Gruppo documenta in modo formale, a partire dall’inizio della copertura stessa, la relazione di copertura tra lo strumento di copertura e l’elemento coperto, gli obiettivi della gestione del rischio e la strategia perseguita nell’effettuare la copertura.

La porzione efficace dell’aggiustamento di *fair value* del derivato che è stato designato e che è qualificabile come strumento di copertura viene rilevata direttamente a patrimonio netto, mentre la parte inefficace viene rilevata a conto economico.

Quando uno strumento di copertura giunge a maturazione o è ceduto, cessato od esercitato, oppure non soddisfa più le condizioni per essere designato come di copertura, oppure nel caso in cui il Gruppo revochi la designazione, i relativi aggiustamenti di *fair value* cumulati nel patrimonio netto sono iscritti a conto economico.

Derivati non qualificabili come strumenti di copertura

Gli aggiustamenti di *fair value* di strumenti derivati non qualificabili come strumenti di copertura sono rilevati immediatamente a conto economico.

Determinazione del *fair value* degli strumenti finanziari

Il *fair value* di strumenti finanziari quotati in un mercato attivo si basa sui prezzi di mercato alla data di bilancio. I prezzi di mercato utilizzati per i derivati sono i *bid price*, mentre per le passività finanziarie sono gli *ask price*. Il *fair value* di strumenti che non sono quotati in un mercato attivo è determinato utilizzando tecniche di valutazione, basate su una serie di metodi e assunzioni legate a condizioni di mercato alla data di bilancio.

Il *fair value* degli *interest rate swap* è calcolato in base al valore attuale dei previsti flussi di cassa futuri.

Il *fair value* dei contratti a termine su valute è determinato usando il tasso di cambio a termine alla data di bilancio.

Imposte

Le imposte correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione delle vigenti normative fiscali del Paese.

Le imposte differite sono calcolate applicando alle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e passività ed il loro valore fiscale (c.d. “*liability method*”) le aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate nell’anno in cui tali attività si realizzeranno o tali passività si estingueranno considerando le aliquote in vigore o quelle già emanate alla data di bilancio, ad eccezione dell’avviamento non deducibile fiscalmente e di quelle differenze derivanti da investimenti in società controllate per i quali è probabile che, nel prevedibile futuro, la differenza temporanea non si annullerà.

Le imposte differite non sono attualizzate e sono classificate tra le attività/passività non correnti.

Le imposte differite attive sulle perdite fiscali a nuovo, nonché sulle differenze temporanee, sono contabilizzate solo quando sussiste la probabilità di recupero futuro.

Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale e quando vi è un diritto legale di compensazione. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, nei rispettivi ordinamenti dei paesi in cui il Gruppo opera, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Le imposte differite attive e passive sono accreditate o addebitate a patrimonio netto se si riferiscono a voci che sono accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto nel periodo o nei periodi precedenti.

Si segnala che a partire dall’esercizio 2010 la capogruppo Prelios S.p.A., in qualità di consolidante, ha esercitato l’opzione per la tassazione consolidata con le società controllate ai sensi dell’art. 117 e seguenti del T.u.i.r., con regolazione dei rapporti nascenti dall’adesione al consolidato mediante un apposito “Regolamento”, che prevede una procedura comune per l’applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

L'adozione del consolidato consente di compensare, in capo alla capogruppo Prelios S.p.A., gli imponibili positivi o negativi della capogruppo stessa con quelli delle società controllate residenti che abbiano esercitato l'opzione. Con l'esercizio 2015 giunge a scadenza il precedente rinnovo dell'opzione per il triennio 2013-2015. La capogruppo Prelios S.p.A. ha già manifestato, in un'ottica di continuità di tale regime fiscale, la propria intenzione di procedere al rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge, fatta salva l'interruzione anticipata per perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios. In particolare la società consolidante riconosce, quando spettante ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento, una remunerazione alle società consolidate che dispongano di perdite fiscali in misura pari all'aliquota IRES vigente e nei limiti delle aspettative di remunerazione nell'esercizio delle perdite fiscali.

PATRIMONIO NETTO

Azioni proprie

Le azioni proprie sono classificate a riduzione del patrimonio netto.

Nel caso di vendita o cancellazione di azioni proprie, gli utili/perdite conseguenti sono rilevati nel patrimonio netto.

Costi per operazioni sul capitale

I costi direttamente attribuibili ad operazioni sul capitale sono contabilizzati a diretta riduzione del patrimonio netto.

CONTO ECONOMICO

Ricavi e costi

I ricavi ed i costi sono esposti secondo il principio della competenza economica.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono valutati al *fair value* del corrispettivo ricevuto o spettante, secondo le modalità di seguito presentate.

Vendite di beni

I ricavi per vendite di beni sono rilevati solo quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente;
- l'effettivo controllo sui beni oggetto della transazione ed il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessate;
- il valore dei ricavi è determinabile in maniera attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinabili in modo attendibile.

In particolare con riferimento alle vendite di beni immobili il ricavo è normalmente rilevato nel momento in cui la proprietà è trasferita all'acquirente corrispondente alla data del rogito. Nei casi in cui la natura e la misura del coinvolgimento del venditore siano tali da comportare che i rischi e i benefici relativi alla proprietà non siano di fatto trasferiti, il momento di rilevazione dei ricavi è differito fino alla data in cui tale trasferimento può considerarsi avvenuto.

Prestazioni di servizi

Il ricavo di un'operazione per prestazione di servizi è rilevato solo quando i risultati della transazione possono essere attendibilmente stimati, con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio. I risultati di un'operazione possono essere attendibilmente stimati quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- l'ammontare dei ricavi può essere determinato in maniera attendibile;

- è probabile che l'impresa fruirà dei benefici economici derivanti dall'operazione;
- lo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio può essere attendibilmente misurato; e
- i costi sostenuti per l'operazione ed i costi da sostenere per completarla possono essere determinati in modo attendibile.

Interessi

Gli interessi sono rilevati con un criterio temporale che consideri il rendimento effettivo dell'attività o della passività.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi.

I dividendi ricevuti da società valutate con il metodo del patrimonio netto (*collegate e joint venture*) sono registrati a riduzione del valore della partecipazione.

Utile per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione durante l'esercizio. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le azioni aventi potenziale effetto diluitivo.

6.4. Politica di gestione dei rischi finanziari

Le principali passività finanziarie del Gruppo, diverse dai derivati, 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.

Il Gruppo 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 può inoltre, con finalità di copertura, 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 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.

In particolare la gestione di tali rischi finanziari è svolta centralmente sulla base di linee guida definite dalla direzione Finance, finalizzate a rassicurare il management di Gruppo 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. Secondo tali direttive, il Gruppo può utilizzare contratti derivati in relazione a sottostanti attività o passività finanziarie od a future transazioni.

La direzione Finance 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, 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;
- 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.

L'analisi di sensitività è stata condotta sulla base delle ipotesi ed assunzioni di seguito riportate:

- le analisi di sensitività sono state effettuate applicando variazioni ragionevolmente possibili delle variabili rilevanti di rischio ai valori di bilancio al 31 dicembre 2015 assumendo che tali valori siano rappresentativi dell'intero esercizio;
- le variazioni di valore degli strumenti finanziari designati in una relazione di copertura di flussi di cassa, indotte da variazioni di tassi di interesse, generano un impatto sul livello del debito e sul patrimonio netto e sono pertanto presi in considerazione nella presente analisi;
- le variazioni di valore degli strumenti finanziari indotte da variazioni di tassi di interesse generano un impatto sul livello del debito e sui proventi e oneri finanziari dell'esercizio; essi, pertanto, sono presi in considerazione nella presente analisi;
- le variazioni di valore, indotte da variazioni nei tassi di interesse di riferimento, degli strumenti finanziari a tasso variabile, diversi dagli strumenti derivati, che non sono parte di una relazione di copertura di flussi di cassa, generano un impatto sui proventi e oneri finanziari dell'esercizio; essi, pertanto, sono presi in considerazione nella presente analisi.

Sono di seguito descritte le politiche di gestione e l'analisi di sensitività 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 al rischio di variazioni dei tassi di cambio si riferisce principalmente alle attività operative del Gruppo (*rischio di cambio transattivo*) ed agli investimenti netti del Gruppo in controllate estere (*rischio di cambio traslativo*).

a) rischio di cambio transattivo

Il Gruppo 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.

L'esposizione del Gruppo 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 due partecipazioni di controllo in società che redigono il bilancio in valuta diversa dall'euro (zloty), che è la valuta di riferimento per il Gruppo. Ciò espone il Gruppo 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 è stata quella di non coprirsi a fronte di tale esposizione.

Il patrimonio netto totale consolidato è espresso fondamentalmente 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 modificherebbero a causa delle variazioni nei tassi d'interesse di mercato. L'esposizione del Gruppo 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. Tuttavia in considerazione del fatto che non sussiste indebitamento di lungo periodo con tasso d'interesse variabile al 31 dicembre 2015, un'eventuale variazione dei tassi d'interesse non produrrebbe effetti sul totale patrimonio netto consolidato.

Si rileva infatti la sostanziale insussistenza prospettica del rischio di oscillazione dei tassi d'interesse sull'indebitamento finanziario oggetto del Nuovo Accordo di Rimodulazione, che ha previsto che il debito sia remunerato a tasso fisso pari al 3% sino alla data di scadenza (30 giugno 2022).

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 Treasury riceve da un consulente esterno di riconosciuta professionalità la stima dell'impatto prodotto da variazioni della curva dei tassi di interesse sul valore dei derivati (*mark to market*).

La funzione Treasury 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.

Nonostante tali derivati abbiano esclusivamente finalità di copertura, la loro designazione come strumenti di copertura ai fini dello IAS 39 viene valutata sulla base dell'apprezzamento dei requisiti previsti dallo IAS 39 da parte della funzione Treasury.

Si evidenziano di seguito gli effetti sul risultato netto e quelli sul patrimonio netto totale derivanti da una variazione simulata in aumento di 0,10% od in diminuzione di 0,05% per un anno nel livello dei tassi di interesse a cui è esposto il Gruppo Prelios a parità di altre condizioni:

<i>in migliaia di euro</i>	0,10%	0,10%	-0,05%	-0,05%
	31 dicembre 2015	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015	31 dicembre 2014
Impatto sul risultato netto				
- società consolidate integralmente	11	30	(6)	(15)
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(295)	(318)	148	159
Totale impatto sul risultato netto	(284)	(288)	143	144
Impatto sul patrimonio netto				
- società consolidate integralmente	11	30	(6)	(15)
- società valutate con il metodo del patrimonio netto	(295)	(318)	148	159
Totale impatto sul patrimonio netto	(284)	(288)	143	144

Si consideri che tale simulazione viene effettuata, relativamente all'esercizio successivo, sulla base del fixing del primo trimestre e del primo semestre di riferimento con simulazioni per i successivi tre trimestri ed il successivo semestre dell'anno.

Tale simulazione include l'effetto su (i) oneri/proventi finanziari dei debiti e crediti a tasso variabile, (ii) oneri/proventi liquidati degli strumenti derivati in tassi, (iii) variazione di *fair value* degli strumenti derivati in tassi; sono calcolate a livello di risultato netto sia per le società controllate che per i risultati da partecipazione di società collegate e *joint venture*.

Tali impatti si riferiscono sia alle società consolidate integralmente sia a quelle valutate con il metodo del patrimonio netto, considerate per la percentuale partecipativa detenuta dal Gruppo Prelios.

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.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo 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 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.

In particolare le società di servizi del Gruppo Prelios vantano crediti verso alcuni fondi e veicoli partecipati da Focus Investments S.p.A. 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 del Gruppo.

Al fine di limitare tale rischio, per quanto riguarda le controparti commerciali, il Gruppo 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. 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 ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

Il Gruppo 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 in rapporto alle iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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 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. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di crescita del fatturato e dei risultati della *Management Platform*, attraverso l'acquisizione di nuovi clienti, mentre sulle previsioni di cassa non è previsto nessun impatto del *business* Investimenti, a seguito del conferimento in Focus Investments S.p.A..

Gli eventuali scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi, ai fini dell'adozione di ogni opportuna e tempestiva azione di rimedio, ove necessaria.

Tale rischio viene gestito dalla funzione Treasury 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 e la gestione dei rapporti bancari avviene centralmente a livello di paese in cui il Gruppo 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 Treasury, 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 2015 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno			
			tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni	
Debiti verso banche e altri finanziatori (*)	257.805	262.888	229.662	6.410	12.613	14.203
Debiti commerciali	54.902	54.902	54.902	-	-	-
Altri debiti	30.544	30.544	25.017	5.000	-	527
Totale	343.251	348.334	309.581	11.410	12.613	14.730

(*) L'importo dei debiti verso banche e altri finanziatori classificato 'entro 1 anno' include 173,4 milioni di euro che rappresentano il valore contabile valutato secondo il metodo del costo ammortizzato del debito Senior conferito quale parte del Ramo d'Azienda Investimenti e 48 milioni di euro relativi alla porzione di debito finanziario nominale rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione avvenuta ad inizio del 2016.

Le scadenze delle passività finanziarie al 31 dicembre 2014 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno			
			tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni	
Debiti verso banche e altri finanziatori	264.924	308.277	10.633	3.000	294.196	448
Debiti commerciali	47.316	47.316	47.316	-	-	-
Altri debiti	41.441	41.441	40.917	-	-	524
Totale	353.681	397.034	98.866	3.000	294.196	972

I debiti commerciali includono la quota di debiti scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2015 a circa 4,0 milioni di euro (3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

6.5. Misurazione al *fair value*

Il Gruppo valuta gli strumenti finanziari, quali i derivati ed i titoli junior emessi da veicoli *non performing loan*, le attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e le attività non finanziarie, quali gli investimenti immobiliari, al *fair value* ad ogni chiusura di bilancio.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Una valutazione del *fair value* suppone che l'operazione di vendita dell'attività o di trasferimento della passività abbia luogo:

- nel mercato principale dell'attività o passività; o
- in assenza di un mercato principale, nel mercato più vantaggioso per l'attività o passività. Il mercato principale o il mercato più vantaggioso devono essere accessibili per il Gruppo.

Il *fair value* di un'attività o passività è valutato adottando le assunzioni che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo dell'attività o passività, presumendo che gli stessi agiscano per soddisfare nel modo migliore il proprio interesse economico.

Una valutazione del *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

Il Gruppo utilizza tecniche di valutazione che sono adatte alle circostanze e per le quali vi sono sufficienti dati disponibili per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di *input* osservabili rilevanti e minimizzando l'uso di *input* non osservabili.

L'IFRS 13 richiede che tutte le attività e passività per le quali il *fair value* viene valutato o esposto in bilancio siano classificate sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli *input* utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1 – determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities* a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- Livello 2 – determinazione del *fair value* in base a *input* diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1", ma che sono osservabili direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);
- Livello 3 – determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui *input* non sono basati su dati di mercato osservabili.

In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il *fair value* di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del *fair value*. In tali casi, la valutazione del *fair value* è classificata interamente nello stesso livello di gerarchia in cui è classificato l'*input* di livello più basso, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

Per le attività e passività rilevate nel bilancio su base ricorrente, il Gruppo determina se siano intervenuti dei trasferimenti tra i livelli della gerarchia rivedendo la categorizzazione (basata sull'*input* di livello più basso, che è significativo ai fini della valutazione del *fair value* nella sua interezza) ad ogni chiusura di bilancio.

Categorie di attività e passività finanziarie

A complemento delle analisi richieste dall'IFRS 13, nella tabella che segue sono riportati i valori contabili per ogni classe di attività e passività finanziaria identificata dagli IFRS, con l'indicazione dei criteri di valutazione applicati:

Nota	31.12.2015			31.12.2014			
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti	
Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>							
Altre attività finanziarie	4	2.870	2.870	-	4.800	4.800	-
Finanziamenti e crediti							
Crediti commerciali	6	41.956	-	41.956	35.074	-	35.074
Altri crediti	7	106.047	86.346	19.701	131.369	113.596	17.773
Disponibilità liquide	10	72.607	-	72.607	77.192	-	77.192
Attività finanziarie disponibili per la vendita							
Altre attività finanziarie	4	12.408	12.408	-	10.712	10.712	-
Depositi vincolati							
Altre attività finanziarie	4	9.873	9.873	-	742	742	-
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE		245.761	111.497	134.264	259.889	129.850	130.039
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	257.805	247.089	10.716	264.924	256.434	8.490
Debiti commerciali	16	54.902	-	54.902	47.316	-	47.316
Altri debiti	17	30.544	5.527	25.017	41.441	524	40.917
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE		343.251	252.616	90.635	353.681	256.958	96.723

Livelli gerarchici di valutazione del *fair value*

La seguente tabella evidenzia le attività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2015, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2015	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3
ATTIVITA' FINANZIARIE					
Attività finanziarie disponibili per la vendita	2	12.408	1.730	9.929	749
- partecipazioni in altre società	2	749	-	-	749
- fondi immobiliari chiusi	2	11.659	1.730	9.929	-
Altre attività finanziarie valutate al fair value	2	2.870	-	-	2.870
Titoli obbligazionari - junior notes	2	2.870	-	-	2.870

Nel corso del 2015, così come nel periodo comparativo, non vi sono stati trasferimenti tra i livelli gerarchici del *fair value*, né cambiamenti nella destinazione delle attività finanziarie che abbiano comportato una differente classificazione delle attività stesse.

La valutazione del *fair value* degli strumenti appartenenti al livello 2, costituiti da quote detenute in fondi immobiliari non quotati, viene effettuata facendo riferimento all'ultimo NAV disponibile degli stessi (scontato di un valore che tiene conto dei risultati prospettici del Fondo, qualora negativi, e dei presumibili valori di realizzo degli immobili definiti sulla base dei dati risultanti dagli ultimi *business plan* disponibili).

Si segnala che nel corso del 2015 non sono intervenute variazioni nel livello 3, né trasferimenti dal livello 3 ad altri livelli e viceversa.

6.6. Politica di gestione del capitale

Come ampiamente descritto nella relazione degli amministratori sulla gestione, la Società, al fine di rilanciare le prospettive di sviluppo industriale ha condotto nel 2015 e concluso ad inizio 2016 un importante progetto di riorganizzazione che ha portato, tra l'altro, ad un aumento di capitale finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

In tale contesto i principali indicatori utilizzati dal Gruppo in passato per la gestione del capitale (ROE, Gearing e Posizione Finanziaria Netta) torneranno ad assumere significatività dopo il completamento del *turnaround*.

6.7. Stime ed assunzioni

La preparazione del bilancio consolidato comporta per il management 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 previste nei piani aziendali.

L'attendibilità di tali stime ha effetto sull'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, sui valori delle attività e passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio, nonché sull'ammontare dei ricavi e dei costi nel periodo di riferimento. I risultati che si consuntiveranno potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione ad esse apportate sono riflesse a conto economico nel periodo in cui avviene la revisione di stima se la revisione stessa ha effetti solo su tale periodo, o anche nei periodi successivi se la revisione ha effetti sia sull'esercizio corrente, sia su quelli futuri.

In questo contesto si segnala che la situazione causata dalla persistente crisi economica e finanziaria ha comportato la necessità di effettuare assunzioni riguardanti l'andamento futuro caratterizzate da significativa incertezza, per cui non si può escludere il concretizzarsi, nel prossimo periodo, di risultati diversi da quanto stimato e che quindi potrebbero richiedere rettifiche, ad oggi ovviamente né stimabili né prevedibili, anche significative, al valore contabile delle relative voci.

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;
- le stime delle potenziali passività a fronte dei contenziosi fiscali e legali in essere come meglio descritto al paragrafo 9.4 della relazione sulla gestione;
- la quantificazione delle perdite di valore dei crediti 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.

Le stime e assunzioni che determinano un significativo rischio di causare variazioni nei valori contabili di attività e passività sono principalmente relative al goodwill, alla valutazione del portafoglio immobiliare ed alla valutazione dei crediti in relazione agli effetti che questa può avere sul valore degli investimenti in imprese collegate e *joint venture*. Con riferimento al goodwill il Gruppo almeno annualmente od in presenza di indicatori specifici di perdita di valore verifica se lo stesso debba essere assoggettato a “*impairment*” in accordo con i principi contabili. Il valore del portafoglio immobiliare è verificato sulla base di perizie indipendenti ed il valore dei crediti *non performing* è valutato anche in base al periodico aggiornamento delle stime dei flussi di cassa attesi.

I valori dell'attivo riferibili ai portafogli immobiliari ed ai NPL, ovvero al valore delle partecipazioni dei veicoli societari proprietari, sono valutati, sulla base delle rispettive perizie o modelli valutativi, assumendo un processo di valorizzazione e cessione sul mercato nell'ambito del normale ciclo aziendale. Inoltre, con riferimento alle valutazioni del portafoglio immobiliare, tenuto conto di quanto previsto dalla normativa vigente, per le valutazioni dei beni immobiliari e dei diritti reali immobiliari il Gruppo si avvale di esperti (aventi i requisiti stabiliti dall'art. 17 del D.M. 228/1999) sottoponendo anche a processi di validazione i risultati delle loro valutazioni.

Viene effettuata un'attività di esame e controllo volta a verificare:

- l'adeguatezza, completezza e correttezza dei dati e informazioni contenute nelle relazioni di stima
- la corretta applicazione da parte degli esperti dei criteri di valutazione dei beni.

La funzione Investment Portfolio Management è il soggetto responsabile della comunicazione aggiornata dei dati e delle informazioni utili (consistenze, destinazioni d'uso, situazione occupazionale, contratti di locazione, ecc.) alle valutazioni degli asset immobiliari in portafoglio in prossimità della data di riferimento.

Il mandato conferito agli esperti incaricati delle valutazioni periodiche del patrimonio immobiliare ha durata, salvo motivate eccezioni, non superiore a quattro anni. Esso non può essere rinnovato o nuovamente conferito, se non sono trascorsi almeno tre anni dalla cessazione del precedente incarico.

Il Gruppo si impegna a garantire una periodica rotazione degli esperti sul perimetro del patrimonio immobiliare e a garantire che ogni singolo valutatore non certifichi oltre il 50% del complessivo valore del portafoglio immobiliare.

Nella selezione degli esperti viene valutata la presenza di eventuali conflitti di interesse, al fine di accertare se l'indipendenza degli stessi possa essere affievolita.

Gli esperti sono soggetti terzi ed indipendenti dal Gruppo; per le loro valutazioni si devono basare sulla normativa vigente e sui migliori standard internazionali al fine di determinare il corretto valore degli immobili.

La funzione Risk Management, eventualmente avvalendosi del supporto professionale di terzi specializzati nelle valutazioni immobiliari, verifica la coerenza e la corretta applicazione dei criteri di valutazione dei beni utilizzati dall'esperto. Quest'ultimo processo di verifica, effettuato su base campionaria, deve prevedere che sia stata applicata per la perizia valutativa una metodologia coerente con la prassi comunemente accettata. In presenza di discordanze rilevanti, in grado di alterare in maniera significativa la valutazione, vengono effettuati tutti i controlli, anche in contraddittorio con gli esperti, coinvolgendo per competenza Investment Portfolio Management.

Relativamente all'investimento Highstreet, si ricorda che lo stesso è oggetto di periodica valutazione della recuperabilità del credito finanziario residuo mediante l'analisi dei flussi di cassa attesi dalla chiusura della *joint venture*, possibile al completamento della dismissione del patrimonio immobiliare. Tale valutazione di recuperabilità è basata sulla stima di flussi finanziari derivanti dalle future cessioni del portafoglio, che dipenderanno dall'effettiva realizzazione delle vendite nei termini previsti; eventuali differenti condizioni di vendita sono in grado di influire significativamente sul valore del credito iscritto in bilancio.

6.8. Stagionalità

L'andamento dei ricavi non risente di significative dinamiche connesse a fattori di stagionalità, pur concentrandosi negli ultimi mesi dell'esercizio un incremento delle transazioni.

6.9. Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato

Si ricorda che, ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Le note esplicative di seguito esposte fanno riferimento agli schemi di bilancio di cui ai paragrafi 1. e 2..

ATTIVITA'

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 800 migliaia di euro con un decremento netto di 53 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014 e risultano così composte:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto
Fabbricati	1.013	(905)	108	985	(876)	109
Impianti e macchinari	1.430	(1.317)	113	1.434	(1.265)	169
Attrezzature industriali e commerciali	99	(93)	6	116	(108)	8
Altri beni di cui:	10.699	(10.126)	573	11.332	(10.765)	567
- automezzi	90	(78)	12	86	(79)	7
- mobili, macchine ufficio e altro	10.586	(10.048)	538	11.223	(10.686)	537
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
Totale	13.241	(12.441)	800	13.867	(13.014)	853

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2015:

Costo storico	31.12.2014	Variazione area cons./ altre	Incrementi	Decrementi	31.12.2015
Fabbricati	985	-	28	-	1.013
Impianti e macchinari	1.434	-	-	(4)	1.430
Attrezzature industriali e commerciali	116	-	1	(18)	99
Altri beni di cui:	11.332	(9)	147	(771)	10.699
- automezzi	86	-	8	(4)	90
- mobili, macchine ufficio e altro	11.223	(9)	139	(767)	10.586
- opere d'arte	23	-	-	-	23
Totale	13.867	(9)	176	(793)	13.241

Fondo ammortamento/svalutazioni	31.12.2014	Variazione area cons./ altre	Amm.ti/ Svalut.ni	Utilizzi	31.12.2015
Fabbricati	(876)	-	(29)	-	(905)
Impianti e macchinari	(1.265)	-	(56)	4	(1.317)
Attrezzature industriali e commerciali	(108)	-	(3)	18	(93)
Altri beni di cui:	(10.765)	9	(139)	769	(10.126)
- automezzi	(79)	-	(3)	4	(78)
- mobili, macchine ufficio e altro	(10.686)	9	(136)	765	(10.048)
Totale	(13.014)	9	(227)	791	(12.441)

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 58.595 migliaia di euro con un decremento netto di 487 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

	31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti/ Svalutazioni	31.12.2015
Concessioni/licenze/marchi	2.074	-	-	(603)	1.471
Software applicativo	623	531	(11)	(404)	739
Avviamento	56.385	-	-	-	56.385
Totale	59.082	531	(11)	(1.007)	58.595

Concessioni

L'importo iscritto a bilancio riguarda principalmente la 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.

Tale valore è stato supportato dalla valutazione effettuata da un perito indipendente che ha determinato il valore delle concessioni tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri che saranno presumibilmente generati dall'utilizzo delle stesse. Tale perizia ha portato ad un *impairment* della concessione pari a 498 migliaia di euro.

Software applicativo

Gli incrementi consuntivati nell'esercizio si riferiscono principalmente agli oneri sostenuti per l'implementazione di nuovi moduli SAP, nonché per la manutenzione evolutiva dei software già implementati.

Avviamento

Ammonta a 56.385 migliaia di euro invariato rispetto al 31 dicembre 2014.

Ai fini dell'*impairment test*, l'avviamento è allocato alle *cash generating unit* (CGU), tutte appartenenti alla

cosiddetta piattaforma di servizi, come evidenziato nella tabella seguente:

	31.12.2015	31.12.2014
ITALIA	39.495	39.495
Integra	13.356	13.356
Fund management	26.139	26.139
GERMANIA	16.890	16.890
Totale	56.385	56.385

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore in uso e il *fair value* dedotti i costi di vendita. Lo IAS 36 non richiede di stimare entrambe le configurazioni di valore (sia il valore in uso, sia il *fair value* dedotti i costi di vendita). E' sufficiente invece accertare che una delle due configurazioni di valore risulti superiore al valore contabile dell'unità o del gruppo di unità cui è allocato il goodwill, perché non si debba rilevare una riduzione di valore. L'*impairment test* del goodwill, in presenza di costi *corporate* non riallocabili alle singole CGU, ai sensi dello IAS 36, deve essere effettuato su due livelli:

1. il primo livello del test verifica la recuperabilità del valore degli avviamenti allocati alle singole CGU alle quali è allocato goodwill, dove le CGU sono definite come la più piccola unità di reporting che presenta flussi ampiamente indipendenti;
2. il secondo livello del test verifica la recuperabilità del valore degli avviamenti complessivamente iscritti nel bilancio consolidato del Gruppo, considerando anche i costi *corporate* non allocati alle singole CGU.

Il primo livello di *impairment test* è stato effettuato confrontando il valore in uso delle CGU con il rispettivo *carrying amount*. Il valore in uso (*value in use*) è calcolato come valore attuale delle proiezioni di risultati, ragionevoli e sostenibili, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile dal *management*. In particolare il valore è desunto per somma del valore attuale degli *unlevered free cash flow* attesi nel periodo di pianificazione triennale e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita di triennio.

Il Budget 2016 e i dati di Piano (2015-2017) dell'esercizio 2017 utilizzati a base del processo valutativo sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo, nonché dai Consigli di Amministrazione delle differenti CGU/*legal entity*. Per l'esercizio 2018 il flusso di cassa è stato stimato *flat* rispetto all'esercizio 2017 per tutte le CGU in considerazione di un tasso di crescita nullo.

La stima del valore in uso delle *cash generating unit* su cui insiste l'avviamento è stata affidata ad un esperto esterno indipendente.

Lo IAS 36 consente di considerare i rischi di realizzazione nel piano sia operando delle rettifiche in diminuzione nei flussi attesi, sia effettuando delle rettifiche in aumento nel tasso di attualizzazione.

Il Budget 2016 è stato rivisto alla luce dei dati *Actual* 2015, mentre nessuna variazione è intervenuta sui dati di Piano (2015-2017) per l'esercizio 2017. Coerentemente con quanto previsto dal piano industriale 2015-2017, il Gruppo sta perseguendo l'obiettivo di focalizzarsi sulle attività di Servizi, con un chiaro orientamento allo sviluppo del business di gestione e servizi, procedendo alla totale dismissione degli investimenti, al fine di anticipare il più possibile il riposizionamento strategico della Società in *pure management company*. Nel contempo, mira anche al rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale. Al fine di perseguire gli obiettivi previsti dal piano il management del Gruppo ha posto in essere le seguenti azioni:

- un'operazione straordinaria di *spin off*, ovvero di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios da quelle relative alle attività di servizi (*asset e fund management*, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione, *credit servicing*) in Italia Germania e Polonia, con decorrenza 31 dicembre 2015, mediante conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in un separato veicolo societario, già appositamente costituito, denominato Focus Investments S.p.A.;
- un aumento di capitale sociale in opzione da 66,5 milioni di euro, conclusosi in data 9 marzo 2016, integralmente sottoscritto;

- la ristrutturazione del debito in capo alla Capogruppo Prelios S.p.A. attraverso la revisione delle condizioni economiche e delle scadenze di rimborso a valle del rimborsi avvenuti attraverso anche i proventi dell'aumento di capitale offerto in opzione.

Le variabili chiave, sulla base dei quali si fondano i flussi di risultato utilizzati ai fini della stima del valore d'uso, sono descritte nella seguente tabella:

Cash Generating Unit	Variabili chiave	Variabili esogene
ITALIA		Ripresa del mercato immobiliare e opportunità di business derivanti dalla dismissione di crediti incagliati da parte dei soggetti bancari nei prossimi 24 mesi; Mercato italiano visto come opportunità di investimento da parte di investitori esteri
Agency	Acquisizione grandi commesse valuation - ripresa volumi attività legate all'erogazione dei mutui	
Credit Servicing	Sviluppo new business - volumi di incassi - dinamica loan management fee	
Integra	Successo nella partecipazione a gare pubbliche; rinnovo dei contratti esistenti; sviluppo delle attività verso clienti terzi (volumi e fee)	
Fund management	Volumi di assets under management; fee di mercato	
GERMANIA	Riduzione esposizione verso clienti singoli - Realizzazione crescita sui nuovi clienti	

I flussi di pianificazione triennale sono stati sterilizzati dagli effetti di ristrutturazioni ed efficientamenti futuri che il principio contabile richiede di escludere.

La configurazione di costo del capitale utilizzata è il costo medio ponderato del capitale del Gruppo Prelios (WACC), calcolato sulla base delle più recenti informazioni di mercato. Il costo del capitale, per il periodo esplicito, è stato stimato per l'entità domestiche nella misura del 6,91% *post tax*, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 5,90%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- risk free rate* = 1,7% Italia; 0,5% Germania (rendimento medio degli ultimi 12 mesi dei BTP decennale alla data di riferimento della presente relazione per l'Italia e rendimento medio degli ultimi 12 mesi dei *Bund* a 10 anni alla data di riferimento della presente relazione per la Germania);
- beta levered Prelios weekly* = 1,01
- market risk premium* = 6% (Fonte: *Aswath Damodaran*).

Il costo del debito lordo d'imposta è stato assunto pari al 3% (= 2,3% *post tax* per l'Italia e 2,1% per la Germania). La struttura finanziaria normale ai fini del calcolo del costo del debito e del costo medio ponderato del capitale (WACC) è stata posta pari al 15,6% per la componente debito e 84,4% per la componente *equity*.

I tassi di attualizzazione *post-tax* e i saggi di crescita *g* adottati per ciascuna CGU sono dettagliati nella tabella seguente:

Cash Generating Unit	Tasso di sconto <i>post -tax</i>		Saggio di crescita <i>g</i>	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
ITALIA				
Agency	6,91%	7,18%	0,00%	0,00%
Credit Servicing	6,91%	7,18%	0,00%	-1,00%
Integra	6,91%	7,18%	0,00%	0,00%
Fund management	6,91%	7,18%	0,00%	1,50%
GERMANIA	5,90%	6,26%	0,00%	0,00%

Il saggio di crescita *g* è stato assunto pari a 0 per tutte le CGU, al fine di adottare un approccio conservativo rispetto alle ipotesi elaborate nel piano industriale 2015-2017.

Il *Terminal Value* è stato costruito sulla base della media semplice degli EBIT 2016-2018 al netto delle imposte figurative con aliquota piena, con un tasso di sconto (WACC) pari al 10,06% per l'Italia e dell'8,97% per la Germania.

Per tutte le CGU il valore recuperabile è superiore al relativo *carrying amount*.

E' stata svolta un'analisi di sensitività sul tasso di sconto (WACC) al fine di identificare la maggiorazione di tasso che porterebbe ciascuna CGU ad avere un valore recuperabile pari al *carrying amount*. Anche applicando una variazione in incremento del tasso del 20%, il valore recuperabile risulterebbe comunque superiore al valore contabile delle CGU.

Nessuna ipotesi di scostamento sul saggio di crescita *g* è stata effettuato avendo già assunto un tasso nullo.

L'*impairment test* di secondo livello è stato effettuato *asset side*, verificando che il valore recuperabile degli attivi di Gruppo fosse superiore al loro valore contabile. L'*enterprise value* complessivo (servizi + investimenti) è stato calcolato con il metodo per somma di parti (SOTP) de:

- (+) l'*enterprise value* delle CGU afferenti le attività di servizi, singolarmente oggetto di valutazione;
- (+) il valore corrente delle altre attività alle quali non è allocato *goodwill* (tale valore è supportato da perizie di esperti indipendenti);
- (-) il valore attuale dei costi di holding;
- (-) il valore contabile dei fondi non operativi assimilabili a debito finanziario.

Il valore contabile di confronto è ricavato (per coerenza) sulla base di:

- (+) patrimonio netto di Gruppo;
- (+) posizione finanziaria netta, assunta al valore contabile al 31.12.2015;
- (+) valore corrente delle *minorities*, assunto coerentemente con la stima di valore dell'*equity* delle *legal entity*.

E' stata svolta un'analisi di sensitività sul tasso di sconto (WACC) al fine di identificare la maggiorazione di tasso che porterebbe il valore recuperabile degli attivi di Gruppo ad essere pari al *carrying amount*. In tal caso una variazione in incremento puntuale del tasso pari al 3,03%, porterebbe ad una coincidenza tra il valore recuperabile e il valore contabile degli attivi di Gruppo.

Nota 3. PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto ed ammontano a 123.732 migliaia di euro con un decremento netto di 26.372 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2015-31.12.2015				01.01.2014-31.12.2014			
	Totale	collegate	joint venture	possedute per la vendita	Totale	collegate	joint venture	possedute per la vendita
Saldo iniziale	150.104	37.797	108.458	3.849	169.180	42.961	122.925	3.294
Acquisizioni/contribuzioni di capitale e riserve/altre	8.836	-	8.836	-	58.914	(9)	58.923	-
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	(59)	(82)	23	-	315	-	315	-
Riclassifiche/Altre movimentazioni	(1.112)	(518)	-	(594)	(158)	-	(158)	-
Distribuzione dividendi e riserve	(9.422)	(2.799)	(3.416)	(3.207)	(2.852)	-	(2.852)	-
Alienazioni e liquidazioni	(371)	-	(371)	-	(110)	-	(110)	-
Quota di risultato/perdite su partecipazioni	(12.361)	3.139	(15.452)	(48)	(13.271)	(5.156)	(8.115)	-
Adeguamento al <i>fair value</i>	-	-	-	-	555	-	-	555
(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari	(11.615)	-	(11.615)	-	(50.264)	1	(50.265)	-
Movimentazione fondi rischi ed oneri	(268)	-	(268)	-	(12.205)	-	(12.205)	-
Saldo finale	123.732	37.537	86.195	0	150.104	37.797	108.458	3.849

Le variazioni della voce in commento sono riconducibili principalmente alle distribuzioni di dividendi e riserve, di cui 6.005 migliaia di euro riferiti ai rimborsi di quote capitale da parte del Fondo Olinda e 1.750 migliaia di euro da parte di Mistral Real Estate B.V.. Il risultato consuntivato dalle partecipate,

complessivamente negativo per 1.903 migliaia di euro, include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 16,5 milioni di euro derivante da svalutazioni nette immobiliari. L'effetto negativo consuntivato nel corso del 2015 è riconducibile in particolare alle svalutazioni effettuate da Manifatture Milano S.p.A. (-3,5 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-3,2 milioni di euro) e dal Fondo Tecla (-2,8 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale per 4,6 milioni di euro. La voce include inoltre, per un importo di 10,5 milioni di euro, la rettifica di valore apportata ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo in relazione alla manifestata intenzione da parte delle stesse di cessione delle quote detenute nell'investimento immobiliare sottostante.

La voce “(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari” accoglie nel periodo in commento l'incremento dei crediti finanziari vantati verso le società collegate e *joint venture* a fronte delle quote di perdita realizzate dalle stesse eccedenti il valore di carico delle partecipazioni.

La movimentazione del fondo rischi ed oneri accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico delle stesse e dei crediti finanziari vantati verso le stesse.

Si segnala che le partecipazioni “possedute per la vendita” facevano riferimento esclusivamente alla quota del fondo Olinda detenuta da Prelios Netherlands B.V., in quanto il Gruppo riteneva di recuperare il relativo valore contabile essenzialmente attraverso un'operazione di vendita. Con la vendita del portafoglio residuo del fondo Olinda a “Reitaly” si è così completato il processo di smobilizzo degli investimenti di Olinda – Fondo Shops entro la data di scadenza del fondo stesso. Il processo di liquidazione del fondo si è concluso in data 25 febbraio 2015.

Altre informazioni sulle partecipazioni

a) Informazioni sulle società controllate consolidate con significative interessenze di terzi

Al 31 dicembre 2015 il Gruppo non consolida società controllate con significative interessenze di terzi.

Nel corso del 2015 non si segnalano modifiche di interessenza partecipativa senza perdita od acquisizione di controllo.

b) Dati economico-finanziari

Al 31 dicembre 2015 Prelios S.p.A. non detiene partecipazioni singolarmente significative in collegate e *joint venture*.

Si rimanda inoltre a quanto meglio illustrato nella Relazione sulla Gestione, con riferimento all'Operazione Straordinaria, ed in particolare alla costituzione della società Focus Investments S.p.A. ed al conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, effettuato in data 29 dicembre 2015: come già ricordato, al 31 dicembre 2015 l'operazione straordinaria non risultava completamente perfezionata e pertanto, il bilancio consolidato e separato di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015 non rilevano alcun effetto contabile in relazione all'Operazione.

Con il perfezionarsi dell'Operazione nei primi mesi del 2016, ed in particolare a seguito dell'ingresso nel capitale sociale di Focus Investments S.p.A. da parte di nuovi *partners*, avvenuto in data 12 gennaio 2016 mediante sottoscrizione ed integrale liberazione di un aumento di capitale in denaro ad essi riservato, per un importo pari a complessivi 12 milioni di euro, con contestuale adozione di un assetto di *governance* che determina la perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A. (la quale rimane azionista di Focus Investments S.p.A. con la minoranza dei diritti di voto, ma con la maggioranza dei diritti patrimoniali), la partecipazione di Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. sarà qualificabile 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 S.p.A. a partire dal 2016.

Pertanto, ai fini di una maggiore informativa al riguardo, si riporta qui di seguito la contribuzione del ramo oggetto di *spin off* con riferimento ai dati consolidati al 31 dicembre 2015.

RAMO "CENTAURO" 31.12.2015			
ATTIVITA'		PATRIMONIO NETTO	
ATTIVITA' NON CORRENTI		TOTALE PATRIMONIO NETTO	51.587
Immobilizzazioni materiali	1	PASSIVITA'	
Immobilizzazioni immateriali	1.200	PASSIVITA' NON CORRENTI	
Partecipazioni	116.720	Debiti verso banche e altri finanziatori	173.422
Altre attività finanziarie	2.870	Fondo rischi e oneri futuri	24.220
Attività per imposte differite	79	Fondi del personale	52
Altri crediti	86.300	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	197.694
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	207.170	PASSIVITA' CORRENTI	
ATTIVITA' CORRENTI		Debiti verso banche e altri finanziatori	4.065
Rimanenze	39.316	Debiti commerciali	13.040
Crediti commerciali	4.260	Altri debiti	8.981
Altri crediti	9.328	Fondo rischi e oneri futuri	6.648
Disponibilità liquide	27.170	Debiti tributari	7.313
Crediti tributari	340	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	40.047
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	80.414	TOTALE PASSIVITA'	237.741
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	1.744	TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	289.328
TOTALE ATTIVITA'	289.328		

La posizione finanziaria netta del Ramo al 31 dicembre 2015 è passiva per 150,1 milioni di euro.

Sulla base dei valori consolidati al 31 dicembre 2015 il valore di iscrizione della partecipazione in Focus Investments S.p.A. all'atto del deconsolidamento sarà pertanto pari a 51.587.

Si segnala, infine, che risultano costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo complessivo pari a 20.507 migliaia di euro.

Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a 25.151 migliaia di euro con un incremento netto di 8.897 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Sono così composte:

	31.12.2015	31.12.2014
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	12.408	10.712
Fondi immobiliari chiusi	11.659	9.963
Partecipazioni in altre società	749	749
Altre attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	2.870	4.800
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	2.870	4.800
Depositi vincolati	9.873	742
Totale	25.151	16.254

Fair value - gerarchia

Nel corso del 2015, così come nel periodo comparativo, non vi sono stati trasferimenti tra i livelli gerarchici del *fair value*, né cambiamenti nella destinazione delle attività finanziarie che abbiano comportato una differente classificazione delle attività stesse.

4.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione al 31 dicembre 2015:

	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
Saldo iniziale	9.963	11.245
Incrementi	802	200
Decrementi/Rimborsi di capitale	(309)	(665)
Adeguamento <i>fair value</i>	1.203	(817)
Saldo finale	11.659	9.963
di cui:		
Cloe Fondo Uffici	6.497	5.749
Tecla Fondo Uffici	1.730	1.623
Fondo Enasarco Uno	1.514	1.498
Fondo Federale Immobiliare di Lombardia	1.147	946
Parchi Agroalimentari Italiani - Fondo comune di investimento immobiliare multicomparto riservato ad investitori qualificati	771	147

La posta è stata adeguata per un importo complessivamente positivo di 1.203 migliaia di euro a fronte della variazione del *fair value* delle quote dei fondi immobiliari. Si segnala che nel corso del 2015 sono state trasferite a conto economico, per un importo pari a 3.022 migliaia di euro, le perdite derivanti dalla valutazione a *fair value* delle quote detenute nel Fondo Cloe accumulate al 31 dicembre 2015, a seguito dell'accettazione della proposta di vendita in blocco dell'intero portafoglio residuo.

4.2 Partecipazioni in altre società

La voce ammonta a 749 migliaia di euro, invariata rispetto all'esercizio precedente.

4.3 Altre attività finanziarie valutate al *fair value*

Al 31 dicembre 2015 la voce in esame ammonta a 2.870 migliaia di euro riconducibili alle *junior notes* di classe D che la *joint venture* Espelha – Serviços de Consultadoria L.d.A. ha assegnato ai propri soci in data 23 dicembre 2013. Il valore è esposto al netto dell'*impairment* effettuato al 31 dicembre 2015 per 1.930 migliaia di euro, riconducibile alla modifica della stima dei flussi di cassa attesi, che ha generato un adeguamento del valore risultante dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri. Tale adeguamento è stato rilevato a conto economico fra gli oneri finanziari.

Prelios S.p.A. detiene inoltre delle *junior notes* di classe B relative alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società Vesta Finance S.r.l, il cui valore è stato azzerato in bilancio fin dall'esercizio 2011 a seguito della modifica nella stima dei flussi di cassa attesi del portafoglio.

4.4 Depositi vincolati

La voce accoglie disponibilità liquide e mezzi equivalenti non utilizzabili liberamente dal Gruppo nel breve termine.

Nel corso del 2015 si è registrato un incremento significativo della voce in commento rispetto all'esercizio precedente riconducibile per 8.268 migliaia di euro ai depositi cauzionali connessi a *escrow account* in capo a Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. 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.

Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE E FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE

Sono così composte:

	31.12.2015	31.12.2014
Attività per imposte differite	7.461	8.310
Fondo per imposte differite	(2.527)	(2.156)
Totale	4.934	6.154

La contabilizzazione delle imposte anticipate e differite è stata effettuata, ove ne sussistano i presupposti, tenendo conto delle compensazioni per entità giuridica; la composizione delle stesse al lordo delle compensazioni effettuate è la seguente:

	31.12.2015	31.12.2014
Attività per imposte differite	9.349	10.072
Fondo per imposte differite	(4.415)	(3.918)
Totale	4.934	6.154

Nel prospetto sotto riportato è dettagliata la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio 2015 nel saldo delle imposte differite attive:

Descrizione	31.12.2014	Accantonamenti	Utilizzi	Altre movimentazioni	31.12.2015
Perdite fiscali recuperabili	3.800	124	(601)	-	3.323
Fondo svalutazione crediti	-	1.995	-	-	1.995
Ammortamento	1.397	38	(409)	-	1.026
Closing cost aumento capitale	1.318	-	(495)	-	823
Fondo rischi ed oneri futuri	1.095	23	(409)	(41)	668
Incentivi una tantum e Lay off	651	20	(211)	1	461
Fatture da ricevere	436	453	(544)	-	345
Adeguamento attuariale fondi del personale	161	-	-	-	161
Adeguamento al <i>fair value</i> quote fondi in portafoglio e strumenti derivati	838	-	-	(679)	159
Elisione margini infragruppo	101	-	-	4	105
Spese legali	122	116	(90)	-	148
Altro	153	135	(155)	2	135
Totale	10.072	2.904	(2.914)	(713)	9.349

La colonna "altre movimentazioni" include prevalentemente le imposte anticipate rilevate in contropartita al patrimonio netto relative all'adeguamento a *fair value* delle quote dei fondi in portafoglio.

Le imposte anticipate, nel caso di ipotesi di utilizzo oltre il 2016, sono state valorizzate tenendo conto delle aliquote prospettiche sulle singole entità.

Le perdite fiscali a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate sono di seguito riportate:

	31.12.2015
(in milioni di euro)	
Perdite Illimitate - parzialmente compensabili*	55
Perdite Illimitate Gruppo Pre Deutschland GmbH**	44
Perdite da Consolidato Fiscale - anni 2010-2014*	101
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2015*	17
Totale	217

* Si riferiscono a perdite illimitatamente riportabili ma compensabili fino a concorrenza dell'80% del reddito di ciascun anno.

**Si riferiscono a perdite illimitatamente riportabili e compensabili fino a concorrenza del 60% del reddito di ciascun anno per la parte eccedente un milione di euro.

Si segnala che tale importo include 79 milioni di euro riferibili alle società incluse nell'operazione straordinaria denominata Progetto Centauro per la quale si rimanda alla Relazione sulla Gestione. Le perdite fiscali non remunerate delle società incluse nel Progetto Centauro prodotte in vigore del consolidato Prelios saranno riattribuite alle rispettive società in sede di dichiarazione dei redditi 2016 - anno 2015.

Si è ritenuto di non iscrivere imposte anticipate su buona parte delle perdite fiscali riportabili, in parte relative a periodi precedenti il consolidamento fiscale in capo alla controllante Prelios S.p.A. e, pertanto, recuperabili solo dalle rispettive entità legali che le avevano generate.

A fronte di perdite fiscali residue pari a 138 milioni di euro le imposte anticipate non rilevate ammonterebbero a 31 milioni di euro (44 milioni di euro al 31 dicembre 2014 sul totale perdite fiscali pari a 170 milioni di euro). calcolate, per le società italiane, con aliquota pari al 27,5% per le perdite fiscali stimate utilizzabili nel 2016, ridotta al 24% per le perdite residue. L'adeguamento dell'aliquota IRES dal 27,5% al 24%, previsto dalla Legge di Stabilità a decorrere dal 1 gennaio 2017, non è applicabile per le società finanziarie.

Le differenze temporanee che compongono la voce delle imposte differite passive al 31 dicembre 2015 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31.12.2014	Accantonamenti	Utilizzi	Altre moviment.	31.12.2015
Ammortamento avviamento	3.646	-	-	-	3.646
Adeguamento attuariale fondi del personale	173	-	(2)	5	176
Quote fondi in portafoglio	90	-	-	491	581
Altro	9	-	(6)	9	12
TOTALE	3.918	-	(8)	505	4.415

Si rileva, in particolare, che nel corso del 2015 sono state rilevate imposte differite in contropartita al patrimonio netto per 491 migliaia di euro in relazione all'allineamento al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita.

Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

I crediti commerciali ammontano a 41.956 migliaia di euro, con una variazione di 6.882 migliaia di euro rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2014.

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese collegate	3.101	-	3.101	6.258	-	6.258
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	52.613	-	52.613	53.484	-	53.484
Crediti commerciali verso altre parti correlate	493	-	493	16	-	16
Crediti commerciali verso terzi	34.565	-	34.565	22.974	-	22.974
Crediti per commesse	119	-	119	109	-	109
Totale crediti commerciali lordi	90.891	-	90.891	82.841	-	82.841
Fondo svalutazione crediti	(48.935)	-	(48.935)	(47.767)	-	(47.767)
Totale	41.956	0	41.956	35.074	0	35.074

I crediti di natura commerciale fanno riferimento principalmente ai mandati sottoscritti per prestazioni di *fund & asset management* e di servizi tecnici e commerciali.

I *crediti commerciali verso altre parti correlate*, pari a 493 migliaia di euro, 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.

Del totale crediti commerciali lordi pari a 90.891 migliaia di euro (82.841 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), 51.523 migliaia di euro sono scaduti (54.179 migliaia di euro nel precedente esercizio 2014), di cui 41.759 migliaia di euro da oltre un anno, principalmente riferiti a società di investimento e fondi partecipati dal Gruppo con quote di minoranza qualificata.

A fronte dei crediti commerciali lordi è appostato un fondo svalutazione di 48.935 migliaia di euro (47.767 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo.

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.

Gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono effettuati in maniera specifica sulle posizioni creditorie che presentano elementi di rischio peculiari. Sulle posizioni creditorie che non presentano tali caratteristiche, sono invece effettuati sulla base dell'inesigibilità media stimata.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	31.12.2015	31.12.2014
Saldo iniziale	47.767	44.178
Accantonamenti	2.007	5.142
Accantonamenti a riduzione ricavi	2.058	2.842
Utilizzi	(4.523)	(3.909)
Rilascio fondo eccedente	(82)	(354)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	1.708	(132)
Saldo finale	48.935	47.767

Si segnala che a seguito del difficile scenario del mercato immobiliare già segnalato nel corso dei precedenti esercizi, delle crescenti tensioni di cassa derivanti da una selettiva erogazione di credito e della situazione generale di rallentamento delle vendite relativamente ad alcune iniziative partecipate dal Gruppo, si è ritenuto opportuno, talvolta anche sulla base delle informazioni ricevute dagli stessi clienti, procedere alla svalutazione di alcune posizioni, 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.

In particolare la perdita di valore dei crediti commerciali è stata pari a 2.031 migliaia di euro, rilevata nel conto economico alla voce "Altri Costi" (nota 24) che accoglie anche la perdita di valore di altri crediti per un importo di 217 migliaia di euro.

Si espone, qui di seguito, un dettaglio dell'impatto complessivo rilevato a conto economico per le perdite di valore dei crediti.

-2648

	31.12.2015	31.12.2014
accantonamento fondo svalutazione crediti commerciali	2.007	5.142
perdite realizzate su crediti commerciali	24	201
totale perdita di valore crediti commerciali	2.031	5.343
accantonamento fondo svalutazione altri crediti	193	490
perdite realizzate su altri crediti	24	-
totale perdita di valore altri crediti	217	490
Risultato attività destinate ad essere cedute	-	(26)
Totale perdita di valore dei crediti	2.248	5.807

Alla data di bilancio il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

Nota 7. ALTRI CREDITI

Sono così suddivisi:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese collegate	-	-	-	41	-	41
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	10.117	-	10.117	10.210	-	10.210
Altri crediti verso altre parti correlate	1.332	-	1.332	1.650	-	1.650
Crediti diversi	20.122	5.258	14.864	18.432	5.241	13.191
Ratei e risconti attivi di cui:	980	-	980	1.252	-	1.252
- verso altre parti correlate	55	-	55	69	-	69
- verso <i>joint venture</i>	56	-	56	56	-	56
- verso terzi	869	-	869	1.127	-	1.127
Crediti finanziari	81.377	81.088	289	108.468	108.355	113
Totale altri crediti lordi	113.928	86.346	27.582	140.053	113.596	26.457
Fondo svalutazione altri crediti di cui:	(7.881)	-	(7.881)	(8.684)	-	(8.684)
- verso <i>joint venture</i>	(2.648)	-	(2.648)	(3.305)	-	(3.305)
- verso terzi	(5.233)	-	(5.233)	(5.379)	-	(5.379)
Totale	106.047	86.346	19.701	131.369	113.596	17.773

Al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo, a fronte di altri crediti lordi pari a 113.928 migliaia di euro (140.053 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), è appostato un fondo svalutazione di 7.881 migliaia di euro (8.684 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), riconducibile prevalentemente ai crediti del portafoglio NPL che sono stati oggetto di *impairment* nei precedenti esercizi a fronte di rivisitazioni dei *business plan* di riferimento.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione altri crediti correnti:

	31.12.2015	31.12.2014
Saldo iniziale	8.684	7.394
Accantonamenti	193	490
Utilizzi	(1.143)	(13)
Riclassifiche/altre movimentazioni	147	813
Saldo finale	7.881	8.684

La perdita di valore degli altri crediti, rilevata nel conto economico alla voce "Altri Costi" (nota 24), è stata complessivamente negativa per 217 migliaia di euro, di cui 24 migliaia di euro relativi a perdite già realizzate.

Per gli altri crediti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Di seguito si riporta un breve commento delle poste più significative.

Altri crediti verso *joint venture*

La posta ammonta ad un valore netto di 7.469 migliaia di euro (6.905 migliaia di euro al 31 dicembre 2014); a fronte di un valore lordo di 10.117 migliaia di euro è stato infatti appostato un fondo svalutazione pari a 2.648 relativo in particolare al credito residuo vantato dalla capogruppo verso Polish Investments Real Estate Holding II B.V. per la cessione dell'85% del capitale sociale delle società polacche Coimpex Sp.z.o.o. e Relco Sp.z.o.o. (2.418 migliaia di euro).

Altri crediti verso altre parti correlate

La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D.

Crediti diversi

Ammontano a 20.122 migliaia di euro contro 18.432 migliaia di euro al 31 dicembre 2014. La variazione è riconducibile essenzialmente ai costi sospesi relativi al prospettato aumento di capitale non ancora perfezionatosi alla data di riferimento del presente bilancio.

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Anticipi	5.121	4.987	134	5.495	4.987	508
Crediti portafoglio NPL	4.152	-	4.152	4.156	-	4.156
Crediti verso Erario	2.383	221	2.162	1.762	221	1.541
Crediti verso Istituti Previdenziali	731	-	731	1.463	-	1.463
Altri crediti diversi	7.735	50	7.685	5.556	33	5.523
Totale	20.122	5.258	14.864	18.432	5.241	13.191

Gli *anticipi* si riferiscono per 4.987 migliaia di euro ai costi sospesi connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ex Besta-Ansaldo demandati a terzi e che verranno riconosciuti dai lottizzanti, in virtù dei mandati sottoscritti.

I *crediti per portafoglio NPL* sono riconducibili alle acquisizioni di portafogli di crediti effettuate dal Gruppo negli anni scorsi. La posta risulta già azzerata al 31 dicembre 2014 avendo appostato un fondo svalutazione per l'importo complessivo dei crediti in essere. In particolare la voce comprende crediti ipotecari e chirografari acquistati da CFT Finanziaria S.p.A. (che ha incorporato Vindex S.r.l.), prevalentemente da Banca Popolare di Intra e Banca Antonveneta.

I *crediti verso Erario* sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato IVA di Gruppo, nonché a crediti relativi ad imposte non correlate al reddito.

Al riguardo si segnala che per il corrente periodo d'imposta Prelios S.p.A., in qualità di società controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, hanno optato per una liquidazione IVA di Gruppo a livello di consolidato.

Sempre negli altri crediti diversi è incluso, per un importo pari a 787 migliaia di euro, il credito residuo vantato dal Gruppo verso alcuni consiglieri ed esponenti aziendali in relazione alle sanzioni Consob applicate dalla Divisione Emittenti e dalla Divisione Intermediari a seguito della conclusione di un'attività ispettiva e relativi procedimenti nei confronti di Prelios S.p.A. e della controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., in relazione all'offerta pubblica di acquisto lanciata nel 2007 da Gamma RE B.V., società partecipata dal Gruppo Prelios (49%) e Morgan Stanley (51%), sulle quote dei fondi Tecla e Berenice, entrambi a suo tempo gestiti da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

In esito al giudizio di opposizione davanti alla Corte d'Appello di Milano, che ha peraltro parzialmente annullato alcune sanzioni applicate, è stato presentato ricorso in Cassazione. La Corte di Cassazione con sentenza del 20 novembre 2015 ha rigettato il ricorso presentato da Prelios S.p.A. e Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (del 4 aprile 2011), anche per conto dei soggetti sanzionati, avverso le sanzioni comminate da Consob in relazione alle procedure di offerte pubbliche di acquisto dei fondi Berenice e Tecla. Contestualmente la Corte di Cassazione ha altresì rigettato il ricorso incidentale presentato dalla stessa Consob contro la decisione della Corte d'Appello di Milano. Si ricorda che la Corte d'Appello di Milano aveva parzialmente accolto alcuni motivi di opposizione con il conseguente annullamento delle sanzioni applicate a tre soggetti sanzionati (non dipendenti di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.) confermando le altre sanzioni applicate da Consob.

Dell'avvenuto deposito della sentenza (verificatosi in data 30 dicembre 2015) sono state informate tutte le parti interessate per quanto di competenza.

In data 5 aprile 2012, a seguito delle attività ispettive svolte, Banca d'Italia ha notificato ai componenti dell'allora Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale e all'ex Direttore Generale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. sanzioni amministrative e pecuniarie per un ammontare complessivo di 150 migliaia di euro che la società ha provveduto a pagare con obbligo di esercitare il regresso nei confronti dei soggetti sanzionati. Alla data del 31 dicembre 2015 il Gruppo vanta verso tali soggetti un credito residuo pari a 15 migliaia di euro.

La voce include inoltre il credito vantato da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a fronte dell'IVA anticipata per conto del Fondo Hospitality & Leisure (1.035 migliaia di euro).

Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2015 i crediti finanziari non correnti ammontano a 81.088 migliaia di euro con un decremento netto di 27.267 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 289 migliaia di euro. Sono così suddivisi:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese collegate	631	631	-	631	631	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	80.691	80.457	234	107.837	107.724	113
Crediti verso terzi	55	-	55	-	-	-
Totale	81.377	81.088	289	108.468	108.355	113

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.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2015 dei crediti non correnti è la seguente:

	31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Compensazione fondo rischi su partecipazioni	31.12.2015
Crediti finanziari verso imprese collegate	631	-	-	-	631
Crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	107.724	12.999	(51.881)	11.615	80.457
Totale	108.355	12.999	(51.881)	11.615	81.088

L'incremento dei crediti verso *joint venture* è riconducibile per 7.292 migliaia di euro all'erogazione di nuovi finanziamenti (di cui 4.799 migliaia di euro a favore di Manifatture Milano S.p.A. e 1.500 migliaia di euro a favore di Sicily Investments S.à.r.l. e Trinacria Capital S.à.r.l., holding lussemburghesi del Fondo FIPRS), nonché alla capitalizzazione degli interessi maturati nel corso del periodo (4.896 migliaia di euro) ed all'effetto derivante dall'attualizzazione dei finanziamenti soci infruttiferi (265 migliaia di euro).

Il decremento dei crediti verso *joint venture* è riconducibile per 29.871 migliaia di euro ai rimborsi di finanziamenti soci effettuati nell'esercizio, in particolare da parte di Gädeke & Landsberg Dritte Contract KG (18.951 migliaia di euro) e Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (9.400 migliaia di euro) e per 7.744 migliaia di euro alla rinuncia di finanziamenti soci, di cui 4.917 migliaia di euro a favore di Polish Investments Real Estate Holding II B.V. e 1.756 migliaia di euro a favore di Manifatture Milano S.p.A..

La colonna "compensazione fondo rischi su partecipazione" accoglie la variazione dei crediti finanziari verso società collegate e *joint venture* operate in eccedenza del valore di carico delle partecipazioni relative alle medesime società verso le quali i crediti finanziari sono vantati.

Nota 8. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a complessive 2.768 migliaia di euro, a fronte di 3.013 migliaia di euro al 31 dicembre 2014. I crediti residui sono relativi prevalentemente ai crediti verso *Erario per* le imposte correlate al reddito delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato fiscale od alle imposte delle società aderenti al consolidato fiscale generatesi antecedentemente al loro ingresso.

Nota 9. RIMANENZE

	31.12.2015	31.12.2014
Immobili di trading in vendita	14.282	15.688
Aree da edificare	20.164	20.422
Immobili in costruzione / ristrutturazione	4.871	7.362
Totale	39.317	43.472

Immobili di trading in vendita

Ammontano a 14.282 migliaia di euro con un decremento netto di 1.406 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, attribuibile per 625 migliaia di euro alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 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 nel periodo principalmente da Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

Aree da edificare

Ammontano a 20.164 migliaia di euro, sostanzialmente in linea con il valore consuntivato nel corso dell'esercizio precedente. La variazione è attribuibile per 332 migliaia di euro alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 2015.

Immobili in costruzione / ristrutturazione

Ammontano a 4.871 migliaia di euro con una riduzione riconducibile per 2.450 migliaia di euro alla vendita dell'immobile sito a Magdeburg in Germania e per 42 migliaia di euro a svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo.

Le rimanenze in essere al 31 dicembre 2015 si riferiscono principalmente ad immobili in ristrutturazione siti a Milano in zona Bicocca (4.086 migliaia di euro).

Nota 10. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprendono depositi bancari, depositi postali, denaro e valori in cassa, nella piena disponibilità del detentore. Una parte delle disponibilità liquide risulta essere allocata sui conti correnti bancari di alcune società controllate e non rientra nel sistema di *cash pooling*, bensì viene utilizzata direttamente da queste ultime a copertura dei propri fabbisogni finanziari.

Presentano la seguente composizione:

	31.12.2015	31.12.2014
Conti correnti bancari e postali	72.334	77.119
Assegni	200	3
Denaro e valori in cassa	73	70
Totale	72.607	77.192

La voce conti correnti bancari e postali include conti correnti 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.

PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	(5.609)	(3.995)	(3.239)	3.467	(6.569)	(244.534)	(61.149)	104.804	2.488	107.292
- valutazione al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	1.083	-	(298)	-	-	-	785	87	872
- (utili)/perdite trasferite a conto economico precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto relativi al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	2.720	-	(748)	-	-	-	1.972	219	2.191
- rilevazione utili/(perdite) attuariali	-	-	-	564	(21)	-	-	-	543	1	544
Quota di altre componenti di conto economico complessivo relativa a società collegate e joint venture	-	61	(119)	-	-	-	-	-	(58)	(1)	(59)
- riserva di conversione	-	21	-	-	-	-	-	-	21	-	21
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	82	3.684	564	(1.067)	-	-	-	3.263	306	3.569
Destinazione risultato 2014	(377.216)	-	-	-	(2.256)	5.570	312.753	61.149	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	3	(263)	(39)	767	(742)	-	(274)	(25)	(299)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(44.537)	(44.537)	104	(44.433)
Patrimonio Netto al 31.12.2015	49.216	(5.527)	(308)	(2.938)	105	(312)	67.477	(44.537)	63.176	2.871	66.047

Nota 11. CAPITALE SOCIALE

In data 24 giugno 2015, in sede straordinaria, l'Assemblea ha deliberato – ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del codice civile – di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio, di quella dell'esercizio precedente e delle "altre riserve" negative preesistenti, come risultanti dal Bilancio d'esercizio 2014, mediante integrale utilizzo delle Riserve disponibili e riduzione del capitale sociale ad 49.225.067,95 euro.

A seguito della suddetta riduzione al 31 dicembre 2015 il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, risulta suddiviso in:

- n° 506.953.179 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- n° 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non destinate alla quotazione.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2015, al netto delle azioni proprie in portafoglio (n° 1.788), così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 49.216 migliaia di euro.

In relazione alla perdita d'esercizio di Prelios S.p.A. emergente al 31 dicembre 2015 ed alla relativa entità (29.622.332,51 euro), si evidenzia che *medio-tempore*, in data 10 marzo 2016, è stata depositata l'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale in opzione approvato dal Consiglio di Amministrazione in esercizio della delega allo stesso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società del 16 ottobre 2015

In particolare, si rammenta che è stata data integrale esecuzione all'aumento di capitale in opzione per nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di 60.026.929,12 euro e così per complessivi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo.

Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale (pari a 55.686.524,26 euro) e della riserva sovrapprezzo (pari a 60.026.929,12 euro) costituitasi per l'effetto dell'integrale esecuzione dell'aumento di capitale, la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a 29.622.332,51 euro) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

A seguito della perdita registrata nel corso del 2015 pari a 44.537 migliaia di euro, il patrimonio netto di Gruppo risulta positivo e pari a 63.176 migliaia di euro rispetto ad un valore parimenti positivo di 104.804 migliaia di euro al 31 dicembre 2014, come evidenziato nella tabella.

Piani LTI/Stock option

Il Gruppo al 31 dicembre 2015 non ha attivi piani LTI/Stock option.

Nota 12. ALTRE RISERVE

Le altre riserve ammontano complessivamente ad un valore negativo di 8.980 migliaia di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 15.945 migliaia di euro del 31 dicembre 2014.

Riserva adeguamento *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita

La voce, negativa di 308 migliaia di euro, al lordo del relativo effetto fiscale classificato in una separata riserva, è stata rilevata per effetto della valutazione al *fair value* delle attività finanziarie disponibili per la vendita, principalmente costituite dalle quote detenute in fondi di investimento immobiliari.

Nel corso del 2015 si è registrata una ripresa netta di valore di tali quote che si è riflessa in una variazione positiva della riserva per un importo complessivo di 3.684 migliaia di euro, di cui 2.720 migliaia di euro relativi alle perdite trasferite a conto economico in virtù della valutazione a *fair value* delle quote detenute da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. nel Fondo Cloe a seguito dell'accettazione della proposta di vendita in blocco dell'intero portafoglio residuo.

Riserva utili/(perdite) attuariali

Mostra un saldo negativo pari a 2.938 migliaia di euro, con una variazione positiva rispetto al precedente esercizio di 564 migliaia di euro, ed accoglie le perdite nette attuariali connesse ai benefici erogati ai dipendenti successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e qualificati in base allo IAS 19 "a benefici definiti", al lordo dei relativi effetti fiscali.

Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto

La posta, positiva per un importo pari a 105 migliaia di euro, accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate/addebitate direttamente a patrimonio netto.

Nel corso del 2015 la riserva è stata tra l'altro utilizzata per 2.256 migliaia di euro a seguito della copertura integrale delle perdite dell'esercizio precedente deliberata dalla capogruppo.

Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Ammontano complessivamente ad un valore positivo pari a 67.477 migliaia di euro con un incremento netto di 312.011 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014 riconducibile sostanzialmente alla copertura deliberata dall'Assemblea degli azionisti mediante riduzione del capitale sociale.

Nota 14. PATRIMONIO NETTO DI TERZI

Il "Patrimonio netto di terzi" ammonta a 2.871 migliaia di euro ed è costituito dalle quote di capitale sociale e riserve, oltreché dal risultato d'esercizio, di pertinenza dei terzi per le società consolidate secondo il metodo dell'integrazione globale.

Il patrimonio netto attribuibile ai soci di minoranza è aumentato rispetto al 31 dicembre 2014 per circa 383 migliaia di euro, di cui 104 migliaia di euro per effetto del risultato netto del periodo complessivamente positivo e per 87 migliaia di euro relative all'incremento netto della riserva rilevata per effetto della valutazione al *fair value* quote detenute da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in fondi di investimento immobiliari.

Tali effetti sono stati parzialmente compensati dal deconsolidamento della società P.B.S. Società consortile a r.l. (in liquidazione), avvenuto a seguito della conclusione del processo di liquidazione e conseguente cancellazione della società dal Registro delle Imprese (per 47 migliaia di euro).

PASSIVITA'

Nota 15. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso banche	240.287	236.569	3.718	246.965	246.210	755
Altri debiti finanziari	1.841	82	1.759	1.147	86	1.061
Debiti verso altri finanziatori	10.536	10.438	98	10.236	10.138	98
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	5.141	-	5.141	6.576	-	6.576
Totale	257.805	247.089	10.716	264.924	256.434	8.490

Al 31 dicembre 2015 ed al 31 dicembre 2014 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

31.12.2015	Totale	Tasso fisso	Tasso variabile		
Valuta di origine: euro					
Debiti correnti	10.716	6.998	65,3%	3.718	34,7%
Debiti non correnti	247.089	247.089	100,0%	-	0,0%
Totale	257.805	254.087	98,6%	3.718	1,4%
<hr/>					
31.12.2014	Totale	Tasso fisso	Tasso variabile		
Valuta di origine: euro					
Debiti correnti	8.490	1.159	13,7%	7.331	86,3%
Debiti non correnti	256.434	252.727	98,6%	3.707	1,4%
Totale	264.924	253.886	95,8%	11.038	4,2%

La percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi al 31 dicembre 2015 è nulla considerando la copertura naturale fornita dai crediti finanziari a tasso variabile.

Si segnala che il 38,7% (pro-quota Prelios) del debito totale (bancario e non) dei veicoli partecipati è protetto da fluttuazioni dei tassi di interesse oltre ad un certo livello o mediante finanziamenti a tasso fisso o mediante ricorso a strumenti derivati di copertura.

Debiti verso banche

Al 31 dicembre 2015 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 240.287 migliaia di euro, registrando un decremento di 6.678 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, attribuibile ai rimborsi effettuati nel periodo.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	3.718	-	3.718	4.462	3.707	755
Linee di credito a termine-finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti	236.569	236.569	-	242.503	242.503	-
Totale	240.287	236.569	3.718	246.965	246.210	755

Finanziamenti *non recourse*

La voce si riferisce al finanziamento erogato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. a Parcheggi Bicocca S.p.A.. Alla data del 31 dicembre 2015 la partecipata non è risultata in linea con il *covenant*. Di conseguenza, gli amministratori della società hanno preso contatti con la banca finanziatrice al fine di chiedere una modifica contrattuale, con particolare riferimento alla possibilità di revisione del succitato *covenant* in coerenza con i flussi di cassa attesi da Parcheggi Bicocca S.p.A.. Nelle more di tale attività verrà richiesto un periodo di “*stand-still*”.

Linee di credito a termine-finanziamenti Senior e Super Senior e conti correnti

La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2015 dei finanziamenti Senior e Super Senior, originariamente concessi a Prelios S.p.A. da primarie banche italiane già appartenenti al *pool* del c.d. “Club Deal”, a seguito dell’accordo di rimodulazione dell’indebitamento sottoscritto in data 7 maggio 2013 e successivamente modificato.

Le 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 2015 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.

In data 4 marzo 2015 Prelios S.p.A. 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 S.p.A. 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 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 S.c.r.l. non fa più parte del pool di banche finanziatrici.

In data 8 ottobre 2015 Prelios e le banche finanziatrici hanno sottoscritto un nuovo accordo di rimodulazione del debito bancario complessivo. L’accordo prevede il conferimento alla società partecipata Focus Investments S.p.A., con il Ramo d’Azienda Investimenti di una porzione del debito Senior pari alla somma di: (i) 160.418 migliaia di euro in linea capitale; (ii) 13.359 migliaia di euro quali interessi maturati fino alla data del 30 giugno 2015; (iii) gli interessi maturati sull’importo in linea capitale a decorrere dal 1° luglio 2015 e fino alla data del conferimento, che ha avuto efficacia in data 31 dicembre 2015. Il nuovo accordo di rimodulazione ha fissato alcune condizioni sospensive per la liberazione di Prelios dalle obbligazioni derivanti dal debito oggetto di conferimento; tali condizioni non erano ancora interamente realizzate alla data del 31 dicembre 2015, pertanto il debito risulta ancora esposto fra i debiti finanziari di Prelios S.p.A. alla data del presente bilancio.

Si segnala al riguardo che, così come previsto tra le condizioni poste per il buon esito della complessiva Operazione, la totale liberazione di Prelios S.p.A. dalla responsabilità solidale relativa al debito conferito in Focus Investments S.p.A. è avvenuta in data 25 febbraio 2016 a seguito della sottoscrizione da parte di Prelios S.p.A. degli strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments S.p.A., a fronte dell’apporto per cassa di 19,95 milioni di euro.

Si segnala che gli interessi maturati sul finanziamento Senior nell’esercizio 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 1.971 migliaia di euro, sono stati pagati alla scadenza del 31 dicembre 2015.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non sono stati fissati *covenant* finanziari.

Altri debiti finanziari

Gli “altri debiti finanziari correnti” includono 1.749 migliaia di euro riconducibili alla gestione delle commesse di servizi immobiliari effettuata per terze parti, quasi integralmente compensati da conti correnti dedicati inclusi nella voce “Disponibilità liquide”.

Debiti verso altri finanziatori

La voce accoglie tra l’altro 10.438 migliaia di euro in capo a Prelios S.p.A. relativi ad un debito finanziario verso Intesa SanPaolo S.p.A. 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 10.000 migliaia di euro, maturano interessi al tasso fisso del 3%.

Ai sensi dell’accordo modificativo sottoscritto fra le parti in data 8 ottobre 2015, sottoposto alle medesime condizioni sospensive previste per l’Accordo Quadro siglato nell’ambito dell’operazione Centauro, il debito è pagabile per il 50% alla scadenza del 30 settembre 2017 e per il restante 50% al 30 settembre 2018, unitamente agli interessi maturati su ciascuna *tranche*, fatte salve alcune disposizioni contrattuali che prevedono il pagamento anticipato al verificarsi di talune condizioni.

Debiti finanziari verso *joint venture*

La voce include in particolare un debito di natura finanziaria in capo alla capogruppo a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della *joint venture* Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione) per 4.892 migliaia di euro.

Nota 16. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese collegate	555	-	555	1.206	-	1.206
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	1.295	-	1.295	1.556	-	1.556
Debiti commerciali verso altre parti correlate	718	-	718	301	-	301
Debiti commerciali verso terzi	52.334	-	52.334	44.253	-	44.253
Totale	54.902	0	54.902	47.316	0	47.316

Al 31 dicembre 2015 il *fair value* della voce in oggetto approssima il relativo valore contabile di iscrizione.

I debiti commerciali includono la quota di debiti scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2015 a circa 4,0 milioni di euro (3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

Debiti commerciali verso imprese collegate

Ammontano a 555 migliaia di euro e sono integralmente riconducibili alle passività verso Progetto Corsico S.r.l., in qualità di lottizzante, per oneri di urbanizzazione e costi accessori relativi ad un’area sita nel Comune di Corsico.

Debiti commerciali verso *joint venture* e altre imprese del Gruppo Prelios

Ammontano a 1.295 migliaia di euro e si riferiscono sostanzialmente a riaddebiti di varia natura da parte delle *joint venture* ed altre imprese del Gruppo Prelios, riconducibili in buona parte a canoni di affitto.

Debiti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 718 migliaia di euro a fronte di 301 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

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..

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 52.334 migliaia di euro a fronte di 44.253 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

La voce include 3.261 migliaia di euro di *debiti commerciali verso clienti per commesse* (3.216 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), generati da acconti superiori all’avanzamento lavori relativi alle commesse in capo a Lambda S.r.l. per iniziative di urbanizzazione in Bicocca e Pioltello.

In particolare i costi sostenuti ed i margini rilevati relativamente alle commesse in oggetto ammontano a 4.307 migliaia di euro (16.690 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), mentre gli acconti ricevuti a fronte della fatturazione ad avanzamento dei lavori ammontano a 7.568 migliaia di euro (19.906 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Nota 17. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese collegate	5	-	5	2.444	-	2.444
Altri debiti verso <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	1.791	-	1.791	16.595	-	16.595
Altri debiti verso terzi di cui:	27.938	5.521	22.417	21.656	521	21.135
- <i>debiti verso dipendenti</i>	4.022	-	4.022	4.352	-	4.352
- <i>debiti verso Erario</i>	2.838	-	2.838	2.201	-	2.201
- <i>debiti per oneri di urbanizzazione</i>	2.426	-	2.426	-	-	-
- <i>debiti verso istituti di previdenza</i>	1.661	-	1.661	1.865	-	1.865
- <i>debiti per caparre ed acconti</i>	233	-	233	2.695	-	2.695
- <i>altri debiti diversi</i>	16.758	5.521	11.237	10.543	521	10.022
Ratei e risconti passivi	810	6	804	746	3	743
Totale	30.544	5.527	25.017	41.441	524	40.917

Altri debiti verso imprese *joint venture* ed altre imprese del Gruppo Prelios

La variazione è riconducibile sostanzialmente 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.

Altri debiti verso terzi

I *debiti verso dipendenti* accolgono prevalentemente gli stanziamenti per ferie non godute e mensilità differite da erogare. Tale voce comprende inoltre le passività contrattualizzate a fronte dei piani di ristrutturazione posti in essere.

I *debiti verso Erario* sono relativi alle posizioni delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato IVA di Gruppo, nonché a debiti per imposte non correlate al reddito.

I *debiti per oneri di urbanizzazione* si riferiscono al debito in capo a Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. per gli importi a suo tempo incassati da Olinda Fondo Shops (in qualità di lottizzante dell'area Bicocca), così come previsto contrattualmente, a fronte delle opere in corso di realizzazione relative alle urbanizzazioni afferenti l'area di possesso del lottizzante stesso.

I *debiti verso istituti di previdenza* riguardano la posizione debitoria del Gruppo nei confronti degli istituti previdenziali. La voce accoglie i debiti verso l'INPS per 1.267 migliaia di euro, verso l'INAIL e altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 394 migliaia di euro, relativamente ai contributi maturati che saranno oggetto di versamento alle rispettive scadenze.

I *debiti per caparre e acconti* si riferiscono ad anticipazioni prezzo riconosciute dai clienti di immobili residenziali relativamente a contratti ancora da perfezionare.

I debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza inclusi negli *altri debiti diversi correnti* ammontano a 893 migliaia di euro (a fronte di 1.535 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), mentre i debiti verso i sindaci sono pari a 705 migliaia di euro (646 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Si segnala infine che la voce include inoltre 2.126 migliaia di euro relative al debito netto dovuto al Comune di Milano dalla società Lambda S.r.l. a titolo di monetizzazione, in luogo della realizzazione di alcuni parcheggi interrati originariamente previsti in zona Bicocca.

Gli *altri debiti diversi non correnti* si riferiscono per 520 migliaia di euro ai debiti per decimi ancora da versare alla società INPS Gestione Immobiliare – IGEI S.p.A. (in liquidazione), partecipata da Prelios S.p.A. con una quota pari al 9,6%; tale debito è stato classificato come non corrente in quanto non è previsto un esborso nel corso del prossimo esercizio.

Gli *altri debiti diversi* includono inoltre per un importo pari a 7.523 migliaia di euro le passività che la controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. si è iscritta nel proprio bilancio, in occasione della liquidazione finale di Olinda Fondo Shop avvenuta in data 25 febbraio 2015, al fine di consentire il completamento della procedura di liquidazione nei termini previsti dal regolamento di gestione, impegnandosi a provvedere alla loro gestione amministrativa, a proprio esclusivo costo, per un periodo di 10 anni.

Ratei e risconti passivi

Nella voce risconti passivi sono incluse plusvalenze sospese derivanti da rettifiche di consolidato su cessioni di immobili relativamente alla quota parte non ancora realizzata verso terzi, per un importo pari a 643 migliaia di euro.

Nota 18. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 49.188 migliaia di euro (di cui non correnti 33.779 migliaia di euro) a fronte di 54.697 migliaia di euro al 31 dicembre 2014 (di cui non correnti 40.187 migliaia di euro).

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non corrent	correnti
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	26.337	22.245	4.092	27.975	26.050	1.925
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	17.908	11.084	6.824	19.375	13.021	6.354
Fondo garanzie	387	30	357	741	587	154
Fondo altri rischi	2.394	420	1.974	2.323	529	1.794
Fondo ristrutturazione	2.012	-	2.012	3.865	-	3.865
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto	150	-	150	418	-	418
Totale	49.188	33.779	15.409	54.697	40.187	14.510

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2015 sono le seguenti:

	Decrem. Crediti			Movimentazione		
	31.12.2014	finanziari	Variaz.area consol./altre	Increment.	Decrem.	31.12.2015
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	27.975	-	(28)	2.972	(4.582)	26.337
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	19.375	-	(11)	5.443	(6.899)	17.908
Fondo garanzie	741	-	-	-	(354)	387
Fondo altri rischi	2.323	-	(20)	627	(536)	2.394
Fondo ristrutturazione	3.865	-	-	231	(2.084)	2.012
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto	418	11.615	-	(11.615)	(268)	150
TOTALE	54.697	11.615	(59)	(2.342)	(14.723)	49.188

Fondo oneri futuri per impegni contrattuali

La voce accoglie tra l'altro 9.318 migliaia di euro relativi al fondo oneri accantonato dalla controllata Geolidro S.p.A. in relazione ad impegni contrattuali assunti con riferimento all'esecuzione di lavori straordinari di manutenzione su immobili ceduti. Nel corso dell'esercizio tale fondo è stato utilizzato per 1.739 migliaia di euro in relazione principalmente ai lavori di riqualificazione eseguiti sugli immobili del quartiere napoletano "Arenaccia".

La presente voce include altresì 1.691 migliaia di euro a fronte degli oneri futuri in relazione al trasferimento della sede di Milano ed alla risoluzione anticipata del contratto di affitto per l'edificio HQ2. Tale fondo è stato utilizzato a copertura dei canoni integrativi corrisposti nel corso del 2015 per 563 migliaia di euro.

La voce accoglie infine 11.328 migliaia di euro quale stima degli oneri che la controllata Lambda S.r.l. prevede di sostenere a fronte di alcuni impegni assunti per la realizzazione di opere di urbanizzazione. In particolare:

- per 1.293 migliaia di euro la voce si riferisce alle passività stimate dalla società per la realizzazione dell'asilo/scuola materna. Nel corso del 2015 il fondo è stato utilizzato a fronte dell'avanzamento dei lavori svolti nel periodo per 1.746 migliaia di euro;
- per 8.585 migliaia di euro fa invece riferimento ad oneri stanziati a fronte di impegni presi con il Comune di Milano per la realizzazione di alcuni parcheggi siti in zona Bicocca;
- per 1.250 migliaia di euro quale miglior stima di taluni impegni urbanistici assunti in passato dalla società e riguardanti le aree cedute negli esercizi precedenti.

Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso

La voce accoglie accantonamenti effettuati in relazione alla migliore stima dei probabili rischi derivanti da alcune contestazioni in corso da parte di clienti, nonché a fronte dei rischi connessi a vertenze legali con il personale.

La voce è da attribuire per 1.500 migliaia di euro al fondo accantonato da Prelios S.p.A. a fronte di oneri ritenuti probabili a carico della società in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato e per circa 2.507 migliaia di euro ad uno specifico fondo rischi effettuato da parte di Centrale Immobiliare S.r.l. in relazione all'esito dell'accertamento tecnico preventivo ricevuto ed avente ad oggetto la richiesta di danni derivanti da presunti vizi costruttivi su alcuni immobili ed identificando tale ammontare quale rappresentativo della probabile passività. Tale vertenza afferisce allo sviluppo immobiliare effettuato dalla società che si era resa venditrice di unità immobiliari di nuova costruzione. La società sta effettuando analisi per verificare le responsabilità delle ditte costruttrici e dei soggetti di cui si è avvalsa nello sviluppo immobiliare e, ove ve ne fosse necessità, agire in via di rivalsa.

La posta include infine 4.451 migliaia di euro di accantonamento a fronte di probabili oneri emergenti da contenziosi con clienti derivanti dalla gestione passata di alcuni portafogli tedeschi.

Fondi garanzie

La voce include tra l'altro gli accantonamenti per i rischi connessi alle garanzie rilasciate a Iniziative Retail S.r.l. sugli immobili apportati da quest'ultima a "Olinda - Fondo Shops - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e sul centro di intrattenimento Moncalieri Center realizzato e ceduto allo stesso Fondo Olinda, per la manleva data a fronte di eventuali contestazioni in materia edilizia, urbanistica, impiantistica ed ambientale.

Fondi altri rischi

La voce include principalmente un potenziale rischio impositivo a seguito dell'evoluzione normativa in merito alla cessione di partecipazioni in società tedesche appartenenti al Gruppo "Mistral".

Fondo ristrutturazione

La posta si riferisce ad oneri di ristrutturazione a fronte di programmi di riorganizzazione interna, già deliberati ed in corso di esecuzione da parte di alcune società del Gruppo per far fronte al mutato scenario del settore immobiliare, che mirano a semplificare i livelli organizzativi ed a ridurre i costi operativi grazie al ridimensionamento del personale e ad una netta semplificazione delle strutture societarie.

Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto

Il fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico delle stesse e dei crediti finanziari vantati verso le stesse.

Nota 19. FONDI DEL PERSONALE

I fondi del personale ammontano complessivamente a 11.103 migliaia di euro con un decremento netto di 977 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2015	31.12.2014
Fondo trattamento fine rapporto	3.020	3.347
Fondi pensione	7.489	8.139
Altri benefici ai dipendenti	594	594
Totale	11.103	12.080

Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto si riferisce solo alle società italiane del Gruppo ed include sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Secondo quanto previsto dalla normativa nazionale, l'importo spettante a ciascun dipendente matura in funzione del servizio prestato ed è erogato nel momento in cui il dipendente lascia la società. Il trattamento dovuto alla cessazione del rapporto di lavoro è calcolato in base alla sua durata ed alla retribuzione imponibile di ciascun dipendente. La passività viene annualmente rivalutata sulla base dell'indice ufficiale del costo della vita e degli interessi di legge. Non essendo associata ad alcuna condizione o periodo di maturazione, né ad alcun obbligo di provvista finanziaria, non esistono attività al servizio del fondo.

La disciplina è stata integrata dal Decreto Legislativo n° 252/2005 e dalla Legge n° 296/2006 (Finanziaria 2007) che, per le aziende con almeno 50 dipendenti, ha stabilito che le quote maturate dal 2007 sono destinate, su opzione dei dipendenti, o al Fondo Tesoreria INPS od alle forme di previdenza complementare, assumendo quindi la natura di "Piano a contribuzioni definite".

In applicazione dello IAS 19, il fondo trattamento di fine rapporto viene rielaborato con metodologia di valutazione attuariale, attraverso il supporto di un perito esterno, ed adeguato in relazione al verificarsi di eventi che ne richiedano l'aggiornamento.

La data dell'ultima valutazione attuariale è il 31 dicembre 2015.

Le movimentazioni intervenute nel fondo trattamento di fine rapporto al 31 dicembre 2015 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Saldo iniziale	3.347	3.269
Quota maturata e stanziata a conto economico	79	124
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(77)	454
Anticipi su TFR	(13)	(94)
Indennità liquidate	(283)	(406)
Altre variazioni	(33)	-
Saldo finale	3.020	3.347

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto (T.F.R.) si è movimentato principalmente in funzione degli utilizzi dell'esercizio per liquidazioni al personale cessato.

Gli ammontari rilevati a conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 24).

Fondi pensione

Si tratta di *defined benefit plans* relativi principalmente a società di servizi tedesche.

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2015 e nel precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Saldo iniziale	8.139	6.372
Quota maturata e stanziata a conto economico	91	(176)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(488)	1.679
Indennità liquidate	(884)	(461)
Altre variazioni	631	725
Saldo finale	7.489	8.139

Gli ammontari rilevati a conto economico sono inclusi nella voce “Costi del personale” (nota 24).

Altri benefici ai dipendenti

La voce "Altri benefici ai dipendenti" include prevalentemente premi di anzianità e premi di fedeltà per un ammontare complessivo pari 594 migliaia di euro.

Gli ammontari rilevati in conto economico sono inclusi nella voce “Costi del personale” (nota 24).

Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti, al 31 dicembre 2015, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 442 unità (454 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 463 unità del 31 dicembre 2014 (468 unità considerando anche le risorse con contratto interinale). La variazione è da ricondurre in particolare alla riduzione del personale in Germania a seguito della perdita parziale del contratto con Union Investment.

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell'organico:

	Numero fine periodo	
	31.12.2015	31.12.2014
dirigenti	54	59
quadri	116	125
impiegati	265	265
operai/personale ausiliario (*)	7	14
interinali	12	5
totale	454	468

(*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

Altre informazioni

Le principali assunzioni attuariali utilizzate alla data dell'ultima valutazione di riferimento del 31 dicembre 2015 registrano rispetto allo scorso esercizio esclusivamente una variazione del tasso di sconto pari a 0,20 punti percentuali. Nello specifico vengono di seguito dettagliate:

	Italia	Germania
tasso di sconto	2,20%	2,20%
tasso di inflazione	1,75%	1,75%

Nota 20. DEBITI TRIBUTARI

Sono così composti:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso Erario	8.062	-	8.062	5.779	-	5.779
Altri debiti verso <i>joint venture</i> per oneri per trasparenza fiscale	0	-	0	1.080	-	1.080
Totale	8.062	0	8.062	6.859	0	6.859

Debiti verso Erario

La voce accoglie tra l'altro i debiti per imposte correnti delle società non aderenti al consolidato fiscale della controllante Prelios S.p.A., nonché i debiti per imposte sul reddito in capo alle società estere ed i debiti per imposte delle società aderenti al consolidato fiscale maturati antecedentemente al loro ingresso o relative al debito IRAP.

Debiti verso *joint venture* per trasparenza fiscale

La voce presente al 31 dicembre 2014 si riferisce al debito di Prelios S.p.A. verso la società Trixia S.r.l. per trasparenza fiscale. Dall'esercizio 2006 all'esercizio 2008, infatti, Trixia S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del TUIR, con regolazione dei rapporti emergenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari. Il debito è stato compensato nel corso del 2015 con i crediti commerciali vantati da Prelios S.p.A. e da altre società del Gruppo, come da accordo sottoscritto fra le parti in data 10 novembre 2015.

IMPEGNI E GARANZIE

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 81.782 migliaia di euro.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate dal Gruppo Prelios nell'interesse di collegate e *joint venture* per un totale di 18.493 migliaia di euro così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 1.893 migliaia di euro;
- coobbligazione di Prelios S.p.A. per un importo massimo di 1.500 migliaia di euro sull'impegno delle società DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG e Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau GmbH a finanziare la propria partecipata Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG;
- 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 7.100 migliaia di euro.
- garanzie rilasciate per complessivi 8.000 migliaia di euro 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, avvenuta nel 2014.

Pegni su titoli

Sono stati costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* per un importo pari a 20.507 migliaia di euro. 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 società Gamma RE B.V..

Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti/copertura perdite

Ammontano a 4.831 migliaia di euro e si riferiscono ai seguenti impegni assunti:

- da parte di Prelios S.p.A., per il tramite della sua controllata Prelios Netherlands B.V., ad effettuare versamenti per un importo massimo pari a 2.562 migliaia di euro a favore della società Gamma RE B.V.;
- da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. 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 1.403 migliaia di euro;
- da Prelios S.p.A. al versamento di un importo massimo di 441 migliaia di euro a copertura di potenziali passività afferenti la *joint venture* Espelha Serviços de Consultadoria L.d.A., liquidata nel mese di dicembre 2014;
- da Prelios Netherlands B.V. al finanziamento della propria partecipata Gamma RE B.V. per un importo residuo di 300 migliaia di euro, da effettuarsi per un importo massimo annuale di 150 migliaia di euro entro il 31 dicembre 2017;
- da Prelios Netherlands B.V. a sostenere i costi di *advisory* attinenti all'accordo sottoscritto nel mese di luglio con i soci del consorzio Highstreet, per un importo residuo pari a 110 migliaia di euro;
- da Prelios S.p.A. al pagamento di alcune passività di natura commerciale della *joint venture* Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione) per 15 migliaia di euro.

Beni di Terzi presso il Gruppo

Sono rappresentati da titoli obbligazionari (*notes*) custoditi dalla controllata Prelios Credit Servicing S.p.A. per conto di taluni veicoli di cartolarizzazione ex legge 130.

Le *notes*, intestate in favore dei soggetti sottoscrittori, ammontano ad un valore residuo, al netto dei rimborsi intercorsi, pari a 7.049 migliaia di euro.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)**

Si riporta di seguito, in continuità con l'informazione fornita nei bilanci precedenti, la composizione della posizione finanziaria netta:

(importi in migliaia di euro)

	31.12.2015	31.12.2014
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	289	113
- di cui verso parti correlate	234	113
Crediti finanziari	289	113
- verso terzi	55	-
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	234	113
Disponibilità liquide	72.607	77.192
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	72.896	77.305
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(10.716)	(8.490)
- di cui verso parti correlate	(5.141)	(6.576)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	(5.141)	(6.576)
- altri debiti finanziari	(1.759)	(1.061)
- Debiti verso banche	(3.718)	(755)
- Debiti verso altri finanziatori	(98)	(98)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(10.716)	(8.490)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(247.089)	(256.434)
- altri debiti finanziari	(10.520)	(10.224)
- debiti verso banche	(236.569)	(246.210)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(247.089)	(256.434)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)	(184.909)	(187.619)

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

CONTO ECONOMICO**Nota 21. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 70.908 migliaia di euro contro un valore di 72.124 migliaia di euro al 31 dicembre 2014 e sono così formati:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Ricavi su commesse	23	137
Ricavi per vendite	3.447	931
- vendita di immobili residenziali	857	931
- vendita di immobili terziari	2.590	-
Ricavi per prestazioni di servizi	67.438	71.056
Totale	70.908	72.124

Ricavi su commesse

La voce ammonta a 23 migliaia di euro, a fronte di un importo pari a 137 migliaia di euro del 2014. 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 2015 sono prevalentemente relative alla cessione di unità immobiliari da parte di Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A., Orione Immobiliare Prima S.p.A., nonché al perfezionamento della cessione dell'immobile sito a Magdeburg in Germania.

Ricavi per prestazioni di servizi

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi presentano la seguente composizione:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Prestazioni di servizi verso terzi	45.948	41.380
Prestazioni verso imprese collegate	1.825	10.807
Prestazioni verso imprese <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	19.619	18.808
Prestazioni verso altre parti correlate	46	61
Totale	67.438	71.056

La posta in oggetto registra, così come indicato nella Relazione sulla Gestione a cui si rimanda, 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, nonché 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.

Nota 22. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione delle rimanenze al 31 dicembre 2015 è complessivamente negativa per 2.749 migliaia di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 2.002 migliaia di euro consuntivato nel corso del 2014, ed è principalmente attribuibile per 374 migliaia di euro alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 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 alla vendita perfezionata nell'esercizio di un immobile sito a Magdeburg in Germania.

Nota 23. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Recuperi, rivalse ed altri proventi	12.198	12.982
Altri proventi verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	895	196
Altri proventi verso altre parti correlate	907	55
Totale	14.000	13.233

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 ai servizi specialistici, 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 e svalutazione.

Gli *altri proventi verso altre parti correlate* si riferiscono 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 al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.

La posta accoglie eventi non ricorrenti per 5.066 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 36%.

Nota 24. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 100.551 migliaia di euro a fronte di 111.008 migliaia di euro consuntivati nel corso del precedente esercizio e sono così rappresentati:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	1.791	3.224
a) <i>Acquisto di beni</i>	411	254
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	1.380	2.970
Costi per il personale	36.049	38.828
Ammortamenti e svalutazioni	1.234	2.373
Altri Costi	61.477	66.583
Totale	100.551	111.008

Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)

La voce "*Acquisto di beni*", pari al 31 dicembre 2015 a 411 migliaia di euro, si riferisce all'acquisto di materiale di consumo vario.

Nel corso del 2015 la voce "*Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari*" è negativa per 1.380 migliaia di euro a fronte di un valore parimenti negativo di 2.970 migliaia di euro del 2014. Tale variazione è attribuibile per 625 migliaia di euro alle svalutazioni nette effettuate a fronte del minor valore di presumibile realizzo determinato sulla base di perizie indipendenti redatte al 31 dicembre 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 nel periodo principalmente da Centrale Immobiliare S.r.l., Geolidro S.p.A. ed Orione Immobiliare Prima S.p.A..

Costi del personale

I costi per il personale ammontano a 36.049 migliaia di euro, registrando una contrazione di 2.779 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2014, riconducibile sostanzialmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (446 dipendenti a fronte di 631 dipendenti del 2014), in particolare in Germania a seguito della perdita parziale del contratto con Union Investment.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Salari e stipendi	27.213	29.043
Oneri sociali	6.417	6.858
Trattamento di fine rapporto	79	124
Contributi fondi pensioni a contributi definiti/Altri costi	2.340	2.803
Totale	36.049	38.828

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento ai fondi del personale (nota 19).

La posta accoglie eventi non ricorrenti per un importo positivo di 104 migliaia di euro.

Ammortamenti e svalutazioni

Per il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato (nota 1 e nota 2).

Altri costi

Al 31 dicembre 2015 ammontano a 61.477 migliaia di euro a fronte di 66.583 migliaia di euro del 2014.

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Costi per servizi	41.030	39.120
Costi godimento beni di terzi	4.926	6.331
Perdita di valore dei crediti	2.248	5.807
Accantonamento rischi	6.982	8.312
Oneri diversi di gestione	6.291	7.013
Totale	61.477	66.583

Costi per servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente a 41.030 migliaia di euro, a fronte di 39.120 migliaia di euro consuntivati nel 2014 e sono prevalentemente rappresentati da costi di manutenzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive, consulenze ed onorari di professionisti.

La variazione è principalmente originata dall'aumento dei costi sostenuti per consulenze legali, nonché per incarichi professionali legati al subappalto del servizio di regolarizzazione catastale nell'ambito dell'attività di *property & project management*.

La voce include gli effetti derivanti da eventi non ricorrenti per un importo netto negativo di 339 migliaia di euro. In particolare la posta include 963 migliaia di euro riconducibili ai *closing cost* sostenuti per il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A. da parte della capogruppo.

Si segnala che i compensi verso amministratori ed Organismo di Vigilanza ammontano a 3.525 migliaia di euro a fronte di 4.078 migliaia di euro del 2014 e che i compensi dovuti ai sindaci delle società consolidate sono pari a 505 migliaia di euro a fronte di un valore di 514 migliaia di euro del 2014.

Costi di godimento beni

La voce è pari a 4.926 migliaia di euro contro un valore di 6.331 migliaia di euro consuntivato nel 2014 e si riferisce quasi esclusivamente alle locazioni delle sedi sociali, nonché a leasing e noleggio di autovetture. La contrazione è da ricondurre ai minori canoni di locazione relativi alle sedi all'estero, nonché della sede di

Milano a seguito dell'*addendum* al contratto di locazione sottoscritto tra Prelios S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. che ha disciplinato la riduzione degli spazi oggetto di locazione, con conseguente riduzione del canone annuo.

Perdita di valore dei crediti

La perdita di valore dei crediti ammonta a 2.248 migliaia di euro 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 1.124 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 50%, 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, come meglio indicato alla voce "Crediti commerciali" ed "Altri crediti" a cui si rimanda.

Accantonamenti per rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2015 la posta presenta un saldo di 6.982 migliaia di euro a fronte di 8.312 migliaia di euro del 2014; la variazione è da ricondurre alla minore incidenza di oneri non ricorrenti a fronte in particolare di probabili oneri emergenti da contenziosi con clienti derivanti dalla gestione passata di alcuni portafogli tedeschi (44% circa a fronte del 70% consuntivato nel 2014)

Per il dettaglio degli accantonamenti per rischi ed oneri si rimanda a quanto indicato alla voce del passivo "Fondi per rischi ed oneri futuri".

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 6.291 migliaia di euro contro 7.013 migliaia di euro consuntivati nel corso del precedente esercizio.

La posta accoglie tra l'altro 1.346 migliaia di euro di costi per bolli, tributi ed imposte varie, riconducibili prevalentemente all'IMU, alle imposte di registro, nonché all'IVA non recuperabile da attività finanziaria.

Al 31 dicembre 2015 la voce accoglie l'effetto negativo di eventi non ricorrenti per 1.692 migliaia di euro.

Nota 25. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(10.915)	(13.323)
Dividendi	404	-
Utili su partecipazioni	118	1.009
Perdite su partecipazioni	(4.469)	(2.455)
Totale	(14.862)	(14.769)

Il combinato disposto delle varie componenti caratterizzanti la voce in oggetto include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 16,5 milioni di euro derivante da rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, a fronte di un valore negativo di 33,6 milioni di euro del 2014. L'effetto negativo consuntivato nel corso del 2015 è riconducibile in particolare alle svalutazioni effettuate da Manifatture Milano S.p.A. (-3,5 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-3,2 milioni di euro) e dal Fondo Tecla (-2,8 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto dal Fondo Spazio Industriale per 4,6 milioni di euro. La voce include inoltre, per un importo di 10,5 milioni di euro, la rettifica di valore apportata ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo in relazione alla manifestata intenzione da parte delle stesse di cessione delle quote detenute nell'investimento immobiliare sottostante.

Le perdite su partecipazioni sono attribuibili per 3,0 migliaia di euro 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 Società di Gestione del Risparmio S.p.A. nel Fondo Cloe a seguito dell'accettazione della proposta di vendita in blocco dell'intero portafoglio residuo.

Si segnala inoltre che, a seguito della conclusione del processo di smobilizzo degli investimenti di Olinda – Fondo Shops avvenuta entro la data di scadenza del fondo stesso, le quote detenute da Prelios Netherlands B.V. e da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. sono state oggetto di *impairment* per allineamento ai presumibili valori che saranno liquidati in seguito alla cessione del portafoglio immobiliare, registrando un effetto negativo complessivo pari a 90 migliaia di euro.

Nota 26. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano a 10.175 migliaia di euro, a fronte di 5.564 migliaia di euro 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, sia con riferimento al finanziamento Senior sia al finanziamento Super Senior. Come già in precedenza indicato, a seguito di tale accordo UBI Banca non fa più parte del *pool* di banche finanziatrici.

Al 31 dicembre 2015 la voce accoglie l'effetto positivo di eventi non ricorrenti per 279 migliaia di euro.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Interessi attivi		
a) Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	-	1
- Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	4.660	4.474
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	4.660	4.475
b) Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	17	-
- Interessi attivi verso <i>joint venture</i>	367	81
- Interessi diversi	181	502
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	565	583
Altri proventi finanziari		
Altri/vari	4.381	443
Utili su cambi	569	63
Totale	10.175	5.564

Nota 27. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 20.740 migliaia di euro contro un valore di 29.958 migliaia di euro consuntivato nel 2014.

Presentano la seguente composizione:

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Interessi passivi bancari	16.067	20.460
Interessi passivi verso imprese collegate	-	48
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	334	261
Interessi passivi verso terzi su prestito obbligazionario convertendo	-	234
Interessi passivi verso altre parti correlate su prestito obbligazionario convertendo	-	408
Interessi passivi verso altri	479	554
Altri oneri finanziari	3.805	7.250
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	-	3
Perdite su cambi	55	740
Totale	20.740	29.958

Gli *interessi passivi bancari* si riferiscono prevalentemente ai finanziamenti senior e super senior stipulati con gli istituti di credito al fine della normale gestione dell'attività aziendale. La variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile per 3.993 migliaia di euro, ai minori oneri figurativi rilevati sui finanziamenti senior e super senior, a seguito della rimodulazione del contratto di finanziamento sottoscritto con le banche finanziatrici in data 4 marzo 2015.

Gli *altri oneri finanziari* includono per 1.930 migliaia di euro l'adeguamento negativo di valore dei titoli *junior* detenuti da Focus Investments S.p.A. risultante dall'attualizzazione dei flussi di cassa futuri, a fronte di un importo di 6.323 migliaia di euro consuntivato nel corso dell'esercizio precedente.

Nota 28. IMPOSTE

La voce "Imposte", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a 4.933 migliaia di euro a fronte di 2.831 migliaia di euro del 2014.

	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Imposte correnti	4.931	1.003
Imposte differite attive	10	4.573
Imposte differite passive	(8)	(2.745)
Totale	4.933	2.831

In particolare l'importo complessivo è rappresentato da:

- IRES e altre imposte sul reddito estero per 4.985 migliaia di euro (interamente riferibili ad imposte correnti), a fronte di un valore di 1.720 migliaia di euro del 2014;
- IRAP positiva per 52 migliaia di euro (di cui 589 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di 1.111 migliaia di euro del 2014.

Per quanto riguarda la movimentazione delle imposte differite attive e passive si rimanda alla nota 5 di commento dello Stato Patrimoniale.

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico (Imposte sul reddito/IRAP) è così dettagliata:

IMPOSTE SUL REDDITO	31.12.2015
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(39.500)
Risultato attività destinate ad essere cedute	(4.319)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE DELLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(43.819)
Storno Risultato da partecipazioni	14.862
Dividendi tassati	324
Altre variazioni tassabili/indeducibili	15.885
Totale imponibile	(12.748)
Imposta teorica	3.191
Delta imposte esercizio precedente	(164)
Imposta teorica rettificata	3.027
Imposte da bilancio	(4.985)
Differenza dovuta a:	(8.012)
- Imposte non iscritta su imponibile negativo	(6.298)
- Costi indeducibili e Sopravvenienze passive	(2.425)
- Interessi indeducibili art.96 TUIR	(1.672)
- Oneri da consolidato fiscale	1.292
- Utilizzo perdite fiscali pregresse	1.961
- Altre variazioni	(870)
IRAP	31.12.2015
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE ITALIA	(13.071)
Gestione finanziaria società finanziarie	(566)
Totale imponibile	(13.637)
IRAP teorica (aliquota 3,9%) *	532
Delta imposte esercizio precedente	639
IRAP teorica rettificata	1.171
IRAP da bilancio	52
Differenza dovuta a:	(1.119)
- Imposta non iscrivibile su imponibile negativo	(860)
- Differenza aliquota teorica/effettiva	2
- Altre variazioni	(261)

(*) L'aliquota più elevata è dovuta principalmente per le seguenti Società del Gruppo Prelios:
PRE,CFT,SGR,CREDIT SERVICING, PROPERTY

Si evidenzia, inoltre, che le aliquote fiscali nominali dei Paesi nei quali operano le società del Gruppo sono le seguenti:

Europa:**31.12.2015**

Italia	31,40%
Germania	32,27%
Olanda	20%-25%
Polonia	19,00%

Nota 29. RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

In data 12 febbraio 2014, la società Solaia RE S.à.r.l., *joint venture* 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. L'operazione si inquadra nell'ambito del processo di implementazione del nuovo modello di *business* varato nel 2013, che vede Prelios come puro *provider* di servizi immobiliari integrati, focalizzando le proprie risorse umane e finanziarie sui segmenti a maggior valore aggiunto del mercato europeo del *real estate*. Nonostante ciò, è connesso all'operazione, promossa e definita dal *partner* di maggioranza Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank), il trasferimento della piattaforma di Prelios Deutschland (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, non essendo risultato possibile assicurare, in assenza di conferma dei mandati in corso da parte dell'acquirente, la capacità della controllata di sostituire nel breve termine i mandati sul portafoglio oggetto di cessione. Con tale operazione il Gruppo Prelios focalizza la propria presenza operativa in Germania nel segmento "*premium*", ad alto valore aggiunto, degli *shopping centers* e dell'*highstreet retailing*. Il *closing* dell'operazione è avvenuto in data 27 giugno 2014 relativamente alle società immobiliari ed il 4 luglio 2014 relativamente alla piattaforma di servizi; la stima degli effetti della transazione è stata riflessa a partire dal bilancio 2013 come *Discontinued Operations*; analoga classificazione è adottata nel presente bilancio, recependo in esso gli effetti di determinazione di alcune componenti del prezzo in precedenza provvisoriamente stimate.

Il "risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute" di competenza del Gruppo risulta positivo per 4.319 migliaia di euro.

Nota 30. RISULTATO PER AZIONE

Si riporta di seguito il risultato per azione, base e diluito. Gli importi risultano equivalenti in quanto non esistono strumenti azionari in circolazione differenti dalle azioni A e B in grado di influire sul calcolo dell'utile/perdita per azioni diluiti.

	31.12.2015	31.12.2014
Utile(perdita) di periodo del Gruppo	(44.537)	(61.149)
Numero medio ponderato delle azioni in circolazione ai fini del calcolo dell'utile (perdita) per azione:	717.939.592	638.259.263
Perdita per azione (in unità di euro):	(0,06)	(0,10)

6.10. Informativa di settore

Il Gruppo ha applicato in materia di informativa di settore il principio IFRS 8, che pone l'attenzione sulla reportistica utilizzata internamente dal management aziendale, richiedendo alla società di basare le informazioni riportate nell'informativa di settore sugli elementi che il management utilizza per prendere le proprie decisioni operative.

I segmenti operativi sono pertanto 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*.

Come rappresentato nella relazione sulla gestione, la struttura organizzativa del Gruppo risulta infatti 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 al 31 dicembre 2015 sono i seguenti:

31 DICEMBRE 2015		ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Ricavi consolidati		49.139	12.950	332	9.463	14.191	86.075	(15.167)	70.908
di cui verso terzi		48.163	12.950	332	9.463	-	70.908	-	70.908
di cui verso Gruppo		976	-	-	-	14.191	15.167	(15.167)	-
Risultato operativo		(8.245)	(3.344)	(787)	(536)	(5.480)	(18.392)	-	(18.392)
Risultato da partecipazioni		(24.094)	11.511	(2.279)	-	-	(14.862)	-	(14.862)
Risultato operativo comprensivo risultato da partecipazioni		(32.339)	8.167	(3.066)	(536)	(5.480)	(33.254)	-	(33.254)
Proventi finanziari da partecipazioni		2.225	1.413	1.022	-	-	4.660	-	4.660
Perdita da valutazione portafoglio NPL		-	-	-	(1.930)	-	(1.930)	-	(1.930)
Risultato operativo comprensivo risultato e proventi finanziari da partecipazioni (a)		(30.114)	9.580	(2.044)	(2.466)	(5.480)	(30.524)	-	(30.524)
Altri proventi e oneri finanziari									(13.295)
Risultato lordo (P.B.T.)									(43.819)
Oneri fiscali									(4.933)
Risultato del periodo									(48.752)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza									104
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute									4.319
Risultato netto di competenza									(44.537)
Note:									
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (b)		(17.898)	(185)	(81)	-	-	(18.164)	-	(18.164)
Oneri di ristrutturazione (c)		(1.983)	(1.201)	-	80	2.661	(443)	-	(443)
Risultato operativo comprensivo del risultato e proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e imposta patrimoniale (d) = (a) - (b) - (c)		(10.233)	10.966	(1.963)	(2.546)	(8.141)	(11.917)	-	(11.917)

I risultati suddivisi per settore al 31 dicembre 2014 sono i seguenti:

31 DICEMBRE 2014									
	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO	
Ricavi consolidati	48.932	15.102	324	7.766	13.167	85.291	(13.167)	72.124	
<i>di cui verso terzi</i>	47.832	15.102	324	7.766	1.100	72.124	-	72.124	
<i>di cui verso Gruppo</i>	1.100	-	-	-	12.067	13.167	(13.167)	-	
Risultato operativo	(5.425)	(5.070)	(787)	(656)	(15.715)	(27.653)	-	(27.653)	
Risultato da partecipazioni	(33.892)	2.681	16.434	8	-	(14.769)	-	(14.769)	
Risultato operativo comprensivo risultato da partecipazioni	(39.317)	(2.389)	15.647	(648)	(15.715)	(42.422)	-	(42.422)	
Proventi finanziari da partecipazioni	2.356	550	1.569		-	4.475	-	4.475	
Perdita da valutazione portafoglio NPL				(6.323)		(6.323)		(6.323)	
Risultato operativo comprensivo risultato e proventi finanziari da partecipazioni (a)	(36.961)	(1.839)	17.216	(6.971)	(15.715)	(44.270)	-	(44.270)	
Altri proventi e oneri finanziari								(22.546)	
Risultato lordo (P.B.T.)								(66.816)	
Oneri fiscali								(1.491)	
Risultato del periodo								(68.307)	
di cui attribuibile a interessenze di minoranza								(391)	
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute								8.107	
Risultato netto di competenza								(59.809)	
Note:									
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (b)	(38.271)	(95)	(714)	-	-	(39.080)	-	(39.080)	
Oneri di ristrutturazione (c)	(2.740)	(7.670)	-	395	(3.876)	(13.891)	-	(13.891)	
Risultato operativo comprensivo del risultato e proventi finanziari da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e imposta patrimoniale (d) = (a) - (b) - (c)	4.050	5.926	17.930	(7.366)	(11.839)	8.701	-	8.701	

Le vendite infrasettoriali sono avvenute alle medesime condizioni delle vendite a terzi.

Le misure patrimoniali rilevanti per il management sono state ottenute per aggregazione o riclassifica di misure contabili nell'ambito degli IFRS e, pertanto, sono riconducibili in via indiretta agli schemi di bilancio come meglio specificato nelle note in calce alle tabelle.

Le poste patrimoniali suddivise per area geografica al 31 dicembre 2015 sono le seguenti:

31 DICEMBRE 2015

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Immobilizzazioni:	178.349	26.593	63	3.123	208.128	-	208.128
Immobilizzazioni materiali	556	178	63	3	800	-	800
Immobilizzazioni immateriali di cui:	41.351	16.994	-	250	58.595	-	58.595
Avviamento	39.495	16.890	-	-	56.385	-	56.385
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	136.442	9.421	-	2.870	148.733	-	148.733
Capitale circolante netto	29.785	-6.412	-976	267	22.664	-	22.664
Rimanenze	39.316	-	1	-	39.317	-	39.317
Altre poste di capitale circolante netto	(9.531)	(6.412)	(977)	267	(16.653)	-	(16.653)
CAPITALE NETTO INVESTITO	208.134	20.181	-913	3.390	230.792	-	230.792

TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
---------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Note

Le voci contrassegnate dalle note 1) e 2) sono state ottenute come di seguito indicato:

1)

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
Partecipazioni in imprese collegate	37.537	37.537	-
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	86.195	86.195	-
Altre attività finanziarie	25.151	25.151	-
Fondo rischi su partecipazioni riclassificati dalla voce "Fondi rischi e oneri correnti"	(150)	(150)	-
Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	148.733	148.733	-

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
--	---------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Attività per imposte differite	7.461	7.461	-
Altri crediti non correnti	5.258	86.346	81.088
Crediti commerciali correnti	41.956	41.956	-
Altri crediti correnti	19.412	19.701	289
Crediti tributari correnti	2.768	2.768	-
Altri debiti non correnti	(5.527)	(5.527)	-
Debiti commerciali correnti	(54.902)	(54.902)	-
Altri debiti correnti	(25.017)	(25.017)	-
Debiti tributari correnti	(8.062)	(8.062)	-
Altre poste di capitale circolante netto	(16.653)	64.724	81.377

Le poste patrimoniali suddivise per area geografica al 31 dicembre 2014 sono le seguenti:

31 DICEMBRE 2014							
	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Immobilizzazioni:	192.609	28.226	28	5.012	225.875	-	225.875
Immobilizzazioni materiali	641	178	28	6	853	-	853
Immobilizzazioni immateriali di cui:	41.980	16.896	-	206	59.082	-	59.082
Avviamento	39.495	16.890	-	-	56.385	-	56.385
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	149.988	11.152	-	4.800	165.940	-	165.940
Capitale circolante netto	38.325	-20.890	-838	435	17.032	-	17.032
Rimanenze	41.021	2.450	1	-	43.472	-	43.472
Altre poste di capitale circolante netto	(2.696)	(23.340)	(839)	435	(26.440)	-	(26.440)
CAPITALE NETTO INVESTITO	230.934	7.336	-810	5.447	242.907	-	242.907

TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
---------------------------------------	------------------------------	-----------------------

Note

Le voci contrassegnate dalle note 1) e 2) sono state ottenute come di seguito indicato:

1)

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
Partecipazioni in imprese collegate	37.797	37.797	-
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	112.307	112.307	-
Altre attività finanziarie	16.254	16.254	-
Fondo rischi su partecipazioni riclassificati dalla voce "Fondi rischi e oneri correnti"	(418)	(418)	-
Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare	165.940	165.940	-

2)

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
Attività per imposte differite	8.310	8.310	-
Altri crediti non correnti	5.241	113.596	108.355
Crediti commerciali correnti	35.074	35.074	-
Altri crediti correnti	17.660	17.773	113
Crediti tributari correnti	3.013	3.013	-
Altri debiti non correnti	(524)	(524)	-
Debiti tributari non correnti	(122)	(122)	-
Debiti commerciali correnti	(47.316)	(47.316)	-
Altri debiti correnti	(40.917)	(40.917)	-
Debiti tributari correnti	(6.859)	(6.859)	-
Altre poste di capitale circolante netto	(26.440)	82.028	108.468

6.11. Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2015- 31.12.2015	Incidenza % (*)	01.01.2014- 31.12.2014	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	23.292	28,3%	29.927	35,9%
Costi operativi	(5.416)	5,4%	(7.228)	6,5%
Risultato da partecipazioni	(15.383)	103,5%	(14.861)	100,6%
Proventi finanziari	5.044	49,6%	4.556	81,9%
Oneri finanziari	(334)	1,6%	(721)	2,4%
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedi	-	0,0%	8.760	108,1%

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

	31.12.2015				31.12.2014			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	16.538	39,4%	-	16.538	18.758	53,5%	-	18.758
Altri crediti di cui:	90.234	85,1%	81.088	9.146	117.189	89,2%	108.355	8.834
- finanziari	81.322	100,0%	81.088	234	108.468	100,0%	108.355	113
Attività destinate ad essere cedute	1.744	100,0%	1.744	-	9.964	81,9%	9.964	-
- finanziari	1.744	100,0%	1.744	-	9.964	100,0%	9.964	-
Debiti commerciali	(2.568)	-4,7%	-	(2.568)	(3.063)	-6,5%	-	(3.063)
Altri debiti	(1.796)	-5,9%	-	(1.796)	(19.039)	-45,9%	-	(19.039)
Debiti tributari	-	0,0%	-	-	(1.080)	-15,5%	-	(1.080)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5.141)	-2,0%	-	(5.141)	(6.576)	-2,5%	-	(6.576)
Fondo rischi e oneri futuri	(150)	-0,3%	-	(150)	(418)	-0,8%	-	(418)

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

I rapporti che il Gruppo Prelios ha intrattenuto con le società collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2015 sono dettagliati come segue:

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese
--

Ricavi operativi	22.339	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	(733)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(15.383)	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	5.044	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(334)	
Crediti commerciali correnti	16.045	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	81.088	
- di cui finanziari	81.088	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	7.759	La voce include crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	234	
Attività destinate ad essere cedute	1.744	
- di cui finanziari	1.744	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	(1.850)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(1.796)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(5.141)	La voce include principalmente il debito di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte della partecipata Aree Urbane S.r.l.(in liquidazione) per 4.892 migliaia di euro.
Fondo rischi e oneri futuri	(150)	La voce accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e <i>joint venture</i> eccedenti il valore di carico delle stesse.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2015 tra il Gruppo Prelios ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. S.p.A. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori.

Nelle tabelle seguenti viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

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

Ricavi operativi	953	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	(2.019)	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	493	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	1.387	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	(718)	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..

In considerazione della recente operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 e la conseguente variazione nella composizione della compagine sociale e degli assetti proprietari, i competenti organi societari di Prelios S.p.A. valuteranno prossimamente eventuali modifiche od integrazioni da apportare al perimetro delle parti considerate “correlate” nel presente bilancio.

Flussi di cassa

Al 31 dicembre 2015 non si segnalano flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2015, i compensi spettanti ai 23 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 15 in carica alla data del 31 dicembre 2015), ossia a coloro che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Prelios S.p.A., compresi gli Amministratori (esecutivi o meno) ammontano a 2.794 migliaia di euro (4.124 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), di cui 305 migliaia di euro (934 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) imputati nella voce di conto economico “Costi per il personale”, 2.359 migliaia di euro (3.190 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) rilevati nella voce di conto economico “Altri costi” e 130 migliaia di euro sospesi patrimonialmente e sono relativi ai compensi *una tantum* deliberati dal Consiglio di Amministrazione a favore di due componenti del Comitato Controllo Interno, Rischi e Corporate Governance per l'attività prestata nell'ambito dell'operazione denominata “progetto Centauro”. La parte a lungo termine è nulla al pari del 2014.

6.12. Altre informazioni**Compensi alla società di revisione**

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149 – *duodecies* del regolamento emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione, resi da Reconta Ernst & Young S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

Descrizione incarico	Onorari parziali	Onorari totali
Servizi di revisione:		1.239
Prelios S.p.A.	545	
Controllate	694	
Servizi di attestazione:		549
Prelios S.p.A.	525	
Controllate	24	
Servizi diversi dalla revisione:		59
Prelios S.p.A.	59	
Totale generale:		1.847
Prelios S.p.A.		1.129
Controllate		718

7. PROSPETTO SUPPLEMENTARE AL BILANCIO CONSOLIDATO

7.1 Allegato 1: Area di consolidamento

Nota	Settore attività al 31.12.2015	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2015 da	31.12.2015 % Possesso e di voto (*)	31.12.2014 % Possesso e di voto (*)	
Società consolidate integralmente							
Controllate							
(1)	BauBeCon Treuhand GmbH Centrale Immobiliare S.r.l.	Real Estate Real Estate	Amburgo/Germania Milano/Italia	€ 530.000 € 100.000	Prelios Immobilien Management GmbH Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% 100,00% --	100,00% -- 100,00%
(2)	CFT Finanziaria S.p.A.	NPL	Milano/Italia	€ 20.110.324	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(2)	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 42.118.455	Mistral Real Estate B.V.	100,00%	94,90%
(2)	DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 2.760.976	Mistral Real Estate B.V.	94,00%	94,00%
	Edinord Gestioni S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 10.000.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Prelios Deutschland GmbH	74,80% 25,20%	74,80% 25,20%
	Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	DM+€ 970.000+31.700	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	94,00%	94,00%
(3)	Focus Investments S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 50.000	Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH Prelios S.p.A.	6,00% 100,00%	6,00% --
(1)-(19)	Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 21.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
(1)	Geoldiro S.p.A.	Real Estate	Napoli/Italia	€ 120.000	Centrale Immobiliare S.r.l.	100,00%	100,00%
(1)	Iniziativa Immobiliari 3 S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
(1)	Lambda S.r.l.	Real Estate	Roma/Italia	€ 578.760	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
(1)	Mistral Real Estate B.V. (Tracking Share) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,02% --	-- 35,02%
(1)	Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Goßlers Park) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,02% --	-- 35,02%
(1)	Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Osnabruck) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,02% --	-- 35,02%
(1)	Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Dresden) (**)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,02% --	-- 35,02%
(1)	Orione Immobiliare Prima S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 104.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
(1)	Parcoggi Bicocca S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.500.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
(4)	P.B.S. Società consortile a r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios INTEGRA S.p.A.	--	60,00%
	Prelios Agency S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Prelios Agency Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
(5)	Prelios Asset Management Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
	Prelios Center Marketing GmbH (già Prelios Investments Deutschland GmbH)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
	Prelios Credit Servicing S.p.A.	NPL	Milano/Italia	€ 4.510.568	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Prelios Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 5.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Prelios Facility Management Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.600	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
	Prelios Hausmeister Service Deutschland GmbH	Real Estate	Kiel/Germania	€ 25.000	Prelios Facility Management Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
	Prelios Immobilien Management GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
	Prelios INTEGRA S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 124.400	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Prelios Management Services Deutschland GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
	Prelios Polska Sp.z.o.o.	Real Estate	Varsavia/Polonia	PLN 35.430.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(6)	Prelios RE Advisory Sp. Z o.o	Real Estate	Varsavia/Polonia	PLN 1.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	--
(1)	Prelios Residential Investments GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 570.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	100,00% --	-- 100,00%
	Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	Real Estate	Milano/Italia	€ 24.558.763	Prelios S.p.A.	90,00%	90,00%
	Prelios Valuations & e-Services S.p.A	Real Estate	Milano/Italia	€ 298.999	Prelios Agency S.p.A.	100,00%	100,00%
	Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH (in liquidazione)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG (in liquidazione)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 8.000.000	Prelios Deutschland GmbH	74,90%	74,90%
	Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Altro	Milano/Italia	€ 520.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	SIB S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.100	Prelios Credit Servicing S.p.A.	100,00%	100,00%
	Sustainable Energy S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Prelios Deutschland GmbH	74,80% 25,20%	74,80% 25,20%
	Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 25.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
	Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH (**)	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 26.100	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%

					31.12.2015	31.12.2014
	Settore attività al 31.12.2015	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2015 da	% Possesso e di voto (*)	% Possesso e di voto (*)
Società valutate con il metodo del patrimonio netto						
Collegate						
	Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Real Estate Milano/Italia	€ 62.000.000	Iniziativa Immobiliari 3 S.r.l. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Tiglio I S.r.l.	29,84% 4,03% 66,13%	29,84% 4,03% 66,13%
(7)	Olinda Fondo Shops - Fondo quotato ad apporto privato (*)	Real Estate Milano/Italia	€ --	Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Focus Investments International B.V. (già Prelios - Netherlands B.V.)	-- --	5,18% 6,64%
(1)	Progetto Corsico S.r.l.	Real Estate Milano/Italia	€ 100.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	49,00% --	-- 49,00%
(1)	Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate Milano/Italia	€ 10.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	23,00% --	-- 23,00%
	Sci Roev Texas Partners L.P.	Real Estate Dallas/USA	\$ 12.000.000	Prelios S.p.A.	10,00%	10,00%
	Spazio Investment N.V. (*)	Real Estate Amsterdam/Olanda	€ 4.589.189	Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.) Spazio Investment N.V.	22,07% 0,23%	22,07% 0,23%
Joint venture						
	Afrodite S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 4.129.475	Prelios S.p.A. Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	40,00% --	40,00% 40,00%
(8)	Aida RE B.V. (in liquidazione)	Real Estate Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	--	40,00%
	Alceo B.V.	Real Estate Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	33,00%	33,00%
	Almede Luxembourg S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 12.955	Prelios S.p.A.	35,05%	35,05%
	Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	34,60%	34,60%
	Artemide S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 2.857.050	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
	Austin S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
	Beteiligungsgesellschaft Einkaufszentrum Mülheim mbH	Real Estate Amburgo/Germania	DM 60.000	Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%
	Biococa S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 12.520	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
	City Center Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	Real Estate Amburgo/Germania	€ 47.805.790	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
(1)	Colombo S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 960.150	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,00% --	-- 35,00%
	Consorzio G6 Advisor	Real Estate Milano/Italia	€ 50.000	Prelios Agency S.p.A.	42,30%	42,30%
(9)	Continuum S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate Milano/Italia	€ 20.000	Prelios S.p.A.	--	40,00%
	Dallas S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
(1)	Delamain S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 12.500	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	49,00% --	-- 49,00%
(1)	Doria S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 992.850	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,00% --	-- 35,00%
	Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG (in liquidazione)	Real Estate Amburgo/Germania	€ 26.075.886	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
	Fondo Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Real Estate Milano/Italia	€ 34.500.000	Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.) Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	36,23% --	36,23% 49,00%
	Gamma RE B.V.	Real Estate Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	43,80%	43,80%
	Golfo Aranci S.p.A. (in liquidazione)	Real Estate Golfo Aranci (OT)/Italia	€ 1.000.000	Prelios S.p.A. Centrale Immobiliare S.r.l.	6,21% 33,00%	6,21% --
(10)	Gromis S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	--	--
	Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG	Real Estate Amburgo/Germania	€ 1.024.629	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH	44,90% 5,10%	44,90% 5,10%
	Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	Real Estate Amburgo/Germania	€ 22.905.876	Prelios Deutschland GmbH	33,75%	33,75%
	Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG KG	Real Estate Amburgo/Germania	€ 6.237.761	Prelios Deutschland GmbH	50,00%	50,00%
	IN Holdings I S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 2.595.725	Prelios S.p.A.	20,50%	20,50%
(1)	Induxia S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate Milano/Italia	€ 40.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	24,75% --	-- 24,75%
(1)	Inimm Due S.à.r.l.	Real Estate Lussemburgo	€ 240.950	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	25,01% --	-- 25,01%
(1)	Iniziativa Immobiliari S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate Milano/Italia	€ 5.000.000	Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	49,46% --	-- 49,46%

						31.12.2015	31.12.2014
	Settore attività al 31.12.2015	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2015 da	% Possesso e di voto (*)	% Possesso e di voto (*)	
(1)	Manifatture Milano S.p.A.	Real Estate	Roma/Italia	€ 11.230.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	50,00%	--	
	Maro S.r.l. (in liquidazione)	NPL	Milano/Italia	€ 20.000 Prelios S.p.A.	25,00%	50,00%	
(1)	Masseto I B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 19.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	33,00%	--	
(11)	Melius Gestioni S.c.a r.l.			€ 15.000 Prelios INTEGRA S.p.A.	51,00%	--	
(1)	Mistral Real Estate B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	35,02%	--	
(1)	M.S.M.C. Italy Holding B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 20.053 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	25,00%	--	
	Nashville S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 125.000 Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%	
(12)	Officinae Verdi S.p.A.			€ 1.455.418 Prelios S.p.A.	38,89%	--	
(1)	Polish Investments Real Estate Holding II B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	40,00%	--	
(1)	Popoy Holding B.V.	Real Estate	Rotterdam/Olanda	€ 26.550 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	25,00%	--	
(1)	Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 3.151.800 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	26,00%	--	
(18)	Progetto Bicocca Universita' S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 50.360 Prelios S.p.A.	50,50%	50,50%	
(1)	Progetto Gioberti S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	50,00%	--	
	RAMS-Rome Art Mind Society S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Roma/Italia	€ 50.000 Prelios Integra S.p.A.	40,00%	40,00%	
	Resident Berlin 1 P&K GmbH	Real Estate	Berlino/Germania	€ 125.000 Prelios Residential Investments GmbH	40,00%	40,00%	
	Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 100.000 Prelios S.p.A.	50,00%	50,00%	
	Roca S.r.l. (in liquidazione)	NPL	Milano/Italia	€ 20.000 Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%	
(1)-(13)	Sicily Investments S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.500 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	49,80%	--	
(14)	Sigma RE B.V.	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.000 Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	2,00%	24,66%	
	Solaia RE S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 13.000 Prelios S.p.A.	22,66%	--	
(1)-(15)	Solaris S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 20.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%	
	Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione)	Real Estate	Milano/Italia	€ 500.000 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	50,00%	--	
(16)	Theta RE B.V. (in liquidazione)	Real Estate	Amsterdam/Olanda	€ 18.005 Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	20,00%	40,00%	
(1)-(17)	Trinacria Capital S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 12.500 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	49,80%	--	
(1)	Trixia S.r.l.	Real Estate	Milano/Italia	€ 1.209.700 Focus Investments S.p.A. Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%	
	Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus Hansaallee GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000 Prelios Deutschland GmbH Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	27,00%	27,00%	
	Verwaltung City Center Mülheim Grundstücksges. GmbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 60.000 Prelios Deutschland GmbH	20,00%	20,00%	
	Verwaltung Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000 Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%	
(2)	Verwaltung Mercado Ottensen Grundstücksgesellschaft mbH	Real Estate	Amburgo/Germania	DM 50.000 Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	50,00%	50,00%	
(1)	Vespucci S.à.r.l.	Real Estate	Lussemburgo	€ 960.150 Focus Investments S.p.A. Mistral Real Estate B.V. Prelios S.p.A.	44,00%	44,00%	
	Vesta Finance S.r.l.	NPL	Milano/Italia	€ 10.000 Focus Investments S.p.A.	56,00%	50,00%	
	Vivaldi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Real Estate	Milano/Italia	€ 22.000.000 Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	35,00%	--	
					35,00%	35,00%	
					50,00%	50,00%	
Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n° 11971							
	AWW Assekuranzvermittlung der Wohnungs wirtschafft GmbH & Co KG	Real Estate	Amburgo/Germania	€ 260.000 Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.) Prelios Deutschland GmbH	10,50%	10,50%	
					0,20%	0,20%	

Nota

(*) 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 S.p.A. 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 S.p.A. in applicazione dei principi contabili, vista la riconducibilità a Prelios S.p.A. 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 S.p.A..

- (1) Il 29 dicembre 2015 Prelios S.p.A. ha perfezionato il closing dell'operazione straordinaria di *spin off*, ovvero di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios da quelle relative alle attività di servizi (*asset e fund management*, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione e credit servicing) attraverso il conferimento del ramo d'azienda investimenti a favore della neo costituita società Focus Investments S.p.A.. Il conferimento ha efficacia a decorrere dal 31 dicembre 2015. A seguito di tale conferimento, alla data del 31 dicembre 2015, e società sopra contrassegnate risultano ora direttamente detenute dalla società Focus Investments S.p.A..
- (2) Con data 30 settembre 2015 hanno effetto legale le seguenti variazioni: la società Mistral Real Estate B.V. ha acquistato una quota pari al 5,1% del capitale sociale della società DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG e del 6% del capitale sociale della società Verwaltung Mercado Ottensen Grundstücksgesellschaft mbH, mentre la società DGAG Nordpartner Grundstücksgesellschaft mbH ha acquistato una quota pari al 4% del capitale sociale della società DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG.
- (3) Il 9 novembre 2015 è stata costituita la società Focus Investments S.p.A. interamente detenuta da Prelios S.p.A.. La costituzione è divenuta efficace a partire dal 10 novembre 2015 data in cui è stato iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano il relativo atto costitutivo.
- (4) In data 28 settembre 2015 si è tenuta l'assemblea della società P.B.S.c. a r.l. (in liquidazione) che ha approvato il bilancio finale di liquidazione e relativo piano di riparto e conseguente richiesta di cancellazione della società dal Registro delle Imprese, avvenuta in data 12 ottobre 2015.
- (5) Con efficacia dal 1 ottobre 2015 Prelios S.p.A. ha ceduto a Prelios Deutschland GmbH l'intera partecipazione detenuta nella società pari al 100% del capitale sociale. Contestualmente la società ha modificato la propria ragione sociale in Prelios Center Marketing GmbH.
- (6) In data 19 maggio 2015 è stata costituita la società Prelios RE Advisory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością il cui capitale è interamente detenuto da Prelios S.p.A..
- (7) In data 25 febbraio 2015 si è concluso il processo di liquidazione di Olinda Fondo Shops - Fondo quotato ad apporto privato.
- (8) In data 19 febbraio 2015 la società Aida RE B.V. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Amsterdam.
- (9) In data 18 novembre 2015 la società Continuum S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.
- (10) In data 22 settembre 2015 l'assemblea dei soci della società Gromis S.r.l. ha deliberato di procedere allo scioglimento anticipato della società. La delibera ha avuto efficacia dal 29 settembre 2015. In data 8 gennaio 2015 la società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. ha acquistato dalla società Masseto I B.V. una quota pari al 33% del capitale sociale della società Gromis S.r.l., con efficacia a decorrere dal 21 gennaio 2015. Con atto di cessione quote del 6 novembre 2015 il socio Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. ha ceduto a Prelios S.p.A. l'intera quota di partecipazione pari al 33% del capitale sociale detenuta nella società.
- (11) In data 22 ottobre 2015 è stata costituita la società Melius Gestioni Società consortile a responsabilità limitata, partecipata al 51% da Prelios INTEGRA S.p.A..
- (12) In data 26 marzo 2015 la società Prelios S.p.A. ha acquistato una quota del capitale sociale della società Officinae Verdi S.p.A.; al 31 dicembre 2015 la stessa risulta detenuta per una quota pari al 38,89%.
- (13) In data 20 ottobre 2015 la società Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi la partecipazione detenuta nella società Sicily Investments S.à.r.l. pari al 60% del capitale sociale. Contestualmente, Prelios S.p.A. ha ceduto quote pari al 50,20% del capitale sociale della società Sicily Investments S.à.r.l. a terzi. A seguito di tali operazioni Prelios S.p.A. detiene il 49,80% del capitale sociale della società.
- (14) In data 6 novembre 2015 la società Prelios S.p.A. ha acquistato dalla società Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.) una quota pari al 22,66% del capitale sociale della società Sigma B.V.. A seguito di tale operazione il capitale sociale di Sigma B.V. è detenuto da Prelios S.p.A. per una quota pari al 22,66% e da Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.) per una quota pari al 2%.
- (15) In data 5 novembre 2015 la società Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi una quota pari al 10% del capitale sociale della società Solaris S.r.l. (in liquidazione). L'atto è stato iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano in data 9 novembre 2015.
- (16) In data 19 febbraio 2015 la società Theta RE B.V. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Amsterdam.
- (17) In data 20 ottobre 2015 la società Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi la partecipazione detenuta nella società Trinacria Capital S.à.r.l. pari al 60% del capitale sociale. Contestualmente Prelios S.p.A. ha ceduto quote pari al 50,20% del capitale sociale della società Trinacria Capital S.à.r.l. a terzi. A seguito di tali operazioni Prelios S.p.A. detiene il 49,80% del capitale sociale della società.
- (18) In data 20 gennaio 2016 la società Progetto Bicocca Università S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro Imprese di Milano.
- (19) Con effetto dal 9 febbraio 2016, la società Prelios Netherlands B.V. ha modificato la propria denominazione sociale in Focus Investments International B.V..

8. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Sergio Iasi, in qualità di Amministratore Delegato, e Marco Andreasi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, di Prelios S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato, nel corso del periodo 1 gennaio 2015 – 31 dicembre 2015.

2. Al riguardo si segnala che la valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2015 è avvenuta sulla base della valutazione del sistema di controllo interno. Tale valutazione si è basata su di uno specifico processo definito in coerenza dei criteri stabiliti nel modello "*Internal Control – Integrated Framework*" emesso dal "*Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission*" (COSO) che rappresenta un *framework* di riferimento generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

21 marzo 2016

L'Amministratore Delegato



(Sergio Iasi)

Il Dirigente Preposto alla
redazione dei documenti contabili societari



(Marco Andreasi)

9. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiesa, 2
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212037
ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 16 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della
Prelios S.p.A.

Relazione sul bilancio consolidato

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato del gruppo Prelios, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sevia Capitale Soc.Pa. n. 00196 Roma
Capitale Sociale € 1.402.000.000 i.v.
iscritta alla S.O. del Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 00430000584 - numero R.E.A. 250904
Prax 02691731009
Reconta & Alberto Reconta Loggia di n. 70940 P.zza Sallustiana 13 - IV Serie Speciale del 17/01/1996
Numero di Registro Speciale della Società di Revisione
Contatti al programma n. 7 dicembre n. 12811 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del gruppo Prelios al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "6.2. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" delle note esplicative e su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione con riferimento alle valutazioni degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale, tenuto conto degli effetti determinati dalla conclusione nei primi mesi del 2016 dell'operazione straordinaria di separazione della componente di business Investimenti da quella Servizi, della ristrutturazione del debito finanziario e dell'esito dell'aumento di capitale. Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.


Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio consolidato

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Ital a) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, la cui responsabilità compete agli amministratori della Prelios S.p.A., con il bilancio consolidato del gruppo Prelios al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Prelios al 31 dicembre 2015.

Milano, 4 aprile 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.


Giuseppe Savoca
(Socio)

C. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.

1. STATO PATRIMONIALE*(in euro)*

Nota	ATTIVITA'	31.12.2015	31.12.2014
	ATTIVITA' NON CORRENTI		
1	Immobilizzazioni materiali	480.208	602.263
2	Immobilizzazioni immateriali	286.033	322.317
3	Partecipazioni in imprese controllate	266.692.771	114.620.555
3	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	1.920.286	36.395.145
4	Altre attività finanziarie	783.195	5.583.969
5	Attività per imposte differite	1.310.700	2.166.873
7	Altri crediti	9.918.065	137.423.692
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	9.918.065	137.423.692
	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	281.391.258	297.114.814
	ATTIVITA' CORRENTI		
6	Crediti commerciali	8.015.588	11.681.499
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	7.912.425	10.418.227
7	Altri crediti	11.283.537	42.295.255
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	7.935.696	40.044.805
8	Disponibilità liquide	26.455.217	31.297.821
9	Crediti tributari	2.525.500	3.144.831
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.700.256	2.858.867
	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	48.279.842	88.419.406
10	ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	-	32.564.000
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	-	30.364.000
	TOTALE ATTIVITA'	329.671.100	418.098.220

PATRIMONIO NETTO	31.12.2015	31.12.2014
PATRIMONIO NETTO		
11 Capitale sociale	49.216.128	426.432.317
12 Altre riserve	174.500	(3.145.683)
13 Utili (Perdite) a nuovo Risultato dell'esercizio	- (29.622.333)	(299.772.019) (74.129.720)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	19.768.295	49.384.895
PASSIVITA'	31.12.2015	31.12.2014
PASSIVITA' NON CORRENTI		
14 Debiti verso banche e altri finanziatori	247.007.436	252.642.018
16 Altri debiti	520.589	520.589
17 Fondo rischi e oneri futuri	4.843.517	13.282.460
18 Fondi del personale	523.595	690.898
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	252.895.137	267.135.965
PASSIVITA' CORRENTI		
14 Debiti verso banche e altri finanziatori - di cui verso parti correlate	36.514.749 36.514.749	72.510.341 72.510.341
15 Debiti commerciali - di cui verso parti correlate	13.606.782 4.245.754	13.142.003 3.490.982
16 Altri debiti - di cui verso parti correlate	5.007.529 3.187.486	11.027.302 5.721.659
17 Fondo rischi e oneri futuri	1.094.670	1.395.833
19 Debiti tributari - di cui verso parti correlate	783.938 783.938	3.501.881 2.549.923
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	57.007.668	101.577.360
TOTALE PASSIVITA'	309.902.805	368.713.325
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	329.671.100	418.098.220

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

2. CONTO ECONOMICO*(in euro)*

Nota	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
20 Ricavi per vendite e prestazioni	3.406.539	3.504.095
21 Altri proventi	9.031.886	11.012.839
TOTALE RICAVI OPERATIVI	12.438.425	14.516.934
- <i>di cui verso parti correlate</i>	6.844.568	10.297.704
- <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	3.700.000	1.814.256
23 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(17.847)	(9.835)
24 Costi del personale	(5.857.660)	(7.969.008)
25 Ammortamenti e svalutazioni	(177.776)	(255.726)
26 Altri costi	(15.522.054)	(24.462.229)
22 TOTALE COSTI OPERATIVI	(21.575.337)	(32.696.798)
- <i>di cui verso parti correlate</i>	(7.800.460)	(9.308.272)
- <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(939.936)	(5.809.716)
RISULTATO OPERATIVO	(9.136.912)	(18.179.864)
27 Risultato da partecipazioni, di cui	(23.864.354)	(49.458.922)
- dividendi	6.478.470	15.934.241
- utili su partecipazioni	3.421.523	2.743.050
- perdite su partecipazioni	(33.764.347)	(68.136.213)
- <i>di cui verso parti correlate</i>	6.478.470	15.934.262
- <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	254.527	124.800
28 Proventi finanziari	16.817.783	12.588.979
- <i>di cui verso parti correlate</i>	11.844.841	12.036.080
29 Oneri finanziari	(17.559.525)	(29.252.097)
- <i>di cui verso parti correlate</i>	(1.019.435)	(1.202.601)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(33.743.008)	(84.301.904)
30 Imposte	(208.793)	536.405
- <i>di cui verso parti correlate</i>	96.012	1.775.096
(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(33.951.801)	(83.765.499)
31 RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	4.329.468	9.635.779
- <i>di cui verso parti correlate</i>	236.385	683.782
(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(29.622.333)	(74.129.720)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI (in euro)

	01.01.2015 / 31.12.2015		
	lordo	imposte	netto
A Risultato dell'esercizio			(29.622.333)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:	7.908	(2.175)	5.733
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	7.908	(2.175)	5.733
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	7.908	(2.175)	5.733
A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio			(29.616.600)

	01.01.2014 / 31.12.2014		
	lordo	imposte	netto
A Risultato dell'esercizio			(74.129.720)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto:	(58.690)	16.140	(42.550)
Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(58.690)	16.140	(42.550)
B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(58.690)	16.140	(42.550)
A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio			(74.172.270)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO (in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate / addebitate a PN	Altre Riserve	Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	-	227	2.240	(5.570)	-	(299.772)	(112.987)
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	(58)	16	-	-	-	(42)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	(58)	16	-	-	-	(42)
Aumento di capitale sociale da conversione prestito obbligazionario	236.544							236.544
Risultato 2013 a nuovo	-	-	-	-	-	(299.772)	299.772	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	(74.130)	(74.130)
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	-	169	2.256	(5.570)	(299.772)	(74.130)	49.385
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	7	(2)	-	-	-	5
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	7	(2)	-	-	-	5
Copertura perdita 2014, perdite esercizi precedenti e riduzione capitale sociale	(377.216)	-	-	(2.256)	5.570	299.772	74.130	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	(29.622)	(29.622)
Patrimonio Netto al 31.12.2015	49.216	-	176	(2)	-	-	(29.622)	19.768

5. RENDICONTO FINANZIARIO*(in migliaia di euro)*

	01.01.2015 / 31.12.2015	01.01.2014 / 31.12.2014
Utile/ (Perdita) dell'esercizio al lordo delle imposte	(33.743)	(84.302)
Utile/(Perdita) di attività cedute e/o destinate ad essere cedute	4.329	9.636
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	178	256
Perdita di valore dei crediti	197	2.278
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali e immateriali	(3)	-
Risultato da cessione partecipazioni	(57)	517
Perdite di valore delle partecipazioni	30.400	64.876
Oneri finanziari	17.560	29.252
Proventi finanziari	(16.818)	(12.589)
Dividendi	(6.478)	(15.934)
Variazioni crediti / debiti commerciali	399	(3.596)
Variazione altri crediti / debiti	(3.637)	163
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(4.920)	112
Imposte rimborsate (pagate)	(391)	(47)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(4.329)	(9.636)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(17.313)	(19.014)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(9)	(39)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	3	-
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(11)	-
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società controllate	(4.503)	(14.203)
Cessione di partecipazioni in società controllate e altre variazioni <i>di cui verso parti correlate</i>	19	-
	19	-
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(1.694)	(11.305)
Cessione / liquidazione di partecipazioni in società collegate, <i>joint venture</i> e altre variazioni	428	29
Cessione di altre attività finanziarie	1	340
Dividendi incassati	2.740	-
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(3.026)	(25.178)
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	-	-
Altre variazioni del patrimonio netto	-	-
Variazione dei crediti finanziari	6.181	(7.347)
Variazione dei debiti finanziari	(18.421)	7.677
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(2.223)	(2.459)
Flusso generato dai proventi finanziari	949	535
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	(13.514)	(1.594)
Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)	29.010	8.076
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nell'esercizio (E=A+B+C+D)	(4.843)	(37.710)
Disponibilità liquide + conti correnti passivi all'inizio dell'esercizio (F)	31.298	69.008
Disponibilità liquide + conti correnti passivi alla fine dell'esercizio (E+F)	26.455	31.298
di cui:		
- disponibilità liquide	26.455	31.298
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate sono descritti nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

6. BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015 - NOTE ESPLICATIVE

6.1 Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

Come già descritto in precedenza con maggior dettaglio nella Relazione degli Amministratori sulla Gestione con particolare riferimento ai paragrafi “Prelios nel 2015” con specifico riferimento al paragrafo “Iniziativa assunte per il risanamento della gestione e per il mantenimento delle condizioni di continuità aziendale”, “Eventi successivi” ed “Evoluzione prevedibile della gestione”, la Società - in considerazione dell’evolversi migliorativo del mercato di riferimento – ha individuato e sta attuando una serie di iniziative volte al miglioramento della gestione nell’ambito (i) del Budget 2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2016 (ii) del Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 agosto.

Inoltre, la Società nel corso del 2015 e ad inizio 2016, come più ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, ha completato la ristrutturazione attraverso (i) lo *spin off* della componente investimenti, (ii) la ristrutturazione del debito Senior e Supersenior, (iii) l’aumento di capitale in opzione, raggiungendo pertanto l’assetto strumentale al processo di crescita futuro per la creazione di un polo di Asset Management attivo a livello europeo.

Si ricorda peraltro che al 31 dicembre 2015, l’operazione straordinaria sopra descritta risultava completata solamente con riferimento al conferimento in natura nella società Focus Investments S.p.A. del ramo d’azienda Investimenti di Prelios S.p.A., effettuato in data 29 dicembre 2015, mentre risultavano ancora non perfezionati: i) l’Aumento di Capitale Riservato a favore di Focus Investments S.p.A., liberato in denaro dai Partners il 12 gennaio 2016 e che, tenuto conto della *governance* di Focus Investments S.p.A., determina la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A., ii) il versamento, effettuato il 25 febbraio 2016, in favore di Focus Investments S.p.A. di 20 milioni di euro per la sottoscrizione degli strumenti finanziari partecipativi emessi da quest’ultima e che, in accordo con le previsioni dell’Accordo di Rimodulazione determina la liberazione di Prelios S.p.A. dal debito Senior di circa 176 milioni di euro conferito in Focus Investments S.p.A., iii) gli effetti dell’Accordo di Rimodulazione che hanno acquistato efficacia dal 1° gennaio 2016 essendosi perfezionate nei primi mesi del 2016 tutte le residue condizioni cui tali accordi erano sospensivamente condizionati, iv) l’Aumento di Capitale per 66,5 milioni di euro, offerto in opzione agli azionisti di Prelios S.p.A. che si è concluso il 9 marzo 2016.

Il bilancio separato di Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015, pertanto, rileva il conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti in Focus Investments S.p.A. che, a tale data, era ancora controllata da Prelios S.p.A.. In data 25 febbraio 2016 a seguito della sottoscrizione da parte di Prelios S.p.A. degli strumenti finanziari partecipativi (SFP) emessi da Focus Investments S.p.A. a fronte dell’apporto per cassa di 20 milioni di euro è conseguita la totale liberazione di Prelios S.p.A. dalla responsabilità relativa al debito conferito in Focus Investments S.p.A., pari a circa 176 milioni di euro alla data di efficacia del conferimento.

Alla luce degli accadimenti avvenuti nel 2015 e nei primi mesi del 2016, descritti nel paragrafo “Eventi Successivi”, alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale 2015 tutte le condizioni sospensive previste dall’Accordo Quadro e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione risultano avverate e l’operazione risulta perfezionata in tutte le sue componenti. Pertanto, ad esito della stessa Operazione, Prelios S.p.A. ha conseguito sotto il profilo patrimoniale e finanziario l’obiettivo di ridurre il proprio indebitamento finanziario per la componente dello stesso conferita a Focus Investments S.p.A. e per la parte rimborsata con i proventi derivanti dall’aumento di capitale, aumentando proprio mediante l’aumento di capitale la propria patrimonializzazione in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017.

La Società, considerando l’avvenuto completamento secondo le attese dell’Operazione e sulla base delle previsioni espresse nel Piano Industriale 2015-2017, aggiornate dal Budget 2016, ritiene - pur evidenziando tali previsioni risultati ancora in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto e con un assorbimento di cassa per il periodo 2016 che, pur senza determinare un deficit nell’arco di piano, conferma il permanere di una situazione finanziaria e di liquidità che richiede attento monitoraggio da parte degli Amministratori – di aver completato il proprio processo di ristrutturazione finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

Sulla base di quanto sopra descritto gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere nel 2015 e ad inizio 2016 – descritte nei paragrafi “Prelios nel 2015”, “Eventi successivi” ed “Evoluzione prevedibile della gestione” – e le azioni previste nel Budget 2016 coerenti con il Piano Industriale 2015-2017 abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria in quanto, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all’andamento del settore, è stata completata alla data di approvazione del bilancio l’Operazione straordinaria di separazione del *business* degli investimenti e la connessa ristrutturazione finanziaria del Gruppo in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017. In questo contesto, gli Amministratori non ravvisano allo stato attuale elementi che facciano ritenere il Piano Industriale 2015-2017 non raggiungibile ed in particolare gli Amministratori ritengono che tutte le azioni poste in essere siano adeguate a fronteggiare le potenziali incertezze sul permanere del presupposto continuità aziendale e che pertanto il Gruppo possa continuare a operare in continuità.

L’esercizio al 31 dicembre 2015 chiude con una perdita di Prelios S.p.A. pari a 29.622.332,51 euro.

In relazione alla richiamata perdita d’esercizio emergente al 31 dicembre 2015 ed alla relativa entità, si evidenzia che medio-tempore, in data 10 marzo 2016, è stata depositata l’attestazione dell’avvenuta esecuzione dell’aumento di capitale in opzione approvato dal Consiglio di Amministrazione in esercizio della delega allo stesso conferita dall’Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società del 16 ottobre 2015.

In particolare, si rammenta che è stata data integrale esecuzione all’aumento di capitale in opzione per nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di 60.026.929,12 euro e così per complessivi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo.

Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Tenuto conto dell’ammontare del capitale sociale (pari a 55.686.524,26 euro) e della riserva sovrapprezzo (pari a 60.026.929,12 euro) costituitasi per l’effetto dell’integrale esecuzione dell’aumento di capitale, la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a 29.622.332,51 euro) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

6.2 Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento

Il bilancio separato di Prelios S.p.A. è stato predisposto in base ai principi contabili internazionali IFRS in vigore emessi dall’International Accounting Standard Board (“IASB”) ed omologati dall’Unione Europea al 31 dicembre 2015, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del Decreto Legislativo n° 38/2005. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”) e tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominato Standing Interpretations Committee (“SIC”).

L’applicazione degli IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio” (c.d. *framework*), con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e significatività dell’informazione. Sul piano interpretativo, si è inoltre tenuto conto dei documenti sull’applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall’Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

In conformità a quanto disposto dall’art. 5, comma 2 del Decreto Legislativo n° 38 del 28 febbraio 2005, il presente bilancio è redatto utilizzando l’euro come moneta di conto, senza frazioni decimali.

Si precisa inoltre che Prelios S.p.A. ha applicato quanto stabilito dalla delibera Consob n° 15519 del 27 luglio 2006 in materia di schemi di bilancio e dalla Comunicazione Consob n° 6064293 del 28 luglio 2006 in materia di informativa societaria.

I principi contabili e i criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2014, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2015. Tali nuovi principi/interpretazioni non hanno avuto impatto sul presente bilancio al 31 dicembre 2015.

Per la descrizione dei principi contabili e dei criteri di valutazione si rimanda alle note esplicative al bilancio consolidato, ad eccezione dei trattamenti contabili specifici per il bilancio separato sotto riportati.

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ NON CORRENTI

Partecipazioni in imprese controllate, collegate e joint venture

Le partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* sono valutate al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori al netto di eventuali perdite durevoli di valore.

In presenza di specifici indicatori di *impairment*, il valore delle partecipazioni è assoggettato a *impairment test*. Ai fini dell'*impairment test*, il valore di carico delle partecipazioni è confrontato con il valore recuperabile, definito come il maggiore tra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, e il valore d'uso.

Per le società di servizi il valore in uso (*value in use*) è calcolato come valore attuale delle proiezioni di risultati, ragionevoli e sostenibili, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile dall'alta direzione. In particolare il valore è desunto per somma del valore attuale degli *unlevered free cash flow* attesi nel periodo di piano e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita di piano.

Il Budget 2016, nonché il Piano 2015-2017 utilizzati a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente - descritto nelle note esplicative al bilancio consolidato - sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della capogruppo, nonché delle diverse società controllate.

Nel caso delle società di investimento, ai fini della determinazione del valore d'uso si procede a stimare alternativamente:

- a) la propria quota del valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima verranno generati mediante il corrispettivo derivante dalla cessione finale dell'investimento, tenendo conto anche dei maggiori valori impliciti relativi ai portafogli immobiliari detenuti (c.d. criterio del *Discounted Cash Flow – asset side*), come risultanti da perizie estimative indipendenti ovvero di valori inferiori cui la direzione aziendale è disposta a vendere in forza di mandati di vendita attribuiti previa approvazione dei rispettivi Consigli di Amministrazione;
- b) il valore attuale dei flussi di cassa futuri che si stima deriveranno dai dividendi da riceversi e dalla dismissione finale dell'investimento (c.d. criterio del *Dividend Discount model – equity side*).

Se il valore recuperabile di una partecipazione è inferiore al valore contabile, quest'ultimo viene ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita di valore, che viene imputata a conto economico.

In presenza di indicazioni che una perdita di valore rilevata negli esercizi precedenti possa non esistere più o possa essersi ridotta, viene stimato nuovamente il valore recuperabile della partecipazione e, se esso risulta superiore al valore della partecipazione, quest'ultimo viene aumentato fino al valore recuperabile e comunque fino a concorrenza del valore contabile originario.

Tale ripristino viene rilevato a conto economico.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi. Vengono rilevati direttamente a conto economico.

6.2.1 Valutazioni estimative e criteri applicati nella determinazione dei prezzi di trasferimento delle operazioni infragruppo (ai sensi dell'art. 2427, co. 1, punto 1 del codice civile).

Le operazioni poste in essere dalla Società con parti correlate durante l'esercizio sono avvenute a normali condizioni di mercato e in maniera conforme al principio del valore normale (*arm's length principle*).

Al fine di rendere maggiormente trasparenti le informazioni contenute nel presente documento, sono di seguito esposti i metodi e i criteri selezionati per determinare in maniera conforme al principio del valore normale i prezzi di trasferimento applicati alle principali transazioni intrattenute nel corso dell'esercizio con parti correlate non residenti in Italia. Tali metodi rientrano tra quelli previsti dalle Linee Guida OCSE sui prezzi di trasferimento e dalla normativa italiana di riferimento.

In particolare, le principali transazioni intrattenute con società del Gruppo non residenti in Italia possono essere riassunte come segue:

- Contratti di conto corrente *intercompany*: la gestione della tesoreria di Prelios è basata su una rete di conti inter-aziendali tra Prelios S.p.A. e le società operative. Tutte le posizioni di debito e credito sono regolate attraverso i conti inter-aziendali, sia le posizioni derivanti da attività commerciali (regolamento di fatture *intercompany*, ecc.), sia quelli derivanti da attività finanziarie (copertura, pagamenti di dividendi, aumenti di capitale, prestiti a breve termine/lungo termine e depositi, ecc.). La conformità al principio di libera concorrenza dei proventi/oneri finanziari ricevuti/corrisposti dalla Società con riferimento alla transazione in esame è stata supportata utilizzando il metodo del confronto del prezzo (CUP).
- Contratti di finanziamento attivi: Prelios S.p.A. ha in essere finanziamenti attivi con società estere del Gruppo concessi per permettere alle consociate di attuare i propri piani strategici. La conformità al principio di libera concorrenza degli interessi attivi ricevuti dalla Società con riferimento alla transazione in esame è stata supportata utilizzando il metodo del confronto del prezzo (CUP).
- Contratti di finanziamento passivi: Prelios S.p.A. ha in essere finanziamenti passivi con società estere del Gruppo concessi per permettere alle società una maggiore razionalizzazione ed efficienza nella gestione della tesoreria e delle disponibilità liquide del Gruppo. La conformità al principio di libera concorrenza degli interessi passivi corrisposti dalla Società con riferimento alla transazione in esame è stata supportata utilizzando il metodo del confronto del prezzo (CUP).
- Concessione in licenza del diritto di utilizzo del marchio: Prelios S.p.A. ha concesso in licenza l'utilizzo del marchio "PRELIOS" alle proprie consociate sulla base dei contratti per lo sfruttamento del marchio. La percentuale di *royalty* applicata rientra nell'intervallo di valori definito dalla Circolare Ministeriale 32/1980.
- Servizi infragruppo attivi: Prelios S.p.A. ha prestato servizi di supporto alle proprie consociate relativamente all'area di pianificazione, finanza e controllo, copertura rischi e *Information Technology*. La conformità al principio di libera concorrenza dei corrispettivi addebitati dalla Società per i servizi oggetto della transazione in esame è stata supportata utilizzando il metodo del Costo Maggiorato.
- Servizi infragruppo passivi: Prelios S.p.A. ha ricevuto servizi amministrativi e manageriali dalla consociata Prelios Netherlands B.V. La conformità al principio di libera concorrenza dei corrispettivi addebitati alla Società per i servizi oggetto della transazione in esame è stata supportata utilizzando il metodo del Costo Maggiorato.

La descrizione analitica delle transazioni intrattenute nel presente esercizio con le società del Gruppo non residenti in Italia sarà contenuta nella documentazione nazionale di *transfer pricing* predisposta dalla Società nei termini di legge.

6.2.2 Schemi di bilancio adottati

Il bilancio separato è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale, del conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative ed è corredato dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Lo schema adottato per lo stato patrimoniale prevede la distinzione delle attività e delle passività tra correnti e non correnti.

Lo schema di conto economico adottato prevede la classificazione dei costi per natura. La Società ha optato per un conto economico separato rispetto ad un conto economico complessivo unico.

Il “prospetto degli utili e delle perdite complessivi” include il risultato dell’esercizio e, per categorie omogenee, i proventi e gli oneri che, in base agli IFRS, sono imputati direttamente a patrimonio netto. La Società ha optato per la presentazione degli effetti fiscali degli utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto e delle riclassifiche a conto economico di utili/perdite rilevati direttamente a patrimonio netto in esercizi precedenti direttamente nel prospetto degli utili e delle perdite complessivi, e non nelle note esplicative.

Il “prospetto delle variazioni del patrimonio netto” include gli importi delle operazioni con i possessori di capitale ed i movimenti intervenuti durante l’esercizio nelle riserve.

Nel rendiconto finanziario, i flussi finanziari derivanti dall’attività operativa sono presentati utilizzando il metodo indiretto, per mezzo del quale l’utile o la perdita d’esercizio sono rettificati dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi, e da elementi di ricavi o costi connessi ai flussi finanziari derivanti dall’attività di investimento o dall’attività finanziaria.

Gli schemi di stato patrimoniale e conto economico riportano, per le grandezze patrimoniali ed economiche maggiormente significative, l’ammontare riferibile ad operazioni poste in essere con parti correlate.

6.3 Politica di gestione dei rischi finanziari

Le principali passività finanziarie della Società comprendono i debiti verso banche e altri finanziatori, i debiti commerciali ed i debiti diversi.

L’obiettivo principale di tali passività è di finanziare le attività operative e di investimento della Società.

La Società ha crediti finanziari, crediti commerciali, altri crediti e disponibilità liquide che si originano direttamente dall’attività operativa e di investimento. La Società detiene inoltre attività finanziarie disponibili per la vendita e, con finalità di copertura, può sottoscrivere contratti derivati.

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività della Società.

Le politiche di gestione dei rischi finanziari della Società generalmente tendono alla copertura parziale del rischio cambio ed all’attenuazione dell’esposizione ai tassi di interesse, attuate, se del caso, anche mediante l’utilizzo di selezionati strumenti finanziari derivati.

In particolare la gestione di tali rischi finanziari è svolta centralmente sulla base di linee guida definite dalla direzione Finance, descritte al paragrafo 6.4 nelle note esplicative al bilancio consolidato cui si rimanda.

Per quanto attiene la politica di gestione dei rischi finanziari con riferimento alla situazione della Società si precisa quanto segue.

Tipologia di rischi finanziari

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.

La Società è in minima parte esposta al rischio di cambio transattivo, originato dall’esposizione in valute diverse dall’euro, principalmente in *zloty* polacchi. Tale rischio è riferito ai crediti per finanziamenti soci vantati verso la *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V. (che è a capo di alcune iniziative immobiliari in Polonia) e al debito finanziario verso la società controllata di diritto polacco Prelios Polska Sp.z.o.o.; nel mese di dicembre 2015 è stato inoltre erogato un credito finanziario a breve termine in sterline inglesi. Il rischio di cambio è gestito dalla funzione Treasury di Gruppo, 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.

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società non ha sottoscritto contratti a termine con finalità di parziale copertura, ancorché non designati come tali ai sensi dello IAS 39, relativi alle poste di crediti e debiti finanziari sopra citate.

L'esposizione della Società alle variazioni dei cambi per tutte le altre valute estere non è materiale e, pertanto, non è oggetto di analisi di sensitività.

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 modifichino a causa delle variazioni nei tassi d'interesse di mercato. L'esposizione 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. Tuttavia, in considerazione del fatto che non sussiste indebitamento di lungo periodo con tasso d'interesse variabile al 31 dicembre 2015, un'eventuale variazione dei tassi d'interesse non produrrebbe effetti sul totale del patrimonio netto della Società. Si rileva infatti la sostanziale insussistenza prospettica del rischio di oscillazione dei tassi d'interesse sull'indebitamento finanziario oggetto del Nuovo Accordo di Rimodulazione, che ha previsto che il debito sia remunerato a tasso fisso pari al 3% sino alla data di scadenza (30 giugno 2022).

A conferma di tale valutazione del rischio, si è proceduto comunque a simulare, a parità di altre condizioni, gli effetti sul risultato netto di esercizio e, quindi, sul totale del patrimonio netto della Società di un'ipotetica variazione nel livello dei tassi di interesse. In considerazione dell'andamento previsto dei tassi di interesse nei prossimi 12 mesi, rilevati a fine dicembre 2015, ai fini della simulazione si è ritenuto opportuno ipotizzare una variazione in aumento di 0,10% o in diminuzione di 0,05%.

A parità di altre condizioni, un'ipotetica variazione in aumento di 0,10% nel livello dei tassi di interesse a cui la Società è esposta non avrebbe comportato – in ragione d'anno - rettifiche sul risultato netto dell'esercizio (a fronte di una rettifica positiva di 5 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) mentre una variazione in diminuzione di 0,05% nel livello dei tassi di interesse avrebbe comportato una rettifica negativa sul risultato netto dell'esercizio di 1 migliaio di euro (a fronte di un impatto negativo di 2 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Si consideri che tale simulazione viene effettuata dalla funzione Treasury (previo controllo con la funzione Administration and Financial Statements), relativamente all'esercizio successivo, sulla base del *fixing* del primo trimestre ovvero del primo semestre di riferimento con simulazioni per i successivi tre trimestri ed il successivo semestre dell'anno.

Tale simulazione include l'effetto su oneri/proventi finanziari dei debiti e crediti a tasso variabile.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società 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.

La Società è esposta al rischio di credito dalle sue attività operative e dalle sue attività di finanziamento.

Al fine di limitare tale rischio, per quanto riguarda le controparti commerciali, la Società 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. 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.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per l'eventuale negoziazione di strumenti derivati, la Società ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

La Società è caratterizzata 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 esplicative relative ai crediti commerciali ed agli altri crediti.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità è strettamente connesso e costantemente monitorato in relazione alle esigenze della Società in rapporto alle iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

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 dalla Società 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 in entrata e in uscita. Gli eventuali scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi, ai fini dell'adozione di ogni opportuna e tempestiva azione di rimedio, ove necessaria.

Tale rischio viene gestito dalla funzione Treasury 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 funzione Treasury, sulla base dei dati di bilancio, predispone un prospetto con evidenza delle scadenze delle passività finanziarie (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 al 31 dicembre 2015 sono così sintetizzabili:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno (*)	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	283.522	288.277	255.528	6.152	12.374	14.223
Debiti commerciali	13.607	13.607	13.607	-	-	-
Altri debiti	5.528	5.528	5.008	-	-	520
Totale	302.657	307.412	274.143	6.152	12.374	14.743

(*) L'importo dei debiti verso banche e altri finanziatori classificato 'entro 1 anno' include 173.379 migliaia di euro che rappresentano il valore contabile valutato secondo il metodo del costo ammortizzato del debito Senior conferito quale parte del Ramo d'Azienda Investment e 48.000 migliaia di euro relativi alla porzione di debito finanziario nominale rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'Aumento di Capitale in Opzione avvenuta ad inizio del 2016.

Nella tabella seguente è riportata la situazione al 31 dicembre 2014:

	Valore contabile	Flussi finanziari contrattuali	entro 1 anno	tra 1 e 2 anni	tra 2 e 5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	325.152	356.278	74.739	2.093	279.446	-
Debiti commerciali	13.142	13.142	13.142	-	-	-
Altri debiti	11.547	11.547	11.027	-	-	520
Totale	349.841	380.967	98.908	2.093	279.446	520

6.4 Misurazione al fair value

La Società valuta gli strumenti finanziari, quali i titoli *junior* emessi da veicoli *non performing loan*, le attività finanziarie disponibili per la vendita (*available for sale*) e le attività non finanziarie al *fair value* ad ogni chiusura di bilancio.

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività, o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività, in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. Una valutazione del *fair value* suppone che l'operazione di vendita dell'attività o di trasferimento della passività abbia luogo:

- (a) nel mercato principale dell'attività o passività; o
- (b) in assenza di un mercato principale, nel mercato più vantaggioso per l'attività o passività. Il mercato principale o il mercato più vantaggioso devono essere accessibili per la Società.

Il *fair value* di un'attività o passività è valutato adottando le assunzioni che gli operatori di mercato utilizzerebbero nella determinazione del prezzo dell'attività o passività, presumendo che gli stessi agiscano per soddisfare nel modo migliore il proprio interesse economico.

Una valutazione del *fair value* di un'attività non finanziaria considera la capacità di un operatore di mercato di generare benefici economici impiegando l'attività nel suo massimo e migliore utilizzo o vendendola a un altro operatore di mercato che la impiegherebbe nel suo massimo e miglior utilizzo.

La Società utilizza tecniche di valutazione che sono adatte alle circostanze e per le quali vi sono sufficienti dati disponibili per valutare il *fair value*, massimizzando l'utilizzo di *input* osservabili rilevanti e minimizzando l'uso di *input* non osservabili.

L'IFRS 13 richiede che tutte le attività e passività per le quali il *fair value* viene valutato o esposto in bilancio siano classificate sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli *input* utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1 – determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities* a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- Livello 2 – determinazione del *fair value* in base a *input* diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1", ma che sono osservabili direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè in quanto derivati dai prezzi);
- Livello 3 – determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui *input* non sono basati su dati di mercato osservabili.

In alcuni casi, i dati utilizzati per valutare il *fair value* di un'attività o passività potrebbero essere classificati in diversi livelli della gerarchia del *fair value*. In tali casi, la valutazione del *fair value* è classificata interamente nello stesso livello di gerarchia in cui è classificato l'*input* di livello più basso, tenendo conto della sua importanza per la valutazione.

Per le attività e passività rilevate nel bilancio su base ricorrente, la Società determina se siano intervenuti dei trasferimenti tra i livelli della gerarchia rivedendo la categorizzazione (basata sull'*input* di livello più basso, che è significativo ai fini della valutazione del *fair value* nella sua interezza) ad ogni chiusura di bilancio.

Categorie di attività e passività finanziarie

A complemento delle analisi richieste dall'IFRS 13, nella tabella che segue sono riportati i valori contabili per ogni classe di attività e passività finanziaria identificata dagli IFRS, con l'indicazione dei criteri di valutazione applicati:

	Nota	31.12.2015			31.12.2014		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Attività finanziarie valutate al fair value							
Altre attività finanziarie	4	-	-	-	4.800	4.800	-
Finanziamenti e crediti							
Crediti commerciali	6	8.016	-	8.016	11.681	-	11.681
Altri crediti	7	21.202	9.918	11.284	179.719	137.424	42.295
Disponibilità liquide	8	26.455	-	26.455	31.298	-	31.298
Attività finanziarie disponibili per la vendita							
Altre attività finanziarie	4	744	744	-	744	744	-
Depositi vincolati							
Altre attività finanziarie	4	39	39	-	40	40	-
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE		56.456	10.701	45.755	228.282	143.008	85.274
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato							
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	283.522	247.007	36.515	325.152	252.642	72.510
Debiti commerciali	15	13.607	-	13.607	13.142	-	13.142
Altri debiti	16	5.528	520	5.008	11.547	520	11.027
TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE		302.657	247.527	55.130	349.841	253.162	96.679

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2015, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2015	Misurazione del <i>fair value</i>		
			livello 1	livello 2	livello 3
ATTIVITA' FINANZIARIE					
Attività finanziarie disponibili per la vendita					
Altre attività finanziarie	4	744	-	-	744
Totale		744	-	-	744

Nel corso del 2015, così come nel periodo comparativo, non vi sono stati trasferimenti tra i livelli gerarchici del *fair value*, né cambiamenti nella destinazione delle attività finanziarie che abbiano comportato una differente classificazione delle attività stesse.

La seguente tabella evidenzia le variazioni intervenute nel livello 3 nel corso dell'esercizio:

	01.01.2015 / 31.12.2015
Saldo iniziale	5.544
Incrementi	-
Decremento per conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	(4.800)
Saldo finale	744

Le *junior notes* di classe D del portafoglio ICR8, il cui valore al 31 dicembre 2014 era pari a 4.800 migliaia di euro, sono state trasferite alla controllata Focus Investments S.p.A. nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, con efficacia dal 31 dicembre 2015, come esposto anche in commento alla voce "Altre attività finanziarie" (nota 4).

Nel corso dell'esercizio non vi sono stati trasferimenti dal livello 3 ad altri livelli e viceversa.

6.5 Politica di gestione del capitale

Come ampiamente descritto nella Relazione degli Amministratori sulla Gestione, la Società, al fine di rilanciare le prospettive di sviluppo industriale ha condotto nel 2015 e concluso ad inizio 2016 un importante progetto di riorganizzazione che ha portato, tra l'altro ad un aumento di capitale finalizzato al raggiungimento della solidità patrimoniale e finanziaria di lungo termine.

In tale contesto i principali indicatori utilizzati in passato per la gestione del capitale (Roe, *Gearing* e Posizione Finanziaria Netta) torneranno ad assumere significatività dopo il completamento del *turnaround*.

6.6 Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico

Si ricorda che, ove non diversamente indicato, gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Le note esplicative di seguito esposte fanno riferimento agli schemi di bilancio di cui ai paragrafi 1. e 2..

ATTIVITA'

Nota 1. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Ammontano a 480 migliaia di euro e risultano così composte:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Fabbricati	164	(82)	82	164	(54)	110
Impianti e macchinari	721	(626)	95	721	(577)	144
Attrezzature industriali e commerciali	11	(11)	-	11	(11)	-
Altri beni di cui:	3.667	(3.364)	303	4.001	(3.653)	348
- automezzi	25	(13)	12	17	(10)	7
- macchine ufficio	2.173	(2.169)	4	2.515	(2.507)	8
- mobili e arredi	1.446	(1.182)	264	1.446	(1.136)	310
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
Totale	4.563	(4.083)	480	4.897	(4.295)	602

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2015:

Costo storico	31.12.2014	Incrementi	Decrementi	Conferimento ramo d'azienda	31.12.2015
Fabbricati	164	-	-	-	164
Impianti e macchinari	721	-	-	-	721
Attrezzature industriali e commerciali	11	-	-	-	11
Altri beni di cui:	4.001	9	(330)	(13)	3.667
- automezzi	17	8	-	-	25
- macchine ufficio	2.515	1	(330)	(13)	2.173
- mobili e arredi	1.446	-	-	-	1.446
- opere d'arte	23	-	-	-	23
Totale	4.897	9	(330)	(13)	4.563

Fondo ammortamento	31.12.2014	Amm.ti periodo	Utilizzi periodo	Conferimento ramo d'azienda	31.12.2015
Fabbricati	(54)	(28)	-	-	(82)
Impianti e macchinari	(577)	(49)	-	-	(626)
Attrezzature industriali e commerciali	(11)	-	-	-	(11)
Altri beni di cui:	(3.653)	(54)	330	13	(3.364)
- automezzi	(10)	(3)	-	-	(13)
- macchine ufficio	(2.507)	(5)	330	13	(2.169)
- mobili e arredi	(1.136)	(46)	-	-	(1.182)
- opere d'arte	-	-	-	-	-
Totale	(4.295)	(131)	330	13	(4.083)

Si segnala che al 31 dicembre 2015 non vi sono immobilizzazioni materiali in corso.

Si riporta di seguito la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento avvenuta nel corso del precedente esercizio:

Costo storico	31.12.2013	Incrementi	Decrementi	31.12.2014
Fabbricati	149	15	-	164
Impianti e macchinari	715	6	-	721
Attrezzature industriali e commerciali	11	-	-	11
Altri beni di cui:	3.988	18	(5)	4.001
- automezzi	9	8	-	17
- macchine ufficio	2.511	9	(5)	2.515
- mobili e arredi	1.445	1	-	1.446
- opere d'arte	23	-	-	23
Totale	4.863	39	(5)	4.897

Fondo ammortamento	31.12.2013	Amm.ti periodo	Utilizzi periodo	31.12.2014
Fabbricati	(26)	(28)	-	(54)
Impianti e macchinari	(529)	(48)	-	(577)
Attrezzature industriali e commerciali	(11)	-	-	(11)
Altri beni di cui:	(3.607)	(51)	5	(3.653)
- automezzi	(9)	(1)	-	(10)
- macchine ufficio	(2.508)	(4)	5	(2.507)
- mobili e arredi	(1.090)	(46)	-	(1.136)
- opere d'arte	-	-	-	-
Totale	(4.173)	(127)	5	(4.295)

Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 286 migliaia di euro.

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2015 sono le seguenti:

	31.12.2014	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2015
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	267	-	-	267
Software applicativo	55	11	(47)	19
Totale	322	11	(47)	286

Al 31 dicembre 2015 non vi sono immobilizzazioni immateriali in corso.

Si riporta di seguito la movimentazione intervenuta nel corso del precedente esercizio:

	31.12.2013	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2014
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	267	-	-	267
Software applicativo	184	-	(129)	55
Totale	451	-	(129)	322

Nota 3. PARTECIPAZIONI

La voce include il valore delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* e ammonta a 268.613 migliaia di euro, con un incremento netto di 117.597 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

In data 29 dicembre è stato perfezionato il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A., con efficacia dal 31 dicembre 2015. Il ramo d'azienda in oggetto include le partecipazioni detenute da Prelios S.p.A. nelle società di investimento immobiliare, sia controllate, sia collegate e *joint venture*. Di seguito il dettaglio delle partecipazioni conferite:

Partecipazioni in controllate	Quota %
Centrale Immobiliare S.r.l.	100%
Iniziative Immobiliari 3 S.r.l.	100%
Lambda S.r.l.	100%
Orione Immobiliare Prima S.p.A.	100%
Parcheggi Bicocca S.r.l.	100%
Prelios Residential Investments GmbH	100%
Prelios Netherlands B.V.	100%

Partecipazioni in collegate	Quota %
Progetto Corsico S.r.l.	49%
Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione)	23%

Partecipazioni in joint venture	Quota %
Colombo S.à.r.l.	35%
Delamain S.à.r.l.	55,65%
Doria S.à.r.l.	35%
Induxia S.r.l. (in liquidazione)	24,75%
Inimm Due S.à.r.l.	25,01%
Iniziative Immobiliari S.r.l. (in liquidazione)	49,46%
Manifatture Milano S.p.A.	50%
M.S.M.C. Italy Holding B.V.	25%
Masseto I B.V.	33%
Mistral Real Estate B.V.	35%
Mistral Real Estate B.V. (<i>tracking shares</i>)	100%
Polish Investment Real Estate Holding II B.V.	40%
Popoy Holding B.V.	25%
Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. (in liquidazione)	26%
Progetto Gioberti S.r.l.	50%
Sicity Investments S.à.r.l.	49,80%
Solaris S.r.l. (in liquidazione)	50%
Trinacria Capital S.à.r.l.	49,80%
Trixia S.r.l.	36%
Vespucci S.à.r.l.	35%

Si segnala che il valore della partecipazione in Focus Investments S.p.A. al 31 dicembre 2015 include la porzione di debito finanziario Senior conferita nel Ramo d'Azienda Investimenti, per un importo di 176.237 migliaia di euro; alla data di riferimento del bilancio, infatti, risultano ancora non interamente realizzate le condizioni sospensive previste dal nuovo accordo di rimodulazione del debito finanziario sottoscritto fra Prelios S.p.A. e le banche finanziatrici al fine della liberazione di Prelios S.p.A. dalle obbligazioni connesse al debito, come esposto in dettaglio in commento alla voce "Debiti verso banche e altri finanziatori" (nota 14).

La svalutazione delle partecipazioni è stata iscritta a fronte di perdite di valore determinate sulla base di *impairment test*. Il fondo rischi su partecipazioni, esposto nel passivo dello stato patrimoniale alla voce "Fondi rischi ed oneri futuri", accoglie l'accantonamento per la copertura delle perdite delle società partecipate eccedenti il valore di carico delle partecipazioni stesse a fronte delle quali la Società possiede un'obbligazione legale o implicita al ripianamento delle stesse.

Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 266.693 migliaia di euro con un incremento netto di 152.072 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

L'incremento è principalmente riconducibile al sopra citato conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A., che risulta ancora controllata da Prelios S.p.A. alla data del 31 dicembre 2015.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2015/ 31.12.2015	01.01.2014/ 31.12.2014
Saldo iniziale	114.621	91.251
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	15.844	83.739
Conferimento ramo d'azienda	158.641	-
Decrementi	(20)	-
Decremento crediti finanziari	1.657	(5.885)
Riprese (Perdite) di valore società di servizi	(653)	(10.550)
Riprese (Perdite) di valore società di investimento	(19.716)	(33.779)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	(3.681)	(10.155)
Saldo finale	266.693	114.621

La voce “Decremento crediti finanziari” accoglie la riduzione dei crediti finanziari vantati verso le società controllate a fronte delle quote di perdite realizzate dalle stesse eccedenti il loro valore di carico.

Il fondo rischi su partecipazioni accoglie, ove esista un’obbligazione legale od implicita, l’accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società controllate eccedenti il loro valore di carico e dei crediti finanziari vantati verso le stesse. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato a commento della nota 17.

La voce “Riprese (Perdite) di valore” ammonta complessivamente a 20.369 migliaia di euro, di cui 653 migliaia di euro sono relativi alle società di servizi e 19.716 migliaia di euro alle società di investimento immobiliare.

Più in particolare, le partecipazioni di controllo, afferenti l’attività *service*, sono state oggetto di *impairment test* al 31 dicembre 2015 con l’ausilio di un esperto indipendente.

Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore in uso ed il *fair value* dedotti i costi di vendita. Lo IAS 36 non richiede di stimare entrambe le configurazioni di valore (sia il valore in uso, sia il *fair value* dedotti i costi di vendita). E’ sufficiente invece accertare che una delle due configurazioni di valore risulti superiore al valore contabile delle partecipazioni. L’esperto è risalito al valore recuperabile della partecipazione in coerenza con le stime compiute delle rispettive CGU del bilancio consolidato, ciò per via del fatto che nel Gruppo le CGU *service* coincidono con *legal entities* indipendenti.

L’*impairment test* è stato effettuato sulla base del *discounted cash flow asset side*. La stima del valore dell’*equity* è quindi desunta per somma di:

- (+) *enterprise value* dell’attività operativa;
- (+) *surplus assets*;
- (-) posizione finanziaria netta;
- (-) altre passività non operative assimilabili a debito finanziario.

Il valore recuperabile è stato stimato nella configurazione di valore in uso ed è stato ricavato muovendo dall’*enterprise value core* delle CGU al quale sono stati detratti i valori di libro dei debiti finanziari e dei fondi aventi natura di debito ed è stato aggiunto il valore di libro delle partecipazioni.

L’*enterprise value* dell’attività operativa è calcolato come valore attuale delle proiezioni di risultati, ragionevoli e sostenibili, in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile dal *management*.

In particolare il valore è desunto per somma del valore attuale degli *unlevered free cash flow* attesi nel triennio e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita del triennio. Il Budget 2016 e i dati di piano (2015-2017) dell’esercizio 2017 utilizzati a base del processo valutativo sono stati approvati a livello consolidato dal Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, nonché dai Consigli di Amministrazione delle differenti CGU/*legal entities*. Per l’esercizio 2018 il flusso di cassa è stato stimato *flat* rispetto all’esercizio 2017 per tutte le CGU in considerazione di un tasso di crescita nullo.

Il Budget 2016 è stato rivisto alla luce dati *Actual* 2015, mentre nessuna variazione è intervenuta sui dati di piano (2015-2017) per l'esercizio 2017. Coerentemente con quanto previsto dal piano industriale 2015-2017, il Gruppo sta perseguendo l'obiettivo di focalizzarsi sulle attività di Servizi, con un chiaro orientamento allo sviluppo del *business* di gestione e servizi, procedendo alla totale dismissione degli investimenti, al fine di anticipare il più possibile il riposizionamento strategico della Società in *pure management company*. Nel contempo, mira anche al rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale. Al fine di perseguire gli obiettivi previsti dal piano il *management* del Gruppo ha posto in essere le seguenti azioni:

- un'operazione straordinaria di *spin off*, ovvero di separazione delle attività di *business* relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari di Prelios da quelle relative alle attività di servizi (*asset e fund management*, servizi integrati sul patrimonio, servizi di intermediazione e valutazione, *credit servicing*), in Italia, Germania e Polonia, con decorrenza 31 dicembre 2015, mediante conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in un separato veicolo societario, già appositamente costituito, denominato Focus Investments S.p.A.;
- un aumento di capitale sociale in opzione da 66,5 milioni di euro, conclusosi in data 9 marzo 2016, integralmente sottoscritto;
- la ristrutturazione del debito in capo alla Capogruppo Prelios S.p.A. attraverso la revisione delle condizioni economiche e delle scadenze di rimborso a valle del rimborsi avvenuti attraverso anche i proventi dell'aumento di capitale offerto in opzione.

I flussi di piano sono stati sterilizzati gli effetti di ristrutturazioni ed efficientamenti futuri che il principio contabile richiede di escludere.

La configurazione di costo del capitale utilizzata è il costo medio ponderato del capitale del Gruppo Prelios (WACC), calcolato sulla base delle più recenti informazioni di mercato. Il costo del capitale per il periodo esplicito è stato stimato per le entità domestiche nella misura del 6,91% *post-tax*, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 5,90%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- risk free rate = 1,7% Italia; 0,5% Germania; (rendimento medio degli ultimi 12 mesi dei BTP decennali alla data di riferimento della presente relazione per l'Italia e rendimento medio degli ultimi 12 mesi dei *Bund* a 10 anni alla data di riferimento della presente relazione per la Germania)
- beta *levered* Prelios *weekly* = 1,01;
- *market risk premium* = 6% (Fonte: *Aswath Damodaran*).

Il costo del debito lordo d'imposta è stato assunto pari al 3% (= 2,3% *post-tax* per l'Italia e 2,1% per la Germania). La struttura finanziaria normale ai fini del calcolo del costo del debito e del costo medio ponderato del capitale (WACC) è stata posta pari al 15,6% per la componente debito e 84,4% per la componente *equity*.

I tassi di attualizzazione *post-tax* e i saggi di crescita *g* adottati per ciascuna CGU sono dettagliati nella tabella seguente:

	Tasso di sconto <i>post-tax</i>		Saggio di crescita <i>g</i>	
	2015	2014	2015	2014
Prelios Agency S.p.A.	6,91%	7,18%	0,0%	0,0%
Prelios Credit Servicing S.p.A.	6,91%	7,18%	0,0%	-1,0%
Prelios Integra S.p.A.	6,91%	7,18%	0,0%	0,0%
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	6,91%	7,18%	0,0%	1,5%
Prelios Deutschland GmbH	5,90%	6,26%	0,0%	0,0%

Il saggio di crescita g è stato assunto pari a 0 per tutte le CGU, al fine di adottare un approccio conservativo rispetto alle ipotesi elaborate nel piano industriale 2015-2017.

Il *Terminal Value* è stato costruito sulla base della media semplice degli EBIT 2016-2018 al netto delle imposte figurative con aliquota piena, con un tasso di sconto (WACC) pari al 10,06% per l'Italia e dell'8,97% per la Germania.

Per quanto concerne le modalità di determinazione dell'*impairment* delle società di investimento immobiliare il valore delle partecipazioni viene confrontato con il valore recuperabile che corrisponde al maggiore tra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il valore d'uso.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2015.

In data 27 febbraio la società Parcheggi Bicocca S.r.l. è stata ricapitalizzata tramite versamento sul conto corrente *intercompany* per l'importo di 1.700 migliaia di euro.

In data 2 marzo Prelios S.p.A. ha effettuato un versamento in conto capitale a favore di Prelios Credit Servicing S.p.A. per l'importo di 2.500 migliaia di euro.

In data 16 marzo la società Prelios Deutschland GmbH è stata capitalizzata tramite il conferimento di un credito non finanziario per l'importo di 8.293 migliaia di euro.

In data 19 maggio è stata costituita la società di diritto polacco Prelios RE Advisory Sp.z.o.o.; il capitale sociale, inizialmente pari a 400.000 *zloty* (circa 96 migliaia di euro), è interamente detenuto da Prelios S.p.A.; successivamente, in data 25 settembre, la società ha deliberato l'aumento del capitale sociale a 1.000.000 *zloty*, sottoscritto interamente da Prelios S.p.A., che ha versato l'importo pari a circa 142 migliaia di euro.

In data 1° ottobre Prelios S.p.A. ha ceduto interamente la partecipazione detenuta nella società Prelios Investment Deutschland GmbH (pari al 100% del capitale sociale) alla propria controllata Prelios Deutschland GmbH, a fronte di un corrispettivo di 19 migliaia di euro.

In data 9 novembre è stata costituita la società Focus Investments S.p.A., con capitale sociale pari a 50 migliaia di euro, partecipata al 100% da Prelios S.p.A.. In data 29 dicembre, con efficacia dal 31 dicembre 2015, è stato finalizzato il conferimento da Prelios S.p.A. a Focus Investments S.p.A. del Ramo d'Azienda Investimenti.

In data 18 novembre Prelios S.p.A. ha ricapitalizzato la società Prelios Netherlands B.V. per l'importo di 3.020 migliaia di euro, tramite la rinuncia al credito derivante dall'assunzione da parte di Prelios S.p.A. di un'obbligazione a un pagamento verso terzi precedentemente in capo alla stessa Prelios Netherlands B.V..

Partecipazioni in imprese collegate e *joint venture*

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ammontano a complessivi 1.920 migliaia di euro, con un decremento di 34.475 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

Il decremento è principalmente riconducibile al sopra citato conferimento del Ramo d'azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A., che risulta controllata da Prelios S.p.A. alla data di riferimento del presente bilancio.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2015 - 31.12.2015			01.01.2014 - 31.12.2014		
	Totale	Collegate	Joint venture	Totale	Collegate	Joint venture
Saldo iniziale	36.395	301	36.094	43.415	305	43.110
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	12.112	-	12.112	32.498	-	32.498
Decrementi	(371)	-	(371)	(212)	(4)	(208)
Conferimento ramo d'azienda	(34.139)	(300)	(33.839)	-	-	-
Decremento crediti finanziari	(1.791)	-	(1.791)	(7.382)	1	(7.383)
Riprese (Perdite) di valore società di investimenti	(10.031)	(1)	(10.030)	(20.547)	(1)	(20.546)
Variazione fondo rischi su partecipazioni	(255)	-	(255)	(11.377)	-	(11.377)
Saldo finale	1.920	-	1.920	36.395	301	36.094

Per quanto concerne le modalità di determinazione delle riprese (perdite) di valore delle società di investimento immobiliare, il valore delle partecipazioni viene confrontato con il valore recuperabile che corrisponde al maggiore tra il *fair value*, dedotti i costi di vendita, ed il valore d'uso. Le perdite sopra esposte derivano principalmente dalle svalutazioni dei portafogli immobiliari detenuti dalle partecipate stesse.

La voce "Decremento crediti finanziari" accoglie la riduzione dei crediti finanziari vantati verso le società collegate e *joint venture* a fronte delle quote di perdite realizzate dalle stesse eccedenti il loro valore di carico.

Il fondo rischi su partecipazioni accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e *joint venture* eccedenti il loro valore di carico e dei crediti di varia natura vantati verso le stesse. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato a commento della nota 17.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2015.

In data 26 marzo Prelios S.p.A. ha sottoscritto un aumento di capitale riservato nella società Officinae Verdi S.p.A. e acquistato da terzi un'ulteriore quota di partecipazione nella stessa società, entrando nel capitale sociale con una quota pari in totale al 38,89%, a fronte di un investimento pari a 1.500 migliaia di euro.

In data 8 maggio Prelios S.p.A. ha ricapitalizzato la società Polish Investments Real Estate II B.V. mediante rinuncia parziale al finanziamento soci in essere per l'importo di 4.917 migliaia di euro.

In data 27 maggio Prelios S.p.A. ha ricapitalizzato la società Manifatture Milano S.p.A. tramite la rinuncia al finanziamento soci infruttifero per l'importo di 1.755 migliaia di euro, pari al valore attuale del finanziamento alla data della rinuncia.

In data 20 ottobre Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi il 60% del capitale sociale delle società di diritto lussemburghese Sicily Investment Sàrl e Trinacria Capital Sàrl (già partecipate al 40%), per un controvalore complessivo di un euro. In pari data, Prelios S.p.A. ha poi ceduto a terzi il 50,2% del capitale sociale di entrambe le società, sempre al prezzo complessivo di un euro. A seguito dell'operazione, Prelios S.p.A. ha quindi portato la propria partecipazione nelle due società al 49,80%.

In data 5 novembre Prelios S.p.A. ha acquistato da terzi una quota incrementale pari al 10% del capitale sociale di Solaris S.r.l. (in liquidazione), al prezzo di 15 migliaia di euro, portando così la propria partecipazione al 50% del capitale della società.

In data 6 novembre Prelios S.p.A. ha acquistato da Prelios Netherlands B.V. una quota di partecipazione pari al 22,66% del capitale sociale di Sigma RE B.V., per un controvalore pari a un euro.

In data 6 novembre Prelios S.p.A. ha acquistato da Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. il 100% del capitale sociale di Gromis S.r.l. (in liquidazione), per un controvalore pari a un euro.

In data 18 novembre si è completato il processo di liquidazione della società Continuum S.r.l. (in liquidazione), partecipata al 40% da Prelios S.p.A., con la cancellazione dal competente Registro delle Imprese.

Nel corso dell'esercizio sono stati fatti versamenti in conto capitale a favore di Golfo Aranci S.p.A. (in liquidazione) per complessivi 90 migliaia di euro.

Si segnala, infine, che sono costituiti in pegno titoli di società collegate e *joint venture* il cui valore risulta azzerato nel presente bilancio.

Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Al 31 dicembre 2015 ammontano a 783 migliaia di euro, a fronte di 5.584 migliaia di euro del 31 dicembre 2014. La voce è così composta:

	31.12.2015	31.12.2014
Partecipazioni in altre società	744	744
Altre attività finanziarie valutate al fair value	-	4.800
Depositi vincolati	39	40
Totale	783	5.584

Partecipazioni in altre società

Ammontano a 744 migliaia di euro e sono invariate rispetto al 31 dicembre 2014.

Altre attività finanziarie valutate al fair value

Al 31 dicembre 2014 la voce ammontava a 4.800 migliaia di euro, relativi alle *junior notes* di classe D del portafoglio ICR8; le *notes* sono state trasferite alla controllata Focus Investments S.p.A. nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, con efficacia dal 31 dicembre 2015.

Prelios S.p.A. detiene inoltre delle *junior notes* di classe B relative alla cartolarizzazione di un portafoglio di crediti *non performing* della società Vesta Finance S.r.l, il cui valore è stato azzerato in bilancio fin dall'esercizio 2011 a seguito della modifica nella stima dei flussi di cassa attesi del portafoglio.

Depositi vincolati

La voce, sostanzialmente invariata rispetto al 31 dicembre 2014, si riferisce al saldo al 31 dicembre 2015 di un conto corrente vincolato costituito presso Credito Valtellinese, a garanzia di fidejussioni relative ad un contratto di affitto.

Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce è così composta:

	31.12.2015	31.12.2014
Attività per imposte differite	1.359	2.213
Fondo per imposte differite	(48)	(46)
Totale	1.311	2.167

Le attività per imposte differite, al lordo del fondo per imposte differite, ammontano a 1.359 migliaia di euro rispetto a 2.213 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2015 è la seguente:

	31.12.2014	Incrementi	Decrementi	31.12.2015
Imposte su compensi amministratori	37	17	(33)	21
Costi capitalizzati su aumento capitale sociale	1.318	-	(495)	823
Altre imposte anticipate	858	-	(343)	515
Totale	2.213	17	(871)	1.359

La valutazione delle imposte anticipate è stata effettuata nell'ipotesi di probabile realizzo e di recuperabilità fiscale, tenuto conto anche della pianificazione pluriennale del Gruppo. Tale valutazione considera che Prelios S.p.A. ha già manifestato la propria intenzione di procedere al rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge, fatta salva l'interruzione anticipata per perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

La voce "Altre imposte anticipate" attiene essenzialmente ai fondi rischi accantonati.

Per le imposte differite attive che si prevede saranno riversate oltre il 2016 l'importo è stato adeguato in base alla nuova aliquota Ires del 24% che entrerà in vigore a partire dal 1° gennaio 2017, come fissato dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge nr 208 del 28 dicembre 2015). Tale adeguamento è incluso nella voce "Decrementi".

Le perdite fiscali a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate ammontano al 31 dicembre 2015 a 33.715 migliaia di euro, di cui 2.576 migliaia di euro riferite ai periodi di imposta antecedenti al consolidato fiscale in capo a Prelios S.p.A., e 31.139 migliaia di euro relative alla quota di perdite fiscali residue non remunerate nell'ambito del consolidato fiscale. Si ricorda che le perdite riferite ai periodi di imposta antecedenti al consolidato fiscale in capo a Prelios S.p.A. e le perdite riportate nella dichiarazione di consolidato fiscale sono illimitatamente riportabili, ma compensabili fino a concorrenza dell'80% del reddito imponibile di ciascun anno.

A fronte delle sopra esposte perdite fiscali le imposte anticipate non rilevate ammonterebbero a 9.272 migliaia di euro, utilizzando l'aliquota ad oggi vigente pari a 27,5%.

Il fondo per imposte differite ammonta a 48 migliaia di euro rispetto a 46 migliaia di euro al 31 dicembre 2014; la variazione è riconducibile per 2 migliaia di euro alle imposte differite passive calcolate su utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti, rilevate in contropartita al patrimonio netto.

Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano complessivamente a 8.016 migliaia di euro e sono di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese controllate	7.389	-	7.389	7.843	-	7.843
Crediti commerciali verso imprese collegate	-	-	-	1	-	1
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i>	7.487	-	7.487	9.941	-	9.941
Crediti commerciali verso altre parti correlate	17	-	17	11	-	11
Crediti commerciali verso terzi	555	-	555	1.693	-	1.693
Totale crediti commerciali lordi	15.448	-	15.448	19.489	-	19.489
Fondo svalutazione crediti	(7.432)	-	(7.432)	(7.808)	-	(7.808)
Totale crediti commerciali	8.016	-	8.016	11.681	-	11.681

Del totale crediti commerciali lordi pari a 15.448 migliaia di euro (19.489 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), 6.975 migliaia di euro sono scaduti (9.688 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), di cui 6.845 migliaia di euro da oltre un anno, principalmente riferiti a società di investimento e fondi partecipati dal Gruppo con quote di minoranza qualificata.

I crediti scaduti evidenziano, al 31 dicembre 2015, una minor incidenza sul totale rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente (45,2% a fronte del 49,7%), riconducibile al minor peso percentuale, rispetto al 31 dicembre 2014, dei crediti scaduti da più di un anno.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Valore iniziale	7.808	7.395
Accantonamenti	20	1.323
Accantonamenti a riduzione ricavi	50	328
Conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	(446)	-
Utilizzi	-	-
Rilascio di fondo eccedente	-	(1.238)
Valore finale	7.432	7.808

Per una maggiore informativa sugli accantonamenti a fondo svalutazione crediti effettuati si rimanda alla nota 26.

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei crediti approssima il relativo *fair value*.

Crediti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 7.389 migliaia di euro con un decremento netto di 454 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Si riferiscono prevalentemente alle *fee* addebitate da Prelios S.p.A. per i servizi di staff, nonché al recupero verso società del Gruppo dei costi di affitto delle sedi, del marchio e di costi di varia natura sostenuti centralmente dalla capogruppo.

Crediti commerciali verso joint venture

Al 31 dicembre 2015 presentano un valore lordo pari a 7.487 migliaia di euro, con decremento netto di 2.454 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Sono relativi principalmente a fee per prestazioni di asset management maturate ma non ancora corrisposte.

Si segnala che il fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2015 fa riferimento per 6.981 migliaia di euro a crediti commerciali verso joint venture (7.378 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Crediti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 17 migliaia di euro, con un incremento di 6 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014; si riferiscono a crediti verso il gruppo Pirelli per il recupero di costi.

Crediti commerciali verso terzi

Al 31 dicembre 2015 il valore lordo dei crediti commerciali verso terzi è pari a 555 migliaia di euro, con un decremento netto di 1.138 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. La voce include crediti per cui è stato accantonato un fondo svalutazione specifico per 378 migliaia di euro (357 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Nota 7. ALTRI CREDITI

Ammontano complessivamente a 21.202 migliaia di euro, con un decremento di 158.517 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Sono costituiti, per 9.918 migliaia di euro, da crediti non correnti riferiti a finanziamenti concessi a società del Gruppo Prelios e, per 11.284 migliaia di euro, da crediti correnti.

Per gli altri crediti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Sono così suddivisi:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese controllate	3.674	3.158	516	988	-	988
Altri crediti verso joint venture	231	-	231	3.629	-	3.629
Altri crediti verso altre parti correlate	1.332	-	1.332	1.650	-	1.650
Crediti diversi	3.002	-	3.002	1.792	-	1.792
Ratei e risconti attivi commerciali	402	-	402	583	-	583
Crediti finanziari	12.791	6.760	6.031	174.382	137.424	36.958
Totale altri crediti lordi	21.432	9.918	11.514	183.024	137.424	45.600
Fondo svalutazione altri crediti	(230)	-	(230)	(3.305)	-	(3.305)
Totale	21.202	9.918	11.284	179.719	137.424	42.295

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione altri crediti correnti:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Valore iniziale	3.305	2.418
Accantonamenti	177	887
Utilizzi	(834)	-
Conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	(2.418)	-
Valore finale	230	3.305

La perdita di valore degli altri crediti, pari a 177 migliaia di euro, è rilevata nel Conto Economico alla voce "Altri costi" (nota 26).

Di seguito si riporta una descrizione delle poste più significative.

Altri crediti verso imprese controllate

Ammontano a 3.674 migliaia di euro (di cui 3.158 migliaia di euro non correnti), a fronte di 988 migliaia di euro interamente correnti al 31 dicembre 2014.

La quota non corrente è relativa a un credito vantato verso la controllata Prelios Deutschland GmbH per cui il rimborso è previsto oltre i 12 mesi.

La voce accoglie inoltre il credito per IVA verso le società che aderiscono al consolidato.

Si segnala infatti che per il periodo d'imposta 2015 la Società, in qualità di controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, hanno optato per una autonoma liquidazione IVA di gruppo.

Altri crediti verso joint venture

Il valore lordo degli altri crediti verso *joint venture* è pari a 231 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, con un decremento di 3.398 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014; si riferiscono ad alcuni pagamenti eseguiti da Prelios S.p.A. per conto di alcune società partecipate. La variazione è riconducibile principalmente alle poste trasferite alla controllata Focus Investments S.p.A. nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti.

La voce include per 230 migliaia di euro crediti a fronte dei quali è stato accantonato un fondo svalutazione crediti specifico.

Altri crediti verso altre parti correlate

Ammontano a 1.332 migliaia di euro, con un decremento di 318 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, e sono relativi al deposito cauzionale per l'affitto dell'edificio R&D versato a Pirelli S.p.A.. Il decremento è dovuto all'adeguamento del deposito cauzionale al nuovo canone annuo di affitto concordato fra le parti con addendum al contratto di locazione, come esposto in commento alla voce "Altri costi" (nota 26).

Crediti diversi

Ammontano a 3.002 migliaia di euro con un incremento netto di 1.210 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

La voce include, per 2.171 migliaia di euro, gli oneri sostenuti in relazione all'Operazione straordinaria di aumento di capitale sociale e ristrutturazione del debito, che sono stati sospesi al 31 dicembre 2015 in attesa del perfezionamento dell'Operazione.

Altre poste rilevanti che concorrono al saldo della voce in commento al 31 dicembre 2015 sono gli altri

crediti verso l'Erario (per un totale di 663 migliaia di euro) e i crediti verso istituti previdenziali (pari a 80 migliaia di euro).

Al 31 dicembre 2014 la voce includeva un credito pari a 700 migliaia di euro vantato dalla società verso alcuni esponenti aziendali in relazione alle sanzioni comminate da Consob a seguito della conclusione di un'attività ispettiva e relativi procedimenti nei confronti di Prelios S.p.A. e della controllata Prelios SGR S.p.A., in relazione all'offerta pubblica di acquisto lanciata nel 2007 da Gamma RE B.V., società partecipata dal Gruppo Prelios (49%) e Morgan Stanley (51%), sulle quote dei fondi Tecla e Berenice, entrambi a suo tempo gestiti da Prelios SGR S.p.A.. La Corte di Cassazione con sentenza del 20 novembre 2015 ha rigettato il ricorso presentato dalla Società e dalla controllata Prelios SGR S.p.A. in data 4 aprile 2011, anche per conto dei soggetti sanzionati, avverso le sanzioni comminate da Consob in relazione alle procedure di offerte pubbliche di acquisto dei fondi Berenice e Tecla. Contestualmente la Corte di Cassazione ha altresì rigettato il ricorso incidentale presentato dalla stessa Consob contro la decisione della Corte d'Appello di Milano. Si ricorda che la Corte d'Appello di Milano aveva parzialmente accolto alcuni motivi di opposizione con il conseguente annullamento delle sanzioni applicate a tre soggetti sanzionati, confermando le altre sanzioni applicate da Consob. Dell'avvenuto deposito della sentenza (verificatosi in data 30 dicembre 2015) sono state informate tutte le parti interessate per quanto di competenza.

Ratei e risconti attivi commerciali

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 402 migliaia di euro con un decremento di 181 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

La voce include principalmente risconti attivi relativi a premi assicurativi, nonché a canoni di affitto delle sedi di Milano R&D e di Roma via Colombo.

Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2015 i crediti finanziari non correnti ammontano a 6.760 migliaia di euro con un decremento netto di 130.664 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 6.031 migliaia di euro con un decremento netto di 30.927 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

Si segnala che con il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti sono stati trasferiti da Prelios S.p.A. alla controllata Focus Investments S.p.A. gran parte dei crediti finanziari derivanti da finanziamenti soci erogati ai veicoli di investimento immobiliare partecipati.

Sono così composti:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese controllate	12.724	6.748	5.976	130.580	93.622	36.958
Crediti verso imprese collegate	-	-	-	631	631	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	12	12	-	43.171	43.171	-
Crediti verso terzi	55	-	55	-	-	-
Totale	12.791	6.760	6.031	174.382	137.424	36.958

I crediti non correnti si riferiscono ai finanziamenti concessi alle imprese controllate e *joint venture*, il cui rimborso è previsto mediamente in un arco temporale superiore ai 12 mesi. I crediti correnti includono invece i rapporti di conto corrente infragruppo intrattenuti con le società controllate, nonché, per 4.892 migliaia di euro, il credito finanziario rilevato verso Focus Investments S.p.A. a fronte dell'impegno assunto da questa nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti ad indennizzare Prelios S.p.A. a

fronte della passività finanziaria esistente verso Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). Accolgono inoltre al 31 dicembre 2015 un credito finanziario in valuta inglese, per 55 migliaia di euro, verso la società Negentropy Investment Services Ltd, il cui rimborso è previsto contrattualmente entro il 31 dicembre 2016.

Per i rapporti di conto corrente infragruppo (crediti finanziari correnti) e per il finanziamento concesso a Prelios Deutschland GmbH (controllata al 100%) si applicano interessi a tasso fisso che prendono a riferimento gli oneri finanziari contrattualmente concordati da Prelios sul proprio indebitamento.

I finanziamenti concessi alle partecipate (crediti finanziari non correnti) sono regolati a tassi di mercato; al 31 dicembre 2015 risulta infruttifero il credito finanziario verso la joint venture IN Holdings I Sàrl (per 12 migliaia di euro). Al 31 dicembre 2014 i finanziamenti infruttiferi concessi ad alcune società del gruppo ammontavano a 3.545 migliaia di euro, per i quali sono stati rilevati i relativi proventi finanziari misurati a condizioni di mercato.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2015 dei crediti finanziari non correnti è la seguente:

	31.12.2014	Erogazioni / Altri incrementi	Rimborsi /Altri decrementi	Rinunce per ricapitalizzazioni	Conferimento ramo d'azienda	Attualizzazione	31.12.2015
Crediti verso controllate	93.622	8.771	(16.055)	-	(79.590)	-	6.748
Crediti verso collegate	631	-	-	-	(631)	-	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	43.171	10.866	(10.920)	(6.680)	(36.500)	75	12
Totale	137.424	19.637	(26.975)	(6.680)	(116.721)	75	6.760

Si segnala che le riduzioni dei crediti finanziari verso società partecipate operate a fronte di svalutazioni eccedenti il valore di carico delle partecipazioni relative alle medesime società verso le quali i crediti finanziari sono vantati sono incluse nelle voci "Altri incrementi"/"Altri decrementi".

L'incremento dei crediti finanziari verso controllate è relativo principalmente agli interessi maturati nel corso dell'esercizio; include inoltre l'erogazione di un nuovo finanziamento alla società Prelios Deutschland GmbH per l'importo di 1.375 migliaia di euro. Il decremento della stessa voce accoglie i rimborsi effettuati nell'anno dalla società Prelios Netherlands B.V..

L'incremento dei crediti finanziari verso *joint venture* si riferisce sia alle erogazioni di nuovi finanziamenti sia agli interessi maturati sui finanziamenti nel corso dell'esercizio, nonché alla variazione positiva rispetto al precedente esercizio della riduzione dei crediti finanziari a fronte di svalutazioni eccedenti il valore di carico delle partecipazioni. Fra le erogazioni si segnalano i finanziamenti concessi alle società Manifatture Milano S.p.A. (4.797 migliaia di euro) e Inimm Due Sàrl (per un totale di 703 migliaia di euro). Il decremento dei crediti finanziari verso *joint venture* è relativo ai rimborsi ricevuti da Polish Investment Real Estate Holding II B.V. (per 9.400 migliaia di euro) e Mistral Real Estate B.V. (per 1.520 migliaia di euro).

Le rinunce per ricapitalizzazioni di *joint venture* sono riferite alle rinunce effettuate a favore di Polish Investment Real Estate Holding II B.V. (per 4.917 migliaia di euro), Manifatture Milano S.p.A. (per 1.755 migliaia di euro) e Trixia S.r.l. (per 8 migliaia di euro).

Nota 8. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a 26.455 migliaia di euro con un decremento di 4.843 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

La voce accoglie i saldi al 31 dicembre 2015 dei conti correnti bancari ordinari, che 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.

Nota 9. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a 2.525 migliaia di euro con un decremento di 620 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Sono così composti:

	31.12.2015	31.12.2014
Crediti verso Erario	825	286
Crediti verso controllate per consolidato fiscale	1.700	2.859
Totale	2.525	3.145

Crediti verso Erario

Ammontano a 825 migliaia di euro, a fronte di 286 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

L'incremento rispetto al precedente esercizio è riconducibile principalmente al credito IRAP.

Al 31 dicembre 2015 la voce include inoltre 361 migliaia di euro di crediti verso l'Erario per ritenute di varia natura trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate aderenti al consolidato fiscale, nonché 19 migliaia di euro relativi a ritenute su interessi attivi di Prelios S.p.A..

Crediti verso controllate per consolidato fiscale

Si segnala che a partire dall'esercizio 2010 la Società e le proprie controllate hanno esercitato l'opzione per la tassazione consolidata in capo alla consolidante Prelios S.p.A. ai sensi dell'art. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito "Regolamento", che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari.

L'adozione del consolidato consente di compensare, in capo alla capogruppo Prelios S.p.A., gli imponibili positivi o negativi della capogruppo stessa con quelli delle società controllate residenti che abbiano esercitato l'opzione. Con l'esercizio 2015 giunge a scadenza il precedente rinnovo dell'opzione per il triennio 2013-2015.

La consolidante Prelios S.p.A. ha già manifestato, in un'ottica di continuità di tale regime fiscale, la propria intenzione di procedere al rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge, fatta salva l'interruzione anticipata per perdita del controllo della consolidata o esercizio sociale non coincidente con la consolidante.

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios. In particolare, la società consolidante riconosce, quando spettante ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento, una remunerazione alle società consolidate che dispongano di perdite fiscali in misura pari all'aliquota IRES vigente e nei limiti delle aspettative di remunerazione nell'esercizio delle perdite fiscali.

Il credito verso le società controllate, pari a 1.700 migliaia di euro, si riferisce essenzialmente ai redditi imponibili positivi trasferiti a Prelios S.p.A. in applicazione del suddetto "Regolamento".

Nota 10. ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

Al 31 dicembre 2015 tale posta non risulta alimentata, mentre al 31 dicembre 2014 la voce era pari a 32.564 migliaia di euro e accoglieva:

- (i) per 30.364 migliaia di euro, la quota di crediti finanziari, inclusivi dei relativi interessi, vantati verso la controllata Prelios Netherlands B.V., e da questa utilizzati a finanziamento delle *joint venture* cui fa capo il portafoglio DGAG; tali crediti sono stati in gran parte rimborsati nel corso del 2015, e per il valore residuo sono stati trasferiti alla partecipata Focus Investments S.p.A. nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti;
- (ii) per 2.200 migliaia di euro, il valore della partecipazione detenuta nella *joint venture* Solaia RE S.à r.l.; la partecipazione è stata interamente svalutata nel 2015.

PATRIMONIO NETTO

In data 24 giugno 2015, l'Assemblea dei Soci in sede straordinaria ha deliberato – ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del codice civile – di procedere alla integrale copertura della perdita d'esercizio al 31 dicembre 2014 pari a 74.129.720,08 euro, della perdita dell'esercizio precedente pari a 299.772.019,32 euro e delle "altre riserve" negative preesistenti per 5.570.314,65 euro, come risultanti dal bilancio dell'esercizio 2014, mediante:

- integrale utilizzo delle riserve disponibili, per l'importo di 2.255.864,80 euro;
- riduzione del capitale sociale per l'importo di 377.216.189,25 euro, senza annullamento di azioni, essendo le stesse prive di valore nominale.

Conseguentemente, il capitale sociale risulta ridotto da 426.441.257,20 euro a 49.225.067,95 euro.

A seguito della perdita registrata nell'esercizio 2015 pari a 29.622 migliaia di euro, il patrimonio netto al 31 dicembre 2015 risulta ridotto a 19.768 migliaia di euro configurando, pertanto, la fattispecie di cui all'art. 2446, comma 1, del codice civile.

Nella tabella seguente si evidenzia la movimentazione intervenuta nel patrimonio netto nel corso dell'esercizio:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate / addebitate a PN	Altre Riserve	Utile (Perdita) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	-	169	2.256	(5.570)	(299.772)	(74.130)	49.385
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	7	(2)	-	-	-	5
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	7	(2)	-	-	-	5
Copertura perdita 2014, perdite esercizi precedenti e riduzione capitale sociale	(377.216)	-	-	(2.256)	5.570	299.772	74.130	-
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	(29.622)	(29.622)
Patrimonio Netto al 31.12.2015	49.216	-	176	(2)	-	-	(29.622)	19.768

Nota 11. CAPITALE SOCIALE

In data 24 giugno 2015, come sopra esposto, l'Assemblea dei Soci ha deliberato la riduzione del capitale sociale ad 49.225.067,95 euro.

A seguito della suddetta riduzione il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, al 31 dicembre 2015 risulta suddiviso in:

- n° 506.953.179 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- n° 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non destinate alla quotazione.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2015, al netto delle azioni proprie in portafoglio (numero 1.788), così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 49.216.127,95 euro.

In relazione alla perdita d'esercizio di Prelios S.p.A. emergente al 31 dicembre 2015 ed alla relativa entità (29.622.332,51 euro), si evidenzia che medio-tempore, in data 10 marzo 2016, è stata depositata l'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale in opzione approvato dal Consiglio di

Amministrazione in esercizio della delega allo stesso conferita dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società del 16 ottobre 2015.

In particolare, si rammenta che è stata data integrale esecuzione all'aumento di capitale in opzione per nominali 6.461.456,31 euro oltre a un sovrapprezzo complessivo di 60.026.929,12 euro e così per complessivi 66.488.385,43 euro comprensivi di sovrapprezzo.

Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a 55.686.524,26 euro suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale (pari a 55.686.524,26 euro) e della riserva sovrapprezzo (pari a 60.026.929,12 euro) costituitasi per l'effetto dell'integrale esecuzione dell'aumento di capitale, la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a 29.622.332,51 euro) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

Piani LTI/Stock option

La Società al 31 dicembre 2015 non ha attivi piani LTI/Stock option.

Nota 12. ALTRE RISERVE

Riserva utili e perdite attuariali

Ammonta a 176 migliaia di euro, con un incremento pari a 7 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Accoglie gli utili e le perdite attuariali connesse ai benefici erogati ai dipendenti successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e qualificati in base allo IAS 19 "a benefici definiti", al lordo dei relativi effetti fiscali.

Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto

Accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate o addebitate direttamente a patrimonio netto.

Al 31 dicembre 2015 ammonta ad un valore negativo per 2 migliaia di euro, riconducibile all'effetto fiscale rilevato per gli utili e perdite attuariali nell'esercizio. A seguito della delibera dell'Assemblea degli Azionisti in data 24 giugno 2015 il valore positivo della "Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto" in essere al 31 dicembre 2014, pari a 2.256 migliaia di euro, è stato interamente utilizzato a copertura delle perdite e delle "Altre riserve" negative preesistenti.

Altre riserve

Al 31 dicembre 2014 ammontavano a un valore negativo di 5.570 migliaia di euro e includevano, tra l'altro, i costi sostenuti in relazione all'operazione di aumento di capitale sociale posta in essere nel 2013, al lordo del relativo effetto fiscale, che erano stati portati a rettifica del patrimonio netto.

Come sopra esposto, a seguito della delibera dell'Assemblea degli Azionisti in data 24 giugno 2015 le "Altre riserve" negative sono state azzerate.

Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO

Al 31 dicembre 2015 non vi sono utili (perdite) a nuovo. La perdita dell'esercizio 2014 e quella dell'esercizio precedente, unitamente alle "altre riserve" negative preesistenti, sono state coperte tramite integrale utilizzo delle riserve disponibili e riduzione del capitale sociale, come da delibera dell'Assemblea dei Soci del 24 giugno 2015.

Si riporta di seguito il dettaglio delle riserve di patrimonio netto disponibili, incluse le utilizzazioni effettuate nell'ultimo triennio:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel triennio 2013-2015
Capitale sociale ¹	49.216	-	-	591.212 ²⁻³
Riserva utili/perdite attuariali	176	-	-	-
Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	(2)	-	-	2.256 ²
Altre riserve	-	-	-	(5.570) ²
Utile/Perdita a nuovo	-	-	-	- ²
Perdita d'esercizio	(29.622)	-	-	-
Totale	19.768		-	

Note:

- 1 Valore al netto delle nr. 1.788 azioni proprie con controvalore pari a complessivi 8.940 euro.
- 2 L'assemblea dei soci tenutasi in data 24 Giugno 2015 ha deliberato di coprire la perdita relativa all'esercizio 2014, pari ad euro 74.129.720,08, la perdita dell'esercizio precedente, pari ad euro 299.772.019,32, e le riserve negative preesistenti, pari ad euro 5.570.314,65, mediante:
 - integrale utilizzo delle riserve disponibili ("Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN") per euro 2.255.864,80;
 - riduzione del capitale sociale per euro 377.216.189,25;
- 3 L'assemblea dei soci tenutasi in data 8 Maggio 2013 ha deliberato di coprire la perdita relativa all'esercizio 2012 (pari ad euro 213.995.990,64) mediante la riduzione del capitale sociale.

PASSIVITA'**Nota 14. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI**

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totali	non correnti	correnti	Totali	non correnti	correnti
Debiti finanziari verso imprese controllate	31.623	-	31.623	66.182	-	66.182
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	4.892	-	4.892	6.328	-	6.328
Debiti finanziari verso terzi	10.438	10.438	-	10.138	10.138	-
Debiti verso banche, di cui:	236.569	236.569	-	242.504	242.504	-
- <i>Finanziamento Senior</i>	192.528	192.528	-	199.120	199.120	-
- <i>Finanziamento Super Senior</i>	44.041	44.041	-	43.384	43.384	-
Totale	283.522	247.007	36.515	325.152	252.642	72.510

Al 31 dicembre 2015 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

Valuta di origine: euro	31.12.2015				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	34.643	34.643	100%	-	0%
Debiti non correnti	247.007	247.007	100%	-	0%
Totale Euro	281.650	281.650		-	

Valuta di origine: PLN	31.12.2015				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	1.872	-	0%	1.872	100%
Totale Euro	1.872	-	0%	1.872	100%

Al 31 dicembre 2014 la situazione era invece la seguente:

Valuta di origine: euro	31.12.2014				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	70.404	69.602	99%	802	1%
Debiti non correnti	252.642	252.642	100%	-	0%
Totale Euro	323.046	322.244		802	

Valuta di origine: PLN	31.12.2014				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	2.106		0%	2.106	100%
Totale Euro	2.106	-	0%	2.106	100%

Il valore dei debiti a tasso fisso sopra riportato include i debiti denominati contrattualmente a tasso fisso; nel corso dell'esercizio in commento e nel periodo di confronto non sono stati posti in essere derivati di copertura sul rischio di tasso.

I debiti verso banche in essere al 31 dicembre 2015 risultano contrattualmente regolati a tassi fissi, in particolare:

- Tasso pari al 4% per il finanziamento Super Senior;
- Tasso pari al 3% per il finanziamento Senior per i primi 4 anni (con scadenza quindi al 31 dicembre 2016), e successivamente *step-up* a tasso di mercato.

Coerentemente con gli oneri finanziari sostenuti da Prelios S.p.A., anche i depositi *intercompany* fra Prelios S.p.A. e le controllate sono regolati a tasso fisso, in particolare 3,5% per anno per i saldi attivi per Prelios S.p.A. e 1% per anno per i saldi passivi per Prelios S.p.A..

Il debito finanziario corrente in valuta polacca verso la controllata Prelios Polska Sp.z.o.o. è invece regolato contrattualmente a tasso variabile parametrizzato al Wibor.

Al 31 dicembre 2015, così come per l'esercizio precedente, la percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi è sostanzialmente nulla.

Debiti finanziari verso imprese controllate

Ammontano a 31.623 migliaia di euro con un decremento netto di 34.559 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

Al 31 dicembre 2015 i debiti finanziari verso società controllate risultano interamente correnti e sono rappresentati principalmente dai depositi *intercompany* che le imprese controllate effettuano presso la controllante. La voce include inoltre per 1.872 migliaia di euro (2.106 migliaia di euro al 31 dicembre 2014) il saldo del finanziamento in valuta polacca erogato dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o., parzialmente rimborsato nel corso dell'esercizio.

Nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti sono stati trasferiti alla partecipata Focus Investments S.p.A. i debiti finanziari derivanti dai saldi al 31 dicembre 2015 (data di efficacia del conferimento) dei conti correnti infragruppo intrattenuti con le società di investimento immobiliare che rientrano nel perimetro del conferimento; si segnalano in particolare Lambda S.r.l. (per 19.024 migliaia di euro), Geolidro S.p.A. (per 8.390 migliaia di euro) e Parcheggi Bicocca S.r.l. (per 4.953 migliaia di euro).

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei debiti finanziari in oggetto approssima il relativo *fair value*.

Debiti finanziari verso joint venture

Sono relativi al debito di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della partecipata Aree Urbane S.r.l. – in liquidazione per 4.892 migliaia di euro. Al 31 dicembre 2015, nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti, è stato rilevato un credito finanziario di pari importo verso Focus Investments S.p.A..

Al 31 dicembre 2014 la voce accoglieva inoltre il saldo passivo del conto corrente *intercompany* con Jamesmail B.V., pari a 802 migliaia di euro, nonché il debito a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore di Solaia RE S.à r.l. (per 634 migliaia di euro). Entrambe le obbligazioni sono state estinte nel corso dell'esercizio.

Debiti finanziari verso terzi

Si riferiscono al debito finanziario verso Intesa SanPaolo S.p.A. contrattualizzato in data 17 luglio 2014 a regolazione del debito di Prelios S.p.A. derivante da oneri contrattuali differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato.

Sul valore nominale del debito, pari a 10.000 migliaia di euro, maturano interessi al tasso fisso del 3%.

Ai sensi dell'accordo modificativo sottoscritto fra le parti in data 8 ottobre 2015, sottoposto alle medesime condizioni sospensive previste per l'Accordo Quadro siglato nell'ambito dell'Operazione Centauro, il debito è pagabile per il 50% alla scadenza del 30 settembre 2017 e per il restante 50% al 30 settembre 2018, unitamente agli interessi maturati su ciascuna *tranche*, fatte salve alcune disposizioni contrattuali che prevedono il pagamento anticipato al verificarsi di talune condizioni.

Debiti verso banche

Ammontano al 31 dicembre 2015 a 236.569 migliaia di euro, con un decremento di 5.935 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, attribuibile principalmente ai rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio sul finanziamento Senior, al netto degli oneri finanziari maturati nell'esercizio.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti Senior e Super Senior	219.143	219.143	-	230.453	230.453	-
Interessi e commissioni	17.426	17.426	-	12.051	12.051	-
Totale	236.569	236.569	-	242.504	242.504	-

La voce “Finanziamenti Senior e Super Senior” si riferisce al saldo al 31 dicembre 2015 dei finanziamenti concessi a Prelios S.p.A. da un *pool* di primarie banche italiane.

Le 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 2015 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.

In data 4 marzo 2015 Prelios S.p.A. 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 S.p.A. 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 2.861 migliaia 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 S.c.r.l. non fa più parte del *pool* di banche finanziatrici.

In data 8 ottobre 2015 Prelios e le banche finanziatrici hanno sottoscritto un nuovo accordo di rimodulazione del debito bancario complessivo. L’accordo prevede il conferimento alla società partecipata Focus Investments S.p.A., con il Ramo d’Azienda Investimenti, di una porzione del debito Senior pari alla somma di: (i) 160.418 migliaia di euro in linea capitale; (ii) 13.359 migliaia di euro quali interessi maturati fino alla data del 30 giugno 2015; (iii) gli interessi maturati sull’importo in linea capitale a decorrere dal 1° luglio 2015 e fino alla data del conferimento, che ha avuto efficacia in data 31 dicembre 2015. Il nuovo accordo di rimodulazione ha fissato alcune condizioni sospensive per la liberazione di Prelios dalle obbligazioni derivanti dal debito oggetto di conferimento; tali condizioni non erano ancora interamente realizzate alla data del 31 dicembre 2015, pertanto il debito risulta ancora esposto fra i debiti finanziari di Prelios S.p.A. alla data di riferimento del presente bilancio. Si segnala al riguardo che, così come previsto tra le condizioni poste per il buon esito della complessiva Operazione straordinaria, la totale liberazione di Prelios S.p.A. dalla responsabilità solidale relativa al debito conferito in Focus Investments S.p.A. è avvenuta in data 25 febbraio 2016 a seguito della sottoscrizione da parte di Prelios S.p.A. degli strumenti finanziari partecipativi emessi da Focus Investments S.p.A., a fronte dell’apporto per cassa di 19.950 migliaia di euro.

Gli interessi e commissioni su linee di credito si riferiscono essenzialmente agli interessi maturati sul finanziamento Senior dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2015, al netto della quota interessi di pertinenza di UBI Banca S.c.r.l., che è stata liquidata nel mese di marzo 2015; il debito per interessi è classificato fra i debiti non correnti in quanto il loro rimborso è previsto contrattualmente in via posticipata alla scadenza del finanziamento. Gli interessi maturati nell’esercizio sul finanziamento Super Senior sono invece stati pagati alle scadenze semestrali del 30 giugno e del 31 dicembre 2015, per l’importo complessivo di 1.971 migliaia di euro.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non si applicano *covenant* finanziari.

Nota 15. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese controllate	3.108	-	3.108	1.778	-	1.778
Debiti commerciali verso imprese collegate	-	-	-	1.206	-	1.206
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese del Gruppo Prelios	420	-	420	206	-	206
Debiti commerciali verso altre parti correlate	718	-	718	301	-	301
Debiti commerciali verso terzi	9.361	-	9.361	9.651	-	9.651
Totale	13.607	-	13.607	13.142	-	13.142

Per i debiti commerciali si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

I debiti commerciali includono la quota di debiti scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2015 a circa 1.152 migliaia di euro (1.864 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Debiti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 3.108 migliaia di euro, con un incremento di 1.330 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, e si riferiscono prevalentemente a debiti per *fee* di servizi amministrativi e altri servizi di staff addebitati da Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A., a *fee* di competenza di esercizi precedenti retrocesse alle società Prelios Integra S.p.A. e Prelios Agency S.p.A., nonché a costi riaddebitati a Prelios da parte delle controllate.

Debiti commerciali verso collegate

Al 31 dicembre 2014 ammontavano a 1.206 migliaia di euro, e includevano le passività verso Progetto Corsico S.r.l. per oneri di urbanizzazione e costi accessori relativi a un'area sita nel comune di Corsico; i debiti residui al 31 dicembre 2015 sono stati trasferiti alla controllata Focus Investments S.p.A. nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti.

Debiti commerciali verso *joint venture* e altre imprese del Gruppo Prelios

Ammontano a 420 migliaia di euro, a fronte di 206 migliaia di euro al 31 dicembre 2014, e sono relativi al debito verso Fondo Cloe per il canone di affitto della sede di Roma – via Colombo.

Debiti commerciali verso altre parti correlate

Ammontano a 718 migliaia di euro con un incremento di 417 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Includono principalmente il debito verso Pirelli Tyre S.p.A. per utenze e spese dell'edificio R&D, nonché debiti per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 9.361 migliaia di euro, con un decremento netto di 290 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, e si riferiscono essenzialmente a corrispettivi per prestazioni di servizi.

Nota 16. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese controllate	3.110	-	3.110	628	-	628
Altri debiti verso imprese collegate	-	-	-	1	-	1
Altri debiti verso <i>joint venture</i>	11	-	11	5.026	-	5.026
Altri debiti verso terzi	2.340	520	1.820	5.825	520	5.305
Ratei e risconti passivi	67	-	67	67	-	67
Totale	5.528	520	5.008	11.547	520	11.027

Per gli altri debiti correnti e non correnti si ritiene che il valore contabile approssimi il relativo *fair value*.

Altri debiti verso controllate

Ammontano a 3.110 migliaia di euro, con un incremento di 2.482 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Al 31 dicembre 2015 includono, per 3.048 migliaia di euro, il debito rilevato verso Prelios Netherlands B.V. a fronte dell'accollo da parte di Prelios S.p.A. di una passività di pari importo connessa al trasferimento di quote partecipative di un Fondo Comune di Investimento Immobiliare avvenuto in passato.

La voce accoglie inoltre per 62 migliaia di euro i debiti verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA (54 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Altri debiti verso *joint venture*

Ammontano a 11 migliaia di euro, con un decremento pari a 5.015 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio. I debiti verso *joint venture* del gruppo DGAG in essere al 31 dicembre 2014 sono stati in parte regolati nel corso dell'esercizio e in parte trasferiti nel Ramo d'Azienda Investimenti con efficacia dal 31 dicembre 2015.

Altri debiti verso terzi

Ammontano a 2.340 migliaia di euro, con un decremento di 3.485 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014; le poste principali che concorrono al saldo sono le seguenti:

- debiti verso Erario: ammontano a 579 migliaia di euro con un decremento di 277 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014; includono prevalentemente le ritenute su lavoro dipendente e le ritenute d'acconto sui compensi dei professionisti da versare, nonché il debito per IVA;
- debiti per decimi ancora da versare: sono pari a 520 migliaia di euro, importo invariato rispetto al 31 dicembre 2014, e sono riferiti alla società INPS Gestione Immobiliare – IGEI S.p.A. (in liquidazione), partecipata da Prelios S.p.A. con una quota pari al 9,6%; tale debito è stato classificato come non corrente in quanto non è previsto un esborso nel corso del prossimo esercizio;
- debiti verso istituti di previdenza: ammontano a 314 migliaia di euro con un decremento di 66 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014 e si riferiscono a debiti nei confronti degli istituti previdenziali (prevalentemente INPS e INAIL) relativamente ai contributi maturati che saranno oggetto di versamento alle rispettive scadenze;
- debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza: sono pari al 31 dicembre 2015 a 241 migliaia di euro, a fronte di 1.012 migliaia di euro al 31 dicembre 2014; includono i compensi non ancora liquidati al 31 dicembre 2015 e l'accantonamento di MBO previsti contrattualmente a favore di amministratori;

- debiti verso sindaci: ammontano a 239 migliaia di euro e includono i compensi spettanti al Collegio Sindacale, non ancora liquidati al 31 dicembre 2015;
- debiti verso dipendenti: al 31 dicembre 2015 ammontano a 231 migliaia di euro, a fronte di 1.138 migliaia di euro al 31 dicembre 2014; nel precedente esercizio la voce includeva il debito rilevato a fronte di incentivi maturati ma non ancora erogati.

Nota 17. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

I fondi ammontano complessivamente a 5.938 migliaia di euro (di cui non correnti 4.843 migliaia di euro) a fronte di 14.678 migliaia di euro al 31 dicembre 2014 (di cui non correnti 13.282 migliaia di euro).

	31.12.2015			31.12.2014		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	3.294	3.294	-	7.234	7.234	-
Fondo ristrutturazione	532	-	532	833	-	833
Fondo rischi su partecipazioni	150	150	-	4.086	4.086	-
Fondo altri rischi	1.962	1.399	563	2.525	1.962	563
Totale fondi	5.938	4.843	1.095	14.678	13.282	1.396

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2015 sono le seguenti:

	31.12.2014	Movimentazione		31.12.2015
		Incrementi	Decrementi	
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	7.234	-	(3.940)	3.294
Fondo ristrutturazione	833	-	(301)	532
Fondo rischi su partecipazioni	4.086	-	(3.936)	150
Fondo altri rischi	2.525	-	(563)	1.962
Totale fondi	14.678	-	(8.740)	5.938

Il fondo rischi per contenziosi, arbitrati e vertenze in corso, pari al 31 dicembre 2015 a 3.294 migliaia di euro, è stato adeguato nel corso del periodo al valore degli oneri economici che potranno essere sostenuti dalla Società a fronte di cause in corso, anche in considerazione del parere di legali esterni. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2014 è riconducibile essenzialmente, per l'importo di 3.700 migliaia di euro, all'adeguamento del fondo rischi accantonato a fronte di oneri ritenuti probabili a carico della Società in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato.

Il fondo per ristrutturazione ammonta al 31 dicembre 2015 a 532 migliaia di euro, con un decremento netto di 301 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. La posta si riferisce ad oneri di ristrutturazione a fronte di programmi di riorganizzazione interna della Società già deliberati ed in corso di esecuzione.

Il fondo rischi su partecipazioni, pari al 31 dicembre 2015 a 150 migliaia di euro, accoglie, ove esista un'obbligazione legale od implicita, l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società controllate, collegate e *joint venture* eccedenti il valore di carico e dei crediti finanziari vantati verso le stesse. Il decremento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente alle ricapitalizzazioni effettuate nel corso dell'anno a favore delle società partecipate, per le quali era in essere un fondo rischi su partecipazioni al 31 dicembre 2014 (Prelios Deutschland GmbH per 3.668 migliaia di euro e Progetto Bicocca Università S.r.l. – in liquidazione per 13 migliaia di euro); è stato inoltre azzerato il fondo rischi residuo relativo alla partecipazione in Tamerice Immobiliare S.r.l. – in liquidazione (pari a 255 migliaia di

euro), in considerazione del fatto che non sono previste ulteriori contribuzioni significative a carico di Prelios ai fini della chiusura del processo di liquidazione della società partecipata.

Il fondo altri rischi accoglie, tra l'altro, l'accantonamento a fronte degli oneri futuri previsti in relazione alla risoluzione anticipata del contratto di affitto per l'edificio HQ2, con l'obbligazione a carico di Prelios a corrispondere al proprietario dell'immobile un canone di affitto integrativo; il decremento della voce si riferisce agli utilizzi del fondo a copertura dei canoni integrativi corrisposti nel corso dell'esercizio.

Nota 18. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano al 31 dicembre 2015 a 524 migliaia di euro, con un decremento netto di 167 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2015	31.12.2014
Fondo trattamento di fine rapporto	229	396
Altri benefici ai dipendenti	295	295
Totale	524	691

Fondo trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto include sostanzialmente le indennità di fine rapporto di lavoro maturate dal personale in servizio al 31 dicembre 2015, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Le movimentazioni intervenute nel fondo T.F.R. nel corso del 2015 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2015 / 31.12.2015	01.01.2014 / 31.12.2014
Saldo iniziale	396	324
Quota maturata e stanziata a conto economico	8	13
Variazione per personale ricevuto dalle società appartenenti al Gruppo Prelios	15	70
Variazione per personale ceduto alle società appartenenti al Gruppo Prelios	(64)	(7)
Variazione per conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	(43)	-
Variazione per passaggio a previdenza complementare	(24)	-
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	(7)	59
Anticipi su TFR	(13)	(7)
Indennità liquidate	(39)	(56)
Saldo finale	229	396

Gli ammontari rilevati nel conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 24).

In applicazione dello IAS 19, il fondo trattamento di fine rapporto viene rielaborato con metodologia di valutazione attuariale, attraverso il supporto di un perito esterno, ed adeguato in relazione al verificarsi di eventi che ne richiedano l'aggiornamento.

La data dell'ultima valutazione attuariale è il 31 dicembre 2015.

Gli utili e le perdite netti attuariali maturati nel corso dell'esercizio imputati direttamente a patrimonio netto ammontano ad un valore positivo per 7 migliaia di euro (valore negativo di 59 migliaia di euro al 31 dicembre 2014).

Le principali assunzioni attuariali utilizzate al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 sono le seguenti:

	31.12.2015	31.12.2014
tasso di sconto	2,20%	2,00%
tasso di inflazione	1,75%	1,75%
tasso atteso di incremento delle retribuzioni	n/a	n/a

Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2015 è pari a 37 unità, contro 59 unità al 31 dicembre 2014.

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell'organico:

	Numero finale		Numero medio	
	31.12.2015	31.12.2014	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Dirigenti	9	16	15	17
Quadri	10	16	16	15
Impiegati	17	26	22	30
Operai	1	1	1	1
Totale	37	59	54	63

La variazione è essenzialmente riconducibile al conferimento da Prelios S.p.A. alla controllata Focus Investments S.p.A. del Ramo d'Azienda Investimenti, con efficacia dal 31 dicembre 2015; il ramo d'azienda comprende 16 dipendenti, di cui 5 dirigenti, 4 quadri e 7 impiegati.

Nota 19. DEBITI TRIBUTARI

Ammontano al 31 dicembre 2015 a 784 migliaia di euro con un decremento di 2.718 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014 e sono così composti:

	31.12.2015	31.12.2014
Debiti verso Erario	-	952
Debiti per consolidato fiscale	784	1.470
Debiti verso <i>joint venture</i> per trasparenza fiscale	-	1.080
Totale	784	3.502

Debiti verso Erario

Al 31 dicembre 2014 erano interamente riferiti al debito per IRAP accantonata nell'esercizio 2013; tale debito è stato parzialmente pagato nel corso dell'esercizio e l'importo residuo è stato rilasciato.

Debiti per consolidato fiscale

Ammontano al 31 dicembre 2015 a 784 migliaia di euro e si riferiscono ai debiti a fronte di ritenute trasferite a Prelios S.p.A. dalle società controllate aderenti al consolidato fiscale, nonché agli oneri rilevati da Prelios S.p.A. verso le società controllate che alla data di bilancio compensano il proprio utile fiscale con perdite pregresse di consolidato, in applicazione dell'apposito "Regolamento", come già esposto nel commento alla voce "Crediti tributari" (nota 9).

Debiti verso *joint venture* per trasparenza fiscale

La voce presente al 31 dicembre 2014 si riferisce al debito verso la società Trixia S.r.l. per trasparenza fiscale. Dall'esercizio 2006 all'esercizio 2008, infatti, Trixia S.r.l. ha esercitato l'opzione per la trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del TUIR, con regolazione dei rapporti emergenti dall'adesione alla trasparenza fiscale mediante un apposito accordo che prevede una procedura comune per l'applicazione delle disposizioni normative e regolamentari. Il debito di Prelios S.p.A., pari a 1.080 migliaia di euro al 31 dicembre 2014, è stato compensato con i crediti commerciali vantati da Prelios e da altre società del gruppo verso Trixia S.r.l., come da accordo sottoscritto fra le parti in data 10 novembre 2015.

IMPEGNI E GARANZIE

Garanzie personali

Fidejussioni

Sono state rilasciate da istituti bancari e assicurativi, a favore di terzi e nell'interesse di società del Gruppo Prelios, fidejussioni principalmente riferite ad adempimenti contrattuali per un importo complessivo di 7.423 migliaia di euro.

Si evidenziano inoltre garanzie e *patronage* rilasciate da Prelios S.p.A. nell'interesse di controllate e partecipate per un totale di 56.593 migliaia di euro così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 12.019 migliaia di euro;
- 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 7.100 migliaia di euro;
- lettere di *patronage* rilasciate a favore di HSH Nordbank AG per un importo complessivo pari a 27.974 migliaia di euro e relative a linee di credito di firma accordate a società controllate tedesche successivamente all'acquisizione;
- coobbligo per un importo massimo di 1.500 migliaia di euro sull'impegno delle società DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG e Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau GmbH a finanziare la propria partecipata Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG;
- garanzie rilasciate per complessivi 8.000 migliaia di euro 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, avvenuta nel 2014.

Pegni su titoli

Al 31 dicembre 2015 sono costituiti in pegno titoli di società *joint venture* il cui valore risulta azzerato nel presente bilancio.

Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti/copertura perdite

Ammontano a 3.518 migliaia di euro e si riferiscono ai seguenti impegni assunti da Prelios S.p.A.:

- ad effettuare versamenti, per il tramite della sua controllata Prelios Netherlands B.V., per un importo massimo pari a 2.562 migliaia di euro a favore della società Gamma RE B.V.;
- a sostenere patrimonialmente e finanziariamente la società controllata al 100% Prelios Agency S.p.A., per l'importo massimo di 500 migliaia di euro, a condizione che la società continui ad essere integralmente controllata da Prelios;
- al versamento di un importo massimo di 441 a copertura di potenziali passività afferenti la *joint venture* Espelha Serviços de Consultadoria L.d.A., liquidata nel mese di dicembre 2014;
- al pagamento di alcune passività di natura commerciale della *joint venture* Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione), per 15 migliaia di euro.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**(indicatore alternativo di performance non previsto dai principi contabili)**

Si riporta di seguito, la composizione della posizione finanziaria netta:

	31.12.2015	31.12.2014
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	6.031	36.958
- di cui verso parti correlate	5.976	36.958
Crediti finanziari	6.031	36.958
- verso imprese controllate	5.976	36.958
- verso terzi	55	-
Disponibilità liquide	26.455	31.298
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	32.486	68.256
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(36.515)	(72.510)
- di cui verso parti correlate	(36.515)	(72.510)
- verso imprese controllate	(31.623)	(66.182)
- verso joint venture	(4.892)	(6.328)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(36.515)	(72.510)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(247.007)	(252.642)
- di cui verso parti correlate	-	-
- Debiti verso banche	(236.569)	(242.504)
- altri debiti finanziari	(10.438)	(10.138)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(247.007)	(252.642)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) D = (A+B+C)	(251.036)	(256.896)

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

Le poste di bilancio relative ad operazioni con parti correlate sono descritte nel paragrafo 6.7 delle Note Esplicative cui si rimanda.

CONTO ECONOMICO**Nota 20. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

Ammontano a 3.407 migliaia di euro, con un decremento di 97 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio. Si riferiscono a prestazioni di *asset management* verso le società partecipate (per 676 migliaia di euro) nonché, per 2.731 migliaia di euro, ai servizi di staff svolti a favore delle società controllate (quali, ad esempio, comunicazione e *marketing*, *advisory*, *information technology*, servizio legale, *human resources*, finanza).

Le prestazioni verso società del Gruppo Prelios sono state effettuate alle medesime condizioni che sarebbero applicate a soggetti terzi.

Nota 21. ALTRI PROVENTI

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Verso Gruppo Prelios:		
verso imprese controllate	3.404	6.706
verso imprese collegate	1	14
verso <i>joint venture</i>	17	16
Totale	3.422	6.736
Verso altre parti correlate	17	54
Verso terzi	5.593	4.223
Totale	9.032	11.013

Gli altri ricavi verso imprese del Gruppo Prelios ammontano al 31 dicembre 2015 a 3.422 migliaia di euro, a fronte di 6.736 migliaia di euro dell'esercizio precedente. Si riferiscono principalmente ai recuperi verso le società controllate dei costi sostenuti da Prelios per le sedi di Milano e Roma, e i recuperi verso le società controllate per il marchio Prelios; includono inoltre i ricavi relativi al personale distaccato presso altre società del Gruppo, e i recuperi di altri costi sostenuti centralmente da Prelios anche per conto delle società controllate (ad esempio, premi assicurativi, presidio medico, corsi di formazione del personale). Si segnala che al 31 dicembre 2014 la voce accoglieva inoltre un provento pari a 2.524 migliaia di euro verso la controllata Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) derivante dal rilascio del debito residuo relativo ad alcune controversie giudiziali aventi prevalentemente ad oggetto contestazioni relative ad attività manutentive e di erogazione di servizi agli immobili relativi ad alcune commesse gestite per conto di Inpdap.

Gli altri proventi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente al recupero verso Pirelli & C. S.p.A. di alcuni costi per utenze e sanzioni.

Gli altri ricavi verso terzi ammontano a 5.593 migliaia di euro, con un incremento di 1.370 migliaia di euro rispetto al 2014. La variazione è riconducibile essenzialmente al rilascio di accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti.

La voce accoglie proventi che si qualificano come non ricorrenti per un totale di 3.700 migliaia di euro (1.814 migliaia di euro nel precedente esercizio), con un'incidenza sul totale della voce "Altri proventi" pari al 40,97% (16,47% al 31 dicembre 2014). Tali oneri si riferiscono al rilascio di fondi rischi eccedenti.

Nota 22. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 21.576 migliaia di euro con un decremento di 11.121 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014. Sono così composti:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	18	10
Costi per il personale	5.858	7.969
Ammortamenti	178	256
Altri costi	15.522	24.462
Totale	21.576	32.697

Nelle note successive si descrivono i costi operativi per natura di costo.

Nota 23. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI

La voce ammonta al 31 dicembre 2015 a 18 migliaia di euro con un incremento di 8 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente ed include essenzialmente i costi per materiali di consumo quali carburanti e piccoli accessori di telefonia.

Nota 24. COSTI PER IL PERSONALE

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Salari, stipendi ed incentivi all'esodo	4.191	6.101
Oneri sociali	1.148	1.243
Trattamento di fine rapporto	8	13
Contributi fondi pensione a contributi definiti / Altri costi	511	612
Totale	5.858	7.969

Il costo per il personale include nel 2015 il rilascio di un accantonamento eccedente per incentivi all'esodo per 150 migliaia di euro, a fronte di un costo di 763 migliaia di euro nel 2014; tale effetto positivo, incluso nella voce "Salari, stipendi ed incentivi all'esodo", è stato classificato come evento non ricorrente, e l'incidenza sul totale del costo per il personale è pari al 2,56% (9,57% nel 2014). Al netto delle poste non ricorrenti la voce presenta un decremento pari a 1.198 migliaia di euro, riconducibile sia alla riduzione dell'organico medio di Prelios S.p.A. nel 2015 rispetto all'esercizio precedente, come esposto nel commento ai fondi del personale (nota 18), sia al decremento degli incentivi riconosciuti al personale.

Nota 25. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Ammontano complessivamente a 178 migliaia di euro con un decremento di 78 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

Sono riferiti per 47 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (129 migliaia di euro nel 2014) e per 131 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (127 migliaia di euro nel 2014).

Per un maggior dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

Nota 26. ALTRI COSTI

Al 31 dicembre 2015 ammontano a 15.522 migliaia di euro, con un decremento di 8.940 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Costi per servizi	12.453	13.321
Costi godimento beni di terzi	2.138	2.498
Perdite di valore dei crediti	197	2.278
Accantonamento rischi	-	2.512
Oneri diversi di gestione	734	3.853
Totale	15.522	24.462

Al 31 dicembre 2015 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 1.090 migliaia di euro (5.047 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), con un'incidenza sul totale della voce pari al 7,02% (20,63% al 31 dicembre 2014).

Costi per servizi

I costi per servizi al 31 dicembre 2015 ammontano complessivamente a 12.453 migliaia di euro con un decremento pari a 868 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014, come di seguito esposto:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Costi per servizi di cui:		
- verso imprese controllate	2.607	2.279
- verso imprese collegate	62	65
- verso <i>joint venture</i>	-	-
- verso altre parti correlate	567	701
- verso terzi	9.217	10.276
<i>Consulenze e prestazioni diverse</i>	2.994	2.083
<i>Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza</i>	2.148	2.666
<i>Consulenze e spese legali e notarili</i>	758	1.225
<i>Pubblicità e comunicazione</i>	515	769
<i>Manutenzioni e assicurazioni</i>	507	474
<i>Spese di viaggio</i>	396	416
<i>Consulenze informatiche</i>	363	607
<i>Altre spese generali</i>	285	545
<i>Spese per utenze</i>	109	37
<i>Altro</i>	1.142	1.454
Totale	12.453	13.321

Al 31 dicembre 2015 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 948 migliaia di euro (388 migliaia di euro nel 2014), con un'incidenza sul totale della voce pari al 7,61% (2,91% al 31 dicembre 2014). Tali oneri si riferiscono ai costi per consulenze varie e per spese legali sostenuti in relazione al conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti alla controllata Focus Investments S.p.A., perfezionato in data 29 dicembre 2015 con efficacia dal 31 dicembre 2015.

I costi verso imprese controllate ammontano a 2.607 migliaia di euro, a fronte di 2.279 migliaia di euro al 31 dicembre 2014. Rispetto al precedente esercizio si sono ridotti per circa 380 migliaia di euro i costi addebitati dalla controllata Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. per servizi amministrativi e altri servizi di staff, mentre si sono incrementati i costi addebitati alla *holding* da altre controllate quali Prelios Integra S.p.A. e Prelios Agency S.p.A. per nuovi contratti sottoscritti. Nel 2015 sono stati rilevati inoltre circa 577 migliaia di euro riferiti a costi addebitati da Prelios Credit Servicing S.p.A. e Prelios Netherlands B.V. relativi ad attività extra svolte nel corso dell'anno per Prelios S.p.A..

I costi per servizi verso imprese collegate sono relativi agli oneri addebitati dalla partecipata Progetto Corsico S.r.l. relativi all'urbanizzazione di un'area sita nel Comune di Corsico, che vengono interamente riaddebitati da Prelios S.p.A. alla controllata Iniziative Immobiliari 3 S.r.l., proprietaria dell'area in oggetto.

I costi verso altre parti correlate ammontano al 31 dicembre 2015 a 567 migliaia di euro, con un decremento di 134 migliaia di euro rispetto allo scorso esercizio; includono i costi per utenze della sede di Milano R&D (circa 425 migliaia di euro) che sono addebitati a Prelios S.p.A. da Pirelli Tyre S.p.A. e, per 143 migliaia di euro, il servizio sanitario prestato da Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

I costi per servizi verso terzi si riducono complessivamente per 1.059 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

Le variazioni principali hanno interessato le seguenti voci di costo:

- *Consulenze e prestazioni diverse*: la voce ha subito un incremento pari a 911 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio, riconducibile essenzialmente agli oneri non ricorrenti sostenuti in relazione al conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti alla controllata Focus Investments S.p.A., inclusi in questa voce per l'importo di circa 867 migliaia di euro;
- *Consulenze e spese legali e notarili*: rispetto al 2014 i costi per servizi di carattere legale si sono ridotti per 467 migliaia di euro, nonostante siano stati sostenuti nel 2015 oneri non ricorrenti legati al

conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti per circa 96 migliaia di euro. Si segnala che nel precedente esercizio la voce includeva costi per assistenza legale in merito ad una controversia con il *partner* in una *joint venture*, conclusa in sede arbitrale con esito positivo per Prelios S.p.A.;

- *Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza*: nel 2015 ammontano a 2.148 migliaia di euro, a fronte di 2.666 migliaia di euro del precedente esercizio. Si ricorda che l'Assemblea dei Soci riunitasi in data 16 ottobre 2015 ha provveduto a nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione, a seguito delle dimissioni presentate dai precedenti consiglieri; il nuovo Consiglio di Amministrazione è composto da nr 11 consiglieri (a fronte di nr 15 membri del precedente Consiglio) e non è stata rinnovata la carica di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- *Altre spese generali*: presentano un decremento rispetto al 2014 di 260 migliaia di euro; si riferiscono essenzialmente alcuni costi accessori relativi alle sedi (ad esempio vigilanza, logistica, trasporti) e alcuni costi connessi alla gestione *human resources* (ad esempio, servizi di supporto alla ricerca del personale). Nel 2014 la voce includeva alcuni oneri non ricorrenti legati alla riorganizzazione degli spazi nella sede di Milano R&D per circa 213 migliaia di euro.

Altre voci che hanno subito decrementi rispetto al precedente esercizio sono le spese per pubblicità e comunicazione (per 254 migliaia di euro) e le consulenze informatiche (per 244 migliaia di euro).

La voce "Altro" include principalmente i compensi relativi alla società di revisione, i compensi del collegio sindacale e spese di rappresentanza.

Per un dettaglio dei compensi alla società di revisione si rimanda al paragrafo 6.8.

Costi di godimento beni

Ammontano a 2.138 migliaia di euro, con un decremento di 360 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2014.

Sono ripartiti come segue:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Costi godimento beni di terzi di cui:		
- verso Gruppo Prelios	450	377
- verso altre parti correlate	1.452	1.763
- verso terzi	236	358
Totale	2.138	2.498

I costi verso le imprese del Gruppo Prelios includono i costi per affitto e oneri accessori per la sede di Roma via Colombo addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile, nonché alcuni costi per noleggio auto e noleggio macchine d'ufficio riaddebitati a Prelios dalle controllate.

I costi verso altre parti correlate si riferiscono principalmente al canone di affitto addebitato da Pirelli & C. S.p.A. per l'edificio R&D (per 1.359 migliaia di euro), e al riaddebito da parte di Pirelli Tyre S.p.A. degli oneri accessori relativi allo stesso edificio, pari a 86 migliaia di euro; i costi legati alle sedi vengono in buona parte riaddebitati alle società controllate tramite i contratti di sublocazione. Si segnala che in data 26 marzo 2015 Prelios S.p.A. ha sottoscritto con Pirelli & C. S.p.A. un *addendum* al contratto di locazione relativo alla sede di Milano – viale Pirelli 27 ("R&D"); con tale accordo è stata ridotta la porzione di immobile oggetto di locazione, con conseguente riduzione del canone annuo che viene fissato pari a 1.332 migliaia di euro con decorrenza dal 1° febbraio 2015 e pari a 1.364 migliaia di euro con decorrenza dal 1° febbraio 2016 (rispetto al canone annuo iniziale di 1.650 migliaia di euro); è stata altresì prorogata l'originale scadenza contrattuale dal 14 ottobre 2018 al 31 gennaio 2021. Con lo stesso accordo sono inoltre stati definiti gli importi annui forfettari delle spese per utenze e servizi dovute da Prelios a Pirelli Tyre.

I costi verso terzi includono essenzialmente costi per affitto sostenuti da Prelios S.p.A. a favore di dipendenti e canoni di noleggio di autovetture, parzialmente riaddebitati alle altre società del Gruppo. Nel precedente esercizio la voce includeva i costi per noleggio macchine d'ufficio che erano riaddebitati parzialmente alle società controllate; a partire dal 2015 il contratto di noleggio è invece in capo alla controllata Sare S.p.A., che riaddebita alla *holding* la quota di costo di competenza.

Perdita di valore dei crediti

Al 31 dicembre 2015 la voce ammonta a 197 migliaia di euro, a fronte di 2.278 migliaia di euro al 31 dicembre 2014, e include prevalentemente accantonamenti effettuati a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori, nonché, in via residuale, perdite su crediti realizzate.

Gli accantonamenti principali a fondo svalutazione crediti rilevati nel 2015 fanno riferimento ai crediti derivanti da pagamenti effettuati da Prelios S.p.A. per conto delle *joint venture* Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione) per 120 migliaia di euro e Alimede Luxembourg Sàrl per 56 migliaia di euro.

La voce include al 31 dicembre 2015 costi che si qualificano come oneri non ricorrenti per un totale di 177 migliaia di euro (2.146 migliaia di euro nel 2014), con un'incidenza sul totale della voce del 89,85% (94,21% nel 2014).

Accantonamenti rischi

Nel 2015 non sono stati registrati accantonamenti a fondi rischi, a fronte di 2.512 migliaia di euro rilevati nel precedente esercizio. Nel 2014 gli accantonamenti erano interamente relativi ad eventi non ricorrenti: per 2.200 migliaia di euro si riferivano ad un accantonamento a fronte di probabili oneri a carico della Società in relazione ad una risoluzione contrattuale avvenuta in passato, mentre per 288 migliaia di euro includevano l'adeguamento del fondo rischi accantonato a fronte degli oneri futuri previsti per la Società in relazione alla risoluzione anticipata del contratto di affitto con Fondo Cloe per l'edificio HQ2.

Oneri diversi di gestione

Ammontano a 734 migliaia di euro a fronte di 3.853 migliaia di euro al 31 dicembre 2014.

La voce accoglie costi relativi a tributi e imposte varie (incluso il costo rilevato per la quota indetraibile di IVA legata alle attività finanziarie), nonché costi per cancelleria e stampati, liberalità e altri oneri diversi. Al 31 dicembre 2014 includeva inoltre l'importo di 2.524 euro relativo all'effetto economico afferente al credito residuo verso il precedente azionista di Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) relativo ad alcune controversie giudiziali aventi prevalentemente ad oggetto contestazioni relative ad attività manutentive e di erogazione di servizi agli immobili relativi ad alcune commesse gestite per conto di Inpdap.

Al 31 dicembre 2015 la voce in commento include l'effetto positivo derivante da eventi non ricorrenti per 35 migliaia di euro, con un'incidenza sul totale della voce pari a 4,77%.

Nota 27. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI

Al 31 dicembre 2015 presenta un valore negativo per 23.864 migliaia di euro, a fronte di un valore negativo per 49.459 migliaia di euro al 31 dicembre 2014. La voce è così composta:

	01.01.2015 / 31.12.2015	01.01.2014 / 31.12.2014
Dividendi da joint venture	6.478	15.934
Totale dividendi	6.478	15.934
Utili su partecipazioni	3.422	2.743
Perdite su partecipazioni	(33.764)	(68.136)
Totale	(23.864)	(49.459)

I dividendi, pari a 6.478 migliaia di euro, si riferiscono alle distribuzioni di proventi e riserve deliberate dalle società Mistral RE B.V. (per 5.488 migliaia di euro, di cui 3.738 migliaia di euro afferenti la quota partecipata al 100% da Prelios S.p.A. attraverso la struttura delle *tracking shares*), Delamain Sàrl (per 946 migliaia di euro) e Bicocca Sàrl (per 44 migliaia di euro).

La voce “Perdite su partecipazioni” accoglie prevalentemente l’adeguamento del valore di carico delle partecipazioni, come illustrato nel commento della voce “Partecipazioni” (nota 3). Le svalutazioni più consistenti hanno interessato le società Prelios Netherlands B.V. (13.607 migliaia di euro), Manifatture Milano S.p.A. (4.424 migliaia di euro) e Centrale Immobiliare S.r.l. (2.078 migliaia di euro).

Al 31 dicembre 2015 la posta accoglie un effetto positivo per 255 migliaia di euro (positivo per 125 migliaia di euro nel 2014), riconducibile ad eventi che si qualificano come non ricorrenti, con un’incidenza sul totale della voce pari al 1,07% (0,25% al 31 dicembre 2014).

Nota 28. PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2015 a 16.818 migliaia di euro con un incremento pari a 4.229 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

La voce è così composta:

	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
Interessi attivi derivanti da attività non correnti:		
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	7.395	6.629
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	2.965	3.729
Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti	10.360	10.358
Interessi attivi derivanti da attività correnti:		
Interessi attivi bancari e interessi attivi diversi	64	408
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	1.285	1.386
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	88	41
Totale interessi attivi derivanti da attività correnti	1.437	1.835
Altri proventi derivanti da attività correnti:		
Altri proventi verso imprese controllate	112	251
Totale proventi finanziari derivanti da attività correnti	112	251
Utili su cambi	569	62
Altri/Varie	4.340	83
Totale	16.818	12.589

Gli interessi derivanti da attività non correnti ammontano al 31 dicembre 2015 a 10.360 migliaia di euro, con un incremento di 2 migliaia di euro rispetto al 2014; sono riferiti agli interessi maturati sui finanziamenti soci erogati a favore delle società del Gruppo.

Gli interessi derivanti da attività correnti includono gli interessi maturati sui conti correnti bancari, nonché sui saldi dei conti correnti infragrupo intrattenuti con le società controllate; includono inoltre 88 migliaia di euro riconducibili agli effetti dell'attualizzazione di crediti commerciali verso *joint venture*.

Gli altri proventi verso imprese controllate sono relativi ai recuperi di commissioni su fidejussioni sostenuti da Prelios nell'interesse delle società controllate.

Gli utili su cambi, pari a 569 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, sono riferiti essenzialmente al finanziamento in valuta polacca erogato alla *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V..

La voce "Altri/Varie" accoglie al 31 dicembre 2015, tra l'altro, il provento realizzato a fronte dell'estinzione anticipata, tramite pagamento di un importo forfettario inferiore al valore nominale, di un debito finanziario.

Nota 29. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 17.560 migliaia di euro con un decremento pari a 11.692 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2014. La variazione è riconducibile principalmente all'adeguamento negativo di valore dei titoli registrato nel precedente esercizio per 6.323 migliaia di euro, nonché dal decremento, per 3.993 migliaia di euro, degli oneri figurativi rilevati sui finanziamenti Senior e Super Senior rispetto all'anno precedente, a seguito della rimodulazione del contratto di finanziamento sottoscritto con le banche finanziatrici in data 4 marzo 2015.

Gli oneri finanziari presentano la seguente composizione:

	01.01.2015/ 31.12.2015	01.01.2014/ 31.12.2014
Interessi passivi bancari	15.966	20.286
Interessi passivi verso Gruppo Prelios	1.019	792
Interessi passivi verso altre parti correlate su prestito obbligazionario convertendo	-	408
Interessi passivi verso terzi su prestito obbligazionario convertendo	-	234
Interessi passivi verso altri	300	138
Totale interessi passivi	17.285	21.858
Oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	-	3
Oneri finanziari verso altri	232	6.673
Totale altri oneri finanziari	232	6.676
Perdite su cambi	43	718
Totale	17.560	29.252

Gli interessi passivi bancari includono gli interessi maturati sui finanziamenti Senior e Super Senior calcolati ai tassi determinati contrattualmente, per 7.682 migliaia di euro, nonché gli oneri finanziari figurativi calcolati a tasso di mercato sulle stesse linee di finanziamento, per 8.284 migliaia di euro.

Gli interessi passivi verso il Gruppo Prelios si riferiscono per 630 migliaia di euro agli interessi maturati sui conti correnti infragruppo in essere con le società controllate, nonché, per 117 migliaia di euro, agli interessi maturati sul finanziamento concesso da Prelios Polska Sp.z.o.o.; includono inoltre 272 migliaia di euro riconducibili principalmente agli effetti dell'attualizzazione di un credito commerciale verso *joint venture*.

Gli interessi passivi verso altri sono relativi agli interessi maturati nell'esercizio sul debito finanziario non corrente verso Intesa SanPaolo derivante da oneri contrattuali differiti in relazione a cessioni di quote partecipative avvenute in passato.

Gli oneri finanziari verso altri includono le commissioni bancarie e per fidejussioni, queste ultime in gran parte riaddebitate alle società controllate. Al 31 dicembre 2014 la voce accoglieva il già citato adeguamento negativo di valore dei titoli *junior*, per 6.323 migliaia di euro.

Le perdite su cambi ammontano a 43 migliaia di euro, a fronte di 718 migliaia di euro al 31 dicembre 2014, e sono state rilevate sul finanziamento in valuta polacca erogato alla *joint venture* Polish Investments Real Estate Holding II B.V. e sul finanziamento, anch'esso in valuta polacca, ottenuto dalla controllata Prelios Polska S.p.z.o.o..

Nota 30. IMPOSTE

Evidenziano al 31 dicembre 2015 un onere pari a 209 migliaia di euro a fronte di un provento di 536 migliaia di euro del 31 dicembre 2014.

La voce in esame accoglie le imposte correnti e differite, nonché oneri e proventi da consolidato fiscale, calcolate in base alle aliquote vigenti ed è così dettagliabile:

	01.01.2015	01.01.2014
	31.12.2015	31.12.2014
Imposte correnti	(549)	-
Oneri (Proventi) da consolidato fiscale	(96)	(1.775)
Imposte differite attive	854	1.678
Imposte differite passive	-	(439)
Totale imposte	209	(536)

Le imposte correnti positive sono attribuibili ad una differenza fra l'importo IRAP precedentemente accantonato e quanto effettivamente sostenuto.

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios, come illustrato nel commento alla voce "Crediti tributari" (nota 9).

La riconciliazione tra onere fiscale da bilancio ed onere fiscale teorico (Imposte sul reddito/IRAP) è così dettagliata:

IRAP	31.12.2015
RISULTATO OPERATIVO	(9.137)
Costo del lavoro	-
Gestione finanziaria (*)	(505)
Totale imponibile	(9.642)
IRAP teorica (aliquota 5,57%)	537
Delta imposte esercizio precedente	549
IRAP teorica rettificata	1.086
IRAP da bilancio	549
Differenza, dovuta a:	(537)
Imposta non iscritta su imponibile negativo	(450)
Costo del lavoro - stima quota indeducibile	(98)
Altri oneri finanziari non deducibili	-
Prestiti personale / CO. CO. PRO. / Amministratori	(132)
Svalutazione crediti / Perdite su crediti	(11)
Acc.to fondo rischi / Utilizzo	237
Interessi passivi indeducibili	(39)
Altre variazioni	(44)

(*) Inclusivo dei proventi finanziari riclassificati nella voce "Risultato da attività/passività destinate ad essere cedute".

IMPOSTE SUL REDDITO	31.12.2015
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE (*)	(29.414)
Storno risultato da partecipazioni (*)	19.771
Dividendi tassati	324
Altre variazioni tassabili/indeducibili	68
Totale imponibile	(9.251)
Imposta teorica	2.544
Delta imposte esercizio precedente	(1.197)
Imposta teorica rettificata	1.347
Imposte da bilancio	(758)
Differenza, dovuta a:	(2.105)
Interessi indeducibili art.96 TUIR	(1.657)
Imposta non iscritta su imponibile negativo	(730)
Perdita su crediti e svalutazione crediti	(186)
Costi indeducibili e sopravvenienze passive	(231)
(Accantonamento) / Utilizzo fondo rischi	952
Altre variazioni	(253)

(*) Inclusive delle poste riclassificate nella voce "Risultato da attività/passività destinate ad essere cedute".

Nota 31. RISULTATO DERIVANTE DA ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE

In conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5), la voce in commento accoglie i proventi e gli oneri derivanti da attività e passività oggetto di *discontinued operations*, quale è la cessione a terzi, perfezionata nel 2014, delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco DGAG (Deutsche Grundvermögen GmbH).

Al 31 dicembre 2015 la voce è pari complessivamente ad un valore positivo per 4.329 migliaia di euro, che include l'adeguamento del valore delle partecipazioni detenute in Prelios Netherlands B.V. e in Solaia RE Sàrl, nonché, per 236 migliaia di euro, i proventi finanziari riferiti agli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sulla parte di crediti finanziari non correnti vantati verso la controllata Prelios Netherlands B.V., da questa utilizzati a finanziamento delle *joint venture* cui fa capo il portafoglio DGAG.

Nel 2014 la voce, pari complessivamente ad un valore positivo per 9.636 migliaia di euro, includeva inoltre, per 1.213 migliaia di euro, la plusvalenza realizzata dalla cessione delle quote minoritarie detenute direttamente da Prelios S.p.A. nelle società tedesche facenti parte del gruppo DGAG.

6.7 Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2015 / 31.12.2015	Incidenza % (*)	01.01.2014 / 31.12.2014	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	6.845	55%	10.298	71%
Costi operativi	(7.800)	36%	(9.308)	28%
Risultato da partecipazioni	6.478		15.934	
Proventi finanziari	11.845	70%	12.036	96%
Oneri finanziari	(1.019)	6%	(1.203)	4%
Imposte	96		1.775	
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	236		684	

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

	31.12.2015				31.12.2014			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	7.912	99%	-	7.912	10.418	89%	-	10.418
Altri crediti:	17.854	84%	9.918	7.936	177.469	99%	137.424	40.045
- di cui finanziari	12.736	100%	6.760	5.976	174.382	100%	137.424	36.958
Crediti tributari	1.700	67%	-	1.700	2.859	91%	-	2.859
Attività destinate ad essere cedute	-		-	-	30.364	93%	-	30.364
Debiti commerciali	(4.246)	31%	-	(4.246)	(3.491)	27%	-	(3.491)
Altri debiti	(3.187)	58%	-	(3.187)	(5.722)	50%	-	(5.722)
Debiti tributari	(784)	100%	-	(784)	(2.550)	73%	-	(2.550)
Debiti verso altri finanziatori	(36.515)	13%	-	(36.515)	(72.510)	22%	-	(72.510)

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

Nel prospetto seguente vengono evidenziati i rapporti che Prelios S.p.A. ha intrattenuto nel corso dell'esercizio 2015 con le società controllate, collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios.

Verso controllate e collegate

Ricavi operativi	6.410	Includono principalmente fee per servizi generali, nonché il recupero di costi per affitto delle sedi, per l'utilizzo del marchio e costi di varia natura sostenuti da Prelios S.p.A. per conto delle controllate.
Costi operativi	(2.774)	Includono principalmente i costi per servizi generali prestati dalla controllata Sare S.p.A. e per l'assistenza tecnica prestata da altre società del gruppo, nonché alcuni riaddebiti di costi da parte delle società controllate.

Proventi finanziari	8.792	Si riferiscono prevalentemente agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi alle società partecipate e sui conti correnti infragruppo, nonché ai recuperi di commissioni su fidejussioni pagate per conto di controllate.
Oneri finanziari	(747)	Includono gli interessi passivi maturati sui conti correnti infragruppo, nonché sul finanziamento in valuta polacca dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..
Imposte	96	Si riferiscono ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	236	Accoglie gli interessi attivi verso Prelios Netherlands B.V. maturati sui finanziamenti destinati alle <i>joint venture</i> cui fa capo l'investimento DGAG, riclassificati in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Crediti commerciali correnti	7.389	Includono prevalentemente le fee per i servizi prestati alle controllate dalle strutture centrali di Prelios S.p.A., nonché i riaddebiti di costi per le sedi di Milano e Roma, per il marchio e costi di varia natura sostenuti da Prelios S.p.A. per conto delle controllate.
Altri crediti non correnti	9.906	La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2015 del finanziamento concesso alla controllata Prelios Deutschland GmbH, nonché a un credito non corrente vantato verso la stessa società.
- di cui finanziari	6.748	
Altri crediti correnti	6.493	Includono i saldi attivi dei conti correnti infragruppo in essere fra Prelios S.p.A. e le società partecipate (crediti finanziari), nonché i crediti per IVA verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA. La voce accoglie inoltre, per 4.892 migliaia di euro, il credito finanziario rilevato verso Focus Investment S.p.A. a fronte del debito di pari importo verso la partecipata Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione).
- di cui finanziari	5.976	
Crediti tributari correnti	1.700	Si riferiscono prevalentemente ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti commerciali correnti	(3.108)	La voce include i debiti verso le società controllate per servizi svolti e costi riaddebitati.
Altri debiti correnti	(3.176)	Includono il debito verso la controllata Prelios Netherlands B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente delle quote del Fondo Cloe, nonché il debito per IVA verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA.
Debiti tributari correnti	(784)	Sono riferiti ai debiti verso le società che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti verso altri finanziatori correnti	(31.623)	Sono riferiti ai saldi passivi dei conti correnti intercompany in essere fra Prelios S.p.A. e le società partecipate, nonché, per 1.872 migliaia di euro, al saldo al 31 dicembre 2015 del finanziamento in valuta ottenuto dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..
Verso joint venture ed altre imprese		
Ricavi operativi	418	Si riferiscono prevalentemente a ricavi per fees di asset management.
Costi operativi	(345)	Sono relativi ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile.
Risultato da partecipazioni	6.478	Si riferiscono essenzialmente ai proventi distribuiti dalle partecipate Mistral RE B.V. e Delamain Sàrl.
Proventi finanziari	3.053	Si riferiscono essenzialmente agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi alle società partecipate.
Oneri finanziari	(272)	La voce accoglie l'effetto negativo dell'attualizzazione di un credito commerciale verso <i>joint venture</i> .

Crediti commerciali correnti	506	Includono prevalentemente il credito vantato verso la <i>joint venture</i> Vesta S.r.l. a seguito dell'assegnazione effettuata a favore di Prelios S.p.A. da parte del terzo detentore delle notes di classe A del portafoglio Vesta.
Altri crediti non correnti	12	La voce accoglie i finanziamenti erogati a favore delle società partecipate. L'importo al 31 dicembre 2015 si riferisce al saldo residuo del finanziamento verso la società IN Holdings I Srl.
- di cui finanziari	12	
Altri crediti correnti	56	La voce accoglie il risconto del canone di affitto della sede di Roma - via Colombo, addebitato da Fondo Cloe.
- di cui finanziari	-	
Debiti commerciali correnti	(420)	Si riferiscono al debito verso Fondo Cloe per il canone di affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo.
Altri debiti correnti	(11)	Sono relativi principalmente a debiti verso <i>joint venture</i> per pagamenti da effettuare.
Debiti verso altri finanziatori correnti	(4.892)	Si riferiscono al debito di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della partecipata Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione).

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 dicembre 2015 tra Prelios S.p.A. ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. S.p.A. e le sue controllate, ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Verso Pirelli & C. S.p.A. e sue controllate, ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori		
Ricavi operativi	17	Si riferiscono al recupero di costi verso Pirelli & C. S.p.A..
Costi operativi	(2.019)	La voce include principalmente 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	17	Si riferiscono essenzialmente a crediti verso il Gruppo Pirelli per recuperi di costi.
Altri crediti correnti	1.387	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.
- di cui finanziari	-	
Debiti commerciali correnti	(718)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D e 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..

In considerazione della recente operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 e la conseguente variazione nella composizione della compagine sociale e degli assetti proprietari, i competenti organi societari di Prelios S.p.A. valuteranno prossimamente eventuali modifiche od integrazioni da apportare al perimetro delle parti considerate "correlate" nel presente bilancio.

Flussi di cassa

Al 31 dicembre 2015 non si segnalano flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 dicembre 2015, i compensi spettanti ai 23 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 15 in carica alla data del 31 dicembre 2015), ossia a coloro che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività di Prelios S.p.A., compresi gli amministratori (esecutivi o meno) ammontano a 2.792 migliaia di euro (4.123 migliaia di euro al 31 dicembre 2014), di cui 305 migliaia di euro imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" (934 migliaia di euro nel 2014), 2.357 migliaia di euro rilevati nella voce di conto economico "Altri costi" (3.189 migliaia di euro nel 2014) e 130 migliaia di euro sospesi patrimonialmente relativi ai compensi *una tantum* deliberati dal Consiglio di Amministrazione a favore di due componenti del Comitato Controllo Interno, Rischi e Corporate Governance per l'attività prestata nell'ambito dell'Operazione denominata "Progetto Centauro".

6.8 Altre informazioni

Compensi alla società di revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149 – *duodecies* del regolamento emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2015 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione, resi da Reconta Ernst & Young S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

Descrizione incarico	Onorari
Servizi di revisione	545
Servizi di attestazione (*)	525
Servizi diversi dalla revisione (**)	59
Totale	1.129

(*) Includono le attività legate all'operazione di aumento di capitale.

(**) Includono le attività di consulenza prestate da società appartenenti al gruppo Reconta Ernst&Young.

Milano, 21 marzo 2016

Il Consiglio di Amministrazione

7. PROSPETTI SUPPLEMENTARI AL BILANCIO SEPARATO

7.1 Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e *joint venture* (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)

Denominazione	Sede Legale Città	Capitale sociale ultimo bilancio	Patrimonio netto ultimo bilancio	Utile/(Perdita) ultimo bilancio	% di possesso	Valore di carico 31.12.2015	Patrimonio netto pro quota	
Partecipazioni in società controllate								
1	CFT Finanziaria S.p.A.	Milano	20.110	15.466	28	100,00%	15.465	15.466
2	Edinord Gestioni S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	100	97	272	100,00%	410	97
3	Focus Investments S.p.A. (a)	Milano	150	48.516	(12.959)	100,00%	179.951	48.516
4	Prelios Agency S.p.A.	Milano	1.000	974	(1.359)	100,00%	2.996	974
5	Prelios Credit Servicing S.p.A.	Milano	4.511	5.057	(823)	100,00%	6.716	5.057
6	Prelios Deutschland GmbH (b)	Amburgo (Germania)	5.000	(20.834)	(1.660)	100,00%	-	(20.834)
7	Prelios Integra S.p.A.	Milano	124	559	(123)	100,00%	6.963	559
8	Prelios Polska Spz.o.o. (a) (c)	Varsavia (Polonia)	8.309	738	(542)	100,00%	437	738
9	Prelios RE Advisory Spz.o.o. (a) (c)	Varsavia (Polonia)	235	119	(116)	100,00%	238	119
10	Prelios SGR S.p.A.	Milano	24.559	28.778	4.095	90,00%	52.634	25.900
11	Progetto Bicocca Università S.r.l. (in liquidazione) (d)	Milano	50	(23)	(3)	50,50%	-	(12)
12	Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Milano	520	949	55	100,00%	875	949
13	Sustainable Energy S.r.l.	Milano	10	9	(2)	100,00%	8	9
Totale partecipazioni in società controllate			64.678	80.405	(13.137)		266.693	77.539
Partecipazioni in società collegate								
14	Sci Roev Texas Partners L.P. (e)	Dallas (USA)	141	13	(128)	10,00%	-	1
Totale partecipazioni in società collegate			141	13	(128)		-	1
Partecipazioni in joint venture								
15	Afrodite S.à.r.l. (f)	Lussemburgo	4.129	(15.213)	(3.852)	40,00%	-	(6.085)
16	Alceo B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	18	(6)	(404)	33,00%	-	(2)
17	Almede Luxembourg S.à.r.l. (b)	Lussemburgo	13	(186)	(46)	35,05%	-	(65)
18	Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione) (g)	Milano	100	(61.635)	(21.165)	34,60%	-	(21.324)
19	Artemide S.à.r.l. (f)	Lussemburgo	2.857	(10.932)	(2.794)	35,00%	-	(3.826)
20	Austin S.à.r.l. (b)	Lussemburgo	125	(17.887)	(584)	28,46%	-	(5.091)
21	Bicocca S.à.r.l. (b)	Lussemburgo	13	202	(98)	35,00%	-	71
22	Dallas S.à.r.l. (b)	Lussemburgo	125	(17.887)	(582)	28,46%	-	(5.091)
23	Golfo Aranci S.p.A. (in liquidazione) (b)	Golfo Aranci (OT)	1.000	(819)	(619)	43,80%	-	(359)
24	Gromis S.r.l. (in liquidazione) (h)	Milano	10	(5.819)	7	33,00%	-	(1.920)
25	IN Holdings I S.à.r.l. (b)	Lussemburgo	2.596	(135)	(17)	20,50%	-	(28)
26	Maro S.r.l. (in liquidazione) (g)	Milano	20	(1.718)	(727)	25,00%	-	(430)
27	Nashville S.à.r.l. (b)	Lussemburgo	125	(17.845)	(577)	28,46%	-	(5.079)
28	Officinae Verdi S.p.A.	Roma	1.455	2.641	354	38,89%	1.500	1.027
29	Rinascente/Upim S.r.l. (i)	Milano	10	1.986	(66)	20,00%	416	397
30	Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione) (l)	Milano	100	(5.310)	(2.809)	50,00%	-	(2.655)
31	Roca S.r.l. (in liquidazione) (g)	Milano	20	(3.100)	(36)	25,00%	-	(775)
32	Sigma RE B.V. (b)	Amsterdam (Olanda)	18	(136.248)	(9.121)	22,66%	-	-
33	Solaia RE S.à.r.l. (f) (m)	Lussemburgo	13	16.024	(7.291)	40,00%	-	6.410
34	Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione) (b)	Milano	500	1.200	143	20,00%	-	240
35	Vesta Finance S.r.l. (b)	Milano	10	12	-	35,00%	4	4
Totale partecipazioni in joint venture			13.257	(272.675)	(50.284)		1.920	(44.580)

(a) Miglior risultato stimato della società.

(b) Dati riferiti al 31 dicembre 2014, ultimo bilancio approvato della società.

(c) I valori sono stati convertiti al tasso PLN/EUR del 31 dicembre 2015, pari a 4,2639.

(d) Dati riferiti al 30 novembre 2015, data del bilancio finale di liquidazione della società. La società è stata cancellata dal Registro delle Imprese in data 20 gennaio 2016.

(e) I valori sono stati convertiti al tasso USD/EUR del 31 dicembre 2015, pari a 1,0887.

(f) Dati riferiti al 31 dicembre 2013, ultimo bilancio approvato della società.

(g) Dati riferiti al 31 dicembre 2012, ultimo bilancio approvato della società.

(h) Dati riferiti alla situazione economica e patrimoniale al 28 settembre 2015 redatta per la messa in liquidazione della società.

(i) Dati riferiti al 31 luglio 2015, ultimo bilancio approvato della società.

(l) Dati riferiti alla situazione economica e patrimoniale al 24 dicembre 2014 redatta per la messa in liquidazione della società.

(m) La partecipazione risulta iscritta al fair value in coerenza con le disposizioni dell'IFRS 5. Il fair value è stato determinato sulla base della stima dei flussi di cassa rinvenienti dall'operazione di dismissione del portafoglio DGAG.

Dal 31 dicembre 2013 il valore della partecipazione è stato riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute".

8. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Sergio Iasi, in qualità di Amministratore Delegato, e Marco Andreasi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, di Prelios S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio, nel corso del periodo 1 gennaio 2015 – 31 dicembre 2015.

2. Al riguardo si segnala che la valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 è avvenuta sulla base della valutazione del sistema di controllo interno. Tale valutazione si è basata su di uno specifico processo definito in coerenza dei criteri stabiliti nel modello "*Internal Control – Integrated Framework*" emesso dal "*Committee of Sponsoring Organizations of Traedway Commission*" (COSO) che rappresenta un *framework* di riferimento generalmente accettato a livello internazionale.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio di esercizio:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

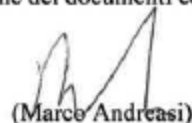
21 marzo 2016

L'Amministratore Delegato



(Sergio Iasi)

Il Dirigente Preposto alla
redazione dei documenti contabili societari



(Marco Andreasi)

**9. RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI
(AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE)**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

(ai sensi dell'art. 153 D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, codice civile)

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (“**Testo Unico della Finanza**”) e dell'art. 2429, comma 2 del codice civile, è tenuto a riferire all'Assemblea degli Azionisti chiamata ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio e sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati.

Il Collegio Sindacale è chiamato, altresì, eventualmente a fare proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione e alle materie di sua competenza.

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti dell'8 maggio 2013, che ha confermato nell'incarico il Presidente Prof. Enrico Laghi e ha nominato, per la prima volta, quali sindaci effettivi il Dott. Marco de Ruvo e la Dott.ssa Michela Zeme. Sono stati, altresì, nominati quali sindaci supplenti il Dott. Luca Aurelio Guarna e la Dott.ssa Flavia Daunia Minutillo.

Nel corso dell'esercizio 2015, il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza nei termini previsti dalla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nonché delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale.

A dicembre 2015, Prelios ha portato a termine la prima fase del processo di riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” - iniziato nel corso del 2013 - mediante l'operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli investimenti e co-investimenti immobiliari (gli “**Investimenti**”) da quella di gestione e servizi immobiliari (i “**Servizi**”), perfezionatasi poi agli inizi del 2016, in un più ampio quadro di rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo. L'operazione di separazione si è realizzata mediante il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti a favore della società beneficiaria Focus Investments S.p.A., società inizialmente controllata al 100% dalla Società ed attualmente

1

partecipata da Prelios S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A., titolari ciascuno del 25% del diritto di voto.

Il Collegio Sindacale segnala poi che – nel contesto complessivo dell'operazione e in esecuzione della delega attribuita dall'Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015 agli Amministratori, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile – il Consiglio di Amministrazione della Società:

- (a) in data 12 gennaio 2016, ha approvato l'operazione di aumento del capitale sociale in via scindibile e a pagamento per un ammontare complessivo (incluso l'eventuale sovrapprezzo) di massimi Euro 66.500.000,00, mediante emissione di un numero di azioni da offrirsi in opzione agli aventi diritto che, alla data di inizio del periodo di sottoscrizione, fossero risultati titolari di azioni ordinarie e azioni di categoria B, in proporzione al numero di azioni rispettivamente possedute, rinviando a successiva deliberazione consiliare la determinazione dell'esatto ammontare dell'aumento di capitale nonché del prezzo di emissione e del rapporto di sottoscrizione;
- (b) in data 3 febbraio 2016, ha fissato le condizioni definitive dell'aumento di capitale sociale deliberando di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile per massimi nominali Euro 6.461.456,31 oltre a un sovrapprezzo complessivo di massimi Euro 60.026.929,12 e così per complessivi massimi Euro 66.488.385,43 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di complessive massime n. 646.145.631 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,1029 dei quali Euro 0,0100 da imputarsi a capitale ed Euro 0,0929 da imputarsi a sovrapprezzo, da offrire in opzione agli azionisti (titolari di azioni ordinarie e titolari di azioni di categoria B) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile.

In seguito - in ottemperanza alla normativa, di legge e regolamentare, vigente - è stata data esecuzione alla richiamata operazione di aumento di capitale, previa autorizzazione di Consob alla pubblicazione 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 Prelios S.p.A..

In esito al perfezionamento di quanto sopra, in data 10 marzo 2016, è stata depositata - ai sensi di legge - al competente Registro delle Imprese di Milano, l'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale in opzione. Pertanto, il Collegio Sindacale attesta che il capitale sociale

attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a Euro 55.686.524,26 suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Pertanto in esito al completamento della suddetta operazione, conclusasi positivamente nei primi mesi del 2016 a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni sospensive che ancora sussistevano al 31 dicembre 2015 e del perfezionamento del relativo processo, il Gruppo Prelios si è concentrato nel settore Servizi attraverso società operative indipendenti e costituisce una piattaforma di gestione e servizi immobiliari con un'offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi. In particolare, l'attività del Gruppo si svolge secondo due direttrici principali:

- gestione attiva nell'*asset & fund management* effettuata da Prelios SGR e nel settore dei *non performing loans* tramite Prelios Credit Servicing ("*alternative asset management*");
- sviluppo del *business* dei Servizi immobiliari attraverso il polo Prelios *Integrated Services* che offre servizi di *property* e servizi tecnici immobiliari in Italia e in Germania, tramite le società Prelios Integra e Prelios Immobilien Management, nonché servizi di intermediazione e valutazione svolti, quest'ultimi, da Prelios Agency e Prelios Valuations & e-Services ("*real estate services*").

*

Premesso quanto sopra, il Collegio Sindacale segnala che, in data 21 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2015 che chiude con una perdita di gruppo di Euro migliaia 44.537 a livello consolidato e di Euro 29.622.332,51 a livello di bilancio d'esercizio.

A tale ultimo riguardo, si evidenzia che - tenuto conto dell'ammontare del capitale sociale attuale (pari a Euro 55.686.524,26) e della riserva sovrapprezzo (pari a Euro 60.026.929,12) costituitasi per l'effetto dell'integrale esecuzione dell'aumento di capitale in opzione - la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a Euro 29.622.332,51) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

3



Il bilancio separato di Prelios S.p.A., al pari del bilancio consolidato, è stato redatto in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, in vigore al 31 dicembre 2015, nonché conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005.

Il bilancio della Società è costituito dagli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative.

Il bilancio è corredato dalla Relazione degli Amministratori sulla gestione e nel fascicolo di bilancio è inserita la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti proprietari.

Nella Relazione degli Amministratori sulla gestione sono riepilogati i principali rischi e incertezze e si dà conto dell'evoluzione prevedibile della gestione.

Si segnala inoltre che, in conformità e ai sensi dell'art. 123-ter del Testo Unico della Finanza, verrà sottoposta all'Assemblea Ordinaria degli azionisti la Relazione sulla Remunerazione, articolata in due sezioni che illustrano:

- (i) la Politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica;
- (ii) il Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2015 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nella quale viene data adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, compresi i trattamenti previsti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, evidenziando la coerenza con la politica in materia di remunerazione approvata nell'esercizio precedente.

Operazioni ed eventi di particolare rilevanza

In data 6 agosto 2015, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la già citata operazione di separazione delle attività di *business* riferite agli Investimenti da trasferire in un separato veicolo societario solo inizialmente controllato da Prelios e successivamente oggetto di deconsolidamento da quest'ultima. L'operazione è stata finalizzata anche al rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un

equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale, nel cui ambito è stato previsto l'aumento di capitale in opzione di Prelios nei termini in precedenza richiamati. In pari data, nel contesto dell'operazione stessa, è stato approvato il Piano Industriale 2015-2017 la cui veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lett. d), R.D. 16 marzo 1942, n. 267 è stata oggetto di attestazione da parte del dott. Mario Civetta, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'operazione.

In data 8 ottobre 2015, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato il perfezionamento di quanto sopra approvando la sottoscrizione di (i) un accordo quadro tra Prelios, da una parte, e Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., dall'altra (i "**Partners**"), che ha disciplinato la realizzazione dell'operazione (l'**Accordo Quadro**"); e (ii) un accordo di rimodulazione del debito tra Prelios e le banche finanziatrici (il "**Nuovo Accordo di Rimodulazione**"), che ha disciplinato termini e condizioni della rimodulazione dell'indebitamento bancario della Società. Pertanto, nel contesto complessivo dell'operazione e secondo termini e condizioni indicati dai suddetti accordi, il Consiglio di Amministrazione ha approvato:

- a) il conferimento del ramo d'azienda relativo agli Investimenti a favore della società neocostituita Focus Investments S.p.A.. Il valore di conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti è stato oggetto della relazione di stima redatta, ai sensi dell'art. 2343-ter, secondo comma, lettera b), del codice civile, dal Prof. Mario Massari, esperto indipendente dotato di adeguata e comprovata professionalità, nonché dei requisiti di indipendenza e assenza di interessi nell'operazione;
- b) il successivo ingresso in Focus Investments S.p.A. dei *Partners* attraverso un aumento di capitale a loro riservato ed una *governance* che, per effetto dei diritti di voto, ha determinato la perdita del controllo da parte di Prelios e il conseguente deconsolidamento di Focus Investments S.p.A.;
- c) la sottoscrizione del contratto di compravendita inerente l'acquisizione della partecipazione detenuta da Intesa Sanpaolo S.p.A. in Prelios SGR, rappresentativa del 10% del relativo capitale sociale;



- d) un aumento di capitale in Prelios per massimi 66,5 milioni di euro, offerto in opzione agli aventi diritto ai sensi di legge e interamente garantito dalle banche finanziatrici della Società.

In data 29 dicembre 2015, è stato perfezionato il *closing* della prima parte dell'operazione straordinaria di *spin off*, ovvero di separazione delle attività di *business* relative agli Investimenti di Prelios da quelle relative alle attività di Servizi. In particolare, in tale data - con efficacia a decorrere dal 31 dicembre 2015 - è avvenuto il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti a favore della società beneficiaria Focus Investments S.p.A., inizialmente controllata al 100% dalla Società.

Si segnala, inoltre, che:

- in data 12 gennaio 2016, è stato eseguito l'aumento di capitale di Euro 12 milioni riservato ai *Partners* in Focus Investments S.p.A., con la ripartizione del capitale sociale in azioni di diversa categoria affinché la *governance* della società fosse paritaria tra tutti e quattro i soci, determinando la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios;
- in data 25 febbraio 2016, Prelios S.p.A. ha sottoscritto gli strumenti finanziari partecipativi (SFP) emessi da Focus Investments S.p.A. a fronte dell'apporto di 19,95 milioni di euro, precisandosi che una porzione pari a 50 mila euro, del complessivo apporto per cassa previsto pari ad 20 milioni di euro, era già stata versata dalla società in Focus Investments S.p.A. al momento della costituzione della stessa. Da tale adempimento, previsto tra le condizioni poste per il buon esito della complessiva operazione, è conseguita la totale liberazione di Prelios S.p.A. dalla responsabilità relativa alla porzione di debito conferito in Focus Investments S.p.A., pari a circa 176 milioni di euro alla data di efficacia del conferimento;
- in data 21 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2016 che, nel contesto del Piano Industriale 2015-2017, conferma la focalizzazione dell'attività del Gruppo Prelios nel settore Servizi, confermando altresì i *target* comunicati al mercato nell'ambito del Piano Industriale 2015-2017 approvato dal Consiglio di Amministrazione dello scorso 6 agosto.

Ulteriori informazioni sulle operazioni e l'attività svolta dalla Società e dalle sue partecipate, ivi comprese quelle intervenute successivamente alla chiusura dell'esercizio, sono contenuti nella Relazione degli Amministratori sulla gestione al 31 dicembre 2015.



Operazioni atipiche o inusuali

Le operazioni rilevanti dell'esercizio 2015 sono esposte in dettaglio nella Relazione degli Amministratori sulla gestione. Non ci risultano operazioni atipiche o inusuali.

Operazioni infragruppo o con parti correlate

Le operazioni infragruppo, da noi esaminate, sono di natura ordinaria e sono essenzialmente costituite da prestazioni di servizi amministrativi, tecnici, finanziari e organizzativi, nonché di allocazione di costi di struttura sostenuti centralmente. Esse sono state regolate applicando normali condizioni determinate con parametri *standard*, che rispecchiano l'effettiva fruizione dei servizi e sono state svolte nell'interesse della Società, in quanto finalizzate alla razionalizzazione dell'uso delle risorse del Gruppo.

Le operazioni con parti correlate diverse dalle operazioni infragruppo sono di natura ordinaria e sono state regolate a condizioni *standard* o di mercato o comunque congrue e rispondenti all'interesse aziendale; sono state, in ogni caso, realizzate previo esame e valutazione da parte del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* (nella sua veste di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate - “**Comitato OPC**”, alle cui riunioni ha partecipato il Collegio Sindacale), che ha sempre espresso il proprio parere favorevole, obbligatorio e vincolante, in conformità alla disciplina vigente in materia ed alla specifica procedura adottata dalla Società in merito.

Tali operazioni sono indicate nelle note di commento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato, nelle quali sono riportati anche i conseguenti effetti economici.

Al riguardo, si evidenzia in particolare che, la richiamata operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* nel settore degli Investimenti dai Servizi, attraverso il conferimento in Focus Investments S.p.A. del relativo ramo d'azienda, nonché il rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale, nel cui ambito è stato finalizzato l'aumento di Capitale di Prelios, è stata qualificata, fin dalla sua origine e in via prudenziale, ai sensi della normativa vigente in materia di operazioni con parti correlate e della Procedura che la Società ha adottato in materia, quale “Operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza”:

7

- a) in considerazione del possibile interesse da parte di Pirelli & C. S.p.A. (unitamente a Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) a valutare un proprio coinvolgimento e, successivamente, confermato;
- b) avuto anche riguardo (a prescindere dal superamento o meno degli indici di rilevanza indicati dalla normativa in materia) alla natura, al rilievo strategico, all'entità o agli impegni che l'Operazione avrebbe potuto comportare, tali da poter avere un'incidenza notevole sull'attività della Società e del Gruppo.

Pertanto, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate *pro tempore* in carica interamente composto da Amministratori non esecutivi e indipendenti, non correlati all'operazione – al termine di un articolato processo di riunioni e flussi informativi e conseguenti valutazioni – ha espresso all'unanimità il proprio parere favorevole vincolante all'operazione, poi approvata, senza astensione né voti contrari dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Per maggiori dettagli riguardo, si fa rinvio al Documento Informativo in materia di Operazioni con Parti Correlate predisposto dalla Società e messo a disposizione del pubblico, secondo termini e modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza della normativa, di legge e regolamentare, vigente in materia di operazioni con parti correlate nonché della Procedura che la Società ha adottato al riguardo, conforme ai principi della disciplina applicabile.

Politica della Società in materia di Remunerazione.

Il Collegio Sindacale, per quanto di propria competenza, ha esaminato nel corso dell'esercizio 2015 le proposte avanzate - previa valutazione del Comitato per la Remunerazione - relativamente alla struttura remunerativa variabile degli amministratori esecutivi ed alla relativa consuntivazione, esprimendo i pareri previsti dall'art. 2389 del codice civile.

In linea generale, il Collegio Sindacale ha verificato la loro coerenza con la vigente Politica in materia di Remunerazione adottata dalla Società in ottemperanza a quanto disciplinato dal Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. e dalla normativa, anche regolamentare, *pro-tempore* vigente.

Attività di Vigilanza ai sensi del “Testo Unico della Revisione Legale dei conti”.

La Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi che interagiscono tra di loro nell’ambito delle rispettive competenze, con particolare riferimento alla loro partecipazione alle riunioni dei vari organi ed al sistema di flussi informativi in essere.

La responsabilità del sistema di controllo interno compete al Consiglio, che ne fissa le linee di indirizzo e ne verifica periodicamente l’adeguatezza e l’effettivo funzionamento, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati, determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell’impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

Nel corso del 2015, tale attività è stata effettuata e monitorata con particolare riguardo alla struttura finanziaria complessiva ed al livello di debito sostenibile.

Nel corso dell’esercizio sono proseguite le attività di *Enterprise Risk Management* (il “**Progetto ERM**”), il cui presidio nonché il coordinamento del processo di *Risk Management* sono affidati al *Risk Officer* della Società, finalizzato a:

- fornire al *management* uno strumento idoneo per esplicitare e valutare i fattori di rischio e le opportunità insiti nelle decisioni aziendali a supporto e rafforzamento dei processi decisionali e delle capacità previsionali del Gruppo;
- mettere a disposizione degli Amministratori uno strumento organico sul quale fare affidamento per: (i) comprendere e valutare il profilo di rischio assunto nel perseguimento della strategia definita; (ii) valutare periodicamente l’adeguatezza e l’efficacia del sistema di gestione dei rischi.

Si segnala, che il Consiglio di Amministrazione - previa valutazione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* - in data 14 maggio, 29 luglio e 6 novembre 2015, ha esaminato e approvato le attività svolte, valutando positivamente il Progetto ERM adottato.

Il Consiglio di Amministrazione, che ha individuato un Amministratore quale “*incaricato del*



sistema di controllo interno e di gestione dei rischi”, si avvale, per le relative attività, del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* alle cui riunioni partecipa di regola anche il Collegio Sindacale.

Il Consiglio, oltre alla funzione di *Risk Management*, ha anche istituito la funzione di *Internal Audit*.

Il Collegio Sindacale interagisce con il predetto Comitato e con i Responsabili delle funzioni *Internal Audit* e *Risk Management* nonché con la società di revisione incaricata *Reconta Ernst & Young S.p.A.*, scambiando informazioni sulle rispettive attività svolte, ai fini di un più efficiente funzionamento del sistema di controllo interno.

Sono, altresì, previsti specifici perimetri di interazione con le società del Gruppo soggette a vigilanza (*i.e.* Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.) nel rispetto della loro autonomia e indipendenza, come richiesto dalla vigente normativa.

Di regola, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del citato Comitato partecipa anche il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Nel corso dell'esercizio 2015, in particolare, il Collegio Sindacale è di regola intervenuto alle riunioni del Comitato per Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, consentendo così maggiore tempestività di informativa e semplificazione nei rapporti tra i vari organi oltreché un più efficace coordinamento e una migliore dialettica tra i medesimi.

Considerato poi che il Testo Unico della Revisione Legale (D.lgs. n. 39/2010) attribuisce al Collegio Sindacale (identificato quale “*Comitato per il Controllo Interno e per la Revisione Contabile*”) specifiche funzioni di vigilanza, si evidenzia che il Collegio Sindacale e il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, hanno ritenuto di coordinare le rispettive attività, anche attraverso riunioni congiunte.

Stante quanto sopra, è stato stabilito che Collegio Sindacale e Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* trattino - di regola - in seduta comune le specifiche materie inerenti: (i) il processo di informativa finanziaria; (ii) l'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio; (iii) la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati; e (iv) l'indipendenza della società di revisione.

Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio del processo di "formazione" e "diffusione" delle informazioni finanziarie.

In particolare, il Collegio Sindacale ha ricevuto ed esaminato con l'assistenza del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari (il "**Dirigente Preposto**") il contenuto delle procedure che dettano norme e processi anche nell'attività di formazione del bilancio della Società e del bilancio consolidato, oltre che degli altri documenti contabili periodici.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, avuto evidenza del processo che ha consentito al Dirigente Preposto e all'Amministratore Delegato di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza ed è stato informato del fatto che le procedure amministrative/contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente Preposto, che congiuntamente all'Amministratore Delegato ne attesta l'adeguatezza e l'effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio/consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

La funzione di *Internal Audit* svolge interventi di *audit* periodici volti a verificare l'adeguatezza del disegno e l'operatività dei controlli su società e processi a campione, selezionati in base a criteri di materialità.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

Attività di vigilanza sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio e revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati.

Il Collegio Sindacale, unitamente al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, ha periodicamente incontrato il Responsabile *Internal Audit*, ricevendo puntuale informativa circa i risultati degli interventi di *audit* finalizzati a verificare l'adeguatezza e l'operatività del sistema di controllo interno, il rispetto della legge, delle procedure e dei processi aziendali nonché sull'attività di implementazione dei relativi piani di miglioramento.

Ha altresì ricevuto il Piano di *Audit* per l'esercizio 2015, approvato dal Consiglio di

Amministrazione, e il relativo consuntivo.

Il Collegio Sindacale dà, altresì, atto che il Responsabile della Funzione *Internal Audit*:

- può contare su una struttura indipendente e dotata di specifica esperienza in materia, nonché di adeguate risorse finanziarie per l'assolvimento dei propri compiti rese disponibili all'occorrenza senza specifiche limitazioni. Ha libero accesso a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico e poteri di accesso e richiesta nei confronti di tutte le funzioni aziendali;
- nel corso dell'anno 2015, ha riferito periodicamente sul proprio operato al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, alle cui riunioni hanno sempre partecipato il Collegio Sindacale e il Dirigente Preposto;
- attraverso *reports di audit* specifici ha evidenziato quanto periodicamente rilevato nell'attività di controllo ed i conseguenti suggerimenti relativi alle misure giudicate necessarie per il miglioramento del Sistema di Controllo Interno. Tali misure sono state condivise dal *management* con l'individuazione di specifici piani di azioni da porre in essere, che sono stati poi oggetto di *follow up*;
- ha predisposto tempestivamente le relazioni su eventi di particolare rilevanza ed effettuato gli interventi di *audit* richiesti seppur non previsti nel piano delle verifiche.

Inoltre, con periodicità semestrale ha ricevuto dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e dall'Organismo di Vigilanza le rispettive relazioni sull'attività svolta.

Il Collegio Sindacale ha, in particolare, preso atto di quanto riferito dal Dirigente Preposto che, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2015, ha confermato l'adeguatezza e idoneità dei poteri e mezzi allo stesso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della Società, confermando anche di aver avuto accesso diretto a tutte le informazioni necessarie per la produzione dei dati contabili, senza necessità di autorizzazione alcuna.

Il Collegio Sindacale ha, anche, preso atto che il Dirigente Preposto ha riferito di essere parte del sistema di flussi informativi interni ai fini contabili e di aver approvato tutte le procedure aziendali che hanno avuto impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Il Collegio Sindacale ha incontrato con periodicità almeno trimestrale la società di revisione



Reconta Ernst & Young S.p.A..

Nel corso di tali incontri, non sono emerse questioni di particolare rilevanza in sede di controlli periodici di revisione né carenze significative nel sistema di controllo interno relativo al processo di informativa finanziaria, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 19, comma 3, del Testo Unico della Revisione Legale dei Conti.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, preso atto del Piano di revisione 2015 ed è stato, altresì, aggiornato su struttura e attività della stessa società di revisione nell'ambito del Gruppo Prelios.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno e di governo dei rischi nel loro complesso e rileva, quindi, che non sussistono rilievi da segnalare all'Assemblea.

Attività di vigilanza sull'indipendenza della società di revisione, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi non di revisione.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'indipendenza della società di revisione - *Reconta Ernst & Young S.p.A.* - e, in particolare, ha ricevuto evidenza degli incarichi diversi dai servizi di revisione da attribuire al revisore legale, non rilevando situazione di incompatibilità o comunque problematiche; in merito, ha preso visione delle procedure adottate dalla società di revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.* per limitare i rischi alla sua indipendenza, ricevendo conferma circa l'attuale ed effettiva sussistenza della medesima.

In particolare, con specifico riferimento all'esercizio 2015 e fino alla data di rilascio della comunicazione ufficiale in data 16 marzo 2016 indirizzata al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 17, comma 9, lett. a), del D.Lgs. 39/2010, la società di revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.* ha confermato l'assenza di situazioni che possano aver compromesso l'indipendenza della stessa o cause di incompatibilità ai sensi della disciplina applicabile.

Al fine di salvaguardare il requisito di indipendenza delle società incaricate della revisione legale dei conti, la Società ha peraltro adottato una Procedura *ad hoc* che disciplina organicamente la materia in relazione ai servizi dalla stessa prestati.

Per ogni categoria di servizi sono stabiliti facoltà e limiti di conferimento nonché le modalità procedurali di approvazione e gli obblighi di informativa dei dati consuntivi.

Si segnala, infine, che con riferimento alla controllata Prelios SGR S.p.A., stante la peculiarità della disciplina cui la medesima è sottoposta, è stato previsto che l'applicazione della Procedura avvenga nei limiti di compatibilità con la predetta disciplina speciale. Si evidenzia che l'assemblea degli azionisti della società di gestione del risparmio ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale della società controllata, a *PricewaterhouseCoopers S.p.A.* l'incarico di revisione in scadenza con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Con specifico riferimento all'esercizio 2015, *Reconta Ernst & Young S.p.A.* e/o entità facenti parte del suo *network* hanno svolto a favore del Gruppo le attività di seguito riassunte:

	Onorari parziali	Onorari totali
Servizi di revisione:		1.239
Prelios S.p.A.	545	
Controllate	694	
Servizi di attestazione:		549
Prelios S.p.A.	525	
Controllate	24	
Servizi di diversi dalla revisione:		59
Controllate	59	
Totale generale:		1.847
Prelios S.p.A.		1.129
Controllate		718

Il Collegio Sindacale ha ritenuto i corrispettivi summenzionati adeguati alla dimensione, alla complessità ed alle caratteristiche dei lavori effettuati e non idonei ad incidere sull'indipendenza della società di revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.*.

Ulteriori attività del Collegio Sindacale e informativa richiesta da Consob.

Nell'esercizio delle proprie funzioni il Collegio Sindacale, come prescritto dall'art. 2403 del codice civile e dall'art. 149 del Testo Unico della Finanza:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto Sociale;

- ha vigilato sull'espletamento degli adempimenti correlati alle normative "*Market abuse*" e "*Tutela del risparmio*" in materia di informativa societaria e di "*Internal Dealing*", con particolare riferimento al trattamento delle informazioni privilegiate ed alla procedura per la diffusione dei comunicati e delle informazioni al pubblico;
- ha ottenuto dagli Amministratori, con periodicità almeno trimestrale, anche in ottemperanza a quanto previsto dall'apposita procedura approvata dal Consiglio di Amministrazione, informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale realizzate dalla Società. Il Collegio Sindacale può ragionevolmente assicurare che le operazioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge e allo Statuto Sociale e non sono manifestamente imprudenti, o azzardate, o in conflitto di interesse, o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- ha monitorato, durante il 2015, le condizioni affinché la Società potesse continuare ad operare in continuità aziendale, in coerenza con gli obiettivi del Piano Industriale 2015-2017 verificando in particolare periodicamente, nel corso dell'esercizio, il livello di disponibilità liquide e dei piani di tesoreria a breve termine;
- ha vigilato, con riferimento alla Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, in merito al processo di valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo, tenuto conto dell'importanza del processo ai fini dell'apprezzamento della consistenza e del valore del portafoglio immobiliare nonché del ruolo che gli esperti indipendenti rivestono nell'ambito del processo stesso;
- ha vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58/1998, avendo constatato che la Società è in grado di adempiere tempestivamente e regolarmente agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge, come disposto dal citato art. 114, comma 2, del D.Lgs. n. 58/1998. Ciò anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni organizzative;



- ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza, istituito in coerenza con l'adozione di un apposito Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 e al quale partecipa un componente del Collegio Sindacale, informazioni circa l'attività effettuata dal medesimo organismo, dalla quale non risultano emerse anomalie o fatti censurabili;
- dà atto che nei consigli di amministrazione delle società controllate sono presenti, in taluni casi, anche dirigenti della Capogruppo Prelios S.p.A. (nei limiti ed in conformità di quanto eventualmente disciplinato dalle specifiche normative di settore e dell'autonomia propria di soggetti giuridici distinti), che garantiscono una direzione coordinata ed un flusso di notizie adeguato;
- ha tenuto periodiche riunioni con gli esponenti della società di revisione *Reconta Ernst & Young* S.p.A., ai sensi dell'art. 150, comma 3, D.Lgs. n. 58/1998. Non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere segnalati nella presente Relazione;
- dà atto che la Relazione degli Amministratori sulla gestione per l'esercizio 2015 risulta conforme alle norme vigenti, coerente con le deliberazioni dell'organo amministrativo e con le risultanze del bilancio; contiene un'adeguata informazione sull'attività dell'esercizio e sulle operazioni infragruppo. La sezione contenente l'informativa sulle operazioni con parti correlate è stata inserita, in ottemperanza ai principi IAS, nelle note esplicative del bilancio;
- dà atto, in particolare, di aver verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili internazionali con specifico riferimento alle attività finanziarie. Ha, inoltre, verificato la conformità dell'attività svolta dalla Società in materia di *Impairment*, anche tenuto conto di quanto indicato nel Documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010;
- dà atto che il bilancio della Società ed il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti. In applicazione della Delibera Consob n. 15519/2006, sono espressamente indicati negli schemi di bilancio gli effetti dei rapporti con parti correlate sulla Situazione patrimoniale-finanziaria e sul Conto economico. La società incaricata della revisione legale *Reconta Ernst & Young* S.p.A. ha emesso, in data 4 aprile 2016, le relazioni contenenti il giudizio sulla conformità, rispettivamente, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato alla disciplina normativa e ai principi contabili



applicabili. Tali relazioni, cui si fa rinvio, contengono il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, non contengono rilievi e riportano il richiamo di informativa in merito a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione circa l'adozione del presupposto della continuità aziendale. Infine, ai sensi dell'art. 123-*bis* del Testo Unico della Finanza, riportano il giudizio di coerenza su alcune delle informazioni contenute nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, avendo verificato l'effettiva predisposizione della stessa da parte della Società;

- dà atto che l'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica e il Dirigente Preposto hanno rilasciato le attestazioni previste dall'art. 154-*bis* del Testo Unico della Finanza;
- non ha ricevuto nel corso dell'esercizio 2015 denunce ai sensi dell'art. 2408 del codice civile, né esposti da parte di terzi;
- ha rilasciato nel corso dell'esercizio pareri ai sensi dell'art. 2389 del codice civile;
- ha espresso il proprio parere favorevole alla conferma, quale Dirigente Preposto, del dott. Marco Andreasi approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 16 ottobre 2015.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto che:

- la Società aderisce al Codice di Autodisciplina (edizione Luglio 2015) promosso da Borsa Italiana S.p.A. e ha concretamente dato attuazione alle regole di governo societario previste dal citato Codice;
- la Società ha redatto l'annuale Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari nella quale sono fornite informazioni circa: (i) le pratiche di governo societario effettivamente applicate dalla Società, al di là degli obblighi previsti dalle norme legislative o regolamentari; (ii) le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, anche consolidata; (iii) i meccanismi di funzionamento dell'assemblea degli azionisti, i suoi principali poteri, i diritti degli azionisti e le modalità del loro esercizio; e (iv) la composizione e il funzionamento degli organi di amministrazione e controllo e dei comitati di *corporate governance* e, altresì, le ulteriori informazioni previste dall'art. 123-*bis* del Testo Unico della Finanza.

Si segnala, infine, che nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sono



descritte le principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria, anche consolidata;

- quanto agli organi sociali si dà atto che:
 - il Consiglio di Amministrazione in carica - nominato dall'Assemblea in data 16 ottobre 2015 - è attualmente composto da 10 componenti, di cui 9 non esecutivi e, tra questi ultimi, 6 in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Testo Unico della Finanza e dal Codice di Autodisciplina. In proposito, si segnala che, in data 21 marzo 2016, il dott. Sergio Iasi ha rassegnato - d'intesa con la Società - le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società e il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di rimettere all'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio 2015 ogni determinazione al riguardo;
 - nell'esercizio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 9 riunioni;
 - il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, è attualmente composto da 3 Amministratori non esecutivi tutti indipendenti e nel corso dell'esercizio 2015 si è riunito 10 volte;
 - il Comitato per la Remunerazione è attualmente composto da 3 Amministratori non esecutivi di cui 2 indipendenti (tra cui il Presidente) e nel corso dell'esercizio 2015 si è riunito 5 volte.

Il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, a quelle dei Comitati endoconsiliari nonché alle Assemblee degli azionisti tenutesi in data 24 giugno 2015 e 16 ottobre 2015.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto:

- di aver verificato, secondo quanto raccomandato dal Codice di Autodisciplina di Borsa Italiana S.p.A., il possesso da parte dei propri componenti, dei medesimi requisiti di indipendenza richiesti per gli Amministratori dal predetto Codice;
- di aver riscontrato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento dei requisiti di indipendenza adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare, dopo la

nomina e annualmente, l'indipendenza dei suoi componenti e non ha osservazioni al riguardo da formulare;

- di aver constatato che gli Amministratori nel bilancio della Società descrivono i principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Il Collegio Sindacale dà, infine, atto:

- che la Società ha ottemperato alla richiesta di informazioni formulata dalla Consob, ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico della Finanza, vigilando sul processo di formazione della relativa documentazione;
- di aver vigilato sulla corretta diffusione di informazioni mensili richieste dalla Consob, ai sensi dell'art. 114 del Testo Unico della Finanza, allo scopo di informare il mercato con maggiore frequenza su determinati aspetti e dati contabili, rispetto alla già prevista periodicità trimestrale.

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla società di revisione *Reconta Ernst & Young S.p.A.*, non sono state rilevate omissioni, o fatti censurabili, o irregolarità, o comunque fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo o menzione nella presente relazione.

Delle attività in precedenza descritte, svoltesi in forma sia collegiale sia individuale, è stato dato atto nei verbali delle 9 riunioni del Collegio Sindacale tenutesi nel corso del 2015.

Proposte all'Assemblea

- Bilancio al 31 dicembre 2015.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015 e non ha obiezioni da formulare in merito alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione.

- Nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

A seguito delle intercorse dimissioni del dott. Sergio Iasi da componente del Consiglio di Amministrazione, l'Assemblea è chiamata ad assumere le conseguenti determinazioni.

- Nomina del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti dell'8 maggio 2013, che ha confermato nell'incarico il Presidente Prof. Enrico Laghi e ha nominato, per la prima volta, quali sindaci effettivi il Dott. Marco de Ruvo e la Dott.ssa Michela Zeme. Sono stati, altresì, nominati quali sindaci supplenti il Dott. Luca Aurelio Guarna e la Dott.ssa Flavia Daunia Minutillo. Il Collegio Sindacale è dunque in scadenza per compiuto mandato con l'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2015.

- Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

Ai sensi della normativa vigente, l'Assemblea verrà chiamata ad esprimersi sulla Politica in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale Politica. La citata Politica verrà resa disponibile, nei termini di legge, nell'ambito della Relazione sulla Remunerazione unitamente al resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2015 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo nonché dei dirigenti con responsabilità strategiche.

Ai sensi dell'art. 144-*quinquiesdecies* del Regolamento Emittenti, approvato dalla Consob con deliberazione n. 11971/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, l'elenco degli incarichi ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale presso le società di cui al Libro V, Titolo V, Capi V, VI e VII del codice civile è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet (www.consob.it).

18 aprile 2016

Prof. Enrico Laghi

Dott. Marco de Ruvo

Dott.ssa Michela Zeme

10. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Reconta Ernst & Young S.p.A.
Via della Chiesa, 2
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 72212037
ey.com

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 16 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della
Prelios S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Reconta Ernst & Young S.p.A.
Sede Legale: Via Po, 32 - 00198 Roma
Capitale Sociale € 1.422.920,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma
Codice fiscale e numero di iscrizione 06434000204 - numero R.E.A. 250904
P.IVA 0081231003
Iscritta al Registro Revisioni Legali al n. 70945 (Pubblicato sulla G.U. Serie 13 - IV Serie Speciale del 17/02/1998)
Iscritta al Registro Speciale delle Società di Revisione
Codice di Procedura n. 2 (adottato) 10831 del 16/7/2007

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "6.1. Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio" delle note esplicative e su quanto descritto nella Relazione sulla Gestione con riferimento alle valutazioni degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale, tenuto conto degli effetti determinati dalla conclusione nei primi mesi del 2016 dell'operazione straordinaria di separazione della componente di business investimenti da quella Servizi, della ristrutturazione del debito finanziario e dell'esito dell'aumento di capitale. Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, la cui responsabilità compete agli amministratori della Prelios S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Prelios S.p.A. al 31 dicembre 2015.

Milano, 4 aprile 2016

Ernst & Young S.p.A.


Giuseppe Savoca
(Socio)

D. RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

INDICE

INDICE.....	2
GLOSSARIO	5
1. PROFILO DELL'EMITTENTE.....	7
2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF) ALLA DATA DELLA RELAZIONE.....	8
a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF).....	9
b) Restrizione al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b),TUF).....	9
c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c),TUF).....	9
d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)	10
e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e),TUF)	10
f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)	10
g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF).....	10
h) Clausole di <i>change of control</i> (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF).....	12
i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF).....	12
j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)	13
3. COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A) TUF).....	13
4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	14
4.1. NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123 bis, comma 1, lettera l, TUF).....	14
4.2. COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF).....	16
4.3. RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	18
4.4. ORGANI DELEGATI	21
4.5. ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI	23
4.6. AMMINISTRATORI INDIPENDENTI.....	23
4.7. LEAD INDEPENDENT DIRECTOR	24

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	24
6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....	25
7. COMITATO PER LE NOMINE.....	26
8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE	26
9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	28
10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO, I RISCHI E LA CORPORATE GOVERNANCE	32
11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	37
11.1. AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI	38
11.2. RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI <i>INTERNAL AUDIT</i>	38
11.3. MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.Lgs. 231/2001	40
11.4. SOCIETA' DI REVISIONE.....	42
11.5. DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI	43
11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	43
12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	44
13. NOMINA DEI SINDACI.....	45
14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)	47
15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....	50
16. ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C), TUF)	50
17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF)	52
18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	52
ALLEGATO 1: "PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI ESISTENTE IN RELAZIONE AL PROCESSO DI INFORMATIVA FINANZIARIA" AI SENSI DELL'ART. 123 BIS, COMMA 2, LETT B), TUF	54

TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI.....	55
TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE.....	57
ALLEGATO 2: ELENCO PRINCIPALI ALTRI INCARICHI DEGLI AMMINISTRATORI	58

GLOSSARIO

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

Assemblea: è l'assemblea degli azionisti di Prelios S.p.A., che può riunirsi sia in sede Ordinaria che Straordinaria, in conformità alle disposizioni di legge applicabili.

Aumento di Capitale: l'aumento del capitale di Prelios, scindibile e a pagamento, di massimi 66,5 milioni di euro (ivi incluso il sovrapprezzo), deliberato dal Consiglio di Amministrazione in esecuzione della delega conferita ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile dall'Assemblea del 16 ottobre 2015, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Prelios, prive del valore nominale espresso ed aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, offerte in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del Codice Civile.

Codice/Codice di Autodisciplina: il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana S.p.A..

Il Codice è accessibile al pubblico all'indirizzo web <http://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/codice.htm>.

Codice Civile/c.c.: il codice civile.

Collegio Sindacale/Collegio: il Collegio Sindacale di PRELIOS S.p.A..

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

Data della Relazione: la riunione del 21 marzo 2016 del Consiglio di Amministrazione che ha approvato la presente Relazione.

Dirigente Preposto: il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari previsto dall'art. 154-*bis* del TUF.

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

Esercizio: l'esercizio sociale a cui si riferisce la Relazione.

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

Operazione Straordinaria o Operazione o Progetto Centauro: operazione straordinaria finalizzata alla separazione della componente di *business* nel settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo da quella di servizi immobiliari, attraverso il conferimento in Focus Investments S.p.A., società di nazionalità italiana non controllata da Prelios, del relativo ramo d'azienda. L'operazione prevede altresì il rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale, nel cui ambito è anche da ricondursi l'aumento del capitale di Prelios.

Procedura OPC: la Procedura per le operazioni con parti correlate redatta 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 medesima Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.

Regolamento Emittenti: il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Relazione: la relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, che le società sono tenute a redigere ai sensi del TUF e del Regolamento Emittenti.

Sindaci: i componenti del Collegio Sindacale di PRELIOS S.p.A..

Sito: il sito *internet* della Società www.prelios.com.

Società: PRELIOS S.p.A. o PRELIOS o l'Emittente.

Statuto: lo statuto sociale dell'Emittente.

Testo Unico della Revisione Legale: il D.Lgs 27 gennaio 2010 n. 39, che recepisce la direttiva 2006/43/CE in materia di revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati.

TUF/Testo Unico della Finanza: il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

1. PROFILO DELL'EMITTENTE

La struttura di *corporate governance* della Società è articolata secondo il sistema di amministrazione e controllo c.d. "tradizionale", in cui la gestione spetta esclusivamente al Consiglio di Amministrazione, la funzione di vigilanza al Collegio Sindacale e quella di revisione legale ad una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto da Consob.

In conformità alle raccomandazioni del Codice di Autodisciplina e ai principi di *corporate governance* osservati a livello internazionale e suggeriti in ambito comunitario, il Consiglio ha, altresì, costituito al suo interno dei comitati con funzioni propositive e consultive.

L'Assemblea Ordinaria degli azionisti di PRELIOS del 16 ottobre 2015 ha nominato il **Consiglio di Amministrazione** della Società attualmente in carica, fissando in tre esercizi la durata del relativo mandato e, segnatamente, fino all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017.

La nomina di un quinto degli amministratori da eleggere è riservata ad una minoranza qualificata di azionisti che presenti una lista di candidati¹, in conformità alle previsioni di legge e statutarie.

Il Consiglio attualmente in carica è stato nominato sulla base di una unica lista presentata dagli azionisti Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A..²

Il Consiglio è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione³ e svolge tutti i compiti previsti dall'art. 1.C.1. del Codice.

Il **Collegio Sindacale** è l'organo deputato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno nonché dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile e sulla sua affidabilità.

E', inoltre, chiamato a vigilare sulla concreta attuazione delle regole di governo societario adottate dalla Società e ad esprimere una proposta motivata all'Assemblea in sede di conferimento dell'incarico di revisione legale, vigilando sull'indipendenza della società di revisione.

In particolare, a seguito dell'entrata in vigore del Testo Unico della Revisione Legale, il Collegio Sindacale deve svolgere ulteriori e/o rafforzati compiti di vigilanza in qualità di "*Comitato per il controllo interno e la revisione contabile*", come di seguito verrà meglio precisato.

Il Collegio in carica è costituito da tre Sindaci effettivi e due supplenti, nominati per un periodo di tre esercizi e rieleggibili⁴.

La nomina di un Sindaco effettivo e di un supplente è riservata ad una minoranza qualificata di azionisti che presenti una lista di candidati, in conformità alle previsioni di legge e statutarie, ed al Sindaco espresso dalla minoranza spetta la Presidenza del Collegio Sindacale⁵.

Il Collegio attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti di PRELIOS, riunitasi in data 8 maggio 2013, sulla base di una unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Massimo Moratti.

L'**Assemblea degli azionisti** è l'organo che rappresenta l'universalità degli azionisti e a cui compete deliberare (i) in sede ordinaria, in merito all'approvazione del bilancio annuale, alla nomina e alla revoca dei componenti il Consiglio di Amministrazione, alla nomina dei componenti il Collegio Sindacale e del loro Presidente, alla determinazione dei compensi di Amministratori e Sindaci, al

¹ Ai sensi di Statuto (art. 12) 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, numero che rimarrà fermo fino a diversa deliberazione. La nomina del Consiglio avviene mediante voto di lista e gli Amministratori sono soggetti alle clausole di ineleggibilità e decadenza di legge.

² Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. hanno sottoscritto, in data 21 settembre 2015, un patto parasociale 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 del 16 ottobre 2015 nonché obblighi di preventiva consultazione al fine di discutere le materie poste all'ordine del giorno di tale Assemblea. Il patto parasociale ha cessato di produrre automaticamente ogni effetto alla conclusione della richiamata Assemblea del 16 ottobre 2015.

³ Vedasi art. 18 dello Statuto per le competenze statutariamente attribuite al Consiglio.

⁴ A seguito delle determinazioni assunte dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013, il numero dei Sindaci supplenti è stato aumentato da due a tre a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo all'entrata in vigore della relativa modifica statutaria; fino a tale momento, il Collegio è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti.

⁵ Vedasi art. 22 dello Statuto.

conferimento dell'incarico di revisione legale, alla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci ed alle ulteriori materie attribuite alla sua competenza; (ii) in sede straordinaria, in merito alle modificazioni dello Statuto ed alle operazioni di carattere straordinario quali gli aumenti di capitale, le fusioni e le scissioni, salvo per quanto statutariamente delegato al Consiglio ai sensi di legge.

Una **società di revisione**, iscritta nell'albo speciale tenuto dalla Consob, esercita, ai sensi di legge, l'attività di revisione legale.

La nomina della società di revisione spetta all'Assemblea, su proposta motivata del Collegio Sindacale⁶.

2. INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla Data della Relazione.

Si premette che l'Assemblea Straordinaria della Società:

- A. in data 24 giugno 2015, in occasione dell'approvazione del Progetto di bilancio 2014, considerata l'entità della perdita dell'esercizio 2014 e accertato il verificarsi dei presupposti previsti dall'art. 2446 del c.c., ha deliberato – previo utilizzo delle riserve disponibili – di ridurre il capitale sociale senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale. Il capitale sociale si è ridotto, pertanto, da nominali Euro 426.441.257,20 a nominali Euro 49.225.067,95;
- B. in data 16 ottobre 2015, ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, la facoltà di esercitare entro il periodo di 1 anno dalla data di deliberazione dell'Assemblea Straordinaria la delega ad aumentare il capitale sociale, in una o più volte, per un importo massimo complessivo 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, con ogni più ampia facoltà per gli amministratori di stabilire, nel rispetto dei limiti sopra indicati, termini, modalità e condizioni dell'aumento di capitale, ivi compreso il prezzo di sottoscrizione delle nuove azioni con eventuale sovrapprezzo (e dunque la relativa imputazione a capitale ed eventuale sovrapprezzo).

In esecuzione della delega di cui sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società:

- A. in data 12 gennaio 2016, ha deliberato di esercitare formalmente la richiamata delega ricevuta ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile e di approvare l'operazione di aumento del capitale sociale in via scindibile e a pagamento per un ammontare complessivo (incluso l'eventuale sovrapprezzo) di massimi Euro 66.500.000,00, mediante emissione di un numero di azioni da offrirsi in opzione agli aventi diritto che, alla data di inizio del periodo di sottoscrizione, risulteranno titolari di azioni ordinarie e azioni di categoria B, in proporzione al numero di azioni rispettivamente possedute, rinviando a successiva deliberazione consiliare la determinazione dell'esatto ammontare dell'aumento di capitale nonché del prezzo di emissione e del rapporto di sottoscrizione;
- B. in data 3 febbraio 2016, ha fissato le condizioni definitive dell'aumento di capitale sociale deliberando di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile per massimi nominali Euro 6.461.456,31 oltre a un sovrapprezzo complessivo di massimi Euro 60.026.929,12 e così per complessivi massimi Euro 66.488.385,43 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di complessive massime n. 646.145.631 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,1029 (il "Prezzo di Offerta") dei quali Euro 0,0100 da imputarsi a capitale ed Euro 0,0929 da imputarsi a sovrapprezzo, da offrire in opzione agli azionisti (titolari di azioni ordinarie e titolari di azioni di categoria B) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile.

In esito al perfezionamento di quanto sopra, si rappresenta quanto segue.

⁶ L'Assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008 ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a Reconta Ernst & Young S.p.A. l'incarico di revisione per il novennio 2008-2016.

a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF)

Alla Data della Relazione, il **capitale sociale**, interamente sottoscritto e versato, ammonta, complessivamente, a Euro 55.686.524,96 suddiviso in numero 1.153.098.810 azioni ordinarie e numero 210.988.201 azioni di categoria B, prive del valore nominale ed emesse in regime di dematerializzazione.

Alla Data della Relazione, Fenice S.r.l. – società partecipata da Pirelli & C. S.p.A., 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.

CATEGORIA DI AZIONI	N° AZIONI	% RISPETTO AL CAPITALE SOCIALE	QUOTATO
Azioni ordinarie (Codice ISIN IT0004923022)	1.153.098.810	84,533	Quotate sul Mercato Telematico organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – Segmento Small Cap
Azioni categoria B (Codice ISIN IT0004936024)	210.988.201	15,467	Non quotate

Diritti e obblighi.

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 di categoria B si convertono in azioni ordinarie, nel rapporto di un'azione ordinaria per ogni azione di categoria B, in caso di lancio di un'offerta pubblica di acquisto e/o scambio sulle azioni della Società o di trasferimento secondo le modalità indicate dallo Statuto.⁷

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 oggetto del trasferimento in azioni ordinarie della società. A tale conversione, invece, non si farà luogo in caso di trasferimento a favore di soggetti direttamente o indirettamente controllati da soggetti già titolari di azioni di categoria B.

Alla Data della Relazione, la Società non ha in essere piani di incentivazione basati su strumenti finanziari.

b) Restrizione al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b),TUF)

Le azioni ordinarie e le azioni di categoria B sono liberamente trasferibili, salvo quanto previsto all'articolo 6-bis dello Statuto.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c),TUF)

Alla Data della Relazione, sulla base delle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del TUF e delle informazioni comunque disponibili nonché secondo quanto pubblicato dalla Consob⁸, i principali azionisti possessori di azioni ordinarie del capitale votante di PRELIOS, sono i seguenti:

⁷ Vedasi art. 6-bis dello Statuto.

⁸ Si segnala che le informazioni pubblicate da Consob sul proprio sito internet, in forza delle comunicazioni effettuate dai soggetti tenuti agli obblighi di cui all'art. 120 del TUF e al Regolamento Emittenti, potrebbero discostarsi anche sensibilmente dalla reale situazione in quanto gli obblighi di comunicazione delle variazioni nella percentuale di partecipazione detenuta sorgono non già al semplice variare di tale percentuale bensì solo al "superamento" o "alla discesa al di sotto" di

DICHIARANTE	AZIONISTA DIRETTO	QUOTA % SU CAPITALE ORDINARIO	QUOTA % SU CAPITALE VOTANTE
CHINA NATIONAL CHEMICAL CORPORATION	PIRELLI & C. S.P.A.	12,846%	12,846%
UNICREDIT S.P.A.	UNICREDIT S.P.A.	11,711%	11,711%
INTESA SANPAOLO S.P.A.	INTESA SANPAOLO S.P.A.	10,217%	10,217%
BUARON DANIEL	DEB HOLDING S.R.L.	6,622%	6,622%

Si segnala, inoltre, ai sensi dell'art. 2428, comma 3, numeri 3) e 4), del c.c., che:

- non esistono società controllanti con riferimento alle quali sia necessario dare informativa circa le eventuali azioni possedute al 31 dicembre 2015 e/o gli acquisti/alienazioni delle stesse nel corso dell'esercizio 2015 da parte della Società;
- al 31 dicembre 2015 la Società possiede complessivamente n. 1.788 azioni proprie.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali di controllo o poteri speciali. Lo Statuto non prevede disposizioni in tema di azioni a voto plurimo o maggiorato.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)

In caso di partecipazione azionaria dei dipendenti, non sussistono meccanismi di esercizio di voto qualora lo stesso non sia esercitato direttamente da questi ultimi.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)

Non esistono restrizioni al diritto di voto, fatta eccezione per quanto evidenziato circa le azioni di categoria B prive del diritto di voto.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Per quanto riguarda le pattuizioni rilevanti per PRELIOS ai sensi dell'art. 122 del TUF, si segnala quanto segue.

a) Patto parasociale relativo a PRELIOS

In data 26 febbraio 2016, alcuni soci titolari di azioni ordinarie PRELIOS rappresentative del 21,852% del capitale sociale avente diritto di voto (le "Azioni Sindacate"), hanno aderito e sottoscritto un Patto Parasociale impegnandosi ad apportare le Azioni Sindacate al Patto costituendo così un sindacato di azioni di Prelios (il "Sindacato").

Il Patto Parasociale disciplina diritti e obblighi degli aderenti in relazione a (i) l'espressione di voto in Assemblea in relazione a specifiche materie, (ii) vincoli alla circolazione delle Azioni Sindacate e all'apporto di ulteriori azioni, (iii) apporto al Sindacato di ulteriori nuove Azioni, (iii) gli organi del Patto Parasociale, (iv) impegno a non sottoscrivere altri accordi aventi natura parasociale.

predeterminate soglie specificatamente individuate dalla normativa, facendo sorgere solo al verificarsi di tali accadimenti l'obbligo, in capo al soggetto medesimo, di comunicazione a Consob e all'Emittente ai sensi del richiamato art. 120 del TUF.

Il Patto Parasociale è efficace per un periodo di tre anni dalla data del 26 febbraio, con facoltà per gli aderenti di rinnovo.

Al Patto Parasociale hanno poi aderito, in data 7 marzo 2016, ulteriori soggetti, portando al 23,206% del capitale sociale avente diritto di voto il totale delle azioni ordinarie PRELIOS apportate al Patto stesso.

b) Accordo Fenice – patto parasociale tra Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.

Nell'ambito degli accordi raggiunti tra i soggetti coinvolti l'operazione volta a perseguire il rafforzamento patrimoniale e finanziario mediante la ricapitalizzazione della Società e il riequilibrio della struttura finanziaria approvata dall'Assemblea Straordinaria dell'8 maggio 2013, si rende noto quanto segue.

- In data 31 luglio 2013, Feidos 11 S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno aderito e sottoscritto un Patto Parasociale (da ultimo modificato in data 25 settembre 2015) denominato “**Accordo Fenice**” relativo alla società Fenice S.r.l. (a cui ha aderito la stessa Fenice S.r.l.), società titolare di tutte le azioni di categoria B prive del diritto di voto pari al 29,388% del capitale economico di Prelios.

In proposito, si rammenta che, in data 3 settembre 2015, Feidos 11 S.p.A. ha ceduto l'intera quota detenuta in Fenice S.r.l. a Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. in proporzione tra loro secondo quanto stabilito dal diritto di riscatto previsto dallo statuto di Fenice S.r.l. e dall'opzione di acquisto prevista dall'Accordo Fenice. Per effetto di tale cessione, Feidos 11 S.p.A. ha cessato di essere parte della compagine sociale di Fenice S.r.l. e dell'Accordo Fenice, che continua invece ad essere efficace tra gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A..

L'Accordo Fenice disciplina i diritti e obblighi degli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. in relazione: (i) alla *governance* e alla trasferibilità delle partecipazioni detenute dagli Aderenti in Fenice S.r.l.; (ii) al disinvestimento della partecipazione che Fenice S.r.l. ha acquisito in Prelios; e (iii) ai diritti di co-vendita delle azioni ordinarie Prelios detenute dagli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. in caso di cessione da parte di Fenice S.r.l. delle Azioni di categoria B (o eventuali altre partecipazioni) possedute in Prelios; (iv) agli obblighi di consultazione tra gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. prima delle assemblee ordinarie e straordinarie di Prelios (senza alcun vincolo di intervento e voto in capo agli aderenti stessi).

A tale ultimo riguardo, si segnala altresì che gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno sottoscritto in data 21 settembre 2015 un separato e autonomo accordo rispetto all'Accordo Fenice avente ad oggetto il deposito della Lista congiunta di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione nonché gli obblighi di preventiva consultazione circa le materie all'ordine del giorno dell'Assemblea del 16 ottobre 2015, che è automaticamente scaduto alla conclusione della stessa.

L'Accordo Fenice è stato modificato in data 25 settembre 2015 per tener conto delle variazioni conseguenti all'uscita – come detto – di Feidos 11 S.p.A. dalla compagine sociale di Fenice S.r.l. e dall'Accordo Fenice.

L'ultimo aggiornamento dell'Accordo Fenice è stato effettuato in data 15 marzo 2016.

- In data 16 ottobre 2015, sono stati risolti consensualmente i separati **Accordi di co-vendita** che Fenice S.r.l. aveva in essere relativamente a Prelios con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l., Banca Popolare di Sondrio S.c.a.r.l., Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., Banca Carige S.p.A. e UBI Banca Soc. Coop. p.A.. Tali Accordi disciplinavano i termini e le condizioni con cui Fenice S.r.l. aveva concesso, a ciascuno dei predetti titolari, diritti di co-vendita aventi ad oggetto valori mobiliari di Prelios detenuti dagli stessi alla data di esercizio del relativo diritto.

c) Il nuovo patto parasociale Coinv

In data 11 agosto 2015 – nel più ampio quadro degli accordi riguardanti il perfezionamento di un'ampia operazione societaria e industriale riguardante Pirelli & C., come reso noto al mercato – 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. 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 avente ad oggetto, con specifico riguardo a Prelios, la partecipazione detenuta da Coinv S.p.A. in Prelios, pari all'8,111% del relativo capitale con diritto di voto.

Il patto parasociale rimarrà valido ed efficace fino al quinto anniversario dalla data di sottoscrizione, e a tale data si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di due anni, salvo che una delle Parti 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.

d) 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 avente ad oggetto le azioni Prelios (azioni ordinarie e Azioni di Categoria B) e i diritti di opzione per la sottoscrizione di azioni Prelios, detenuti dagli Aderenti avente ad oggetto l'Aumento di Capitale Prelios.

L'ultimo aggiornamento del suddetto accordo è stato effettuato in data 15 marzo 2016.

*

Gli avvisi recanti gli estratti dei citati accordi e patti sono tutti disponibili, tra l'altro, presso il sito internet di Consob nonché pubblicati sul Sito.

h) Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1, TUF)

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 su PRELIOS.

Ne consegue che, allo stato, la Società (o sue controllate) non hanno in essere accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di *change of control*.

*

In materia di OPA, si segnala che lo Statuto non prevede: (i) disposizioni in deroga sulla *passivity rule* previste dall'art. 104, commi 1 e 2, del TUF; (ii) l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104, commi 2 e 3, del TUF.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Alla Data della Relazione, non vi sono deleghe concesse agli Amministratori per aumentare a pagamento in una o più volte il capitale sociale né è concessa la facoltà di emettere strumenti finanziari partecipativi. Come in precedenza descritto, in data 16 ottobre 2015, l'Assemblea Straordinaria ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, la facoltà di esercitare la delega ad aumentare il capitale sociale. Tale facoltà è stata esercitata dal Consiglio di Amministrazione in data 12 gennaio 2016 e 3 febbraio 2016, nei termini e secondo le modalità in precedenza indicati.

*

Alla Data della Relazione, non sono state assunte deliberazioni assembleari che autorizzino il Consiglio di Amministrazione a piani di acquisto di azioni proprie.

Alla chiusura dell'Esercizio e alla Data della Relazione, la Società detiene in portafoglio n. 1.788 azioni proprie ordinarie.

j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.)

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 su PRELIOS. Tanto meno la Società è soggetta ai sensi dell'articolo 2497 c.c. e seguenti ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra società o ente.

PRELIOS esercita, invece da parte sua, attività di direzione e coordinamento ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile su varie società controllate, avendone dato la pubblicità prevista dall'articolo 2497-bis c.c.

* *

Si segnala infine che le informazioni richieste:

- dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i), del TUF relative agli *“accordi tra la società e gli amministratori...che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto”*, sono contenute nella Relazione sulla Remunerazione che viene pubblicata ai sensi dell'articolo 123-ter del TUF e resa disponibile sul Sito nei termini di legge nonché nella sezione della presente Relazione dedicata alla Remunerazione;
- dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), del TUF relative alle *“norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori...nonché alla modifica dello Statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva”*, sono illustrate nella sezione della presente Relazione dedicata al Consiglio.

3. COMPLIANCE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a) TUF)

PRELIOS si è dotata fin dalla sua costituzione di un sistema di *corporate governance*, volto al presidio della gestione e del controllo della Società, in linea con la *best practice* di mercato, definendo in maniera puntuale la ripartizione dei ruoli e dei diritti tra i vari organi sociali al fine di garantire l'osservanza di leggi, regolamenti, codici di comportamento, procedure e norme aziendali.

La Società, sin dal 3 maggio 2002, ha comunicato al mercato di avere integralmente aderito al Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana, adottando anche le successive versioni rivisitate, dando conseguente avvio all'implementazione degli interventi di adeguamento di volta in volta necessari.

In conformità alla normativa, di legge e regolamentare, vigente applicabile, la presente Relazione, ha anche lo scopo di illustrare compiutamente il modello di *corporate governance* adottato dalla Società alla data della sua pubblicazione consentendo, altresì, di verificare in modo puntuale l'effettivo stato di adeguamento alle previsioni del Codice.

Al riguardo, si precisa che periodicamente, e almeno una volta all'anno in occasione della riunione consiliare convocata per esaminare il progetto di bilancio annuale appena chiuso, al Consiglio di Amministrazione viene sottoposto, prima dell'approvazione della Relazione, un apposito documento che, analiticamente e per ogni singola previsione del Codice, verifica lo stato di *compliance* allo stesso, eventualmente evidenziando le azioni in corso o pianificate.

Si segnala che PRELIOS o sue controllate aventi rilevanza strategica non sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzino la struttura di *corporate governance* della Società.

Si evidenzia, peraltro, che le società controllate Prelios SGR S.p.A. (società di gestione del risparmio) e Prelios Credit Servicing S.p.A. (intermediario finanziario) sono soggette a vigilanza di Banca d'Italia e come tali applicano la specifica disciplina, anche in materia di *governance*, vigente per tali società.

Con specifico riferimento al vigente Codice di Autodisciplina, il Consiglio di Amministrazione *pro tempore* in carica – rilevando la già prevalente e sostanziale *compliance* del modello di governo societario applicato con le nuove previsioni – ha deliberato in data 29 luglio 2015, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, di aderire al Codice stesso.

Tale adesione è stata da ultimo confermata in data 16 ottobre 2015 dal Consiglio di Amministrazione attualmente in carica.

Tra i documenti fondamentali della *corporate governance* di PRELIOS si segnalano:

- lo Statuto;
- il Regolamento Assembleare;
- il Codice Etico e le Linee di Condotta, parte integrante del Modello Organizzativo adottato ai sensi del D.Lgs. 231/01;
- la Procedura per le operazioni con parti correlate;
- la Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci;
- il Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari;
- la Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- il *Memorandum* in materia di *internal dealing*.

Per favorire la più ampia conoscenza possibile del modello di *corporate governance* adottato dalla Società, i documenti sopra indicati sono integralmente disponibili sul Sito nella sezione *governance*/sistema di *governance*.

Si segnala, infine, che la Società – in via volontaria – dà evidenza nella relazione finanziaria semestrale degli aggiornamenti e delle integrazioni al proprio sistema di governo societario rispetto a quanto contenuto nella precedente relazione annuale.

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1. NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123 bis, comma 1, lettera I, TUF)

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’art. 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.

A seguito dell’entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 nr. 120 (che ha modificato l’art. 147-ter del TUF), 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.⁹

Al riguardo, lo Statuto assicura il rispetto di tale principio prevedendo, in particolare, 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

⁹ Consob con delibera nr. 18098 dell’ 8 febbraio 2012 ha emanato il relativo regolamento attuativo modificando il Regolamento Emittenti.

ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Consob¹⁰ 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.

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.

¹⁰ Ai sensi dell'art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob - con delibera nr. 19499 del 28 gennaio 2016 - ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

Piani di successione

Il Consiglio *pro tempore* in carica – previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e per la *Corporate Governance* – ha valutato di non adottare un piano di successione degli amministratori esecutivi, come richiesto dal Codice di Autodisciplina (art. 5.C.2) tenuto conto tenuto conto della natura e struttura dell'attuale assetto partecipativo e dei correlati accordi relativi.

La Società potrà eventualmente valutare in seguito l'opportunità di adottare nella specifica materia – allorquando pienamente implementato il processo di razionalizzazione della struttura organizzativa e in affiancamento agli strumenti e procedure già in essere – metodologie formalizzate che possano consentire il monitoraggio di ruoli di interesse strategico presenti nel Gruppo e l'esistenza di possibili soggetti interni capaci di assumere incarichi di maggiore responsabilità per garantire continuità nel processo di sviluppo delle risorse chiave ovvero definire le competenze necessarie per ricoprire tali ruoli ove si verifichi l'esigenza di ricerche all'esterno in caso di cambiamenti di "emergenza".

4.2. COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF)

A seguito dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio dell'Operazione Straordinaria e delle intervenute modifiche nella compagine societaria, tutti gli Amministratori di Prelios hanno ritenuto di rassegnare le proprie dimissioni in data 4 settembre 2015, con effetto dal termine dell'Assemblea degli azionisti del 16 ottobre 2015, ritenendo che fosse nel miglior interesse della Società consentire agli Azionisti di rinnovare la composizione dell'organo amministrativo senza attendere la naturale scadenza del mandato, che sarebbe avvenuta con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Si segnala che – al fine di agevolare gli azionisti in sede di presentazione delle liste e per la successiva nomina degli amministratori – nella Relazione degli Amministratori sullo specifico argomento posto all'ordine del giorno della richiamata Assemblea (pubblicata sul Sito, sezione *governance*/documenti societari) è stato, tra l'altro, espresso il parere degli Amministratori uscenti circa l'ideale composizione del Consiglio e le caratteristiche professionali che dovrebbero possedere i candidati in relazione al modello di *business* della Società, alla complessità e specificità del settore di attività in cui essa opera, nel rispetto in ogni caso della disciplina dell'equilibrio tra generi.

L'Assemblea degli azionisti del 16 ottobre 2015 ha, dunque, nominato il Consiglio di Amministrazione in carica, espressione della unica lista presentata dagli azionisti Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., con circa il 99,99% dei voti degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

I proponenti la lista hanno messo a disposizione i profili dei candidati consentendo la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali nonché, per taluni, del possesso dei requisiti per poter essere qualificati indipendenti.

La lista è disponibile sul Sito sezione *governance*/documenti societari.

Il Consiglio di Amministrazione, alla Data della Relazione, è composto da 10 componenti il cui mandato scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, avendo il Signor Sergio Iasi - d'intesa con la Società - rassegnato, in data 21 marzo 2016, le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società¹¹. In occasione della riunione del 21 marzo 2016, il Consiglio - nel prendere atto delle dimissioni - ha, tra l'altro, valutato opportuno rimettere ogni decisione in merito alla nomina dell'amministratore cessato alla prossima convocanda Assemblea¹².

Il Consiglio di Amministrazione, nella prima riunione utile immediatamente successiva alla nomina, ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice per il predetto Amministratore indipendente, nonché avuto riguardo agli ulteriori requisiti di cui all'art. 147-ter, comma 4, del TUF. Ai sensi dell'art. 3.C.4 del Codice di Autodisciplina l'esito della richiamata valutazione è stato reso noto mediante un comunicato diffuso al mercato¹³.

Si segnala che la Signora Anna Maria Artoni e i Signori Giovanni Gilli e Arturo Sanguinetti sono stati nominati per la prima volta Amministratori della Società dall'Assemblea del 16 ottobre 2015.

¹¹ Cfr. Comunicato stampa del 21 marzo 2016.

¹² Vedasi per dettagli quanto riportato al paragrafo 18. "Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento".

¹³ Cfr. Comunicato stampa del 16 ottobre 2015.

Si segnala, altresì, che nel corso dell'Esercizio hanno cessato di ricoprire la carica di Amministratore: il Signor Massimo Caputi (già Vice Presidente – Amministratore esecutivo), la Signora Marina Brogi (già Amministratore non esecutivo – indipendente), la Signora Claudia Bugno (già Amministratore non esecutivo – indipendente), il Signor Francesco Chiappetta (già Amministratore non esecutivo), il Signor Carlo Croce (già Amministratore non esecutivo – indipendente), il Signor Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini (già Amministratore non esecutivo), la Signora Alessandra Patera (già Amministratore non esecutivo) e il Signor Massimo Tezzon (già Amministratore non esecutivo – indipendente).

Al termine dell'Assemblea degli azionisti del 16 ottobre 2015, il Consiglio, quindi, ha proceduto ad attribuire nuove cariche sociali confermando il Signor Giorgio Luca Bruno quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e il Signor Sergio Iasi quale Amministratore Delegato della Società.

La composizione del Consiglio è indicata nella Tabella 1 in appendice alla Relazione, nella quale è indicata tra l'altro, per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente), il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio e dei Comitati istituiti, la partecipazione alle riunioni nonché la data di prima nomina quale componente del Consiglio di Amministrazione della Società.

Per le caratteristiche personali e professionali di ciascun amministratore, si fa rinvio ai rispettivi *curricula vitae* pubblicati sul Sito.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In relazione alle previsioni di cui all'art. 1.C.3. del Codice, il Consiglio di PRELIOS, in data 7 novembre 2007, ha definito (e successivamente confermato) i criteri generali circa il numero massimo di incarichi che possono essere ricoperti dagli amministratori considerando - in linea di principio - non compatibile con lo svolgimento dell'incarico di Amministratore della Società il ricoprire l'incarico di consigliere o sindaco in più di 5 società, diverse da quelle soggette a direzione e coordinamento di PRELIOS ovvero da essa controllate o a essa collegate, quando si tratti di società:

- (i) quotate ricomprese nell'indice FTSE MIB (o anche in equivalenti indici esteri);
- (ii) operanti in via prevalente nel settore finanziario nei confronti del pubblico (iscritte nell'Albo Unico degli intermediari finanziari di cui al D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385), ivi comprese le società di gestione del risparmio;
- (iii) che svolgano attività bancaria o assicurativa.

Il Consiglio ha, inoltre, considerato incompatibile con lo svolgimento dell'incarico di Amministratore della Società il fatto che uno stesso Amministratore ricopra un numero di incarichi esecutivi superiore a 3 in società di cui *sub* (i), (ii) e (iii).

Gli incarichi ricoperti in più società appartenenti ad un medesimo gruppo sono considerati quale unico incarico, con prevalenza dell'incarico esecutivo su quello non esecutivo.

Resta, in ogni caso, ferma la facoltà per il Consiglio di effettuare una diversa valutazione, che viene resa pubblica nell'ambito della relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari; a tal fine, possono essere considerati gli incarichi di amministratore o sindaco in società anche estere, o che non abbiano le caratteristiche sopra indicate, tenuto conto della dimensione, dell'organizzazione, nonché dei rapporti partecipativi sussistenti fra le diverse società e della partecipazione dei consiglieri ai comitati costituiti all'interno del Consiglio.

In occasione del rinnovo del Consiglio di Amministrazione da parte dell'Assemblea del 16 ottobre 2015, i Soci (ove intenzionati a presentare liste per la nomina degli Amministratori ai sensi di Statuto) sono stati opportunamente invitati a prendere visione del citato orientamento.

Sulla base delle informazioni rese dagli interessati, risulta che alla Data della Relazione tutti gli Amministratori in carica sono in linea con i criteri adottati.

In allegato alla Relazione, si riportano i principali incarichi ricoperti dagli Amministratori con specifica evidenza delle società non appartenenti al Gruppo PRELIOS (art. 1.C.2. del Codice).

Induction Programme

Nell'ambito di quanto previsto dal criterio applicativo 2.C.2. del Codice, la Società adotta di regola iniziative finalizzate ad attività di *induction*. Stante l'attuale fase ed il particolare contesto e scenario di riferimento, tale attività si è svolta nell'Esercizio nell'ambito dell'attività consiliare e dell'attività dei comitati, nel corso delle quali gli Amministratori e i Sindaci in carica hanno potuto interloquire anche con il *management* del Gruppo PRELIOS, avendo l'occasione di approfondire la conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione nonché del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento.

In proposito, si evidenzia la frequenza del numero delle riunioni consiliari e dei comitati tenutesi nel corso del 2015 (alle quali di regola partecipano tutti i componenti del Collegio Sindacale) che sono state complessivamente pari a 10 riunioni consiliari, 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione, 9 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché 9 riunioni del Collegio Sindacale, e hanno permesso in tali ambiti ad Amministratori e Sindaci di proseguire e ulteriormente approfondire, durante il loro mandato, tale conoscenza, con specifico riferimento all'evoluzione aziendale nonché al quadro normativo e autoregolamentare di riferimento. La Società, anche in esito a quanto emerso in sede di *Board Performance Evaluation*, adotterà ogni opportuna iniziativa per migliorare ulteriormente le attività di *induction*.

4.3. RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo centrale e di indirizzo strategico nella gestione della Società e, pertanto, svolge tutti i compiti per esso previsti dall'art. 1.C.1. del Codice.

In particolare, l'organo amministrativo:

- esamina e approva i piani strategici, industriali e finanziari dell'Emittente e del gruppo di cui esso sia a capo, monitorandone periodicamente l'attuazione, di regola in occasione dell'esame dei dati contabili di periodo; definisce il sistema di governo societario dell'Emittente e la struttura del Gruppo. Al riguardo, il Consiglio ha approvato, in data 6 agosto 2015 il Piano Industriale 2015-2017.
- definisce la natura e il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici dell'emittente. Il Consiglio ha approvato le linee di indirizzo e la struttura del sistema di gestione dei rischi (*Progetto di Enterprise Risk Management*, il "**Progetto ERM**"), valutandolo adeguato rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, fermo restando il monitoraggio per la verifica di costante adeguatezza e riservandosi valutazioni di efficacia. Si segnala che il Consiglio (previa valutazione del Comitato per il Controllo Interno i Rischi e la *Corporate Governance*) in data 14 maggio, 29 luglio e 6 novembre 2015, ha esaminato e approvato le attività svolte, valutando positivamente il Progetto ERM adottato;
- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Emittente nonché quello delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; le controllate considerate di rilevanza strategica sono Prelios SGR, Prelios Credit Servicing, Prelios Integra, Prelios Valuation & e-Services e Prelios Agency. Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio – previa valutazione del Comitato per il Controllo Interno i Rischi e la *Corporate Governance* – ha valutato altresì le attività inerenti il processo di aggiornamento del Sistema di Controllo Interno denominato "Processo 262" attinente alla metodologia per l'attestazione dell'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili nel corso dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, nonché della corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- esamina periodicamente, di regola almeno trimestralmente, l'attività svolta dagli amministratori esecutivi nell'esercizio delle deleghe loro conferite. Nel 2015, tale attività si è svolta regolarmente in occasione delle riunioni consiliari (nel corso del 2015 si sono, infatti, tenute 10 riunioni, di cui *infra*). Si segnala, infine, che il Consiglio ha da tempo definito un'apposita Procedura interna al fine di favorire, in generale, una ordinata organizzazione dei flussi informativi verso i Consiglieri e Sindaci. La Procedura è disponibile sul Sito sezione *governance*/sistema di *governance*;
- valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati. Prima dell'esame del progetto di bilancio 2015, il Consiglio,

nella riunione tenutasi in data 21 marzo 2016, ha altresì esaminato l'*Impairment Test* al 31 dicembre 2015 – sulla base della procedura *ad hoc* all'uopo adottata – previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*. Per maggiori dettagli si fa rinvio alle note esplicative al bilancio;

- delibera in merito alle operazioni dell'Emittente e delle sue controllate, quando tali operazioni abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'emittente stesso; a tal fine, ha stabilito criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo, come definiti nella Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci;
- esprime agli azionisti, prima della nomina del nuovo consiglio, orientamenti sulle figure professionali la cui presenza in consiglio sia ritenuta opportuna. Al riguardo, come in precedenza rappresentato, è stato espresso agli azionisti il parere degli Amministratori uscenti circa l'ideale composizione del Consiglio e le caratteristiche professionali che dovrebbero possedere i candidati. Nell'ambito poi dell'annuale *Board Performance Evaluation* per il 2015, è stato espressamente richiesto agli Amministratori il proprio orientamento circa le figure professionali la cui presenza è giudicata opportuna in seno al Consiglio, da cui è emerso che è valutata molto positiva la composizione del Consiglio, in termini di profili di competenza professionale ed esperienza, nonché equilibrata quanto alla presenza di amministratori esecutivi, non esecutivi e indipendenti;
- fornisce informativa nella Relazione: (i) sulla propria composizione, indicando per ciascun componente la qualifica (esecutivo, non esecutivo, indipendente) il ruolo ricoperto all'interno del Consiglio (ad esempio presidente o *chief executive officer*), le principali caratteristiche professionali nonché l'anzianità di carica dalla prima nomina; (ii) sul numero e sulla durata media delle riunioni del consiglio e del comitato esecutivo, ove presente, tenutesi nel corso dell'esercizio nonché sulla relativa percentuale di partecipazione di ciascun amministratore; (iii) sulle modalità di svolgimento del processo di valutazione della *Board Performance Evaluation*;
- al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie, ha adottato, su proposta dell'Amministratore Delegato o del Presidente del Consiglio di Amministrazione, una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'Emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate. (Si rinvia per maggiori dettagli a quanto illustrato al capitolo 5 della Relazione);
- effettua, almeno una volta all'anno, una valutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati nonché sulla loro dimensione e composizione, tenendo anche conto di elementi quali le caratteristiche professionali, di esperienza, anche manageriale, e di genere dei suoi componenti, nonché della loro anzianità di carica (*Board Performance Evaluation*). A tale ultimo proposito, il Consiglio ha svolto le relative attività per l'esercizio 2015 ed i risultati emersi sono stati valutati dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché, in data 21 marzo 2016, dallo stesso Consiglio. Al riguardo, si evidenzia che per l'anno 2015 il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* ha effettuato direttamente l'attività di *Board Performance Evaluation*. L'attività è stata svolta mediante (i) la predisposizione di un questionario, con *focus* sulle tematiche di rilievo risultanti dalle precedenti autovalutazioni; (ii) la raccolta dei questionari compilati dagli Amministratori assicurando in ogni caso l'anonimato delle relative risposte; (iii) la predisposizione di un *report* di analisi da parte della Funzione *Internal Audit*, anche comparando i risultati delle precedenti autovalutazioni. Le risultanze sono state, quindi, presentate, come di consueto, in occasione del Consiglio di Amministrazione che ha esaminato il progetto di bilancio 2015 previa valutazione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*. In estrema sintesi, è emerso un livello di piena soddisfazione sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione in miglioramento rispetto al 2014. In analogia al precedente anno, molto positive sono state le valutazioni afferenti dimensione e composizione del Consiglio di Amministrazione, attività di verbalizzazione delle riunioni, assetti di *corporate governance* e attività dei Comitati. I suggerimenti espressi da alcuni Amministratori, che verranno opportunamente analizzati per una ancora più efficace implementazione di ulteriori miglioramenti, riguardano in particolare l'opportunità di un ulteriore maggior coinvolgimento del Consiglio sulle tematiche strategiche e, nello specifico, sulle iniziative di sviluppo del *business*.

* * *

Lo Statuto (artt. 14, 15, 16 e 17) disciplina le regole di funzionamento e svolgimento delle riunioni del

Consiglio¹⁴. Benchè non sia prevista una cadenza minima delle riunioni, è prassi che il Consiglio venga convocato in conformità alle disposizioni di Borsa Italiana¹⁵ e almeno 4 volte all'anno, per l'approvazione delle situazioni contabili di periodo. Gli Amministratori si riuniscono, inoltre, su iniziativa del Presidente o su richiesta degli Amministratori stessi, anche per riunioni di carattere informale in cui trattare specifiche tematiche che rendano opportuno lo svolgimento di sessioni dedicate per un maggior approfondimento, anche al fine di migliorare la conoscenza degli Amministratori sul *business* della Società, sull'evoluzione degli scenari e mercati di riferimento e sulle specifiche dinamiche aziendali.

Le convocazioni del Consiglio avvengono mediante lettera raccomandata, telegramma, telefax o posta elettronica inviati almeno 5 giorni prima (o, in caso di urgenza, almeno 6 ore prima) di quello dell'adunanza, a ciascun Amministratore e Sindaco effettivo.

Le adunanze del Consiglio possono essere tenute con mezzi di telecomunicazione, fatti salvi i casi in cui – per ragioni di riservatezza – il Presidente si avvalga della facoltà di stabilire lo svolgimento delle riunioni solo di persona, provvedendo a comunicarlo preventivamente. In tal caso, devono essere assicurate (i) la partecipazione al dibattito e (ii) la parità informativa di tutti gli intervenuti.

La riunione si considera tenuta nel luogo in cui si devono trovare, simultaneamente, il Presidente e il Segretario.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio è necessaria la presenza della maggioranza degli Amministratori in carica ed occorre il voto favorevole della maggioranza dei voti espressi.

A parità di voti prevarrà il "partito" a cui accede il Presidente.

Gli Amministratori – unitamente al Collegio Sindacale – ricevono di norma tempestivamente e con sufficiente anticipo la documentazione e le informazioni necessarie per potersi esprimere con consapevolezza sugli argomenti sottoposti al loro esame.

Nel corso dell'Esercizio, di regola, la documentazione è stata inviata contestualmente alla convocazione¹⁶ della riunione consiliare, con la sola eccezione di quei documenti che – per la particolare riservatezza delle tematiche relative, per il fatto che si riferiscono ad attività ancora in corso o per altri straordinari motivi – non sia stato possibile disporre a quella data. In tali casi, sono stati effettuati adeguati approfondimenti durante le sessioni consiliari.

Al riguardo, è in ogni caso sempre stata assicurata una esauritiva e chiara informazione sulle materie da trattare (anche tramite note di sintesi ove la documentazione messa a disposizione sia voluminosa o complessa) per garantire l'assunzione di decisioni consapevoli.

Alle riunioni consiliari sono intervenuti – su invito e con il consenso degli Amministratori – quei dirigenti della Società e/o delle principali società controllate aventi rilevanza strategica (di regola Amministratori Delegati, Direttori Generali ed altri Direttori) o soggetti terzi (normalmente consulenti della Società) la cui partecipazione sia stata, di volta in volta, giudicata necessaria o anche solo opportuna in relazione agli argomenti all'ordine del giorno, allo scopo di fornire al Consiglio quelle informazioni o dettagli richiesti per le deliberazioni di competenza dell'organo consiliare.

E' prassi consolidata che a tutte le riunioni partecipi il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società.

¹⁴ Il Presidente convoca il Consiglio e ne regola lo svolgimento dei lavori, curando che agli Amministratori vengano fornite con ragionevole anticipo - ove possibile e non sussistano casi di necessità ed urgenza - la documentazione e le informazioni necessarie per consentire agli stessi di esprimersi con consapevolezza sulle materie poste all'ordine del giorno, e provvede, altresì, anche avvalendosi delle competenti funzioni interne, a comunicare agli Amministratori, e - se del caso - a discuterne, le principali novità legislative e regolamentari che riguardano la Società e gli organi sociali. In particolare, il Consiglio si riunisce su iniziativa del Presidente o di chi ne fa le veci nella sede della Società od in quell'altro luogo che viene fissato dalla lettera d'invito (purché in Italia o nei Paesi dell'Unione Europea), ogni qualvolta esso lo creda opportuno nell'interesse sociale, o quando ne sia fatta richiesta da uno degli Amministratori Delegati oppure da un quinto degli Amministratori in carica o da almeno due Sindaci effettivi. Tuttavia, il Consiglio può validamente deliberare anche in assenza di formale convocazione, ove siano presenti tutti i suoi membri e tutti i Sindaci effettivi in carica.

¹⁵ Vedasi art. 2.6.2, comma 1, lettera c), del Regolamento di Borsa.

¹⁶ Ai sensi di Statuto (art 14.4) il Consiglio è convocato almeno 5 giorni prima (o, in caso di urgenza, almeno sei ore prima) dell'adunanza.

Le deliberazioni del Consiglio, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione.

Le relative copie ed estratti, che non siano fatti in forma notarile, sono certificati conformi dal Presidente.

Nell'anno 2015, si sono tenute complessivamente 10 riunioni del Consiglio di Amministrazione aventi una durata media di circa un ora e mezza.

Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte dei componenti del Consiglio, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 1.

Alla Data della Relazione si sono tenute quattro riunioni consiliari e, nel corso del 2016, sono previste almeno altre tre riunioni consiliari, come peraltro già comunicato al mercato¹⁷.

* * *

Con riferimento allo svolgimento di possibili attività in concorrenza da parte degli Amministratori, tenuto conto che lo Statuto vigente di PRELIOS dispone all'art. 12.16 che "*fino a contraria deliberazione dell'assemblea, gli amministratori non sono vincolati dal divieto di cui all'articolo 2390 del Codice Civile*", è stato stabilito che ciascun Amministratore informi il Consiglio, all'atto dell'accettazione della nomina, di eventuali attività esercitate in concorrenza con la Società e, successivamente, di ogni modifica rilevante, per le conseguenti valutazioni ed iniziative.

Allo stato – sulla base delle informazioni e dichiarazioni rese dagli interessati – non sono emerse situazioni rilevanti, attuali e concrete da dover segnalare ai sensi dell'art. 2390 del codice civile, restando espressamente inteso che, in relazione ad eventuali specifiche situazioni che dovessero far emergere concrete situazioni problematiche, il Consiglio di Amministrazione le esaminerà con attenzione per le opportune valutazioni e conseguenti azioni, in conformità alla disciplina applicabile.

4.4. ORGANI DELEGATI

Amministratore Delegato

Come in precedenza anticipato, al termine dell'Assemblea degli azionisti del 16 ottobre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha confermato il Signor Sergio Iasi Amministratore Delegato (*Chief Executive Officer*)¹⁸ della Società, con responsabilità diretta per lo sviluppo e la conduzione del *business* e nella gestione delle correlate attività, degli assetti organizzativi operativi e delle funzioni di *staff* a diretto riporto.

In conformità alle previsioni del Codice ed in linea con la *best practice*, il Consiglio di Amministrazione del 16 ottobre 2015 ha deliberato di:

- di delegare all'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione (con la sola eccezione (i) delle materie non delegabili ai sensi dell'art. 2381, comma 4, del Codice Civile e (ii) di quelle indicate all'art. 18, comma 2, dello Statuto Sociale), fissando – ai soli fini interni nei rapporti con il Consiglio di Amministrazione e, quindi, senza rilievo nei rapporti verso terzi – alcuni limiti massimi (a seconda della tipologia di operazioni), il cui superamento avrebbe comportato la competenza del Consiglio di Amministrazione della Società o la firma congiunta con il Presidente (in sintesi, relativamente a operazioni di vendita e acquisto di strumenti finanziari e partecipazioni in società; acquisto e vendita di beni immobili; mutui, finanziamenti e linee di credito; finanziamenti, versamenti e operazioni di aumento di capitale a favore di società partecipate; rilascio di garanzie reali e/o di garanzie personali). In particolare, all'Amministratore Delegato è stata attribuita la responsabilità organizzativa in materia di (i) gestione ordinaria e straordinaria della Società, fatta esclusivamente eccezione per quanto di competenza del Presidente; (ii) individuazione e implementazione delle opportunità e delle iniziative di sviluppo della Società e del Gruppo in relazione ai diversi settori di *business* in cui il

¹⁷ Cfr. Comunicato stampa del 6 novembre 2015 come aggiornato con comunicato stampa del 3 febbraio 2016.

¹⁸ In data 21 marzo 2016, il Signor Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

medesimo opera; (iii) predisposizione e implementazione dell'assetto organizzativo della Società e delle aree di business alla stessa facenti capo e gestione delle risorse umane, di intesa con il Presidente; (iv) gestione delle attività di amministrazione, finanza e controllo, fatta eccezione per l'attività del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, a riporto diretto del Presidente;

- di individuare nel Signor Sergio Iasi, nella sua qualità di Amministratore Delegato, quale "Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi", con le attribuzioni delle relative responsabilità previste dal Codice di Autodisciplina (art. 7.C.4.).

La struttura di poteri sopra delineata nell'Esercizio, nel garantire comunque la centralità di ruolo del Consiglio di Amministrazione, è finalizzata ad attuare un sistema di deleghe adeguato al modello di business della Società, con un'opportuna ripartizione di competenze e in grado di assicurare efficacia operativa in un mercato di riferimento dove la rapidità di azione è presupposto necessario per poter cogliere le migliori opportunità di business.

Fino alla Data della Relazione, l'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi è stato altresì:

- individuato quale Datore di Lavoro del personale dipendente della Società, con le connesse responsabilità derivanti dal Testo Unico sulla Sicurezza (sia per quanto riguarda i lavoratori dipendenti che con riferimento ai cantieri);
- delegato in materia ambientale e urbanistico-edilizia (sia per l'attività svolta dalla Società presso tutte le unità immobiliari di proprietà o utilizzate dalla stessa che per i beni immobili di terzi o utilizzati da terzi per i quali la Società abbia assunto mandati);
- designato quale legale rappresentante in materia di *privacy* (sia rispetto ai dati personali di cui la Società è titolare sia per quelli che sono stati affidati alla Società da terzi titolari);

con piena e illimitata autonomia gestionale e di spesa. Le relative funzioni sono state, quindi, delegate – in conformità alla normativa applicabile – ai responsabili di specifiche aree operative, in possesso dei necessari requisiti.

In linea con le raccomandazioni del Codice (art. 2.C.5), si segnala, infine, che l'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica (*Chief Executive Officer*) nell'Esercizio non aveva incarichi di amministratore di altra società emittente di cui sia *Chief Executive Officer* un Amministratore della Società (c.d. *interlocking directorate*).

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Nel seno del Consiglio vengono nominati un Presidente, qualora non vi abbia già provveduto l'Assemblea, ed eventualmente uno o più Vice Presidenti. Nel caso di assenza del Presidente, la presidenza delle riunioni 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 nomina un Segretario che può essere scelto anche all'infuori dei suoi membri.

Il Consiglio di Amministrazione in data 16 ottobre 2015 ha confermato il Signor Giorgio Luca Bruno quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, con responsabilità in materia di *governance*, di organizzazione e presidio generale.

Si segnala che la struttura di deleghe e poteri approvati dal Consiglio di Amministrazione del 16 ottobre 2015, tiene conto del mutato scenario delle attività della Società e della nuova composizione del Consiglio stesso stesso. In particolare, sono state conferite deleghe gestionali prevedendo una rimodulazione dei poteri attribuiti, anche in termini quantitativi, rispetto a quanto era stato attribuito in passato dal precedente Consiglio di Amministrazione, con un maggior coinvolgimento del Presidente (al quale nel precedente mandato non erano state attribuite deleghe operative) cui sono stati conferiti specifici poteri che, pertanto, lo qualificano ora come amministratore esecutivo. In particolare, oltre alle prerogative proprie della carica, al Presidente è stata attribuita la responsabilità organizzativa in materia di (i) sovrintendere e curare direttamente i rapporti con le Autorità, gli organismi istituzionali pubblici, nazionali o sovranazionali, con gli azionisti e con gli investitori, istituzionali e privati; (ii) organizzare, presidiare, coordinare e gestire le attività e operazioni di *merger & acquisition*, straordinarie in genere, in materia di *partnership* industriali e nei relativi rapporti con i soggetti interessati; (iii) definire, indirizzare e coordinare le strategie di comunicazione istituzionale della

Società e del Gruppo, presidiandone l'attuazione; (iv) presidiare in generale tutte le attività e strutture aziendali che siano funzionali a garantire una corretta, efficace ed efficiente governance societaria.

Informativa al Consiglio

Conformemente a quanto previsto dall'art. 18 dello Statuto (che riprende, nel testo, quanto prescritto dall'art. 150, comma 1, del TUF), il Consiglio ed il Collegio Sindacale – fatte salve le ipotesi in cui alcune operazioni o attività vengano preventivamente sottoposte per approvazione all'organo amministrativo – sono destinatari di un flusso informativo continuativo e tempestivo, e comunque almeno di trimestre in trimestre, 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, fornendo tutti gli elementi necessari per l'apprezzamento delle operazioni stesse.

Al fine di favorire l'ordinata organizzazione del flusso informativo, sin dal 2002, la Società si era dotata di una apposita Procedura (*"Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, D.lgs. n. 58 del 1998"*) che definiva le regole da seguire per l'adempimento – su base trimestrale – degli obblighi informativi di cui al citato art. 150 del TUF, in merito alle attività svolte dagli Amministratori esecutivi, sia nell'esercizio delle deleghe loro attribuite e sia nell'ambito dell'esecuzione di operazioni deliberate dal Consiglio medesimo e, più in generale, sull'attività svolta.

Il testo integrale della Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci è disponibile sul Sito alla sezione *governance*/sistema di *governance*.

4.5. ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI

Il Codice definisce all'art. 2.C.1. i presupposti per cui un consigliere debba essere qualificato come "amministratore esecutivo".

Alla luce della richiamata definizione, il Consiglio ha valutato nell'Esercizio che il Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Giorgio Luca Bruno e l'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi fossero da considerarsi esecutivi in forza della specifica delega a loro attribuita.

4.6. AMMINISTRATORI INDIPENDENTI

Il Codice definisce all'art. 3.C.1. i presupposti per cui un consigliere possa essere qualificato come "amministratore indipendente".

Alla luce della richiamata definizione, il Consiglio - in occasione della nomina di ciascun interessato - ha valutato che 6 Amministratori non esecutivi (Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Andrea Mangoni, Arturo Sanguinetti e Giovanni Jody Vender) sono qualificabili come Amministratori indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione immediatamente successiva alla nomina, ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice per i richiamati Amministratori indipendenti, nonché avuto riguardo agli ulteriori requisiti di cui all'art. 147-ter, comma 4, del TUF.

L'esito delle valutazioni è stato reso noto al mercato.¹⁹

Si evidenzia che, in ottemperanza del principio 3.P.2 del Codice la richiamata verifica è usualmente effettuata annualmente dal Consiglio di Amministrazione, il cui esito viene reso noto nell'ambito dell'annuale Relazione.

In relazione al procedimento seguito, si evidenzia che (i) la verifica annuale è effettuata sulla base delle informazioni comunque note al Consiglio e delle specifiche dichiarazioni scritte ed informazioni rese in merito dagli interessati – i quali si sono impegnati ad informare tempestivamente la Società

¹⁹ Cfr. Comunicato stampa del 16 ottobre 2015.

nell'eventualità di qualsiasi variazione rispetto a quanto dichiarato – e che (ii) il Collegio Sindacale verifica la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento per la valutazione dell'indipendenza.

La Società ha da sempre ritenuto fondamentale la funzione degli Amministratori indipendenti al fine di garantire uno svolgimento efficace delle funzioni di alta direzione e vigilanza tipiche del Consiglio di Amministrazione.

Gli Amministratori indipendenti sono ritenuti, per numero e rispettive competenze, adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione e all'attività svolta dalla Società e tali da consentire la costituzione dei Comitati interni al Consiglio, secondo le indicazioni del Codice.

Al riguardo, si evidenzia che gli Amministratori indipendenti costituiscono la maggioranza dei componenti il Consiglio di Amministrazione e che il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* e il Comitato per la Remunerazione sono entrambi costituiti dalla maggioranza di Amministratori indipendenti, tutti diversi tra loro (in particolare, il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* è costituito solo da indipendenti).

Si segnala che nel corso dell'Esercizio non si sono tenute riunioni di soli Amministratori indipendenti a causa della particolare concentrazione da parte del Consiglio e del Comitato OPC nelle attività e valutazioni connesse all'operazione straordinaria conclusasi all'inizio del 2016 e, nello specifico, anche in conseguenza delle anticipate dimissioni del Consiglio in carica avvenute il 16 ottobre 2015 e della conseguente nomina di un nuovo Consiglio, il cui breve periodo di attività prima della fine del 2015 non ha reso possibile né proficuo prevedere un incontro specifico di soli indipendenti. Si evidenzia, peraltro, che nel corso del 2015 sono state comunque particolarmente frequenti le occasioni di incontro degli indipendenti, nell'ambito delle numerose riunioni del Consiglio (composto in maggioranza da amministratori indipendenti) e dei Comitati endoconsiliari.

4.7. LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Allo scopo di valorizzare il ruolo degli Amministratori indipendenti il Consiglio ha deciso, sin dal 9 marzo 2006, di introdurre la figura del *Lead Independent Director*.

Pur non sussistendo i presupposti previsti dal Codice²⁰, si è ritenuto opportuno nominare tale figura – individuata nel Presidente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, Signor Arturo Sanguinetti – quale punto di riferimento e coordinamento delle istanze e dei contributi dei consiglieri indipendenti.

Il *Lead Independent Director* può, inoltre, convocare – autonomamente o su richiesta di altri Consiglieri – apposite riunioni di soli Amministratori indipendenti (c.d. *Independent Directors' executive sessions*) per la discussione di tematiche di volta in volta giudicate di interesse rispetto al funzionamento del Consiglio o alla gestione dell'impresa.

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

Quanto alla gestione delle informazioni riservate, con particolare riferimento alle informazioni "privilegiate" (ovvero "*price sensitive*"), si evidenzia che la stessa è stata nell'Esercizio direttamente curata dall'Amministratore Delegato, d'intesa con il Presidente e con il supporto delle competenti funzioni aziendali.

Le comunicazioni all'esterno dei documenti e delle informazioni riguardanti la Società e le sue controllate sono state effettuate – sempre d'intesa con l'Amministratore Delegato ed il Presidente – dalla Segreteria del Consiglio di Amministrazione e da *Corporate Affairs and Company Secretary* (per le comunicazioni alle Autorità ed ai soci), da *Media Relations* (per le comunicazioni alla stampa) e da *Investor Relations* (per le comunicazioni dirette agli investitori istituzionali ed analisti finanziari).

L'Amministratore Delegato ed i responsabili delle funzioni sopra indicate sono stati costantemente in grado di raccordarsi al fine di far fronte ad eventuali urgenti necessità di comunicazioni all'esterno.

²⁰ Il criterio applicativo 2.C.3 prevede che: *Il consiglio di amministrazione designa un amministratore indipendente quale lead independent director, nei seguenti casi: (i) se il presidente del consiglio di amministrazione è il principale responsabile della gestione dell'impresa (chief executive officer); (ii) se la carica di presidente è ricoperta dalla persona che controlla l'emittente.*

Per la comunicazione all'esterno di documenti e di informazioni, viene fatto un costante riferimento alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di informativa societaria, ed i comunicati stampa vengono redatti in conformità alle prescrizioni di Borsa Italiana, che ha fissato i criteri per la definizione della struttura e dei contenuti minimi dei medesimi.

Inoltre, tenuto conto delle disposizioni conseguenti al recepimento in Italia delle direttive comunitarie in materia di *market abuse*, il Consiglio, sin dal 9 marzo 2006, ha adottato un'apposita "Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate", il cui testo è disponibile sul Sito, sezione *governance*/sistema di *governance*.

Tale Procedura, successivamente aggiornata (da ultimo in data 14 maggio 2015) dal Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, anche alla luce dell'esperienza applicativa maturata, definisce:

- i requisiti di e le responsabilità per la classificazione dell'informazione privilegiata;
- le modalità di tracciamento dell'accesso all'informazione privilegiata stessa;
- gli strumenti e le regole di tutela della riservatezza dell'informazione privilegiata;
- le disposizioni operative sulla comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate e sui momenti di comunicazione nei confronti del pubblico e/o degli analisti/investitori. Nell'ambito della citata Procedura, è stata prevista anche - a norma dell'art. 115-bis del TUF - l'istituzione di un apposito "Registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate", con la fissazione dei relativi criteri di tenuta, modalità di gestione e di ricerca dati, che viene gestito in via informatica.

Con specifico riferimento poi, alla disciplina di legge in materia di *Internal Dealing*, si evidenzia che la Società ha provveduto a:

- (i) individuare nei cosiddetti *Key Manager* della Società i soggetti rilevanti tenuti agli obblighi di *disclosure*, intendendosi per tali i dirigenti con responsabilità strategiche quali i Direttori Generali, ove nominati, ed altri soggetti specificamente, di volta in volta, individuati dal Consiglio di Amministrazione in funzione del ruolo ricoperto;
- (ii) introdurre la previsione di un cosiddetto *black out period*, che implica per i sopracitati soggetti rilevanti di cui al precedente punto (i) l'astensione dal compimento di operazioni su azioni emesse dalla Società - od altri strumenti finanziari ad esse collegati, nonché altri strumenti finanziari quotati emessi nell'ambito del Gruppo PRELIOS - nei 20 giorni precedenti la diffusione dei dati contabili di periodo.

La Società provvede, infine, ad inviare apposita comunicazione ai predetti soggetti rilevanti, tenuti agli obblighi di *disclosure*, per fornire tutte le informazioni necessarie per adempiere a tali obblighi, redigendo anche un apposito "*Memorandum* in materia di *Internal Dealing*", nonché ad individuare *Corporate Affairs and Company Secretary* quale punto di riferimento dei "soggetti rilevanti" per ogni necessità in materia e quale destinatario delle comunicazioni relative alle operazioni da segnalare poi al mercato.

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In attuazione delle previsioni del Codice (art. 4) ed avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 19.3 dello Statuto, la Società ha costituito nell'ambito del proprio Consiglio:

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

aventi funzioni propositive e consultive la cui composizione e modalità di funzionamento sono conformi con quanto previsto dal Codice (art. 4.C.1.).

Per i Comitati è stata definita una disciplina di procedure e formalità analoghe a quelle previste per il Consiglio, in particolare, per quanto riguarda le modalità di informazione sugli argomenti da discutere, sul funzionamento (costituzione, deliberazioni e relativa verbalizzazione) e partecipazione di soggetti esterni, provvedendo sempre a riferire al Consiglio alla prima riunione di questo successiva alla riunione del Comitato stesso.

Le deliberazioni dei Comitati, anche se assunte in adunanze tenute mediante mezzi di telecomunicazione, sono trascritte nell'apposito libro; ogni verbale è firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione.

7. COMITATO PER LE NOMINE

Il Consiglio non ha ritenuto di costituire al proprio interno un Comitato per le Nomine tenuto conto – come previsto dal criterio 4.C.2²¹ del Codice – del numero degli Amministratori Indipendenti in carica e in considerazione dell'assetto proprietario e della capacità del voto di lista di attribuire trasparenza alla procedura di selezione ed indicazione dei candidati.

Le relative funzioni sono state, pertanto, riservate all'intero Consiglio – costituito in maggioranza da Amministratori Indipendenti – che può avvalersi del supporto del "Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*".

8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Il Comitato per la Remunerazione – in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dall'art. 6.P.3. del Codice – è attualmente composto da 3 Amministratori non esecutivi la maggior parte dei quali indipendenti:

- **Giovanni Jody Vender** (Presidente – Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Mirja Cartia d'Asero** (Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Davide Mereghetti** (Amministratore non esecutivo);

in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria o di politiche retributive.

Si segnala altresì che, in corso di esercizio, hanno cessato di ricoprire la carica di componente del Comitato la Signora Rosa Cipriotti e il Signor Carlo Croce (già Amministratore non esecutivo e indipendente).

Il Consiglio ha istituito il Comitato in carica in data 16 ottobre 2015 e attribuito i relativi compiti al fine di renderli pienamente aderenti alle previsioni del Codice.

Il Comitato ha funzioni consultive, propositive e di supervisione per garantire la definizione e l'applicazione all'interno del Gruppo di politiche di remunerazione volte, da un lato, ad attrarre, motivare e trattenere le risorse in possesso delle qualità professionali richieste per perseguire proficuamente gli obiettivi del Gruppo e, dall'altro lato, capaci di allineare gli interessi del *management* con quelli degli azionisti.

In particolare, il Comitato:

- a) assiste il Consiglio di Amministrazione nella definizione – ai sensi della normativa, anche regolamentare, vigente – della Politica in materia di remunerazione della Società, degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche²² e dei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;

²¹ Il criterio applicativo 4.C.2 prevede che: "L'istituzione di uno o più comitati può essere evitata riservando le relative funzioni all'intero consiglio, sotto il coordinamento del presidente e alle seguenti condizioni: (i) gli amministratori indipendenti rappresentino almeno la metà del consiglio di amministrazione, con arrotondamento all'unità inferiore qualora il consiglio sia formato da un numero dispari di persone; (ii) all'espletamento delle funzioni che il Codice attribuisce ai comitati medesimi siano dedicati, all'interno delle sedute consiliari, adeguati spazi, dei quali venga dato conto nella relazione sul governo societario; (iii) limitatamente al comitato controllo e rischi, l'emittente non sia controllato da un'altra società quotata, o sottoposto a direzione e coordinamento. Il consiglio di amministrazione illustra analiticamente nella relazione sul governo societario i motivi sottesi alla scelta di non istituire uno o più comitati; in particolare, motiva adeguatamente la scelta di non istituire il comitato controllo e rischi in relazione al grado di complessità dell'emittente e al settore in cui esso opera. Inoltre il consiglio procede periodicamente a rivalutare la scelta effettuata".

²² Soggetti qualificati come tali dal Consiglio di Amministrazione (in coerenza con quanto previsto dalla disciplina applicabile e dalle Procedure adottate dalla Società) e individuati in coloro che hanno il potere e la responsabilità, direttamente o indirettamente, della pianificazione, della direzione e del controllo delle attività della Società e di adottare decisioni che possano incidere sull'evoluzione e sulle prospettive future della stessa.

- b) valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della Politica in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche e dei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;
- c) con riferimento agli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche, formula proposte al Consiglio:
- per la loro remunerazione, in coerenza con la Politica in materia di remunerazione e dei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati;
 - per la fissazione degli obiettivi di *performance* correlati alla componente variabile di tali remunerazioni;
 - per la definizione - anche sulla base dei principi stabiliti nella Politica in materia di remunerazione e dei relativi criteri per l'attuazione, ove adottati - di eventuali:
 - (i) accordi di non concorrenza;
 - (ii) intese che consentono alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenere somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati;
 - (iii) accordi per la chiusura del rapporto;
- d) assiste il Consiglio di Amministrazione nell'esame delle proposte all'Assemblea sull'adozione di piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- e) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio verificando in particolare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance* stabiliti;
- f) esamina e sottopone al Consiglio di Amministrazione il 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;
 - illustra analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio di riferimento a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e da sue società controllate.

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 da PRELIOS di cui *infra*.

Quanto al funzionamento del Comitato per la Remunerazione, 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 seguito il "**Segretario**").

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 partecipa sempre 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.

In applicazione con quanto raccomandato dall'art. 6.C.6 del Codice, nessun Amministratore ha preso parte alle riunioni del Comitato in cui sono state omulate le proposte al Consiglio relative alla propria remunerazione.

Il Comitato è dotato di adeguate risorse finanziarie per l'adempimento dei propri compiti, con piena autonomia di spesa. Può avvalersi, nell'espletamento delle proprie funzioni, di consulenti esterni previa verifica che non sussistano situazioni tali che ne compromettano l'indipendenza di giudizio.

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.

Nell'anno 2015 si sono tenute 5 riunioni, a cui ha partecipato anche il Collegio Sindacale, che hanno avuto una durata media di circa un'ora. Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte dei componenti del Comitato, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 1.

Nel corso di tali riunioni, sono stati esaminati e valutati dal Comitato in carica, fornendo le relative proposte al Consiglio, i seguenti principali argomenti inerenti a:

- la Relazione sulla Remunerazione, redatta in ottemperanza alle disposizioni previste dalla normativa di legge e regolamentare e articolata: (i) nella Politica in materia di remunerazione successivamente approvata dal Consiglio e posta al voto consultivo dell'Assemblea del 24 giugno 2015 che ha approvato il Bilancio 2014; (ii) Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2014 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche. La citata Relazione è pubblicata sul Sito;
- i criteri e linee guida del sistema di incentivazione variabile nonché la consuntivazione del sistema di remunerazione variabile (MBO) 2014 del Vice Presidente e Amministratore Delegato *pro tempore* in carica e la definizione, per i medesimi soggetti, del sistema di remunerazione variabile (MBO) 2015;
- tematiche di remunerazione riguardanti Consiglieri indipendenti.

Nel 2016, fino alla Data della Relazione, si sono tenute due riunioni del Comitato per la Remunerazione.

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Negli ultimi anni – anche a seguito della crisi finanziaria dei mercati – è venuto via via crescendo l'interesse in tema di remunerazione degli amministratori delle società quotate (in particolare di coloro che rivestono cariche esecutive) sul quale si è concentrata l'attenzione dei regolatori, sia a livello nazionale sia nelle sedi di coordinamento internazionale, con l'obiettivo di ampliare il coinvolgimento degli azionisti nella definizione delle politiche di remunerazione e di rafforzare la trasparenza sui contenuti di tali politiche e sulla loro effettiva attuazione.

In ambito europeo vi sono state diverse iniziative comunitarie in particolare attraverso l'emanazione nel corso degli anni di "Raccomandazioni" che sono state in gran parte recepite in *primis* attraverso l'autodisciplina e, successivamente, attraverso l'avvio di un processo legislativo in materia.

In ottemperanza ai dettami dell'art. 123-ter del TUF, il Consiglio di Amministrazione in data 10 marzo 2015, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione relativa all'esercizio 2014, inclusiva della Politica in materia di remunerazione sottoposta poi al voto consultivo dell'Assemblea del 24 giugno 2015 che ha altresì approvato il Bilancio 2014 e, successivamente, resa disponibile sul Sito sezione *governance*/documenti societari.

Con specifico riferimento all'esercizio 2015, il Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2016, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione, inclusiva della Politica in materia di remunerazione che verrà sottoposta al voto consultivo dell'Assemblea che verrà convocata per l'approvazione del Bilancio 2015.

La Relazione sulla Remunerazione è articolata in due sezioni ed illustra:

- a) la Politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica;
- b) il Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio di riferimento dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, con adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziando la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente e illustrando

analiticamente i compensi corrisposti a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e dalle società dalla stessa controllate e/o collegate.

Politica generale per la remunerazione.

Come sopra richiamato, il Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2016, previo unanime parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione da sottoporre all'Assemblea di approvazione del Bilancio 2015.

Nel rinviare per tutti gli elementi di dettaglio alla citata Relazione sulla Remunerazione resa disponibile sul Sito nei termini di legge, si segnala che la Politica per la remunerazione in essa contenuta non evidenzia modifiche sostanziali rispetto alla Politica definita e approvata lo scorso esercizio ed è volta ad attrarre, motivare e trattenere le risorse in possesso delle qualità professionali richieste per perseguire proficuamente gli obiettivi del Gruppo PRELIOS.

La Politica in materia di remunerazione è definita al fine di allineare gli interessi del *management* con quelli degli azionisti perseguendo l'obiettivo prioritario della creazione di valore sostenibile nel medio-lungo periodo, attraverso un legame tra retribuzione e *performance* individuali e del Gruppo. In particolare, definisce le linee guida in coerenza con i criteri di seguito indicati:

- a. la componente fissa e la componente variabile sono adeguatamente bilanciate in funzione degli obiettivi strategici e della politica di gestione dei rischi della Società, tenuto anche conto del settore di attività in cui essa opera e delle caratteristiche dell'attività d'impresa concretamente svolta;
- b. sono previsti limiti massimi per le componenti variabili;
- c. la componente fissa è sufficiente a remunerare la prestazione dell'amministratore nel caso in cui la componente variabile non fosse erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance*;
- d. gli obiettivi di *performance* sono predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo;
- e. la corresponsione di una porzione rilevante della componente variabile della remunerazione (ove siano in atto sistemi di incentivazione pluriennale) è differita di un adeguato lasso temporale rispetto al momento della maturazione; la misura di tale porzione e la durata del differimento sono coerenti con le caratteristiche dell'attività d'impresa svolta e con i connessi profili di rischio;
- f. l'indennità eventualmente prevista per la cessazione anticipata del rapporto di amministrazione o di lavoro, o per il suo mancato rinnovo, viene definita seguendo quanto previsto dalla giurisprudenza in materia ed in linea con i *benchmark* di riferimento e le *best practices* in materia e, pertanto, anche in modo tale che il suo ammontare complessivo non superi un determinato importo o un determinato numero di anni di remunerazione.

Si segnala che la Politica in materia di remunerazione non contempla meccanismi che consentono alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenere somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati (art. 6.C.1, lettera f), del Codice).

A tale proposito, si evidenzia che il Codice di Autodisciplina ha invitato gli emittenti ad applicare il citato criterio a decorrere dalla nuova politica per la remunerazione approvata a partire dal 1 gennaio 2015. In considerazione della novità, nel contesto di riferimento, circa l'adozione di tali meccanismi e la delicatezza dei profili legali connessi, sembra opportuno per il momento attendere il consolidamento di una maggiore esperienza al riguardo.

Piani di remunerazione basati su azioni.

Alla Data della Relazione, non sono vigenti piani di remunerazione basati su azioni o strumenti finanziari.

Remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e di quelli esecutivi.

Come precisato nella Relazione sulla Remunerazione a cui si rinvia, la Politica in materia di remunerazione prevede che il Consiglio di Amministrazione tenga conto se all'amministratore

investito di una particolare carica siano altresì attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratore esecutivo).

Nel caso in cui l'amministratore sia investito di particolari cariche, ma allo stesso non siano attribuite specifiche deleghe gestionali, la sua remunerazione non prevede una componente variabile ma unicamente una Componente Fissa.

La remunerazione degli amministratori esecutivi è invece composta dai seguenti elementi:

- una Componente Fissa (compenso annuo fisso lordo);
- una Componente Variabile Annuale (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LTI), allo stato non ancora finalizzata in considerazione dell'attuale fase evolutiva che attraversa la Società;
- *benefit* aziendali generalmente previsti per i Dirigenti, secondo le *policy* adottate.

In generale, la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili, che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta.

Remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche.

Il Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, almeno una volta l'anno verifica l'eventuale sussistenza in capo ad altri "dirigenti con responsabilità strategiche" dei requisiti per essere qualificati tali nonché la permanenza degli stessi per coloro che sono già stati così qualificati, nell'ambito della Società e/o del Gruppo.

L'ultima verifica è stata effettuata in data 16 ottobre 2015.

Coloro cui è attribuita la carica di Direttore Generale sono sempre considerati dirigenti con responsabilità strategiche.

La remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche è, in via generale, composta dai seguenti elementi:

- una Componente Fissa (remunerazione fissa annua lorda, cd. RAL);
- una Componente Variabile Annuale (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LTI);
- *benefits* aziendali, secondo le *policy* adottate.

In generale, come per gli amministratori esecutivi, anche per i dirigenti con responsabilità strategiche la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta.

Meccanismi di incentivazione del Responsabile della Funzione *Internal Audit* e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

In coerenza con quanto previsto nella Politica in materia di remunerazione, i meccanismi di incentivazione del Responsabile della Funzione *Internal Audit* e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari sono coerenti con i compiti loro assegnati.

La struttura remunerativa del Responsabile della Funzione *Internal Audit* viene definita, in coerenza con la Politica in materia di remunerazione, dal Consiglio di Amministrazione su proposta dell'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e sentito il parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché sentito il Collegio Sindacale. (art. 7.C.1 del Codice).

Con particolare riferimento all'incentivazione variabile si precisa che essa, ove attribuita, prescinde da indicatori economico finanziari, ma privilegia meccanismi di determinazione e calcolo basati su criteri di natura qualitativa più che quantitativa.

La struttura remunerativa del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari è coerente con i compiti allo stesso assegnati.

Remunerazione degli amministratori non esecutivi.

In coerenza con la Politica in materia di remunerazione, i compensi degli Amministratori non esecutivi sono composti unicamente di una componente fissa annua lorda non prevedendosi alcuna componente di natura variabile.

Gli amministratori non esecutivi non sono destinatari di piani di incentivazione basati su strumenti finanziari.

*

In conformità a quanto previsto dal Codice, si ritiene che la predetta remunerazione degli Amministratori sia idonea - ed in linea con quanto applicato dal mercato in situazioni analoghe - nonché sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare consiglieri dotati delle qualità professionali richieste per gestire con successo la Società.

Indennità degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art 123-bis, comma 1, lettera i), TUF).

Alla data del 31 dicembre 2015, non sono previste indennità degli amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto.

Non sono previsti specifici accordi che prevedono compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei *benefits* non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

Per opportuna completezza informativa e come già segnalato nella Relazione del 2014, si segnala che il Consiglio di Amministrazione in data 30 maggio 2013, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, aveva deliberato – in coerenza con la “Politica in materia di remunerazione” e anche sulla base di apposito *Benchmark* predisposto da *Hay Group*, società specializzata in materia di *compensation* – di attribuire al Vice Presidente *pro tempore* in carica Signor Massimo Caputi e all'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica Signor Sergio Iasi:

- in caso di cessazione anticipata dalla carica per iniziativa della Società (salvi i casi di revoca per giusta causa regolati dalla legge) o per dimissioni del Vice Presidente o dell'Amministratore Delegato per giusta causa ovvero in caso di mancato rinnovo alla scadenza anticipata della carica, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari al maggior importo tra: (i) compenso fisso annuo e compenso variabile annuo spettanti sino a fine mandato; (ii) due annualità di compenso fisso e compenso variabile;
- in caso di mancato rinnovo al termine del primo mandato triennale, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari a due annualità di compenso fisso e compenso variabile.

In occasione delle richiamate intervenute dimissioni del Consiglio di Amministrazione con effetto dal termine dell'Assemblea del 16 ottobre 2015, il Vice Presidente *pro tempore* in carica Signor Massimo Caputi e l'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica Signor Sergio Iasi hanno espressamente rinunciato alle sopra citate indennità; pertanto, non si sono verificati i presupposti previsti dal principio 6.P.5. e dal criterio applicativo 6.C.1., lettera f), del Codice di Autodisciplina.

Si segnala inoltre – sempre per opportuna completezza informativa e come già comunicato al mercato²³ – che, a seguito delle intervenute dimissioni in data 21 marzo 2016 del Signor Sergio Iasi dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato, si è pervenuti a una intesa per la cessazione anticipata del rapporto, approvata dal Consiglio di Amministrazione, previa unanime e motivata valutazione favorevole del Comitato per la Remunerazione e sentito il parere del Collegio Sindacale²⁴.

²³ Cfr. Comunicato Stampa del 21 marzo 2016.

²⁴ Vedasi per dettagli quanto riportato al paragrafo 18. “Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento”.

10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO, I RISCHI E LA CORPORATE GOVERNANCE

Il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* - in piena conformità rispetto a quanto raccomandato dall'art. 7.P.4. del Codice - è attualmente composto da 3 Amministratori non esecutivi e indipendenti:

- **Arturo Sanguinetti** (Presidente - Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Anna Maria Artoni** (Amministratore non esecutivo, indipendente);
- **Rosa Cipriotti** (Amministratore non esecutivo, indipendente);

in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi.

Si segnala che, in corso di Esercizio, hanno cessato di ricoprire la carica di componenti del Comitato il Signor Massimo Tezzon, la Signora Marina Brogi, la Signora Mirja Cartia d'Asero (già Amministratori non esecutivi e indipendenti) e il Signor Andrea Mangoni.

Il Consiglio ha istituito il Comitato in data 16 ottobre 2015 e determinato i compiti e la relativa disciplina di funzionamento in piena aderenza alle previsioni del Codice, prevedendo che lo stesso abbia la *mission* di garantire, con un'opportuna attività istruttoria sul sistema di governo dei rischi, l'efficienza, l'efficacia e la correttezza, da un lato, del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché, dall'altro, dell'assetto di *corporate governance* in generale.

In materia di controllo interno e di gestione dei rischi, il Comitato:

a. esprime il proprio parere e/o espone le proprie proposte al Consiglio di Amministrazione allorquando quest'ultimo:

- definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- valuta, con cadenza almeno annuale, l'adeguatezza e l'efficacia del sistema di controllo interno in coerenza con il profilo di rischio assunto;
- approva, con cadenza almeno annuale, il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di *internal audit*, sentito il collegio sindacale e l'/gli Amministratore/i incaricato/i del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- descrive, nella relazione sul governo societario, le principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, esprimendo la propria valutazione sull'adeguatezza dello stesso;
- 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;
- 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.

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;

b. nell'assistere il Consiglio di Amministrazione:

- valuta, unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e sentito il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- 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” (cd. *risk appetite*);
- 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*;
- monitora l’autonomia, l’adeguatezza, l’efficacia e l’efficienza della funzione di *internal audit*;
- può chiedere alla funzione di *internal audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del collegio sindacale;
- 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;
- supporta, con una adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di amministrazione sia venuto a conoscenza.

Al Comitato vengono riferite:

- da parte dell’/degli Amministratore/i incaricato/i 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:

- a. 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;
- b. propone modalità e tempi di effettuazione dell’auto-valutazione annuale del Consiglio di Amministrazione;
- c. propone al Consiglio medesimo le candidature per procedere alla cooptazione in caso di sostituzione di Amministratori indipendenti;
- d. 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:

- a. 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;
- b. 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;

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.

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 dai componenti del Comitato stesso – 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 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.

Nell'anno 2015, si sono tenute 9 riunioni del Comitato a cui ha partecipato anche il Collegio Sindacale, della durata media di circa due ore.

Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte dei componenti del Comitato, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 1.

Nel corso di tali riunioni il Comitato *pro tempore* in carica ha, tra l'altro, esaminato e valutato le seguenti principali tematiche relative a:

- la metodologia e le attività di *impairment test* e la relativa rispondenza alle prescrizioni dei principi applicabili nonché alla procedura adottata in materia dalla Società in merito alla quale è stata confermata struttura e impostazione;
- il processo di formazione del bilancio d'esercizio e consolidato 2014, della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015, del Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo ed al 30 settembre 2015, attraverso i periodici incontri tenutisi con l'Amministratore Delegato, il Dirigente Preposto nonché la società di revisione e il Collegio Sindacale;
- le richieste di informativa pervenute alla Società da parte della Consob ai sensi dell'art. 115 del Testo Unico della Finanza e i relativi riscontri, anche di natura documentale, che la Società ha fornito nei tempi richiesti;
- lo stato di *compliance* rispetto al Codice di Autodisciplina;

- l'esito delle attività svolte nell'ambito della *Board Performance Evaluation* e le modalità di valutazione per l'esercizio 2015;
- l'attività istruttoria riguardante la verifica annuale della sussistenza dei requisiti di indipendenza degli Amministratori;
- l'aggiornamento della procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate;
- gli aggiornamenti del Modello Organizzativo ex D-Lgs 231/2001 con particolare riferimento alle integrazioni e modifiche valutate necessarie ed opportune (anche da parte dell'Organismo di Vigilanza), a seguito delle novità in materia di reati presupposto nonché all'attività di *gap analysis* condotta;
- le attività inerenti il sistema di *Enterprise Risk Management* unitamente ai principali rischi di PRELIOS e delle società dalla stessa controllate e partecipate;
- le attività inerenti il processo di aggiornamento del Sistema di Controllo Interno denominato "Processo 262" attinente alla metodologia per l'attestazione dell'adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili nel corso dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, nonché della corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili.

Il Comitato, nel corso della sua attività, ha esaminato e valutato le relazioni:

- del Responsabile *Internal Audit* relative all'esercizio 2014, al Piano di *Audit* 2015 e il suo stato di avanzamento, nonché le relazioni periodiche sull'operato e svolgimento di attività nell'esercizio 2015;
- del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari circa l'attività svolta;
- della società di revisione inviata al Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 19 del Testo Unico della Revisione Legale;
- sul Governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2014 e per il primo semestre 2015;
- dell'attività svolta, con cadenza semestrale, del Comitato stesso.

Il Comitato ha, inoltre, esaminato il piano di revisione del Gruppo PRELIOS predisposto dalla società di revisione *Reconta Ernst & Young* relativamente all'esercizio 2015.

Si segnala, altresì, che i componenti del Comitato hanno potuto approfondire con il Responsabile *Internal Audit*, il *Risk Officer* e il Dirigente Preposto struttura, funzioni, compiti e attività delle rispettive funzioni.

Tale approfondimento è stato particolarmente utile nell'ambito delle specifiche iniziative finalizzate a fornire ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale – oltre ad una puntuale analisi dell'attività delle due rilevanti funzioni – anche un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione nel particolare contesto di mercato nonché del quadro normativo di riferimento.

*

Il Comitato, infine, in veste di "*Comitato per le Operazione con Parti Correlate*" ha esaminato e valutato le operazioni con parti correlate in ottemperanza ai dettami della normativa vigente e della Procedura adottata al riguardo dalla Società ed ha, inoltre, vigilato sulla corretta gestione e aggiornamento delle "parti correlate" di PRELIOS che sono inserite e ordinate in una apposita banca dati che la Società gestisce sulla base delle informazioni in suo possesso nonché delle dichiarazioni ricevute dalle "parti correlate" dirette.

La Procedura verrà monitorata restando ferma la possibilità di rivalutare e proporre in seguito eventuali ulteriori interventi di modifica e/o integrazione al ricorrere di specifiche evidenze che lo rendano necessario e/o opportuno, anche con particolare riferimento al perimetro delle "parti correlate".

Si segnala poi che, nel corso dell'Esercizio, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate ha in più riunioni esaminato l'Operazione Straordinaria denominata "Progetto Centauro", avente ad oggetto la separazione della componente di *business* nel settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo da quella di servizi immobiliari, attraverso il conferimento in Focus Investments S.p.A., società di nazionalità italiana non controllata da Prelios, del relativo ramo d'azienda.

L'Operazione prevede anche il rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario idonei a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale, nel cui ambito è stato inoltre finalizzato l'Aumento di Capitale di Prelios.

La suddetta Operazione è stata qualificata, fin dalla sua origine e in via prudenziale, ai sensi della normativa vigente in materia di Operazioni con Parti Correlate e della Procedura che la Società ha adottato in materia, quale "Operazione con Parte Correlata di Maggiore Rilevanza":

- a) in considerazione del possibile interesse da parte di Pirelli & C. S.p.A. (unitamente a Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A.) a valutare un proprio coinvolgimento e, successivamente, confermato;
- b) avuto anche riguardo (a prescindere dal superamento o meno degli indici di rilevanza indicati dalla normativa in materia) alla natura, al rilievo strategico, all'entità o agli impegni che l'Operazione avrebbe potuto comportare, tali da poter avere un'incidenza notevole sull'attività della Società e del Gruppo.

Pertanto, il Comitato Operazioni con Parti Correlate *pro tempore* in carica, interamente composto da Amministratori non esecutivi e indipendenti, non correlati all'Operazione (Dott. Massimo Tezzon – Presidente, Prof.ssa Marina Brogi, Dott.ssa Mirja Cartia d'Asero e Dott. Andrea Mangoni), è stato coinvolto, in via anticipata non appena profilata la possibilità dell'Operazione e senza soluzione di continuità in tutte le fasi delle negoziazioni relative all'Operazione, attraverso la trasmissione di un flusso informativo tempestivo e adeguato, venendo costantemente aggiornato dal *Management* di Prelios in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere anche per il tramite di due delegati, componenti del Comitato OPC stesso, che hanno seguito più direttamente lo sviluppo e le relative attività (Signora Mirja Cartia d'Asero e Signor Andrea Mangoni).

Il Comitato OPC ha svolto le funzioni di competenza avvalendosi di *Advisors* indipendenti dallo stesso incaricati per l'assistenza alla Società, e cioè per la parte finanziaria ed economico-patrimoniale Lazard e, per la parte legale, in relazione sia ai profili contrattuali che a quelli societari Chiomenti Studio Legale.

L'Operazione con Parte Correlata è stata quindi approvata all'unanimità in data 6 agosto 2015 da tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione *pro tempore* in carica di Prelios, previo motivato unanime parere favorevole, obbligatorio e vincolante, del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate *pro tempore* in carica, ulteriormente confermato in data 8 ottobre 2015 a seguito della finalizzazione delle intese contrattuali con tutti i soggetti interessati coinvolti.

Al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e al Consiglio di Amministrazione *pro tempore* in carica sono state costantemente fornite con congruo anticipo adeguate informazioni circa l'Operazione con Parte Correlata nonché tempestivi aggiornamenti circa l'evoluzione delle negoziazioni, ivi compreso l'esito finale delle stesse fornito, rispettivamente, con l'informativa 6 agosto 2015, favorendo in tal modo l'assunzione di decisioni consapevoli.

Al Comitato OPC sono stati garantiti, nel corso delle trattative, costanti flussi informativi, completi e tempestivi, anche mediante invio di periodici *report* e periodiche riunioni/*conference call* finalizzati a fornire l'aggiornamento circa lo sviluppo dei principali elementi dell'Operazione, con indicazione delle variazioni significative conseguenti all'evolversi delle trattative medesime, consentendo pertanto di poter formulare osservazioni in tutte le fasi delle trattative nonché di essere in condizione di formarsi un giudizio progressivo sui meriti dell'Operazione ipotizzata, intervenendo opportunamente con richieste di informazioni e formulando suggerimenti, ove ritenuto necessario.

Lazard e Chiomenti Studio Legale hanno assicurato supporto e presidio continuo alle attività di negoziazione, anche al fine di assicurare adeguata e tempestiva informativa a tutti i componenti del Comitato OPC, secondo le modalità e tempistiche ritenute più opportune in relazione alle specifiche circostanze, onde limitare possibili asimmetrie informative e favorire scelte consapevoli.

Aggiornamenti sono stati poi forniti nel corso di successive e diverse riunioni dei competenti organi sociali e segnatamente nelle:

- 9 riunioni del Comitato del 19 novembre 2014, 23 dicembre 2014, 9 marzo 2015, 8 maggio 2015, 3 giugno 2015, 18 giugno 2015, 23 luglio 2015, 6 agosto 2015 e 8 ottobre 2015;
- 8 riunioni del Consiglio di Amministrazione del 5 novembre 2014, 23 dicembre 2014, 10 marzo 2015, 14 maggio 2015, 6 luglio 2015, 29 luglio 2015, 6 agosto 2015 e 8 ottobre 2015,

durante le quali il Comitato e il Consiglio di Amministrazione hanno seguito costantemente l'evolversi dell'Operazione, potendo, peraltro, richiedere informazioni e formulare osservazioni ai soggetti incaricati dell'istruttoria dell'Operazione stessa e della conduzione delle trattative.

Per maggiori dettagli riguardo, si fa rinvio al Documento Informativo in materia di Operazioni con Parti Correlate predisposto dalla Società secondo termini e modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente e reso integralmente disponibile sul Sito nella sezione *governance*/documenti societari.

*

Nel 2016, fino alla Data della Relazione, si è tenuta una riunione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Oltre a quanto sopra osservato con riferimento al concreto funzionamento del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, il sistema di controllo interno della Società è strutturato per assicurare una corretta informativa ed una adeguata "copertura" di controllo su tutte le attività del Gruppo PRELIOS, con particolare attenzione alle aree ritenute potenzialmente a rischio.

La responsabilità del sistema di controllo interno compete al Consiglio, che ne fissa le linee di indirizzo e ne verifica periodicamente l'adeguatezza e l'effettivo funzionamento, in modo che i principali rischi afferenti alla Società e alle sue controllate risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati (così come anche evidenziato nell'Allegato 1, con particolare riferimento al sistema di gestione dei rischi e di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria), determinando inoltre il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

Nel corso dell'Esercizio sono proseguite le attività riguardanti il modello di *Enterprise Risk Management* (il "**Progetto ERM**") finalizzato a:

- fornire al *management* uno strumento idoneo per esplicitare e valutare i fattori di rischio e opportunità insiti nelle decisioni aziendali a supporto e rafforzamento dei processi decisionali e delle capacità previsionali del Gruppo;
- mettere a disposizione degli Amministratori uno strumento organico sul quale fare affidamento per: (i) comprendere e valutare il profilo di rischio assunto nel perseguimento della strategia definita; (ii) valutare periodicamente l'adeguatezza e l'efficacia del sistema di gestione dei rischi.

Il presidio e il coordinamento del processo di *Risk Management* affidato al *Risk Officer* della Società è stato, inoltre, supportato nell'Esercizio da un "Comitato Rischi Manageriale" (presieduto dall'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica e composto, oltre che dal *Risk Officer*, anche dai responsabili delle competenti funzioni aziendali) avente il compito di:

(i) supportare l'Amministratore Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nell'espletamento dei propri compiti di disegno, realizzazione e gestione del sistema dei rischi; (ii) promuovere un processo strutturato di identificazione e misurazione dei rischi; (iii) esaminare le informazioni sui rischi cui è esposto il Gruppo; (iv) discutere e validare le strategie di risposta al rischio in funzione dell'esposizione complessiva, assegnandone le relative responsabilità; (iv) monitorare l'effettiva implementazione delle strategie di risposta e la gestione del rischio nel complesso.

Si segnala che, come già anticipato in precedenza, che il Comitato per il Controllo Interno i Rischi e la *Corporate Governance* - in data 8 maggio, 23 luglio e 3 novembre 2015 - ha esaminato e valutato positivamente le attività svolte, esprimendo il proprio parere favorevole circa le linee di indirizzo e l'impianto del sistema di gestione dei rischi, valutandolo allo stato adeguato rispetto alle

caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto nonché coerente con i dettami del Codice di Autodisciplina, ferma restando la necessità di monitorare costantemente l'adeguatezza del sistema rispetto all'evoluzione del contesto di riferimento e la verifica di efficacia dello stesso. In tal senso è stato riferito al Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio ha individuato al suo interno un "*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*" e si avvale del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

Il Consiglio ha, inoltre, istituito le funzioni di *Internal Audit* e *Risk Management* individuando il responsabile incaricato di verificare la funzionalità e adeguatezza del sistema e il *Risk Officer*.

I Comitati e i Responsabili delle funzioni *Internal Audit* e *Risk Management* interagiscono con il Collegio Sindacale e la società di revisione incaricata, scambiando informazioni sulle rispettive attività svolte, ai fini di un più efficiente funzionamento del sistema di controllo interno. Sono, altresì, previsti delineati perimetri di interazione con le società del Gruppo soggette a vigilanza (i.e. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.) nel rispetto della loro autonomia e indipendenza, come richiesto dalla vigente normativa.

Il Consiglio valuta, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni emerse in sede di revisione legale ai sensi dell'art. 19 del Testo Unico della Revisione Legale.

Con specifico riferimento alla valutazione del sistema di controllo interno, nell'ambito della sua attività di presidio efficace dei rischi tipici delle principali attività esercitate dalla Società e dalle sue controllate, nonché del monitoraggio della situazione economico-finanziaria della Società e del Gruppo PRELIOS, lo stesso è ritenuto dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, anche sulla base delle indicazioni ricevute dal Collegio Sindacale, sostanzialmente adeguato e, quindi, idoneo alla tutela degli interessi aziendali ed agli scopi per cui è stato realizzato.

11.1. AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Nel corso dell'Esercizio, in conformità alle indicazioni contenute nell'art. 7.P.3., lett. a), del Codice, il Consiglio ha individuato nell'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica la figura dell'"*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*".

Al medesimo, sono stati attribuiti i compiti analiticamente descritti al punto 7.C.4. del Codice – ai quali è stata data puntuale esecuzione, con il supporto dell'attività del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, del Responsabile *Internal Audit* e del Responsabile *Risk Management* – nonché i conseguenti opportuni/necessari poteri, anche per implementare le ulteriori iniziative e misure necessarie per una piena *compliance* alle previsioni di autoregolamentazione delle società quotate.

11.2. RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

Nel corso dell'Esercizio, l'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica, in accordo con il Consiglio di Amministrazione, ha svolto le sue funzioni di attuazione, gestione e monitoraggio del sistema di controllo interno ed ha provveduto alla costituzione di un'apposita e specifica "funzione di controllo interno" alla quale è stato deputato quale soggetto "Preposto" il Signor Sergio Romiti, Responsabile della Funzione *Internal Audit* di PRELIOS, che non è responsabile di alcuna area operativa e dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione – su proposta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e sentito il parere favorevole dell'allora Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance* – ha nominato il Signor Sergio Romiti quale Responsabile della Funzione *Internal Audit*, definendo altresì la remunerazione in coerenza con la relativa Politica adottata dalla Società.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* può contare su una struttura indipendente e dotata di specifica esperienza in materia, nonché di adeguate risorse finanziarie per l'assolvimento dei propri compiti rese disponibili all'occorrenza senza specifiche limitazioni.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* predispose il "piano di lavoro" per l'attività di *audit* e verifica il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

In particolare, verifica l'osservanza e l'efficacia dell'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture adottate dalla Società per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, relazionandosi con *Corporate Affairs and Company Secretary* per un opportuno coordinamento e collaborazione per quanto di competenza e riferendo periodicamente del suo operato all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* ed ai Sindaci.

Nel corso dell'anno 2015, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* – che ha libero accesso a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico e poteri di accesso e richiesta nei confronti di tutte le funzioni aziendali – ha riferito periodicamente sul proprio operato all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nonché è intervenuto a specifiche riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, cui ha sempre partecipato il Collegio Sindacale e il Dirigente Preposto.

Le attività di *audit* sul Sistema di Controllo Interno per l'anno 2015 sono state condotte effettuando i controlli e le valutazioni delle politiche, dei sistemi e dei processi necessari per le finalità del sopra richiamato ruolo affidato alla Funzione *Internal Audit*.

Sulla base dei risultati delle verifiche effettuate e delle informazioni rese disponibili dalla competenti funzioni aziendali, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha riferito al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, nelle richiamate riunioni, di non aver identificato carenze tali da poter incidere significativamente sul livello di adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di gestione dei rischi di Gruppo.

Tale giudizio è anche basato sulle risultanze delle verifiche svolte sulle società controllate sottoposte a vigilanza di Banca d'Italia (i.e. Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.) da parte delle indipendenti e autonome funzioni di *Internal Audit*, con le quali la Funzione *Internal Audit* di Prelios interagisce, fatta salva la piena autonomia delle richiamate funzioni, nel rispetto della normativa vigente.

Nel corso dell'attività svolta nel 2015, sono stati evidenziati, in *reports* di *audit* specifici (trasmessi ai Presidenti del Collegio Sindacale, del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi) quanto periodicamente rilevato ed i suggerimenti per le misure giudicate necessarie per il miglioramento del Sistema di Controllo Interno.

Tali misure sono state condivise dal *management* con specifici piani di azioni che sono stati oggetto di *follow up* per verificare l'effettiva implementazione delle azioni condivise ed il conseguente miglioramento del Sistema di Controllo Interno e di gestione dei rischi, al fine di perseguire gli obiettivi di efficacia ed efficienza delle attività operative, di attendibilità delle informazioni, di salvaguardia del patrimonio aziendale e di rispetto della legislazione vigente.

Tra le ulteriori attività svolte nel 2015 si segnala, tra l'altro, l'attività di supporto che la Funzione *Internal Audit* fornisce all'Organismo di Vigilanza di Prelios nell'ambito del Modello Organizzativo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs 231/2001 (di cui *infra*) propedeutiche al fine di garantire un costante ed efficace attuazione dello stesso anche in relazione ai necessari aggiornamenti e adeguamenti dello stesso in funzione, fra l'altro, delle più recenti novità normative.

Il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha predisposto tempestivamente le relazioni su eventi di particolare rilevanza ed effettuato gli interventi di *audit* richiesti non previsti nel piano delle verifiche 2015.

Nel corso dell'anno 2015, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha presentato al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* il piano di *audit* programmato per il 2015, poi approvato dal Consiglio di Amministrazione riunitosi il 10 marzo 2015. Nel corso dell'esercizio è stato riferito periodicamente lo stato di avanzamento del piano di *audit*.

In data 16 marzo 2016, il Responsabile della Funzione *Internal Audit* ha presentato al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* il Piano di *Audit* programmato per l'esercizio 2016, approvato poi dal Consiglio in data 21 marzo 2016, ai sensi dell'art. 7.C.1, lettera c), del Codice.

11.3. MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.Lgs. 231/2001

Il sistema di controllo interno è, tra l'altro, rafforzato attraverso l'adozione di un apposito modello organizzativo (di seguito anche "Modello Organizzativo" o "Modello"), approvato dal Consiglio in data 29 luglio 2003 e successivamente più volte aggiornato in data 9 marzo 2007, 7 novembre 2007, 6 marzo 2008, 5 novembre 2008, 5 marzo 2009, 4 novembre 2009, 4 marzo 2011, 2 marzo 2012, 28 agosto 2013 e 6 novembre 2015.

Il Modello Organizzativo è pubblicato sul Sito alla sezione *governance*/sistema di *governance*.

Tale Modello Organizzativo, che mira ad assicurare la messa a punto di un sistema modulato sulle specifiche esigenze determinate dall'entrata in vigore del D.Lgs. n. 231/2001 concernente la responsabilità amministrativa delle società per reati commessi da soggetti apicali o sottoposti nell'interesse o a vantaggio della stessa, si concreta in un articolato sistema piramidale di principi e procedure che, partendo dalla base, si può così delineare:

- Codice Etico di Gruppo, che rappresenta l'insieme dei principi generali (trasparenza, correttezza, lealtà) cui si ispira lo svolgimento e la conduzione degli affari nell'ambito di un più generale percorso di crescita sostenibile garantendo, nel contempo, l'efficienza e l'efficacia del Sistema di controllo interno;
- Sistema di controllo interno, ossia l'insieme dei processi volti a fornire una ragionevole garanzia in ordine al raggiungimento degli obiettivi di efficienza e di efficacia operativa, affidabilità delle informazioni finanziarie e gestionali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché salvaguardia del patrimonio sociale anche contro possibili frodi. Il sistema di controllo interno si fonda e si qualifica su alcuni principi generali, appositamente definiti nell'ambito del Modello Organizzativo il cui campo di applicazione si estende trasversalmente a tutti i diversi livelli organizzativi (*Business Unit*, Funzioni Centrali, Società);
- Linee di condotta, che introducono regole specifiche al fine di evitare la costituzione di situazioni ambientali favorevoli alla commissione di reati in genere e tra questi in particolare dei reati ex D.Lgs. 231/2001. Talune regole sono altresì specifiche per la gestione dei rapporti con i rappresentanti della Pubblica Amministrazione e con i terzi in generale, nonché per gli adempimenti e le attività di natura societaria e di comunicazione al mercato;
- Schemi di controllo interno, che sono stati elaborati per tutti i processi operativi ad alto e medio rischio e per i processi strumentali. Tali schemi presentano un'analogia struttura, che si sostanzia in un complesso di regole volte ad individuare le principali fasi di ogni processo, le specifiche attività di controllo per prevenire ragionevolmente i correlativi rischi di reato, nonché appositi flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza al fine di evidenziare situazioni di eventuale inosservanza delle procedure stabilite nei modelli di organizzazione. Gli schemi di controllo interno sono stati elaborati alla luce di tre regole cardine e precisamente:
 - la separazione dei ruoli nello svolgimento delle attività inerenti ai processi;
 - la c.d. "tracciabilità" delle scelte, cioè la costante visibilità delle stesse (ad. es. mediante apposite evidenze documentali), per consentire l'individuazione di precisi "punti" di responsabilità e la "motivazione" delle scelte stesse;
 - l'oggettivazione dei processi decisionali, nel senso di prevedere che, nell'assumere decisioni, si prescinda da valutazioni meramente soggettive, facendosi invece riferimento a criteri precostituiti.

La Società ha, inoltre, provveduto a nominare un Organismo di Vigilanza, a composizione collegiale, dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo, organo preposto a vigilare sull'effettività, adeguatezza, funzionamento e osservanza del Modello stesso curandone altresì il costante aggiornamento.

Tale Organismo è attualmente composto dai Signori:

- **Arturo Sanguinetti**, Amministratore non esecutivo e indipendente, Presidente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché *Lead Independent Director*;
- **Michela Zeme**, Sindaco Effettivo;
- **Sergio Beretta**, docente universitario ed esperto in materia di controlli societari;
- **Sergio Romiti**, Responsabile della funzione *Internal Audit*.

Allo stato, non si è ritenuto di attribuire le funzioni dell'Organismo di Vigilanza al Collegio Sindacale, valutando come preferibile lo svolgimento dei relativi compiti da parte di un organo operante in via esclusiva per tali attività e tenuto conto che la presenza tra i suoi componenti di un Sindaco assicura adeguato coordinamento con il Collegio Sindacale.

Il Modello Organizzativo si completa poi con un paragrafo dedicato alle operazioni promanate direttamente dai "soggetti di vertice" della Società, da un paragrafo dedicato al sistema disciplinare introdotto al fine di sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel Modello Organizzativo, nonché da un paragrafo relativo alla divulgazione del Modello e relativa formazione.

Sono, infine, previsti due allegati: (i) il primo, relativo ai reati rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001, ove vengono descritti sinteticamente i reati che possono avere una rilevanza per la Società, nonché alcune possibili modalità di commissione degli stessi; (ii) il secondo, riguardante invece la descrizione esemplificativa di Pubblica Amministrazione.

L'art. 6 comma 2, lett. d) del D.Lgs. 231/2001, individua precisi obblighi di informazione nei confronti dell'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza dei modelli. Tale funzionamento è agevolato da un *reporting*, sistematico e strutturato, in merito a temi/fatti a rischio, la cui rilevanza e analisi costituisce i cosiddetti *red flag* dai quali possono originare azioni di riscontro e approfondimento dell'Organismo su eventuali situazioni anomale e/o di reato.

Fra le principali tipologie di reati che il Modello intende prevenire vi sono:

- a. Reati in danno della Pubblica Amministrazione:
 - i. Indebita percezione di erogazioni, truffa in danno dello Stato o di un ente pubblico o per il conseguimento di erogazioni pubbliche e frode informatica in danno dello Stato o di un ente pubblico (art. 24 D.Lgs 231/2001);
 - ii. Concussione e corruzione (art. 25 D.Lgs 231/2001);
- b. Reati informatici e trattamento illecito dei dati (art. 24-bis D.Lgs. 231/2001);
- c. Reati societari (art. 25-ter D.Lgs 231/2001);
- d. Abusi di mercato (art. 25-sexies D.Lgs 231/2001);
- e. Delitti di omicidio colposo o lesioni gravi o gravissime commessi con violazione delle norme sulla tutela della salute e sicurezza sul lavoro (art. 25-septies D.Lgs 231/2001);
- f. Reati di ricettazione, riciclaggio e impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita (art. 25-octies D.Lgs. 231/2001);
- g. Delitti in materia di violazione del diritto d'autore (art. 25-novies D. Lgs. 231/2001);
- h. Reati ambientali (art. 25-undecies D.Lgs. 231/2001);
- i. Impiego di cittadini di paesi terzi il cui soggiorno è irregolare.

La Società, d'intesa con l'Organismo di Vigilanza, ha provveduto ad effettuare un'attività di risk assessment e risk ranking che ha portato all'aggiornamento del Modello Organizzativo alla luce dell'entrata in vigore delle novità in materia di reati presupposto quali l'autoriciclaggio, il falso in bilancio/reati societari e i delitti contro l'ambiente (reato di "inquinamento ambientale" e di "disastro ambientale"), nonché tenuto conto delle Linee di Guida 231 di Confindustria (edizione marzo 2014), non rilevando, tra l'altro, particolari carenze del sistema ma provvedendo comunque ad alcuni miglioramenti.

Con riferimento, poi, alle società italiane controllate aventi rilevanza strategica, le stesse hanno tutte provveduto a dotarsi di un proprio modello organizzativo e organismo di vigilanza; per ciascuna di esse l'Organismo di Vigilanza è stato individuato ricercando la soluzione tecnico/operativa che, pur rispettando mandato e poteri riservati allo stesso dalla normativa, risulti adeguata alla dimensione ed al contesto organizzativo di ciascuna realtà aziendale.

Per opportuna completezza si evidenzia, infine, come la Società abbia provveduto da tempo ad adottare, altresì, una norma operativa interna denominata *Whistleblowing* che disciplina una procedura di segnalazione delle violazioni, sospette violazioni e induzioni a violazioni in materia di leggi e regolamenti, principi sanciti nel Codice Etico, principi di controllo interno, norme e procedure aziendali.

In particolare tale norma, integrandosi e coordinandosi con quanto già previsto dal Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 adottato dalla Società, prevede che i dipendenti che siano a conoscenza di potenziali o reali situazioni di violazione siano incoraggiati a darne immediata informativa, con la garanzia di essere assolutamente tutelati da massima confidenzialità e di non subire ritorsioni di nessun genere.

Le segnalazioni possono riguardare amministratori, sindaci, *management*, dipendenti del Gruppo Prelios e, in generale, tutti coloro che operano in Italia e all'estero per il Gruppo Prelios ovvero intrattengono relazioni di affari con il Gruppo, ivi includendo società di revisione, *partner*, clienti, fornitori, consulenti, collaboratori, istituzioni ed enti pubblici.

L'attività di analisi e verifica di tali segnalazioni è affidata alla Funzione *Internal Audit*, che procede alle relative attività attraverso una funzione appositamente costituita e riferisce trimestralmente al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

11.4. SOCIETÀ' DI REVISIONE

L'Assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008 ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a *Reconta Ernst & Young S.p.A.* l'incarico di revisione per il novennio 2008-2016.

Reconta Ernst&Young S.p.A. è l'organizzazione italiana del *network Ernst&Young* che è stata altresì incaricata, attraverso le organizzazioni presenti nei diversi Paesi in cui il Gruppo opera, per la revisione dei bilanci delle principali società del Gruppo PRELIOS.

Al fine di salvaguardare il requisito di indipendenza delle società incaricate della revisione legale dei conti, la Società ha adottato una Procedura *ad hoc* che disciplina organicamente la materia in relazione a:

- le modalità di assegnazione dell'incarico di revisione legale dei conti alla società di revisione incaricata ai sensi del TUF da parte di PRELIOS;
- le modalità di assegnazione dell'incarico di revisione legale dei conti da parte delle società controllate da PRELIOS;
- le modalità di conferimento al revisore legale, o a soggetti facenti parte del proprio *network*, di eventuali altri incarichi (*Altri Audit Services*, *Audit Related Services* e *Non Audit Services*) da parte di PRELIOS e delle società dalla stessa controllate.

Per ogni categoria di servizi vengono stabiliti facoltà e limiti di conferimento nonché le modalità procedurali di approvazione e gli obblighi di informativa dei dati consuntivi.

Si segnala, infine, che con riferimento alla controllata Prelios SGR²⁵, stante la peculiarità della disciplina cui la medesima è sottoposta, è stato previsto che l'applicazione della Procedura avvenga nei limiti di compatibilità con la predetta disciplina speciale.

²⁵ L'assemblea degli azionisti della società di gestione del risparmio ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a PricewaterhouseCoopers l'incarico di revisione che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

11.5. DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

Il Consiglio, in ottemperanza ai dettami previsti dall'art. 154-*bis* del TUF ed ai sensi dell'art. 19.4 dello Statuto, ha confermato, in data 16 ottobre 2015, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Signor Marco Andreasi (*Chief Financial Officer* della Società) Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, in possesso dei requisiti di onorabilità stabiliti per gli Amministratori ed esperto in materia di amministrazione, finanza e controllo, individuandolo altresì quale "*Dirigente con responsabilità strategiche*" così come definito dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dalle Procedure adottate dalla Società.

Al Dirigente Preposto sono attribuite dalla legge alcune specifiche competenze e responsabilità, di seguito sintetizzate, per quanto di specifica applicazione alla Società:

- a. accompagnare gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato, e relativi all'informativa contabile anche infrannuale della stessa Società, con una sua dichiarazione scritta che ne attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili;
- b. predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario;
- c. attestare, congiuntamente all'Amministratore Delegato, con apposita relazione allegata al bilancio di esercizio, al bilancio semestrale abbreviato ed al bilancio consolidato, (i) l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure di cui alla precedente lettera b. nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti; (ii) che i documenti sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea; (iii) la corrispondenza di questi alle risultanze dei libri e delle scritture contabili; (iv) la loro idoneità a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento; (v) che le relazioni relative al bilancio d'esercizio, al bilancio consolidato ed al bilancio semestrale abbreviato comprendano le informazioni prescritte ai sensi di legge per tali documenti;
- d. nello svolgimento dell'incarico e dei compiti conferiti, al Dirigente Preposto è estesa l'applicazione delle disposizioni che regolano la responsabilità degli Amministratori, salve le azioni esercitabili in base al rapporto di lavoro dipendente con la Società.

Il Consiglio vigila affinché il Dirigente Preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili adottate.

In occasione della riunione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* tenutasi in data 16 marzo 2016, il Signor Marco Andreasi, quale Dirigente Preposto, ha relazionato i componenti del Comitato circa (i) l'idoneità dei poteri conferiti; (ii) l'idoneità ed impiego dei mezzi e delle risorse messe a disposizione; (iii) le dichiarazioni e attestazioni ai sensi dell'art. 154-*bis* del TUF; (iv) l'adozione, implementazione ed utilizzo delle procedure amministrative/contabili; (v) la mappatura società e processi; (vi) il c.d. "Sistema 262" adottato da Prelios in conformità alla legge 262/2005 e relative attività svolte nell'Esercizio e (vii) le sintesi delle eventuali criticità emerse e delle azioni adottate per il superamento delle relative problematiche.

Dalla relazione non sono emerse problematiche meritevoli di approfondimento, rilevandosi che i controlli hanno evidenziato complessivamente una corretta applicazione delle procedure amministrative/contabili. Il Presidente del Comitato ha, quindi, riferito in tal senso al Consiglio in data 21 marzo 2016.

11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi prevede una struttura organizzativa coerente per dimensioni, natura e complessità dell'attività svolta sia in termini di definizione dei ruoli che di attribuzione di responsabilità.

Alla base del citato Sistema vi è: (i) la separazione dei ruoli nello svolgimento delle principali attività inerenti ai singoli processi operativi; (ii) la tracciabilità e la costante visibilità delle scelte; (iii) la gestione dei processi decisionali in base a criteri oggettivi.

La Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi che interagiscono tra di loro nell'ambito delle rispettive competenze, con particolare riferimento alla loro rispettiva partecipazione alle riunioni dei vari organi ed al sistema di flussi informativi in essere.

Come illustrato nella presente Relazione, il Consiglio ha individuato al suo interno un "Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi" e si avvale del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* alle cui riunioni partecipa di regola anche il Collegio Sindacale e del cui esito il Comitato riferisce alla riunione consiliare immediatamente successiva.

I Comitati nonché il Responsabile della funzione *Internal Audit* e il Responsabile della funzione *Risk Management* interagiscono con il Collegio Sindacale e la società di revisione incaricata, scambiando informazioni sulle rispettive attività svolte, ai fini di un più efficiente funzionamento del sistema di controllo interno.

Di regola, alle riunioni del Consiglio e del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* partecipa anche il Dirigente Preposto.

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni rilevanti e quelle 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 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 (la "Procedura OPC") a seguito dell'entrata in vigore della relativa disciplina emanata da Consob.²⁶

Le scelte procedurali adottate dalla Società sono più rigorose rispetto alla richiamata disciplina prevedendo, in particolare e tra l'altro, che il parere del "Comitato per le Operazioni con Parti Correlate" sia vincolante anche nel caso di "Operazioni di Minore Rilevanza".

Il Consiglio 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".

Per una più efficace ed agevole individuazione e conseguente gestione delle situazioni in cui un amministratore - e, in genere, una parte correlata - sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, è previsto che, con periodicità di regola trimestrale, venga chiesto agli interessati di comunicare le parti correlate alla Società per il loro tramite, che alimentano una "banca dati" riservata, cui la Procedura OPC dispone che venga fatto riferimento prima della conclusione di un'operazione, al fine di verificare l'eventuale sussistenza di una correlazione con la Società a prescindere dalle comunicazioni da parte dei diretti interessati.

Si segnala infine che - in coerenza con quanto stabilito dalla disciplina vigente e dalla Procedura OPC stessa - è prevista una revisione almeno triennale della Procedura OPC.

Tale analisi, come in precedenza anticipato - tenuto conto anche delle modifiche intervenute negli assetti proprietari ad esito della conclusione dell'Operazione Straordinaria nonché dell'efficacia della

²⁶ 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.

Procedura stessa – è stata effettuata in data 4 novembre 2013 e di ciò è stato reso edotto il mercato nel comunicato stampa diffuso in pari data.

La Procedura OPC è pubblicata sul Sito alla sezione *governance*/sistema di *governance*.

A seguito dell'entrata in vigore della suddetta Procedura OPC sono state effettuate le opportune e necessarie modifiche a quanto previsto dall'attuale "Procedura per l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 150, comma primo, del D.Lgs. n. 58 del 1998" (ora ridenominata "Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci") e dai "Principi di comportamento per l'effettuazione di operazioni con parti correlate. Principi di comportamento in materia di operazioni immobiliari" (quest'ultimi ora ridenominati "Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari"), per i quali la Procedura OPC prevede già un'opportuna disciplina di coordinamento.

I suddetti adeguamenti sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione, previa valutazione favorevole dell'allora Comitato per il Controllo Interno e la *Corporate Governance*.

Entrambi i richiamati documenti ("Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci" e "Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari") sono pubblicati sul Sito alla sezione *governance*/sistema di *governance*.

13. NOMINA DEI SINDACI

La nomina dei componenti del Collegio Sindacale è fondata su criteri di trasparenza procedurale conformi a quanto previsto dall'art. 8.P.1. del Codice e prevede la presentazione di liste di candidati, in ottemperanza a quanto dispone la normativa, di legge e regolamentare, vigente.

Tali principi sono stati recepiti dall'art. 22 dello Statuto.

L'Assemblea elegge il Collegio Sindacale e ne determina il compenso. Alla minoranza è riservata – nei termini di seguito precisati – l'elezione di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.

La nomina del Collegio, come detto, 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 Consob²⁷.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 12 luglio 2011 nr. 120 (che ha modificato l'art. 147 *ter* del TUF), 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, lo Statuto assicura il rispetto di tale principio.

Si segnala, inoltre, che – al fine di consentire il rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio tra i generi, sia in sede di nomina dei Sindaci che in caso di loro sostituzione in corso di mandato, adottando però criteri di maggiore flessibilità nella formazione delle liste – l'Assemblea Straordinaria degli azionisti dell'8 maggio 2013 ha approvato alcune ulteriori modifiche all'art. 22 (collegio sindacale) dello Statuto.

Segnatamente, l'Assemblea ha approvato di modificare l'art. 22, comma 1, aumentando il numero dei Sindaci supplenti, ivi previsto, da due a tre, così da articolare meccanismi di subentro idonei a garantire il rispetto dell'equilibrio tra generi, con la precisazione che tale nuova previsione e quelle conseguenti troveranno applicazione a decorrere dal primo rinnovo dell'organo di controllo successivo all'entrata in vigore della relativa modifica statutaria e, pertanto, in occasione dell'Assemblea che verrà chiamata ad approvare il Bilancio 2015; fino a tale momento, il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti.

Al riguardo, si rimanda alla relativa Relazione degli Amministratori pubblicata sul Sito, sezione *governance*/sistema di *governance*.

²⁷ Ai sensi dell'art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob - con delibera nr. 19499 del 28 gennaio 2016 - ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

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, quanto in quella 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 di Statuto ovvero ai sensi di legge, alla nomina dei Sindaci effettivi e/o dei supplenti necessaria per l'integrazione del Collegio 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.

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 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.

14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Collegio Sindacale della Società attualmente in carica è costituito da 3 Sindaci effettivi e 2 supplenti che devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare.²⁸

I componenti del Collegio, a norma di legge, durano in carica 3 esercizi e sono rieleggibili.

Al Collegio Sindacale spetta, ai sensi dell'art. 149 del TUF, il compito di vigilare su:

- osservanza della legge e dello Statuto;
- rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice, cui la Società ha aderito;
- adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in relazione agli obblighi di comunicazione delle informazioni privilegiate.

²⁸ Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto Sociale per materie e settori strettamente attinenti a quelli della Società, ai quali far riferimento nella scelta dei componenti del Collegio Sindacale, si intendono quelli indicati nell'oggetto sociale (art. 4 dello Statuto), con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

Tra i compiti del Collegio vi sono, tra l'altro, ulteriori attività di vigilanza, tra cui quella sulla corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri componenti (art. 3.C.5. del Codice).

Si rammenta, infine, che il Testo Unico della Revisione Legale ha ulteriormente precisato e rafforzato le competenze del Collegio Sindacale, attribuendogli - in qualità di "*Comitato per il controllo interno e la revisione contabile*" - il compito di vigilare su:

- (i) il processo di informativa finanziaria;
- (ii) l'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna, se applicabile, e di gestione del rischio;
- (iii) la revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati;
- (iv) l'indipendenza del revisore legale o della società di revisione legale, in particolare per quanto concerne la prestazione di servizi non di revisione.

E', inoltre, chiamato a esprimere una proposta motivata all'Assemblea in sede di conferimento dell'incarico di revisione, definendo anche i criteri per l'eventuale integrazione dei corrispettivi in corso di mandato.

Il Collegio Sindacale adempie ai propri compiti esercitando tutti i poteri che allo stesso sono conferiti dalla legge e potendo contare su un costante ed analitico flusso informativo da parte della Società, anche al di fuori delle periodiche riunioni del Consiglio di Amministrazione, e nell'ambito dei rapporti con gli altri organi o soggetti con funzioni di controllo.

In particolare, tale circostanza trova concreta attuazione, ad esempio, in occasione:

- (i) delle verifiche trimestrali effettuate dal Collegio, in riunioni a cui vengono invitati rappresentanti della Società per riferire su specifici aspetti di competenza;
- (ii) delle riunioni dei Comitati cui partecipa di regola l'intero Collegio Sindacale e nel cui ambito riceve anche le periodiche relazioni del Responsabile della Funzione *Internal Audit*;
- (iii) degli incontri con i rappresentanti della società di revisione incaricata (almeno in occasione della presentazione del piano di revisione annuale e in vista dell'approvazione del progetto di bilancio) da cui riceve anche la prevista relazione (ex art. 19 del Testo Unico della Revisione Legale) sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- (iv) delle periodiche riunioni che la Società ha comunque cura di organizzare ogni qualvolta si renda opportuno informare il Collegio Sindacale.

Alla luce, poi, delle "Norme di comportamento del collegio sindacale" emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, che sottolineano l'importanza dei rapporti con l'Organismo di Vigilanza, verranno ulteriormente valutati i flussi informativi con il Collegio Sindacale ancorchè la composizione attuale dell'Organismo di Vigilanza - di cui è parte anche un Sindaco - rappresenta già un adeguato strumento di raccordo.

Verrà, in ogni caso, valutato un ulteriore rafforzamento di tali rapporti, eventualmente prevedendo anche specifici incontri tra i due organi, in particolare, al fine di più efficacemente (i) verificare gli aspetti inerenti all'autonomia, all'indipendenza e alla professionalità necessarie per svolgere efficacemente l'attività dell'Organismo di Vigilanza; (ii) acquisire dallo stesso le informazioni relative al Modello Organizzativo adottato ed al suo funzionamento e (iii) valutare l'operatività dell'Organismo di Vigilanza e la congruità delle valutazioni e l'adeguatezza delle indicazioni da quest'ultimo adottate e, comunque, (iv) garantire un costante e più efficace scambio di informazioni tra i due organi.

L'Assemblea degli azionisti dell'8 maggio 2013 ha nominato il Collegio Sindacale in carica, espressione della unica lista presentata dagli azionisti Camfin S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A. e Massimo Moratti, già aderenti al Patto Prelios, che ha ottenuto più del 99% dei voti degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

I proponenti la lista hanno messo a disposizione i profili dei candidati consentendo la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali nonché, per taluni, del possesso dei requisiti per poter essere qualificati indipendenti.

La lista è disponibile sul Sito sezione *governance*/documenti societari.

Il mandato del Collegio Sindacale scadrà con all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale in carica sono stati nominati per la prima volta dalla citata Assemblea ad eccezione del Presidente Signor Enrico Laghi nominato per la prima volta in data 19 aprile 2010.

I relativi *curricula* sono pubblicati sul Sito alla sezione *governance*/consiglio di amministrazione.

La composizione attuale è indicata nella Tabella 2 in appendice alla Relazione, nella quale è indicata tra l'altro, per ciascun componente, la qualifica nonché la partecipazione alle riunioni del Collegio. Si segnala che almeno un componente del Collegio ha partecipato nell'Esercizio in tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Nel corso del 2015, si sono tenute 9 riunioni del Collegio Sindacale con una durata media di circa 2 ore. Nel 2016, fino alla Data della Relazione, si sono tenute due riunioni del Collegio.

Il Collegio Sindacale ha riferito all'Assemblea degli Azionisti del 24 giugno 2015 in merito all'attività svolta ed ha espresso, per quanto di propria competenza, il proprio parere in merito alle proposte formulate alla stessa Assemblea da parte del Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, formulato le proprie osservazioni in merito alla relazione degli amministratori sulla situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2014 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 24 giugno 2015 convocata anche ai sensi dell'art. 2446 del c.c..

Nel corso del 2015, il Collegio Sindacale ha inoltre rilasciato pareri ai sensi dell'art. 2389 del codice civile.

Il Collegio Sindacale, unitamente al Consiglio di Amministrazione, sulla base delle informazioni note e delle dichiarazioni scritte espressamente rilasciate dagli interessati, ha provveduto a valutare l'indipendenza dei propri componenti alla prima occasione utile dopo la loro nomina, avendo riguardo a tutti i criteri previsti dal Codice con riferimento all'indipendenza degli amministratori.

Inoltre, i componenti del Collegio Sindacale, alla luce di quanto previsto nella comunicazione Consob n. 8067632²⁹ del 17 luglio 2008, hanno confermato alla Società la sussistenza dei requisiti di indipendenza anche alla luce di quanto contenuto in detta comunicazione.

Il Collegio Sindacale ha effettuato l'ultima verifica di indipendenza dei propri componenti nella riunione tenutasi in data 16 marzo 2016, anche in base ai criteri previsti dal Codice per gli Amministratori (art. 8.C.1. del Codice).

Nell'ambito di quanto previsto dal criterio applicativo 2.C.2. del Codice, sono stati effettuati specifici incontri tra il Collegio Sindacale in carica, successivamente alla sua nomina e durante il mandato, con il *management* del Gruppo PRELIOS, volti a fornire una adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera il Gruppo, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione nonché del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento.

L'alta frequenza del numero delle riunioni consiliari e dei comitati, cui partecipa di regola il Collegio Sindacale, tenutesi nel corso del 2015, ha permesso, tra l'altro, ai componenti del Collegio stesso di proseguire e approfondire, anche durante il loro mandato, tale conoscenza.

Quanto alle ulteriori previsioni del Codice riguardanti i Sindaci, si fa rinvio a quanto detto in precedenza, nelle specifiche parti in cui sono stati trattati i relativi argomenti, con particolare riferimento: alle operazioni con parti correlate; all'attività di vigilanza sull'indipendenza della società di revisione ed al coordinamento con il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, con la Funzione di *Internal Audit* e con la Funzione *Risk Management*.

Si ritiene, infine, opportuno segnalare che alla Data della Relazione nessun componente del Collegio Sindacale ha comunicato alla Società il superamento dei limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo previsti dall'articolo 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti.

L'elenco degli incarichi è pubblicato da Consob sul proprio sito *internet*.

²⁹ Comunicazione CONSOB n. DEM/DCL/DSG/8067632 del 17 luglio 2008 recante "Situazioni di incompatibilità dei componenti degli organi di controllo ai sensi dell'art. 148, comma 3, lett. c) del TUF"

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

La Società si adopera per instaurare un dialogo costante con gli azionisti e con gli investitori istituzionali, fondato sulla comprensione dei reciproci ruoli, non mancando di promuovere periodicamente incontri con esponenti della comunità finanziaria non solo italiana, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia e relativamente al trattamento delle informazioni privilegiate.

Nel corso del 2015, l'attività di Investor Relations della Società è stata affidata alla Signora Francesca Cocco, di Lerxi S.r.l. società che presta professionalmente l'attività di Investor Relations in favore di terzi.

All'interno del Sito, l'investitore può reperire ogni utile documento pubblicato dalla Società, sia di natura contabile (quali, ad esempio, bilanci, relazioni semestrali, relazioni trimestrali/resoconti intermedi sulla gestione), sia di natura societaria (verbali di assemblea, documenti informativi, operazioni straordinarie, ecc.) e sia sul proprio sistema di *corporate governance* (quali, ad esempio, il Codice Etico e le Linee di Condotta; la Procedura in materia di operazioni con parti correlate, la Procedura sui flussi informativi verso consiglieri e sindaci, il Codice di comportamento in materia di operazioni immobiliari, la Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate).

Nella medesima sezione si può, altresì, accedere alla documentazione messa a disposizione di analisti e/o investitori finanziari nel corso di presentazioni e/o incontri della Società con gli stessi e trovare ogni utile informazione relativa alla composizione del capitale sociale ed all'azionariato.

16. ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera c), TUF)

L'Assemblea dei Soci, fermo restando il costante flusso di informazioni che la Società assicura al mercato, è considerato il luogo in cui instaurare un proficuo ed efficace rapporto con gli azionisti.

E' in questa sede, infatti, che è più agevole intrattenere un dialogo in tempo reale, potendo così corrispondere compiutamente alle richieste di informazioni da parte degli stessi azionisti, sempre nel rispetto della disciplina sulle informazioni privilegiate.

In tal senso, il Consiglio incoraggia e facilita la partecipazione più ampia possibile degli azionisti alle Assemblee, avendo cura di scegliere luogo, data ed ora di convocazione in modo da agevolare detta partecipazione e l'esercizio dei diritti dei soci; per quanto possibile, inoltre, tutti gli Amministratori e Sindaci sono – di regola – presenti alle Assemblee, in particolare quegli Amministratori che, per gli incarichi ricoperti, possano apportare un utile contributo alla discussione assembleare.

La convocazione, 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.

L'avviso di convocazione indica – oltre al giorno, ora e luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare – anche le descrizioni delle procedure che gli aventi diritto devono rispettare per poter partecipare ed esercitare il diritto di voto nonché, di regola, informazioni in merito: (i) alla disponibilità della documentazione nei termini previsti dalla disciplina applicabile; (ii) al diritto di porre domande prima dell'Assemblea; (iii) ai termini e modalità per esercitare il diritto di integrare l'ordine del giorno e di presentare nuove proposte di delibera; (iv) alla legittimazione all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto per delega anche per il tramite, eventualmente, del "Rappresentante Designato", soggetto al quale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dallo Statuto, i Soci possono conferire apposita delega.

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 allo scopo di disciplinare l'ordinato e funzionale svolgimento dell'Assemblea ordinaria e straordinaria e di garantire il diritto di ciascun socio di prendere la parola sugli argomenti in discussione.

Il Regolamento Assembleare è pubblicato sul Sito sezione *governance*/sistema di *governance*.

L'Assemblea è presieduta, nell'ordine, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dal Vice Presidente e Amministratore Delegato, 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 è assistito da un Segretario nominato dall'Assemblea, che può essere scelto anche al di fuori degli azionisti; l'assistenza del Segretario non è necessaria quando per la redazione del relativo verbale sia designato un notaio.

Spetta al Presidente dell'Assemblea verificare se la stessa è regolarmente costituita; accertare l'identità dei presenti ed il loro diritto di intervento, anche per delega; accertare il numero legale per deliberare; dirigere i lavori, anche stabilendo un diverso ordine di discussione degli argomenti indicati nell'avviso di convocazione; adottare le misure opportune per assicurare l'ordinato svolgimento del dibattito e delle votazioni, definendone le modalità ed accertandone i risultati.

Le deliberazioni dell'Assemblea constano da verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea o dal notaio. Il verbale dell'Assemblea straordinaria deve essere redatto da un notaio designato dal Presidente.

L'Assemblea delibera sugli argomenti posti all'ordine del giorno, tenuto conto delle materie che la legge riserva alla sua competenza.

*

Assemblee dell'esercizio 2015

Nel corso del 2015, si sono tenute, in unica convocazione, in data 24 giugno e 16 ottobre, due Assemblee degli Azionisti.

In data 24 giugno 2015, l'Assemblea – a cui hanno partecipato sei Amministratori *pro tempore* in carica e tutti i componenti del Collegio Sindacale – ha deliberato, in sede Ordinaria, di approvare il bilancio al 31 dicembre 2014 rinviando alla parte straordinaria l'assunzione dei provvedimenti da assumersi ai sensi dell'art. 2446, comma 2, del Codice Civile. La deliberazione è stata assunta con oltre il 99% dei voti favorevoli.

L'Assemblea inoltre – a seguito delle intervenute dimissioni della Signora Claudia Bugno dalla carica di Consigliere – ha nominato la Signora Valeria Leone quale nuovo Amministratore della Società confermando in quindici il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione. La deliberazione è stata assunta con oltre il 98% dei voti favorevoli.

In conformità alla normativa vigente, è stata sottoposta a consultazione la Politica della Società in materia di remunerazione, i cui elementi qualificanti sono evidenziati nella Relazione sulla Remunerazione – redatta ai sensi della normativa, di legge e regolamentare vigente – nella quale sono altresì indicate le modalità di esercizio delle funzioni svolte dal Comitato per la Remunerazione.

Al riguardo, l'Assemblea ha deliberato in senso favorevole sulla Politica della Società in materia di remunerazione nonché sulle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale Politica. La deliberazione è stata assunta con oltre il 99% dei voti favorevoli.

In sede Straordinaria, l'Assemblea – tenuto conto delle perdite complessive emergenti al 31 dicembre 2014 configurandosi così la fattispecie prevista dall'art. 2446, secondo comma, del Codice Civile – ha deliberato l'integrale copertura delle richiamate perdite, previo utilizzo delle riserve disponibili, mediante corrispondente riduzione del capitale sociale da nominali Euro 426.441.257,20 a nominali Euro 49.225.067,95. La deliberazione è stata assunta con il 100% dei voti favorevoli.

*

In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea Ordinaria – a cui hanno partecipato otto Amministratori *pro tempore* in carica e tutti i componenti del Collegio Sindacale – ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, riducendo a 11 il numero dei suoi componenti (rispetto ai 15 del Consiglio uscente nominato nel 2013), sulla base dell'unica lista presentata dagli azionisti Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e Unicredit S.p.A.. È stata, inoltre, stabilita la durata del mandato in tre esercizi (e dunque fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017) e fissato il compenso complessivo annuo dell'intero Consiglio in massimi 550.000,00 euro.

Tutte le deliberazioni di cui sopra sono state assunte con oltre il 99% dei voti favorevoli.

In sede straordinaria, l'Assemblea ha approvato la modifica dell'articolo 5 dello Statuto attribuendo agli amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare il capitale sociale per massimi 66,5 milioni di euro (ivi incluso l'eventuale sovrapprezzo) tramite l'emissione di nuove azioni ordinarie Prelios, prive del valore nominale, nel più ampio contesto dell'operazione straordinaria di *spin off* della componente di *business* del settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo da quella dei servizi immobiliari nonché di rafforzamento patrimoniale e finanziario della Società, finalizzata poi a marzo 2016.

Si segnala che sul Sito sezione *governance*/documenti societari è, tra l'altro, disponibile per ciascuna Assemblea: (i) l'avviso di convocazione; (ii) documenti, relazioni e proposte di deliberazione poste all'esame dell'Assemblea; (iii) verbale dell'Assemblea; (iv) rendiconto sintetico delle votazioni; (v) comunicato stampa diffuso dalla Società in merito allo svolgimento dell'Assemblea.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

Alla Data della Relazione, non sussistono pratiche di governo societario – ulteriori rispetto a quanto già indicato nei punti precedenti – applicate dalla Società, al di là degli obblighi previsti dalle norme legislative o regolamentari.

18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

La Relazione tiene conto dei cambiamenti intervenuti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento fino alla Data della Relazione stessa.

Al riguardo si evidenziano e precisano, in particolare, i seguenti cambiamenti nella struttura di *Corporate Governance* della Società.

In data 21 marzo 2016, il Signor Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.³⁰

In proposito, il Consiglio di Amministrazione – considerato il prossimo svolgimento dell'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio 2015 e che la nomina per cooptazione di un amministratore eventualmente effettuata sarebbe, comunque, venuta a scadere alla richiamata Assemblea – ha deliberato di rimettere ogni determinazione in merito alla stessa convocanda Assemblea e, pertanto, si è ritenuto altresì di non precedere, allo stato, alla nomina di un nuovo Amministratore Delegato.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione – ritenendo conseguentemente opportuno, allo stato, di non procedere alla nomina di un nuovo Amministratore Delegato, al fine di assicurare continuità gestionale e piena operatività alla Società, in linea e conformità con gli obiettivi di attuazione del Piano Industriale e del Budget 2016 – ha provveduto a istituire, come contemplato dallo Statuto Sociale, una Direzione Generale, che è stata affidata al Signor Riccardo Serrini, valutando questa la soluzione più opportuna ed efficace - almeno in questa prima fase - per mantenere l'assetto di *governance* in linea con quello sin qui adottato.

Al Direttore Generale Signor Riccardo Serrini, nell'ambito delle responsabilità organizzative al medesimo riconosciute dal Consiglio di Amministrazione, sono stati conferiti tutti i più ampi poteri di gestione necessari – da esercitarsi con firma singola e con facoltà di nominare procuratori speciali, per il compimento di uno o più atti o categoria di atti purché nell'ambito dei poteri conferiti, e revocarli – con espressa esclusione di alcune specifiche operazioni oltre i limiti di valore disposti, la cui competenza permane in capo al Consiglio di Amministrazione.

Contestualmente, al Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Giorgio Luca Bruno (Amministratore esecutivo) sono stati confermati i compiti e responsabilità al medesimo già attribuiti integrandoli – sempre in linea con l'attuale assetto di *governance* – con quelli dell'“*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*”.

³⁰ Cfr. Comunicato stampa del 21 marzo 2016.

Il Presidente Signor Giorgio Luca Bruno è stato altresì:

- individuato quale Datore di Lavoro del personale dipendente della Società, con le connesse responsabilità derivanti dal Testo Unico sulla Sicurezza (sia per quanto riguarda i lavoratori dipendenti che con riferimento ai cantieri);
- delegato in materia ambientale e urbanistico-edilizia (sia per l'attività svolta dalla Società presso tutte le unità immobiliari di proprietà o utilizzate dalla stessa che per i beni immobili di terzi o utilizzati da terzi per i quali la Società abbia assunto mandati);
- designato quale legale rappresentante in materia di *privacy* (sia rispetto ai dati personali di cui la Società è titolare sia per quelli che sono stati affidati alla Società da terzi titolari);

con piena e illimitata autonomia gestionale e di spesa. Le relative funzioni sono state, quindi, delegate – in conformità alla normativa applicabile – ai responsabili di specifiche aree operative, in possesso dei necessari requisiti.

ALLEGATO 1: “PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI ESISTENTE IN RELAZIONE AL PROCESSO DI INFORMATIVA FINANZIARIA” AI SENSI DELL’ART. 123 BIS, COMMA 2, LETT B), TUF

La Società ha implementato un articolato sistema di controllo interno e di gestione dei rischi - supportato da un’applicazione informatica dedicata - in relazione al processo di formazione dell’informativa finanziaria (semestrale/annuale).

In linea generale il sistema di controllo interno posto in essere dalla Società è finalizzato a garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, il rispetto di leggi e regolamenti, l’efficienza e l’efficacia delle operazioni aziendali e delle attività operative oltre che l’affidabilità, accuratezza e tempestività dell’informativa finanziaria.

In particolare, il processo di formazione dell’informativa finanziaria avviene attraverso adeguate procedure amministrative e contabili elaborate in coerenza dei criteri stabiliti dall’*Internal Control – Integrated Framework* emesso dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*.

Le procedure amministrative/contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, che congiuntamente all’Amministratore Delegato ne attesta l’adeguatezza e effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio/consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

Al fine di consentire l’attestazione da parte del Dirigente Preposto, è stata effettuata una mappatura delle società/processi rilevanti che alimentano e generano le informazioni di natura economico-patrimoniale o finanziaria. Il *Group Risk Officer* supporta il Dirigente Preposto nell’individuazione delle società e dei processi rilevanti, aggiornati con periodicità almeno annuale sulla base di criteri quantitativi e qualitativi; i criteri quantitativi consistono nell’identificazione di quelle società del Gruppo PRELIOS che, in relazione ai processi selezionati, rappresentano un valore aggregato superiore ad una determinata soglia di materialità. I criteri qualitativi consistono nell’esame di quei processi e di quelle società che, secondo la valutazione del *Chief Executive Officer* di Gruppo, sentito il parere del *Group Risk Officer*, sulla base di principi di *risk analysis* possono presentare delle potenziali aree di rischiosità, pur non rientrando nei parametri quantitativi sopra descritti.

Per ogni processo, sono stati identificati i rischi/obiettivi di controllo connessi alla formazione del bilancio e all’efficacia/efficienza del sistema di controllo interno in generale.

Per ciascun obiettivo di controllo sono state previste attività puntuali di verifica e sono state attribuite specifiche responsabilità.

E’ stato implementato un sistema di supervisione sui controlli svolti mediante un meccanismo di attestazioni a catena; eventuali criticità che emergano nel processo di valutazione sono oggetto di piani di azione la cui implementazione è verificata nelle chiusure successive.

E’ stato, infine, previsto un rilascio semestrale da parte dei *Chief Executive Officers* e dei *Chief Financial Officers* delle società per azioni controllate nonché di selezionate società rilevanti, di una dichiarazione di affidabilità e accuratezza dei dati inviati ai fini della predisposizione del bilancio consolidato di Gruppo.

In prossimità delle date dei Consigli di Amministrazione che approvano i dati consolidati al 30 giugno e al 31 dicembre, i risultati delle attività di verifica vengono discussi con il Dirigente Preposto.

In sintesi, è stato adottato un sistema di controlli continuativi e sistematici in grado di fornire una ragionevole certezza in merito all’affidabilità delle informazioni e del *reporting* economico-finanziario.

La funzione di *Internal Audit* svolge interventi di audit periodici volti a verificare l’adeguatezza del disegno e l’operatività dei controlli su società e processi a campione, selezionati in base a criteri di materialità.

Sulla base della reportistica periodica il Dirigente Preposto ha riferito sull’efficacia del Sistema, per il tramite del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, al Consiglio di Amministrazione. Il medesimo Dirigente Preposto, unitamente agli Amministratori Delegati, ha fornito, inoltre, l’attestazione prevista al comma 5 dell’art.154-bis del TUF.

TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI

Consiglio di Amministrazione													Comitato Controllo Interno, i rischi e la Corporate Governance		Comitato Remunerazione	
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data prima nomina *	In carica da	In carica fino a	Lista **	Esec.	Non-esec.	Indip. da Codice	Indip. da TUF	Numero altri incarichi ***	(*)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente	Bruno Giorgio Luca	1960	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M	X				/	10/10				
Amministratore Delegato – Chief Executive Officer (a)	Iasi Sergio ³¹	1958	13/12/12	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M	X				n/a	10/10				
Amministratore	Anna Maria Artoni ³²	1967	16/10/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	/	2/3	1/1	M		
Amministratore	Cartia d'Asero Mirja ³³	1969	19/06/14	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	/	10/10	8/8	M	1/1	M
Amministratore	Cipriotti Rosa ³⁴	1974	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	1	9/10	1/1	M	4/4	M
Amministratore	Giovanni Angelo Carlo Gilli	1954	16/10/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X			4	3/3				
Amministratore	Leone Valeria	1961	24/06/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X			/	8/8				
Amministratore	Mangoni Andrea ³⁵	1963	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	2	8/10	8/8	M		
Amministratore	Mereghetti Davide	1966	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X			1	7/10			4/5	M
Amministratore	Arturo Sanguinetti ³⁶	1954	16/10/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	2	3/3	1/1	P		
Amministratore	Vender Giovanni Jody	1950	21/04/11	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	1	10/10			5/5	P
Amministratori cessati durante l'Esercizio																
Vice Presidente	Caputi Massimo	1952	08/05/13	08/05/13	16/10/2015	M	X				n/a	7/7				
Amministratore	Brogi Marina	1967	21/04/11	08/05/13	16/10/2015	M		X	X	X	n/a	6/7	7/8	M		
Amministratore	Bugno Claudia	1975	08/05/13	08/05/13	31/03/2015	M		X	X	X	n/a	1/1				
Amministratore	Chiappetta Francesco	1960	08/05/13	08/05/13	16/10/2015	M		X			n/a	7/7				
Amministratore	Croce Carlo Emilio	1945	25/01/06	08/05/13	16/10/2015	M		X	X	X	n/a	4/7	2/4			M
Amministratore	Diaz della Vittoria Pallavicini Moroeollo	1970	08/05/13	08/05/13	16/10/2015	M		X			n/a	5/7				
Amministratore	Patera Alessandra	1970	08/05/13	08/05/13	16/10/2015	M		X			n/a	6/7				
Amministratore	Tezzon Massimo	1946	08/05/13	08/05/13	16/10/2015	M		X	X	X	n/a	6/7	8/8	P		
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2%																
Numero riunioni svolte nell'Esercizio:							Consiglio di Amministrazione:					Comitato Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance:			Comitato per la Remunerazione:	
							10					9			5	

³¹ In data 21 marzo 2016 il Signor Sergio Iasi ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato.

³² Componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance dal 16 ottobre 2015

³³ Componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance fino al 16 ottobre 2015 e, successivamente, del Comitato per la Remunerazione.

³⁴ Componente del Comitato per la Remunerazione fino al 16 ottobre 2016 e, successivamente, del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance.

³⁵ Componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance fino al 16 ottobre 2015.

³⁶ Componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance dal 16 ottobre 2015

NOTE

- (a) Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
- (b) *Lead Independent Director*
- (c) Incarico non più ricoperto alla Data della Relazione.
- * Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA.
- ** In questa colonna è indicata la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza; "CdA": lista presentata dal CdA).
- *** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni. Nell'Allegato 2 della Relazione gli incarichi sono indicati per esteso.
- (*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni rispettivamente del CdA e dei comitati (sono indicate il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; ad esempio 6/8; 8/8 ecc.).
- (**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del Comitato: "P": presidente; "M": membro.

TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE

COLLEGIO SINDACALE									
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina *	In carica dal	In carica fino a	Lista **	Indipendenza da Codice	Partecipazioni alle riunioni del Collegio ***	Numero altri incarichi ****
Presidente	Laghi Enrico	1969	19/04/10	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	5/9	8
Sindaco effettivo	de Ruvo Marco	1962	08/05/13	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	9/9	35
Sindaco effettivo	Zeme Michela	1969	08/05/13	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	9/9	7
Sindaco supplente	Guarna Marco Aurelio	1972	08/05/13	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	n/a	46
Sindaco supplente	Minutillo Flavia Daunia	1971	08/05/13	08/05/13	Appr. Bilancio 2015	M	X	n/a	12
SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO									
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
Numero riunioni svolte nell'Esercizio: 9									
Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 1,5%									

NOTE

* Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale.

** In questa colonna è indicata lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza).

*** In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicate il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; ad esempio 11/14; 12/14 ecc.).

**** In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

ALLEGATO 2: ELENCO PRINCIPALI ALTRI INCARICHI DEGLI AMMINISTRATORI

Nominativo	Carica	In carica da	Altri incarichi
Bruno Giorgio Luca	Presidente	16 ottobre 2015	//
Artoni Anna Maria	Amministratore	16 ottobre 2015	//
Cartia d'Asero Mirja	Amministratore	16 ottobre 2015	//
Cipriotti Rosa	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> Arca Fondi SGR S.p.A.: Consigliere
Gilli Giovanni Angelo Carlo	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> BANCA ITB: Consigliere Fondo Italiano d'Investimento SGR SpA: Consigliere Provis SpA: Presidente del Consiglio di Amministrazione Privredna Banka Zagreb: Presidente <i>Supervisory Board</i>
Leone Valeria	Amministratore	16 ottobre 2015	
Mangoni Andrea	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> Amber Capital Italia SGR S.p.A.; Consigliere Telecom Argentina S.A.: Consigliere
Mereghetti Davide	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> F21 SGR S.p.A.: Consigliere
Sanguinetti Arturo	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> Banca Popolare di Bari: Consigliere Wise SGR: Presidente del Collegio sindacale.
Vender Giovanni Jody	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> Astor SIM S.p.A.: Consigliere
Iasi Sergio (1)	Amministratore Delegato	16 ottobre 2015	//

(1) Incarico non più ricoperto alla Data della Relazione.

E. AVVISO DI CONVOCAZIONE

PRELIOS S.P.A.

Sede in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27
 Capitale Sociale Euro 55.686.524,26 interamente versato
 Registro delle Imprese di Milano n. 02473170153
 Codice Fiscale e Partita IVA n. 02473170153

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

Gli aventi diritto al voto nell'assemblea degli azionisti ordinari della PRELIOS S.p.A. sono convocati per il giorno **19 maggio 2016, alle ore 10:30, in Milano corso Magenta n. 61, presso la Fondazione Stelline**, in Assemblea Ordinaria - unica convocazione - per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2015. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Nomina del Collegio Sindacale:
 - nomina dei Sindaci effettivi e supplenti;
 - nomina del Presidente;
 - determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale.
4. Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

DOCUMENTAZIONE

Le Relazioni degli Amministratori e le proposte di delibera, unitamente agli ulteriori documenti sottoposti all'Assemblea, afferenti tutti i punti all'ordine del giorno saranno resi disponibili al pubblico presso la sede della Società, in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli n. 27, presso Borsa Italiana S.p.A. ed il meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage (www.emarketstorage.com) nonché pubblicati sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *governance*) nei termini di legge e come di seguito indicato.

Contestualmente alla pubblicazione del presente avviso di convocazione, sono rese disponibili:

- la Relazione degli Amministratori sul secondo punto all'ordine del giorno, relativa alla nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, precisandosi che, nella specifica circostanza, non trova in ogni caso applicazione il meccanismo del voto di lista;
- la Relazione degli Amministratori sul terzo punto all'ordine del giorno, relativa alla nomina del Collegio Sindacale.

Entro il 27 aprile 2016, saranno rese disponibili:

- la Relazione Finanziaria Annuale - comprendente il progetto di bilancio di esercizio, il bilancio consolidato, la relazione sulla gestione e l'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni (il "TUF") - unitamente alle relazioni del Collegio Sindacale e della società di revisione legale e alla Relazione Annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari, relativamente al primo punto all'ordine del giorno;
- la Relazione degli Amministratori sul quarto punto all'ordine del giorno, relativa alla consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

La documentazione afferente i bilanci delle società controllate e collegate sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale entro il 4 maggio 2016.

DOMANDE SULLE MATERIE ALL'ORDINE DEL GIORNO

Ai sensi di legge, coloro ai quali spetta il diritto di voto possono, prima dell'Assemblea, porre domande inerenti le materie all'ordine del giorno. Le domande devono essere trasmesse tramite posta all'indirizzo della sede della Società o tramite invio di un fax al n. 02.6281.4460 o trasmesse all'indirizzo di posta elettronica certificata assemblea@pec.prelios.it ovvero collegandosi al sito internet www.prelios.com e seguendo le apposite istruzioni indicate nella sezione dedicata all'evento assembleare, ove è peraltro possibile reperire ulteriori informazioni sull'argomento.

Le eventuali domande devono pervenire alla Società entro il 16 maggio 2016.

INTEGRAZIONE DELL'ORDINE DEL GIORNO E PRESENTAZIONE DI NUOVE PROPOSTE DI DELIBERA

Ai sensi di legge, i Soci che, anche congiuntamente con altri Soci, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale ordinario possono chiedere, entro dieci giorni dalla pubblicazione del presente avviso, e quindi entro il 17 aprile 2016, l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare, indicando nella domanda gli ulteriori argomenti proposti, ovvero presentare proposte di deliberazione su materie già all'ordine del giorno.

In considerazione della scadenza in giorno festivo, del termine di cui sopra, il termine medesimo è da intendersi prorogato al primo giorno feriale successivo e, quindi, al 18 aprile 2016.

La domanda - unitamente ad idonea documentazione attestante la titolarità della suddetta quota di partecipazione, rilasciata dagli intermediari che tengono i conti sui quali sono registrate le azioni - deve essere presentata per iscritto, anche per corrispondenza, presso la sede della Società ovvero trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata assemblea@pec.prelios.it.

Entro il termine ultimo per la presentazione della richiesta di integrazione e con le stesse modalità, deve essere presentata, da parte dei Soci proponenti, una relazione che riporti la motivazione delle proposte di deliberazione sulle nuove materie di cui essi propongono la trattazione ovvero la motivazione relativa alle ulteriori proposte di deliberazione presentate su materie già all'ordine del giorno.

Delle eventuali integrazioni all'elenco delle materie che l'Assemblea dovrà trattare ovvero dell'eventuale presentazione di ulteriori proposte di deliberazione sulle materie già all'ordine del giorno, è data notizia a cura della Società, nelle stesse forme prescritte per la pubblicazione del presente avviso di convocazione, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e quindi entro il 4 maggio 2016.

Contestualmente alla pubblicazione della notizia di integrazione o della presentazione di ulteriori proposte di deliberazione, tali ultime proposte, così come le relazioni predisposte dai Soci, accompagnate dalle eventuali valutazioni del Consiglio di Amministrazione, saranno messe a disposizione del pubblico a cura della Società nel rispetto delle modalità di legge.

Si ricorda che l'integrazione dell'ordine del giorno non è ammessa per gli argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli Amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da loro predisposta, diversa da quelle di cui all'articolo 125-ter, comma 1, del TUF. Infine, ogni soggetto legittimato al voto può presentare individualmente proposte di deliberazione direttamente in Assemblea.

LEGITTIMAZIONE ALL'INTERVENTO IN ASSEMBLEA - VOTO PER DELEGA

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 alla data del 10 maggio 2016 (*record date*).

Pertanto, coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data non avranno il diritto di partecipare e votare in Assemblea.

Ogni soggetto legittimato a intervenire in Assemblea e all'esercizio di voto può farsi rappresentare mediante delega rilasciata secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Un *fac-simile* del modulo di delega è reperibile sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *governance*) ovvero presso la sede sociale.

La delega può essere preventivamente notificata alla Società all'indirizzo di posta elettronica certificata assemblea@pec.prelios.it ovvero presso la sede sociale mediante posta ordinaria. L'eventuale notifica preventiva non esime il delegato, in sede di accreditamento per l'accesso ai lavori assembleari, dall'obbligo di attestare la conformità all'originale della copia notificata.

Rappresentante Designato

La Società ha designato Computershare S.p.A. quale soggetto al quale i Soci possono conferire gratuitamente apposita delega (il "Rappresentante Designato").

La delega con le istruzioni di voto dovrà essere conferita utilizzando il modulo reperibile sul sito internet www.prelios.com nell'apposita sezione dedicata al Rappresentante Designato o disponibile presso la sede di Computershare S.p.A. e della Società.

La delega dovrà comunque pervenire in originale alla sede di Computershare S.p.A., Via Lorenzo Mascheroni n. 19 – 20145 Milano, eventualmente anticipandone copia con dichiarazione di conformità all'originale a mezzo fax al numero 02.4677.6850 ovvero allegandola a un messaggio di posta elettronica da inviare all'indirizzo ufficiomilano@pecserviziotitoli.it, entro il 17 maggio 2016.

La delega in tal modo conferita ha effetto per le sole proposte in relazione alle quali siano state conferite istruzioni di voto. La delega e le istruzioni di voto sono revocabili entro il medesimo termine di cui sopra.

Ulteriori informazioni relative al conferimento della delega al Rappresentante Designato sono disponibili sul sito internet della Società www.prelios.com.

VOTO DI LISTA PER LA NOMINA DEL COLLEGIO SINDACALE

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto Sociale nonché della normativa anche regolamentare applicabile, la nomina dei sindaci effettivi e supplenti sarà effettuata sulla base di liste nelle quali i candidati dovranno essere elencati mediante numero progressivo.

Le liste presentate dai soci, sottoscritte da coloro che le presentano, con l'indicazione della loro identità e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta nel capitale ordinario della Società, dovranno essere depositate presso la sede della Società, almeno venticinque giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e, quindi, entro il 24 aprile 2016.

I soci possono depositare le liste di candidati mediante invio delle stesse e della relativa documentazione di supporto alla seguente casella di posta elettronica certificata: assemblea@pec.prelios.it.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto i soci che, da soli od unitamente ad altri soci, siano complessivamente titolari, alla data in cui la lista viene presentata, di azioni rappresentanti almeno il 1,5% delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste entro il termine previsto per la pubblicazione delle stesse da parte della Società e, quindi, entro il 28 aprile 2016.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste saranno messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *corporate governance*) e con le altre modalità previste dalla Consob almeno ventuno giorni prima di quello fissato per l'Assemblea in unica convocazione e, quindi, entro il 28 aprile 2016.

Qualora entro il sopra indicato termine sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo a tale data; in tal caso, la soglia dell'1,5% precedentemente indicata per la presentazione delle liste è ridotta allo 0,75%.

Unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi (i) la documentazione richiesta dall'art. 144-*sexies* del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il "Regolamento Emittenti") e (ii) le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa, anche regolamentare, applicabile e dallo Statuto Sociale per la carica.

Ciascun candidato dovrà inoltre dichiarare l'eventuale idoneità dello stesso a qualificarsi come indipendente anche in base ai criteri previsti dal Codice di Autodisciplina con riferimento agli amministratori.

Con le dichiarazioni, dovrà essere depositato per ciascun candidato un *curriculum vitae* contenente un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali, raccomandando inoltre di voler autorizzare la pubblicazione dello stesso sul sito internet della Società.

Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 2400, ultimo comma, del Codice Civile al momento della nomina e prima dell'accettazione dell'incarico dovranno essere resi noti all'assemblea gli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti dai Sindaci presso altre società e tenuto altresì conto delle disposizioni previste dall'articolo 148-*bis* del TUF, si invita a voler fornire apposita dichiarazione in tal senso nell'ambito dei *curricula vitae*.

Eventuali variazioni che dovessero verificarsi fino al giorno di effettivo svolgimento dell'assemblea sono tempestivamente comunicate alla Società.

Le liste di candidati devono essere articolate in due distinte sezioni: una contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) alla carica di Sindaco effettivo, mentre l'altra contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) 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 revisione legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Al fine di assicurare l'equilibrio tra generi in conformità alla disciplina pro-tempore vigente, in ciascuna lista presentata almeno un terzo di tali candidati deve appartenere al genere meno rappresentato.

In ragione di quanto sopra, 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, quanto in quella relativa ai Sindaci supplenti.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono saranno considerate come non presentate.

Si invitano i soci che intendessero presentare liste per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale a prendere visione dell'apposita documentazione pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CAPITALE SOCIALE E ALLE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO

Il capitale sociale di Prelios S.p.A., sottoscritto e versato, è pari a Euro 55.686.524,26 diviso in numero 1.153.098.810 azioni ordinarie e in numero 210.988.201 azioni di categoria B, prive del valore nominale. Nell'Assemblea Ordinaria hanno diritto di voto le sole azioni ordinarie. Alla data odierna, la Società possiede n. 1.788 azioni proprie ordinarie il cui diritto di voto è sospeso.

*

Milano, 7 aprile 2016.

p. il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Giorgio Luca Bruno)

F. PROPOSTE DI DELIBERAZIONI

Punto 1)**Bilancio al 31 dicembre 2015. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31 dicembre 2015 chiude con una perdita di gruppo di Euro migliaia 44.537 a livello consolidato e di Euro 29.622.332,51 a livello di bilancio d'esercizio.

In relazione alla richiamata perdita d'esercizio emergente al 31 dicembre 2015 e alla relativa entità, si evidenzia che *medio-tempore*, in data 10 marzo 2016, è stata depositata - ai sensi di legge - al competente Registro delle Imprese di Milano, l'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale in opzione approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 gennaio 2016, in esercizio della delega allo stesso conferita, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti della Società del 16 ottobre 2015, i cui termini sono stati fissati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 3 febbraio 2016 e comunicati al mercato in pari data (l'"Aumento di Capitale in Opzione").

In particolare, si rammenta che è stata data integrale esecuzione al richiamato Aumento di Capitale in Opzione per nominali Euro 6.461.456,31 oltre a un sovrapprezzo complessivo di Euro 60.026.929,12 e così per complessivi Euro 66.488.385,43 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di complessive n. 646.145.631 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (emesse con godimento regolare), ad un prezzo di emissione per azione di Euro 0,1029 dei quali Euro 0,0100 imputate a capitale ed Euro 0,0929 imputate a sovrapprezzo, offerte in opzione agli azionisti (titolari di azioni ordinarie e titolari di azioni di categoria B) ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile.

Pertanto, il capitale sociale attuale di Prelios S.p.A., interamente sottoscritto e versato, ammonta complessivamente a Euro 55.686.524,26 suddiviso in:

- numero 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non quotate.

Tenuto, quindi, conto dell'ammontare del capitale sociale attuale (pari a Euro 55.686.524,26) e della riserva sovrapprezzo (pari a Euro 60.026.929,12) costituitasi per l'effetto dell'integrale esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, la perdita emergente al 31 dicembre 2015 (pari a Euro 29.622.332,51) risulta essere inferiore al terzo del vigente capitale sociale.

Si allega alla presente proposta, lo schema di Stato Patrimoniale Rideterminato, che tiene conto della menzionata integrale esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, come attestata in data 10 marzo 2016.

Vi proponiamo, quindi, di deliberare l'approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, rinviando a nuovo la perdita di esercizio pari a Euro 29.622.332,51.

* * *

Sulla base di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone, quindi, alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti:

- *esaminata la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;*
- *preso atto delle relazioni del Collegio Sindacale e della società di revisione;*
- *esaminato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 che chiude con una perdita di Euro 29.622.332,51;*

- *preso atto dello schema di Stato Patrimoniale Rideterminato che tiene conto della menzionata integrale esecuzione dell’Aumento del Capitale in Opzione,*

DELIBERA

1) *di approvare:*

- a) *la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;*
- b) *il bilancio dell’esercizio 1 gennaio – 31 dicembre 2015, 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 note esplicative al bilancio, che evidenziano una perdita di Euro 29.622.332,51, così come presentati dal Consiglio di Amministrazione nel loro complesso, nelle singole appostazioni, con gli stanziamenti proposti;*

2) *di rinviare a nuovo la perdita di esercizio.*

Prelios S.p.A.
Schema di Stato Patrimoniale Rideterminato

ATTIVITA'	31.12.2015	31.12.2015 RIDETERMINATO
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	480.208	480.208
Immobilizzazioni immateriali	286.033	286.033
Partecipazioni in imprese controllate	266.692.771	93.241.727
Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	1.920.286	28.442.515
Altre attività finanziarie	783.195	783.195
Attività per imposte differite	1.310.700	1.310.700
Altri crediti	9.918.065	9.918.065
- <i>di cui verso parti correlate</i>	9.918.065	9.918.065
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	281.391.258	134.462.443
ATTIVITA' CORRENTI		
Crediti commerciali	8.015.588	8.015.588
- <i>di cui verso parti correlate</i>	7.912.425	7.912.425
Altri crediti	11.283.537	11.283.537
- <i>di cui verso parti correlate</i>	7.935.696	7.935.696
Disponibilità liquide	26.455.217	18.493.602
Crediti tributari	2.525.500	2.525.500
- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.700.256	1.700.256
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	48.279.842	40.318.227
TOTALE ATTIVITA'	329.671.100	174.780.670
PATRIMONIO NETTO	31.12.2015	31.12.2015 RIDETERMINATO
PATRIMONIO NETTO		
Capitale sociale	49.216.128	55.677.584
Altre riserve	174.500	60.201.429
Utili (Perdite) a nuovo	-	-
Risultato dell'esercizio	(29.622.333)	(33.064.763)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	19.768.295	82.814.250
PASSIVITA'	31.12.2015	31.12.2015 RIDETERMINATO
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	247.007.436	29.071.051
Altri debiti	520.589	520.589
Fondo rischi e oneri futuri	4.843.517	4.843.517
Fondi del personale	523.595	523.595
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	252.895.137	34.958.752
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	36.514.749	36.514.749
- <i>di cui verso parti correlate</i>	36.514.749	36.514.749
Debiti commerciali	13.606.782	13.606.782
- <i>di cui verso parti correlate</i>	4.245.754	4.245.754
Altri debiti	5.007.529	5.007.529
- <i>di cui verso parti correlate</i>	3.187.486	3.187.486
Fondo rischi e oneri futuri	1.094.670	1.094.670
Debiti tributari	783.938	783.938
- <i>di cui verso parti correlate</i>	783.938	783.938
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	57.007.668	57.007.668
TOTALE PASSIVITA'	309.902.805	91.966.420
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	329.671.100	174.780.670

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

* * * * *

Punto 2)

Nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero degli Amministratori. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

si ricorda che, in data 21 marzo 2016, il dott. Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione, riunitosi sempre in data 21 marzo 2016, ha deliberato di nominare Riccardo Serrini Direttore Generale, per garantire continuità gestionale, e di non procedere alla sua sostituzione ai sensi dell'art. 2386, comma 1, del codice civile, espressamente richiamato dall'art. 12 dello Statuto Sociale, in considerazione dell'imminenza della prossima Assemblea alla quale è stato ritenuto opportuno rinviare ogni determinazione al riguardo.

Per quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è oggi composto da 10 componenti, (di cui 6 sono qualificabili come amministratori non esecutivi indipendenti e 4 appartenenti al genere meno rappresentato), il cui mandato scade con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, mentre l'Assemblea riunitasi in data 16 ottobre 2015 aveva deliberato di determinare in 11 il numero dei suoi componenti.

Si ricorda, poi, che l'art. 12 dello Statuto Sociale prevede che la Società sia amministrata da un numero minimo di 5 amministratori e che, nella specifica circostanza, non trova in ogni caso applicazione il meccanismo del voto di lista previsto ai sensi di legge, come recepito dal medesimo art. 12 dello Statuto Sociale.

Inoltre, lo stesso articolo dello Statuto Sociale richiama espressamente il rispetto dell'equilibrio tra generi previsto dalla normativa, di legge e regolamentare, *pro-tempore* vigente, che avevano portato la richiamata Assemblea del 16 ottobre 2015 a stabilire in 11 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, nominando 4 amministratori appartenenti al genere meno rappresentato.

Si rammenta, infine, che a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso annuo lordo per la carica pari a Euro 30 mila, oltre agli eventuali ulteriori compensi fissati dal Consiglio di Amministrazione nel caso di partecipazione a comitati endoconsiliari.

Il Consiglio di Amministrazione Vi invita, quindi, ad assumere le opportune conseguenti determinazioni.

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 125-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

* * * * *

Punto 3)

Nomina del Collegio Sindacale:

- **nomina dei Sindaci effettivi e supplenti;**
- **nomina del Presidente;**
- **determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale.**

Signori Azionisti,

con la riunione assembleare convocata per l'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2015 scade il mandato triennale del Collegio Sindacale conferito dall'Assemblea dell'8 maggio 2013.

L'Assemblea è quindi chiamata, ai sensi della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dell'art. 22 dello Statuto Sociale (integralmente riportato in calce alla presente relazione) a:

- nominare tre Sindaci effettivi e tre Sindaci supplenti;
- nominare il Presidente del Collegio Sindacale, ove non sia possibile individuarlo a seguito dell'applicazione del meccanismo del voto di lista;
- determinare i compensi dei componenti il Collegio Sindacale.

La nomina dei Sindaci effettivi e supplenti avverrà mediante voto di lista; in ogni lista i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

Con riferimento ai requisiti richiesti ai soci che intendessero presentare liste per l'elezione del Collegio Sindacale e a quelli che devono possedere i candidati alla carica di Sindaco, si richiama l'attenzione sull'osservanza delle disposizioni emanate in proposito da Consob nel proprio regolamento n. 11971 del 14 maggio 1999 (articoli 144-*quinquies* e seguenti), in attuazione a quanto previsto dagli articoli 148 e 148-*bis* del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**Testo Unico della Finanza**").

Si segnala che - ai sensi del vigente Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. (il "**Codice di Autodisciplina**") a cui la Società ha aderito - i sindaci devono essere scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal Codice di Autodisciplina stesso con riferimento agli amministratori e, quindi, coloro che hanno diritto e intendessero presentare le liste sono invitati a tenere conto al momento dell'individuazione dei candidati da proporre.

Hanno diritto di presentare le liste i soci che, da soli o insieme ad altri soci, alla data in cui la lista viene presentata, rappresentino almeno il 1,5% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea Ordinaria (soglia prevista dallo Statuto ed inferiore a quella stabilita da Consob con delibera n. 19499 del 28 gennaio 2016¹), secondo modalità e termini indicati nel citato art. 22 dello Statuto Sociale e richiamati anche nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Le liste dei candidati elencati mediante un numero progressivo - sottoscritte dai soci che le presentano, con indicazione della loro identità e della percentuale di partecipazione da loro complessivamente detenuta nel capitale ordinario della Società - devono essere depositate presso la sede legale della Società almeno venticinque giorni prima della data fissata per l'Assemblea.

I soci possono depositare le liste di candidati mediante invio delle stesse e della relativa documentazione di supporto alla seguente casella di posta elettronica certificata: assemblea@pec.prelios.it.

¹ Ai sensi dell'art. 144-*quater* del Regolamento Emittenti, Consob ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

Qualora entro il sopra indicato termine sia stata presentata una sola lista, ovvero soltanto liste che risultino collegate tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, applicabile, potranno essere presentate ulteriori liste sino al terzo giorno successivo a tale data; in tal caso, la soglia dell'1,5% precedentemente indicata per la presentazione delle liste è ridotta allo 0,75%.

Ciascuna lista deve essere corredata dalla documentazione richiesta dall'art. 22 dello Statuto Sociale e dalla normativa, anche regolamentare, applicabile.

In particolare, unitamente a ciascuna lista dovranno depositarsi le accettazioni della candidatura da parte dei singoli candidati e le dichiarazioni con le quali i medesimi attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti per assumere la carica.

Con le dichiarazioni, dovrà essere depositato per ciascun candidato un *curriculum vitae* contenente un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società.

Le liste di candidati devono essere articolate in due distinte sezioni: una contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) alla carica di Sindaco effettivo, mentre l'altra contiene l'indicazione dei candidati (contrassegnati da un numero progressivo) 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 revisione legale dei conti per un periodo non inferiore a tre anni.

Si rammenta, altresì, che lo Statuto Sociale² recepisce i dettami previsti dalla legge n. 120 del 12 luglio 2011 che ha modificato gli articoli del Testo Unico della Finanza relativi alla composizione degli organi di amministrazione (art. 147-ter) e controllo (art. 148), prevedendo che negli organi sociali sia presente almeno un terzo del genere meno rappresentato.

Pertanto, al fine di assicurare l'equilibrio tra i generi, l'art. 22 dello Statuto Sociale stabilisce che 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, quanto in quella relativa ai Sindaci supplenti.

Lo Statuto Sociale prevede, inoltre, che 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 ragione di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione invita i soci che intendessero presentare liste per l'elezione di componenti del Collegio Sindacale a rispettare le sopra richiamate disposizioni raccomandando in proposito che i primi due candidati di ciascuna sezione della lista siano di genere diverso.

Ogni socio potrà presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista e ogni candidato potrà presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni contenute nell'articolo 22 dello Statuto Sociale saranno considerate come non presentate.

La Società metterà a disposizione del pubblico le liste dei candidati eventualmente presentate, corredate dalle informazioni richieste dalla disciplina applicabile, presso la propria sede, presso Borsa Italiana S.p.A. e il meccanismo di stoccaggio autorizzato nonché mediante pubblicazione sul sito internet www.prelios.com.

Si invitano i soci che intendessero presentare liste per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale a prendere visione dell'apposita documentazione pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com e, in particolare, delle raccomandazioni contenute nella comunicazione Consob n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009.

² L'Assemblea Straordinaria degli azionisti del 17 aprile 2012 e dell'8 maggio 2013 ha deliberato di modificare gli articoli 12 e 22 dello Statuto Sociale che disciplinano i meccanismi di nomina degli Amministratori e dei componenti il Collegio Sindacale.

Oltre alla nomina del Collegio Sindacale, si rende altresì necessario deliberare in ordine all'attribuzione del compenso annuale dei componenti del Collegio Sindacale attualmente stabilito in Euro 55 mila annui lordi per il Presidente del Collegio Sindacale e in euro 37 mila annui lordi per ciascuno dei Sindaci effettivi (per il componente del Collegio Sindacale chiamato a fare parte dell'Organismo di Vigilanza della Società è oggi previsto un compenso aggiuntivo lordo di euro 15 mila).

Nella determinazione del compenso da attribuire ai componenti del Collegio Sindacale, Vi invitiamo, peraltro come già avvenuto in occasione della nomina del 2013, a tenere in considerazione anche gli ulteriori compiti attribuiti a tale organo dal D.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 recante “Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE” e della circostanza che, ai sensi del novellato art. 6, comma 4-bis, del D.lgs. 8 giugno 2011 n. 231 recante “Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300”, al Collegio Sindacale possono essere attribuite le funzioni di Organismo di Vigilanza previsto dal richiamato decreto legislativo.

Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dallo Statuto Sociale e dalla normativa, anche regolamentare, applicabile in materia, Vi invita a presentare liste di candidati per la nomina dei componenti del Collegio Sindacale nonché proposte concernenti la determinazione dei relativi compensi e a deliberare in merito:

- alla nomina dei componenti del Collegio Sindacale (tre Sindaci effettivi e tre Sindaci supplenti) mediante votazione delle liste di candidati eventualmente presentate;
- alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, salvo che alla sua individuazione si possa procedere direttamente secondo quanto previsto dallo Statuto Sociale;
- alla determinazione del compenso spettante ai componenti il Collegio Sindacale.

* * *

Si riportano in calce l'art. 22 dello Statuto Sociale vigente e i criteri applicativi 8.C.1, 8.C.2 e 8.C.3 del Codice di Autodisciplina.

Statuto Sociale

Collegio Sindacale

Art. 22

22.1 Il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e da tre sindaci supplenti che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si terrà conto che materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa sono quelli indicati nell'oggetto sociale, con particolare riferimento a società o enti operanti in campo finanziario, industriale, bancario, assicurativo, immobiliare e dei servizi in genere.

22.2 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.

22.3 La nomina del Collegio Sindacale, salvo quanto previsto al comma 18 dell'articolo 22 del presente statuto, avviene – nel rispetto della normativa, di legge e/o regolamentare – sulla base di liste presentate dai soci nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo.

22.4 Ciascuna lista contiene un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere.

22.5 Hanno diritto di presentare una lista i soci che, da soli o insieme ad altri soci, rappresentino almeno l'1,5 per cento delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina regolamentare emanata dalla Commissione nazionale per le società e la borsa per la presentazione delle liste di candidati per la nomina del Consiglio di Amministrazione, con obbligo di comprovare la titolarità del numero di azioni necessario alla presentazione delle liste dei candidati sindaci nei termini previsti dalla normativa, di legge e/o regolamentare.

22.6 Ogni socio può presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista.

22.7 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 venticinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, salvo proroga nei casi previsti dalla normativa di legge e/o regolamentare.

Esse sono messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito Internet e con le altre modalità previste dalla Commissione nazionale per la società e la borsa con regolamento almeno ventuno giorni prima della data dell'assemblea.

Fatta comunque salva ogni ulteriore documentazione richiesta dalla normativa, di legge e/o regolamentare, le liste devono essere corredate da un curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali dei soggetti designati con indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti presso altre società, nonché 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.

22.8 Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

22.9 Ogni candidato può essere inserito in una sola lista a pena di ineleggibilità.

22.10 Le liste si articoleranno 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 tre 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, quanto in quella relativa ai sindaci supplenti.

22.11 Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista.

22.12 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, due membri effettivi e due 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 gli aventi diritto al voto presenti in assemblea, risultando eletti i candidati della lista che ottenga la maggioranza semplice dei voti.

22.13 La presidenza del Collegio Sindacale spetta al membro effettivo indicato come primo candidato nella lista di minoranza.

22.14 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.

22.15 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.

22.16 Quando l'assemblea deve provvedere, ai sensi del comma 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.

22.17 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.

22.18 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.

22.19 I sindaci uscenti sono rieleggibili.

22.20 La partecipazione alle riunioni del Collegio Sindacale può 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.

*

Codice di Autodisciplina

Sindaci

Criteri applicativi 8.C.1, 8.C.2 e 8.C.3

8.C.1. I sindaci sono scelti tra persone che possono essere qualificate come indipendenti anche in base ai criteri previsti dal presente Codice con riferimento agli amministratori. Il collegio verifica il rispetto di detti criteri dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, trasmettendo l'esito di tali verifiche al consiglio di amministrazione che le espone, dopo la nomina, mediante un comunicato diffuso al mercato, e, successivamente, nell'ambito della relazione sul governo societario, con modalità conformi a quelle previste per gli amministratori.

8.C.2. I sindaci accettano la carica quando ritengono di poter dedicare allo svolgimento diligente dei loro compiti il tempo necessario.

8.C.3. La remunerazione dei sindaci è commisurata all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali dell'impresa.

Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

* * * * *

Punto 4)

Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

Signori Azionisti,

il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il “**Testo Unico della Finanza**” o “**TUF**”) prevede la pubblicazione da parte delle società quotate, almeno 21 giorni prima dell'assemblea ordinaria annuale, di una “*Relazione sulla Remunerazione*”, approvata dal Consiglio di Amministrazione, articolata in due sezioni, che illustri:

- a) la politica della società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica (la “**Politica**”);
- b) il resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio di riferimento dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, fornendo un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziandone la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente e illustrando analiticamente i compensi corrisposti, a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma, dalla Società e dalle sue controllate o collegate.

La Politica in materia di remunerazione è, altresì, redatta in conformità alle raccomandazioni contenute nel vigente Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana S.p.A. (il “**Codice di Autodisciplina**”) - a cui la Società ha integralmente aderito - che reca, in generale, regole di autodisciplina in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

La Politica in materia di remunerazione è, infine, adottata per gli effetti dell'art. 14 della “*Procedura per le Operazioni con Parti Correlate*” (la “**Procedura OPC**”) approvata dalla Società in data 3 novembre 2010, come successivamente aggiornata e modificata, (pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com, sezione *governance*), la quale prevede l'esonero dall'applicazione della Procedura OPC a condizione che:

- la Società “*...abbia adottato una politica di remunerazione, ivi incluse le politiche relative agli accordi di risoluzione consensuale del rapporto...*”;
- nella sua definizione “*...sia stato coinvolto un comitato costituito esclusivamente di amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti...*”;
- “*...sia stata sottoposta all'approvazione e al voto consultivo dell'assemblea una relazione che illustri la politica di remunerazione...*”;
- “*...la remunerazione assegnata sia coerente con tale politica*”.

Pertanto, in conformità alla normativa, di legge e regolamentare *pro tempore* vigente, il Consiglio di Amministrazione sottopone alla Vostra consultazione la Politica della Società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, i cui elementi qualificanti sono evidenziati nell'allegata Relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del Testo Unico della Finanza, proponendoVi di esprimerVi in senso favorevole sulla stessa.

Le Relazione sulla Remunerazione viene resa disponibile presso la sede della Società, presso Borsa Italiana S.p.A. ed il meccanismo di stoccaggio autorizzato eMarket Storage (www.emarketstorage.com) nonché pubblicata sul sito internet della Società www.prelios.com (sezione *governance*).

* * *

Sulla base di quanto precede, il Consiglio di Amministrazione sottopone, quindi, alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera:

“L’Assemblea Ordinaria degli Azionisti di Prelios S.p.A.:

- *preso atto della Relazione sulla remunerazione e, in particolare, della Politica della Società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche;*
- *avute presenti le disposizioni di cui all’art. 123-ter del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modifiche e integrazioni, nonché dell’art. 84-quater del Regolamento Emittenti Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modifiche e integrazioni,*

DELIBERA

in senso favorevole sulla Politica della Società in materia di remunerazione degli amministratori, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché sulle procedure utilizzate per l’adozione e l’attuazione di tale Politica.”

INDICE

GLOSSARIO	15
PREMESSA E CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	17
SEZIONE I – POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE	18
1. PRINCIPI E OBIETTIVI.....	18
2. GOVERNANCE IN MATERIA DI REMUNERAZIONE.....	18
2.1 Il ruolo dell’Assemblea	18
2.2 Il ruolo del Consiglio di Amministrazione	19
2.3 Il ruolo del Comitato per la Remunerazione	19
2.4 Il ruolo del Collegio Sindacale	20
3. DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DELLA POLITICA	20
4. CONTENUTO DELLA POLITICA: CRITERI DI REMUNERAZIONE E PRINCIPALI ELEMENTI	21
4.1 Criteri di remunerazione	21
4.2 Principali elementi.....	21
5. LA REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	23
6. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI INVESTITI DI PARTICOLARI CARICHE.....	24
7. DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE	25
8. COMPONENTE VARIABILE ANNUALE (MBO)	26
9. COMPONENTE VARIABILE PLURIENNALE (LTI).....	28
10. ALTRE PATTUZIONI CORRELATE ALLA REMUNERAZIONE	29
10.1 Indennità in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto.....	29

10.2	Patti di non concorrenza e di non sollicitation.....	30
11.	CAMBIAMENTI DELLA POLITICA RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE.....	30
SEZIONE II – COMPENSI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.		33
A)	PRIMA PARTE.....	33
12	I COMPENSI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2015.	33
12.1	Il Consiglio di Amministrazione.....	33
12.2	Il Collegio Sindacale.....	36
13.	LA REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI INVESTITI DI PARTICOLARI CARICHE IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2015.....	37
13.1	Il Presidente del Consiglio di Amministrazione	37
13.2	L'Amministratore Delegato	37
14.	LA REMUNERAZIONE DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2015.....	39
15.	LA REMUNERAZIONE DEI SOGGETTI CHE HANNO RICOPERTO PER UNA FRAZIONE DELL'ESERCIZIO 2015 LA CARICA DI COMPONENTE DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO O DI DIRIGENTE CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.....	40
15.1	Amministratori non esecutivi	40
15.2	Il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione	41
B)	SECONDA PARTE.....	43
TABELLA: COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E AGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.....		43
TABELLA: PIANI DI INCENTIVAZIONE MONETARI A FAVORE DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.....		46
TABELLA: PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO.		46
TABELLA: PARTECIPAZIONI DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICA..		47

GLOSSARIO

Assemblea: indica l'Assemblea Ordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A..

Codice di Autodisciplina: il Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la *Corporate Governance* e promosso da Borsa Italiana S.p.A. (edizione luglio 2015). Il Codice è accessibile al pubblico all'indirizzo web <http://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/codice.htm>

Collegio Sindacale: il Collegio Sindacale di Prelios S.p.A..

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

Direttori Generali: soggetti eventualmente nominati tali dal Consiglio di Amministrazione in relazione all'assetto organizzativo della Società e del Gruppo.

Dirigenti: dipendenti del Gruppo inquadrati con la qualifica di dirigente, come da Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi).

Dirigenti con responsabilità strategiche: dirigenti, individuati dal Consiglio di Amministrazione della Società, che detengono il potere o la responsabilità della pianificazione e del controllo delle attività della Società o il potere di adottare decisioni che possono incidere sull'evoluzione o sulle prospettive future della stessa.

EBIT (o PBIT): *Earnings Before Interests and Taxes*, è espressione del risultato operativo della gestione. Rappresenta l'utile operativo che deriva dalla gestione ordinaria della Società a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni ed il valore dei proventi da finanziamento soci, prima di sottrarre gli oneri finanziari, gli oneri di ristrutturazione, le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e le imposte.

Executives: dipendenti del Gruppo Prelios che soddisfano specifici requisiti, tenendo conto della posizione ricoperta all'interno della struttura organizzativa in termini di autonomia, livello gerarchico, potere decisionale nelle scelte e contributo al raggiungimento degli obiettivi aziendali.

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

Management: indica l'insieme dei Direttori Generali, dei dirigenti con responsabilità strategiche, dei *Top Managers* e *Senior Managers* e degli *Executives*.

Managers: dipendenti del Gruppo Prelios (*Top Managers* e *Senior Managers*) che ricoprono posizioni apicali, con elevata autonomia decisionale e di responsabilità, da cui dipende in maniera significativa il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

MBO: indica la componente variabile annuale della remunerazione, conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali.

Piano LTI: indica la componente variabile pluriennale della remunerazione (*Long Term Incentive*) correlata al raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano Industriale della Società.

PFN: indica la Posizione Finanziaria Netta, che fornisce la misura dell'indebitamento finanziario netto, cioè dell'ammontare dei debiti di natura finanziaria contratti dall'azienda da cui vengono sottratte le disponibilità finanziarie.

Politica: la Politica in materia di remunerazione adottata dalla Società in applicazione di quanto disposto da Testo Unico della Finanza, dal Regolamento Emittenti Consob nonché dal Codice di Autodisciplina a cui la Società ha integralmente aderito.

Prelios: indica Prelios S.p.A..

Procedura OPC: la procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate e redatta 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 medesima Consob con Comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 (disponibile sul Sito).

RAL: ovvero Retribuzione Annuale Lorda, indica la componente fissa lorda annua della remunerazione per coloro che hanno un rapporto di lavoro dipendente con una delle Società del Gruppo.

Regolamento Emittenti: il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Relazione: la Relazione sulla remunerazione che le società con azioni quotate sono tenute a redigere ai sensi del TUF e del Regolamento Emittenti.

Resoconto: il resoconto sulle remunerazioni erogate nell'esercizio di riferimento ai componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

Sito: il sito *internet* della Società www.prelios.com.

Società: indica Prelios S.p.A..

TUF/Testo Unico della Finanza: il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche e integrazioni.

Premessa e contesto normativo di riferimento

Le tematiche relative alla remunerazione hanno ormai raggiunto una consolidata importanza nell'ambito delle discussioni sulla definizione di un efficace assetto di governo societario e, conseguentemente, hanno ricevuto una crescente attenzione anche a livello normativo e regolamentare, sia internazionale che nazionale. In tale contesto, il decreto legislativo 30 dicembre 2010, n. 259 ha introdotto nel TUF l'art. 123-ter, che prevede la pubblicazione da parte delle società quotate, almeno 21 giorni prima dell'assemblea ordinaria annuale, di una Relazione sulla Remunerazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione, articolata in due sezioni che illustri:

- a) la Politica della società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche nonché le procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica;
- b) il Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio di riferimento dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche, fornendo un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziando la coerenza con la Politica approvata nell'esercizio precedente e illustrando analiticamente i compensi corrisposti a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società e dalle sue controllate o collegate.

Le previsioni dell'art. 123-ter del TUF sono entrate in vigore a seguito dell'emanazione delle relative disposizioni regolamentari attuative da parte di Consob con delibera n. 18049 del 23 dicembre 2011, che ha – tra l'altro – introdotto l'art. 84-quater (*Relazione sulla Remunerazione*) del Regolamento Emittenti. La Politica è, altresì, redatta in attuazione delle raccomandazioni contenute nel Codice di Autodisciplina – cui la Società ha aderito – che reca, in generale, regole di autodisciplina in materia di remunerazione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche. La Politica è, infine, adottata per gli effetti di cui all'art. 14 della Procedura OPC approvata dalla Società in data 3 novembre 2010, come successivamente aggiornata e modificata, che prevede la disapplicazione della Procedura OPC a condizione che:

- la Società “...abbia adottato una politica di remunerazione, ivi incluse le politiche relative agli accordi di risoluzione consensuale del rapporto...”;
- nella sua definizione “...sia stato coinvolto un comitato costituito esclusivamente di amministratori non esecutivi in maggioranza indipendenti...”;
- “...sia stata sottoposta all'approvazione e al voto consultivo dell'assemblea una relazione che illustri la politica di remunerazione...”;
- “...la remunerazione assegnata sia coerente con tale politica”.

..*

SEZIONE I – Politica in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali e dei dirigenti con responsabilità strategiche.

1. Principi e obiettivi

La Politica, quale parte integrante del sistema di governo di cui si è dotato il Gruppo, stabilisce principi e linee guida cui il Gruppo si attiene allo scopo di definire i sistemi di remunerazione (compresa la componente variabile di incentivazione) nonché di supervisionare e verificarne l'applicazione, con particolare riferimento agli amministratori cui siano delegate specifiche attribuzioni o comunque investiti di particolari cariche e ai dirigenti con responsabilità strategiche.

Presupposto fondamentale della Politica è l'individuazione di sistemi di remunerazione coerenti con le strategie e gli obiettivi di medio-lungo periodo, collegati, nella componente variabile, ai risultati aziendali ed opportunamente disegnati per evitare che i meccanismi di incentivazione possano indurre comportamenti non adeguatamente ponderati, in un quadro di concretezza e flessibilità che consideri anche lo specifico e contingente contesto di mercato.

In proposito, va sottolineato che il processo di governo dei rischi è integrato nel processo di pianificazione strategica, garantendo con ciò che gli obiettivi previsti per il conseguimento dell'incentivazione variabile non espongano la Società a comportamenti manageriali non coerenti con i Piani Industriali approvati dal Consiglio di Amministrazione ed il livello di rischio ritenuto accettabile dalla Società.

La Società definisce e applica una Politica in materia di remunerazione che si ispira ai seguenti principi ed obiettivi:

- ↪ attrarre, trattenere e motivare le risorse in possesso delle professionalità necessarie al raggiungimento degli obiettivi del Gruppo, in particolare per le posizioni ed i ruoli chiave, in una logica di competitività esterna che tenga conto delle prassi di mercato, anche risultanti - ove ritenuto opportuno/necessario - da eventuali appositi *benchmark* effettuati da società specializzate in *executive compensation*;
- ↪ garantire la coerenza dei sistemi di remunerazione con le strategie di Gruppo e l'allineamento degli interessi del *Management* con quelli degli azionisti, in una logica di prudente gestione e sostenibilità dei costi e dei risultati nel medio-lungo periodo;
- ↪ promuovere il riconoscimento del contributo fornito e delle responsabilità attribuite a ciascuno, in un quadro di equità remunerativa interna ed esterna;
- ↪ valorizzare le *performance* individuali creando, altresì, un forte legame della remunerazione con la *performance* complessiva aziendale e il corretto controllo dei rischi aziendali.

2. Governance in materia di remunerazione

2.1 Il ruolo dell'Assemblea

L'Assemblea:

- stabilisce il compenso fisso per singolo esercizio del Consiglio di Amministrazione, all'atto della nomina e per l'intera durata del mandato, da ripartirsi tra i singoli componenti in conformità alle deliberazioni assunte in merito dal medesimo Consiglio di Amministrazione;
- approva gli eventuali piani di compensi basati su strumenti finanziari, proposti a favore dei consiglieri di amministrazione e dei dipendenti del Gruppo, e valuta la Politica in materia di remunerazione adottata dalla Società.

2.2 Il ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione:

- stabilisce tra i propri componenti la ripartizione del compenso fisso deliberato dall'Assemblea per il Consiglio di Amministrazione;
- approva annualmente la Politica in materia di remunerazione ed, eventualmente, i piani di compensi basati su strumenti finanziari, da sottoporre all'Assemblea;
- determina la remunerazione spettante agli amministratori investiti di particolari cariche e a quelli cui siano delegate specifiche attribuzioni, previo parere del Collegio Sindacale, nonché dei Direttori Generali, ove nominati.

2.3 Il ruolo del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione ha funzioni consultive e istruttorie e in particolare:

- valuta periodicamente l'adeguatezza, la coerenza complessiva e la concreta applicazione della Politica in materia di remunerazione, formulando proposte al riguardo, con specifico riferimento agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche;
- formula proposte al Consiglio di Amministrazione per la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e di quelli esecutivi nonché dei Direttori Generali, ove nominati;
- monitora l'applicazione delle decisioni assunte in materia di remunerazione, con particolare riferimento al raggiungimento degli obiettivi di *performance*.

Oltre alle funzioni sopra indicate, il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, attribuito al Comitato per la Remunerazione le competenze del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, limitatamente alle determinazioni concernenti la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche e dei dirigenti con responsabilità strategiche, fatta salva la loro eventuale disapplicazione al ricorrere dei presupposti previsti dall'art. 14 della Procedura OPC, in precedenza richiamati.

I componenti del Comitato per la Remunerazione attualmente in carica sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 16 ottobre 2015 e sono tutti amministratori non esecutivi, la maggior parte dei quali indipendenti, riconosciuti come tali dalla Società in applicazione di quanto previsto dall'art. 147-ter del TUF e dei principi e criteri applicativi del Codice di Autodisciplina.

Alla data della presente Relazione, il Comitato per la Remunerazione risulta così composto:

- Giovanni Jody Vender (Presidente – Amministratore non esecutivo, indipendente);
- Mirja Cartia d'Asero (Amministratore non esecutivo, indipendente);

- Davide Mereghetti (Amministratore non esecutivo);

tutti i membri del Comitato per la Remunerazione sono in possesso di adeguata conoscenza ed esperienza in materia contabile e finanziaria o di politiche retributive.

Il Comitato si riunisce 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.

La documentazione e le informazioni disponibili (e in ogni caso, quelle necessarie) sono trasmesse a tutti i componenti del Comitato con anticipo sufficiente per consentire di esprimersi, in maniera consapevole ed informata, rispetto agli argomenti previsti nella riunione.

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. Le riunioni del Comitato possono tenersi anche mediante mezzi di telecomunicazione, sono regolarmente verbalizzate e trascritte su apposito libro.

Il Comitato – che nell'espletamento delle proprie funzioni può anche 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.

Per maggiori dettagli su quanto sopra, si rinvia in proposito alla “Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari” per l'esercizio 2015 pubblicata sul Sito sezione *corporate governance*.

2.4 Il ruolo del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale formula i pareri richiesti dalla normativa vigente sulle proposte di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche e di quelli cui siano delegate specifiche attribuzioni. Vigila, in generale, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina cui la Società ha aderito e quindi anche di quelle in materia di deliberazioni di compensi e altri benefici.

3. Definizione e approvazione della Politica

Nel processo di definizione della Politica rivestono un ruolo chiave di indirizzo, confronto e valutazione il Comitato per la Remunerazione e il Consiglio di Amministrazione della Società, con il supporto delle competenti funzioni aziendali.

In particolare, il Comitato per la Remunerazione sottopone annualmente all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la Politica.

Il Consiglio di Amministrazione, esaminata e approvata la Politica, la propone al voto consultivo dell'Assemblea.

È responsabilità del Comitato per la Remunerazione assicurare che la definizione della Politica sia effettuata anche tenendo conto di eventuali *benchmark* di mercato noti e applicabili, in funzione delle

peculiarità e specifiche caratteristiche di Gruppo, e sovrintendere all'effettiva applicazione della Politica.

Eventuali scostamenti rispetto ai criteri definiti nella Politica, con riferimento agli amministratori investiti di particolari cariche e ai dirigenti con responsabilità strategiche, sono preventivamente approvati dal Consiglio di Amministrazione previo esame da parte del Comitato per la Remunerazione.

Nella predisposizione della presente Politica non sono intervenuti esperti indipendenti e non sono state utilizzate le politiche retributive di altre società, pur essendosi fatto un generale riferimento alle prassi di mercato conosciute.

Le tendenze prevalenti di mercato sono, peraltro, costantemente monitorate sia con riferimento ai livelli retributivi che riguardo ai sistemi di incentivazione e *retention* applicabili.

4. Contenuto della Politica: criteri di remunerazione e principali elementi

La Politica ha l'obiettivo di fissare i criteri di remunerazione e i principali elementi per la definizione della struttura remunerativa:

- degli amministratori;
- dei dirigenti con responsabilità strategiche (ivi compresi i Direttori Generali, ove nominati).

Ai medesimi criteri viene fatto riferimento, se del caso previo opportuno adeguamento, per la definizione della remunerazione dei *Managers* e degli *Executives* del Gruppo.

4.1 Criteri di remunerazione

I criteri utilizzati per definire la retribuzione degli amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche sono:

- le prassi ed i livelli retributivi di mercato nonché i livelli retributivi interni, al fine di garantire il rispetto di coerenza ed equità retributiva esterna ed interna;
- la *performance* aziendale, al fine di garantire l'allineamento della sostenibilità retributiva con la sostenibilità del risultato;
- il contributo personale e la *performance* individuale nel raggiungimento degli obiettivi assegnati e nell'espletamento delle proprie funzioni.

4.2 Principali elementi

I principali strumenti retributivi utilizzati dal Gruppo sono: componente fissa, incentivi a breve termine, incentivi a medio-lungo termine e *benefits*, con un approccio alla retribuzione complessiva che garantisca una remunerazione bilanciata di elementi fissi e variabili. In particolare:

➤ *Componente Fissa:*

- remunera la posizione, le responsabilità e le competenze connesse ed è perciò correlata al ruolo ed al grado di copertura dell'individuo rispetto ai *requirements* del ruolo stesso;
- viene definita in conformità ai criteri e secondo le modalità in precedenza citate.

➤ *Componente Variabile Annuale (cd. MBO):*

- remunera la *performance*, collegando il riconoscimento del premio al raggiungimento degli obiettivi prefissati;
 - è erogata su base annuale, in *cash*, ed è correlata alla retribuzione fissa (è cioè calcolata in percentuale sulla retribuzione annua lorda/compenso fisso annuo lordo), con un *cap*;
 - è, di regola, collegata ad obiettivi economico-finanziari di Gruppo e può contenere specifici obiettivi di funzione/individuali;
 - prevede la possibilità del differimento di una parte non superiore al 25% del totale conseguito;
 - può riconoscere erogazioni superiori all'importo previsto a *target* solo in caso di risultati significativamente migliorativi rispetto al *target* stesso.
- *Componente Variabile Pluriennale (cd. LTI)*:
- come per la retribuzione variabile annuale, remunera la *performance*, con un orizzonte temporale di riferimento che da breve si sposta a medio-lungo periodo;
 - è, di regola, collegata ad obiettivi economico-finanziari di Gruppo;
 - guida l'approccio a una retribuzione collegata ad una *performance* sostenibile nel tempo ed alla creazione di valore per l'azionista;
 - l'erogazione è differita, prevalentemente alla fine del periodo di maturazione, in *cash*, ed è correlata alla retribuzione fissa (è cioè calcolata in percentuale sulla retribuzione annua lorda/compenso fisso annuo lordo), con un *cap*;
 - può riconoscere erogazioni superiori all'importo previsto a *target* solo in caso di risultati significativamente migliorativi rispetto al *target* stesso.
- *Benefits*:
- Completano l'offerta retributiva complessiva, allineando l'equità interna con la competitività esterna; i principali *benefits* offerti sono:
- autovettura aziendale;
 - polizza sanitaria aziendale, coerente con quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi);
 - previdenza aziendale, coerente con quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi).

Il Consiglio di Amministrazione può altresì prevedere, previa approvazione da parte dell'Assemblea a termini di legge, l'adozione di meccanismi di incentivazione mediante l'attribuzione di strumenti finanziari o opzioni su strumenti finanziari o, comunque, basati su strumenti finanziari, resi pubblici secondo gli obblighi di trasparenza previsti dalla normativa applicabile.

Allo stato attuale, non sono stati adottati e implementati tali meccanismi.

L'attribuzione delle componenti variabili di remunerazione – che rappresenta la regola in una logica, come detto, di corretto bilanciamento tra elementi fissi e variabili della remunerazione – può incontrare delle eccezioni, adeguatamente giustificate dal Consiglio di Amministrazione sulla base delle proposte del Comitato per la Remunerazione, in considerazione di determinate, specifiche e

contingenti situazioni che non rendano fattibile ovvero opportuno attuare uno o più degli strumenti di incentivazione variabile citati.

In particolare, tenuto conto del contesto di riferimento e della peculiare fase evolutiva che il Gruppo sta attraversando, ad oggi non è stato adottato un piano di incentivazione variabile su base pluriennale (Piano LTI) ancorché sia volontà della Società dotarsi di opportuni meccanismi volti a sostenere il modello di *business* anche in un'ottica di medio-lungo periodo, in coerenza con gli obiettivi di Piano definiti della Società.

La Politica non contempla, allo stato, meccanismi che consentono alla Società di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenerne somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati.

5. La remunerazione degli amministratori

Come in precedenza illustrato, nell'ambito del Consiglio di Amministrazione è possibile distinguere tra:

- amministratori investiti di particolari cariche, cui possono essere attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratori esecutivi);
- amministratori non investiti di particolari cariche.

Al 31 dicembre 2015³, sono:

- amministratori investiti di particolari cariche, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Giorgio Luca Bruno e l'Amministratore Delegato Sergio Iasi⁴, ai quali sono state attribuite specifiche deleghe gestionali e sono da qualificarsi amministratori esecutivi;
- amministratori non investiti di particolari cariche, i Consiglieri Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Giovanni Angelo Carlo Gilli, Valeria Leone, Andrea Mangoni, Davide Mereghetti, Arturo Sanguinetti e Giovanni Jody Vender.

L'Assemblea del 16 ottobre 2015, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione, ha definito - ex art. 2389, comma 1, c.c. - il compenso complessivo annuo per la remunerazione degli amministratori, attribuendo al Consiglio di Amministrazione il compito di determinarne la ripartizione.

In particolare l'Assemblea ha deliberato un compenso complessivo annuo lordo pari a Euro 550.000,00; il Consiglio di Amministrazione, previo esame e valutazione da parte del Comitato per la Remunerazione, ha poi così ripartito tali compensi:

- Euro 30.000,00 annui per ciascuno dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- Euro 20.000,00 annui per ciascuno degli amministratori componenti il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*;

³ In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione, determinando in 11 il numero dei componenti e fissando la durata del mandato fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione ha nominato le cariche sociali e istituito i Comitati endoconsiliari.

⁴ In data 21 marzo 2016, Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

- Euro 15.000,00 annui per ciascuno degli amministratori componenti il Comitato per la Remunerazione.

In linea con le *best practices*, per gli amministratori non investiti di particolari cariche non è prevista una componente variabile del compenso.

Per gli amministratori indipendenti non è prevista alcuna forma di remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso deliberato dall'Assemblea, come ripartito dal Consiglio di Amministrazione, fatto salvo il riconoscimento dello specifico compenso fisso attribuito per la partecipazione ad eventuali comitati endoconsiliari, eventualmente integrato in casi particolari in cui venga richiesta un'attività ed impegno eccezionali o comunque ulteriori rispetto alle normali competenze, da motivare specificamente.

Un compenso di Euro 15.000,00 annui è stato poi attribuito al Consigliere facente parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001.

Ai Consiglieri spetta, inoltre, il rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio.

In linea con le migliori prassi di mercato, è inoltre prevista una polizza assicurativa cd. D&O (*Directors & Officers Liability*) a fronte della responsabilità civile verso terzi degli organi sociali estesa anche ai dirigenti con responsabilità strategiche e, in generale, ai *Managers* e agli *Executives* nell'esercizio delle loro funzioni.

Tale copertura assicurativa ha l'obiettivo di tutelare il Gruppo dagli oneri derivanti dall'eventuale risarcimento connesso ad azioni da parte di terzi ed è in linea con quanto stabilito in materia dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi) ed alle norme in materia di mandato, esclusi i casi dolo e colpa grave.

6. Remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche

All'atto della nomina o in una prima riunione utile successiva, il Comitato per la Remunerazione propone al Consiglio di Amministrazione la struttura remunerativa spettante agli amministratori investiti di particolari cariche.

La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche può essere composta dei seguenti elementi:

- una Componente Fissa (compenso annuo fisso lordo);
- una Componente Variabile Annuale (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LTI);
- *benefit* aziendali generalmente previsti per i Dirigenti, secondo le *policy* adottate.

Nella determinazione della remunerazione e delle sue singole componenti, il Consiglio di Amministrazione tiene conto se all'amministratore investito di una particolare carica siano altresì attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratore esecutivo).

In generale, la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili, che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell'attività svolta.

E' politica di Gruppo, in via generale, determinare una remunerazione fissa con un peso non superiore al 50% della remunerazione complessiva a *target*.

Nel caso in cui l'amministratore sia investito di particolari cariche, ma allo stesso non siano attribuite specifiche deleghe gestionali, la sua remunerazione non prevede una componente variabile ma unicamente una componente fissa.

In favore degli amministratori investiti di particolari cariche, il Consiglio di Amministrazione può inoltre prevedere, in analogia con quanto garantito *ex lege* e/o dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi):

- una polizza a copertura di infortuni nell'ambito dello svolgimento del loro mandato e di infortuni extraprofessionali con premi a carico della Società; per questi ultimi con assoggettamento contributivo e fiscale del premio a carico della Società;
- una polizza-autoassicurazione per invalidità permanente e per morte causa malattia e assistenza sanitaria e polizza vita temporanea caso morte.

Non è prevista l'attribuzione di un Trattamento di Fine Mandato (TFM) ex art. 17, 1° comma, lettera c) del T.U.I.R. n. 917/1986.

Non è prevista l'attribuzione di *bonus* discrezionali agli amministratori investiti di particolari cariche. È, tuttavia, possibile riconoscere a tali figure *bonus* connessi a specifiche operazioni di carattere straordinario in termini di ricorrenza, rilevanza strategica ed effetti sui risultati della Società e/o del Gruppo. Nel 2015, non si sono verificati tali presupposti.

E' politica del Gruppo non prevedere ulteriori compensi per gli amministratori della Società investiti di particolari cariche che partecipino a Consigli di Amministrazione di società controllate e collegate. Nel caso in cui i competenti organi di tali società deliberino l'attribuzione di emolumenti, questi dovranno essere riconosciuti direttamente a Prelios. Eventuali eccezioni dovranno essere preventivamente esaminate dal Comitato per la Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione. Nel 2015, non si sono verificati tali presupposti.

Nell'analisi del posizionamento, della composizione e più in generale della competitività della remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche, la Società può avvalersi del supporto metodologico di primarie società specializzate nell'*executive compensation*, che tengano conto nella valutazione del ruolo ricoperto in relazione alle responsabilità assegnate, alla complessità del contesto organizzativo in cui opera nonché all'impatto sui risultati della Società.

7. Dirigenti con responsabilità strategiche

Nel corso dell'esercizio 2015, il Consiglio di Amministrazione ha considerato "dirigente con responsabilità strategiche" Marco Andreasi, attuale "*Chief Financial Officer* - Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari".

Il Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, almeno una volta l'anno verifica l'eventuale sussistenza in capo ad altri

“dirigenti con responsabilità strategiche” dei requisiti per essere qualificati tali nonché la permanenza degli stessi per coloro che sono già stati così qualificati, nell’ambito della Società e/o del Gruppo.

In generale, il Direttore Generale, ove nominato, è sempre considerato “dirigente con responsabilità strategica”.

La remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche è, in via generale, composta dai seguenti elementi:

- una Componente Fissa (remunerazione fissa annua lorda, cd. RAL);
- una Componente Variabile Annuale (incentivazione variabile annua, cd. MBO);
- una Componente Variabile Pluriennale (incentivazione variabile pluriennale, cd. LTI);
- *Benefits* aziendali, secondo le *policy* adottate.

In generale, come per gli amministratori investiti di particolari cariche, anche per i dirigenti con responsabilità strategiche la remunerazione complessiva prevede un bilanciamento tra elementi fissi e variabili che tengono in considerazione gli obiettivi strategici ed il profilo di rischio della Società, rispetto al settore di attività in cui Prelios opera e alle caratteristiche dell’attività svolta.

E’ politica di Gruppo, in via generale, determinare una remunerazione fissa con un peso non superiore al 60% della remunerazione complessiva a *target*, per assicurare un più opportuno bilanciamento in confronto a quanto disciplinato per gli amministratori investiti di particolari cariche (50%).

Non è prevista l’attribuzione di *bonus* discrezionali ai dirigenti con responsabilità strategiche. È tuttavia possibile riconoscere a tali figure *bonus* connessi a specifiche operazioni di carattere straordinario in termini di ricorrenza, rilevanza strategica ed effetti sui risultati della Società e/o del Gruppo. È altresì possibile, nell’ambito del processo di inserimento di nuove risorse e con l’obiettivo di attrarre specifiche professionalità con *know-how* critico, il riconoscimento di un *entry bonus*. Nel 2015, non si sono verificati tali presupposti.

E’ politica del Gruppo non prevedere ulteriori compensi per i dirigenti con responsabilità strategiche della Società che partecipino a consigli di amministrazione di società controllate e collegate. Nel caso in cui i competenti organi di tali società deliberino l’attribuzione di emolumenti, questi dovranno essere riconosciuti direttamente a Prelios. Eventuali eccezioni dovranno essere preventivamente esaminate dal Comitato per la Remunerazione e approvate dal Consiglio di Amministrazione. Nel 2015, non si sono verificati tali presupposti.

Anche per i dirigenti con responsabilità strategiche, viene valutata la coerenza della remunerazione attribuita con la Politica oltre che con il *benchmark* del mercato di riferimento delle singole posizioni.

8. Componente Variabile Annuale (MBO)

La componente variabile annua (cd. MBO), come detto, ha l’obiettivo di remunerare la *performance* annuale del beneficiario, valutata in relazione al raggiungimento di specifici obiettivi economico-finanziari e/o comunque aventi valore strategico per il Gruppo.

Gli obiettivi dell’MBO per gli amministratori investiti di particolari cariche ai quali siano attribuite specifiche deleghe gestionali, nonché i relativi criteri e linee guida per i dirigenti con responsabilità strategiche, sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione.

La maturazione della componente variabile annuale è, di regola, correlata al raggiungimento di obiettivi di tipo economico o finanziario (quali ad esempio EBIT e PFN) ed è commisurata ad uno o più parametri quantitativi di *performance* annuale collegati al ruolo ed alle responsabilità attribuiti.

Gli MBO dei *Managers* e degli *Executives* sono definiti dall’Amministratore Delegato con il supporto delle funzioni Risorse Umane e Amministrazione, Finanza e Controllo.

La struttura degli MBO è uguale per tutti i partecipanti del Gruppo, fatta eccezione per le risorse delle controllate Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.. Tali risorse possono eventualmente partecipare ad un piano MBO sviluppato *ad hoc* dai competenti organi sociali delle stesse, che tenga conto delle peculiarità proprie e della normativa speciale di vigilanza applicabile alle società di gestione del risparmio ed agli intermediari finanziari.

È definito l’importo massimo erogabile dell’incentivo per ogni ruolo aziendale in termini di percentuale del compenso/retribuzione annuale fissa. In particolare:

- per gli amministratori investiti di particolari cariche, l’incentivo massimo conseguibile non può essere superiore ad 1,5 annualità di compenso/retribuzione annua fissa lorda (limite di 1 annualità a *target*);
- per i dirigenti con responsabilità strategiche, l’incentivo massimo conseguibile non può essere superiore al 60% della retribuzione annua fissa lorda.

Per gli amministratori investiti di particolari cariche e i dirigenti con responsabilità strategiche, il 25% dell’MBO maturato potrà essere differito alla scadenza del Piano LTI, ove definito, e sarà riconosciuto anche in funzione dei risultati conseguiti nel periodo di riferimento, in ogni caso tenuto conto ed in funzione della specifica struttura di LTI che sarà di volta in volta definita.

Si sottolinea che per il Responsabile *Internal Audit*, pur potendo essere questo beneficiario di incentivi annuali, non è prevista l’applicazione dei meccanismi sopra illustrati, nella misura in cui vedono una correlazione del premio a parametri economico-finanziari del Gruppo. I premi potenziali di tale figura saranno, infatti, definiti in coerenza con i compiti allo stesso assegnati e, quindi, associati a indicatori di carattere qualitativo e, comunque, specifici della funzione.

In considerazione dell’attuale fase evolutiva che attraversa la Società, la finalizzazione e conseguente attribuzione dell’MBO per il 2016 – previa valutazione e approvazione da parte dei competenti organi sociali ed in conformità alla presente Politica – sarà valutata, anche in termini di perimetro di applicazione e tenuto conto della specifica situazione e delle relative prospettive, a valle della definizione e approvazione del *Budget* 2016 ovvero dell’eventuale approvazione di un nuovo Piano Industriale della Società, in funzione degli obiettivi dallo stesso indicati e finalizzati a sostenere il modello di *business* del Gruppo.

9. Componente Variabile Pluriennale (LTI)

In ottica di creazione di valore nel medio-lungo periodo, è volontà del Gruppo valutare l'adozione di un sistema di incentivazione pluriennale, avuto riguardo al fatto che presupposto di tale sistema (Piano LTI) è il Piano Industriale adottato dalla Società.

In linea generale, potenziali beneficiari di tale nuovo Piano LTI potranno essere, oltre gli amministratori investiti di particolari cariche (con esclusione del Presidente, ove non fossero attribuite deleghe gestionali/operative) e i dirigenti con responsabilità strategiche, anche i *Managers* ritenuti rilevanti per il raggiungimento degli obiettivi di Gruppo.

Gli obiettivi dell'LTI per gli amministratori investiti di particolari cariche ai quali siano attribuite specifiche deleghe gestionali, nonché i relativi criteri e linee guida per i dirigenti con responsabilità strategiche, sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione. Gli obiettivi dell'LTI dei *Managers* e degli *Executives* sono definiti dall'Amministratore Delegato con il supporto delle funzioni Risorse Umane e Amministrazione, Finanza e Controllo.

La struttura del Piano LTI è uguale per tutti i partecipanti del Gruppo, fatta eccezione per le risorse delle controllate Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.. Tali risorse possono eventualmente partecipare ad un piano LTI sviluppato *ad hoc* dai competenti organi sociali delle stesse, che tenga conto delle peculiarità proprie e della normativa speciale di vigilanza applicabile alle società di gestione del risparmio ed agli intermediari finanziari.

Quanto alla struttura, viene previsto un importo massimo dell'incentivo erogabile per ogni ruolo aziendale, in termini di percentuale del compenso/retribuzione annuale fissa. In particolare:

- per gli amministratori investiti di particolari cariche, l'incentivo massimo conseguibile non può essere superiore a 3,75 annualità del compenso/retribuzione annua fissa lorda (limite di 2,5 annualità a *target*);
- per i dirigenti con responsabilità strategiche e i *Managers* ritenuti rilevanti per il raggiungimento degli obiettivi di Gruppo, l'incentivo massimo conseguibile non può essere superiore a 2,25 annualità della retribuzione annua fissa lorda (limite 1,5 annualità al *target*).

La percentuale di remunerazione effettivamente riconosciuta fino al massimo sopra indicato è funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi economico-finanziari assegnati.

È inoltre stabilito, per ogni obiettivo, un valore soglia il cui mancato raggiungimento non fa maturare il diritto all'erogazione della corrispondente quota associata all'indicatore stesso.

In caso di *performance* particolarmente significative, correlate alla creazione di valore per la Società nel lungo periodo anche con riferimento all'andamento del titolo Prelios, i suddetti limiti potranno essere superati, con adeguati meccanismi che garantiscano la coerenza del sistema di remunerazione e previa comunque valutazione ed approvazione da parte di tutti i competenti organi societari.

La consuntivazione degli obiettivi ed il conseguente pagamento del premio sono previsti alla fine del periodo di maturazione; tuttavia, al termine del primo biennio di durata del Piano LTI, potrà essere riconosciuto al beneficiario il pagamento anticipato di una parte del premio riferita alla componente "obiettivi", a condizione che siano conseguiti i risultati "soglia" degli anni precedenti e che il Consiglio

di Amministrazione ritenga ragionevole prevedere l'effettivo raggiungimento almeno della soglia degli obiettivi triennali del Piano LTI. E', inoltre, previsto che il costo del Piano LTI risulti "autofinanziato" dal raggiungimento degli obiettivi.

Poichè il Piano LTI si pone come strumento di motivazione e di *retention* delle risorse chiave, in caso di cessazione del rapporto di lavoro, intervenuta per qualsiasi ipotesi, durante il periodo di vigenza del Piano LTI, il destinatario cessa la sua partecipazione allo stesso e di conseguenza il premio finale non viene erogato, mentre potrà trattenere la quota di premio eventualmente maturata e corrisposta anticipatamente.

In considerazione dell'attuale fase evolutiva che attraversa la Società, la finalizzazione e conseguente attribuzione del Piano LTI – previa valutazione e approvazione da parte dei competenti organi sociali ed in conformità alla presente Politica – sarà valutata, anche in termini di perimetro di applicazione e tenuto conto della specifica situazione e delle relative prospettive, a valle della definizione e approvazione del *Budget* 2016 ovvero dell'eventuale approvazione di un nuovo Piano Industriale della Società, in funzione degli obiettivi dallo stesso indicati e finalizzati a sostenere il modello di *business* del Gruppo, tenuto anche conto dell'attività in precedenza svolta.

10. Altre pattuizioni correlate alla remunerazione

10.1 Indennità in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto

Per i dirigenti con responsabilità strategiche, in caso di interruzione del rapporto in essere per motivi diversi dalla giusta causa, è politica del Gruppo ricercare - al verificarsi dell'evento - accordi per la cessazione del rapporto in modo consensuale. Tali accordi vengono stipulati seguendo quanto previsto dalla giurisprudenza in materia ed in linea con i *benchmark* di riferimento e le *best practices* in materia.

Per gli amministratori investiti di particolari cariche, ai quali siano attribuite specifiche deleghe gestionali e che non siano legati da rapporti di lavoro dirigenziale, è politica del Gruppo non prevedere la corresponsione di compensi straordinari al termine del mandato.

Con la finalità di attrarre o mantenere specifiche professionalità con *know-how* critico la Società potrà valutare - anche con l'ausilio di appositi *benchmark* - di stipulare con Amministratori, dirigenti con responsabilità strategiche e, più in generale, con i *Managers*, accordi che regolino preventivamente l'eventuale risoluzione anticipata del rapporto ad iniziativa della Società o del singolo (cd. "paracaduti").

Tali accordi dovranno essere sempre esaminati dal Comitato per la Remunerazione e, nel caso di Amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche, approvati anche dal Consiglio di Amministrazione.

Alla data del 31 dicembre 2015 non sono in essere accordi in caso di risoluzione anticipata del rapporto.

10.2 Patti di non concorrenza e di non sollicitation

Al fine di tutelare gli interessi e le professionalità critiche presenti all'interno del Gruppo è possibile stipulare con i dirigenti con responsabilità strategiche e i *Managers* critici patti di non concorrenza e di *non sollicitation*, che prevedano il riconoscimento di un corrispettivo rapportato alla RAL in funzione della durata e dell'ampiezza del vincolo derivante dal patto stesso.

In caso di patti di non concorrenza, il vincolo è riferito al settore merceologico in cui opera il Gruppo al momento della definizione dell'accordo ed alla relativa estensione territoriale. In casi specifici, è possibile prevedere l'elenco nominativo dei *competitors* cui l'accordo si riferisce.

In caso di patti di *non sollicitation*, il vincolo è principalmente riferito all'estensione temporale.

11. Cambiamenti della Politica rispetto all'esercizio precedente

Non vi sono modifiche sostanziali rispetto alla Politica definita e approvata lo scorso esercizio.

* * *

Segue tabella di raccordo tra le informazioni richieste dallo Schema n. 7-bis - Sezione I - dell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti e la Relazione sulla Remunerazione.

TABELLA DI RACCORDO TRA LE INFORMAZIONI RICHIESTE DALLO SCHEMA N. 7-BIS - SEZIONE I - DELL'ALLEGATO 3A DEL REGOLAMENTO EMITTENTI E LA RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE
--

<u>Elementi indicati nello Schema 7-bis dell'Allegato 3A al Regolamento Emittenti</u>	<u>Riferimenti ai paragrafi della presente Relazione sulla Remunerazione</u>
a) Gli organi o i soggetti coinvolti nella predisposizione e approvazione della politica delle remunerazioni, specificando i rispettivi ruoli, nonché gli organi o i soggetti responsabili della corretta attuazione di tale politica.	Paragrafi 2 e 3.
b) L'eventuale intervento di un comitato per la remunerazione o di altro comitato competente in materia, descrivendone la composizione (con la distinzione tra consiglieri non esecutivi e indipendenti), le competenze e modalità di funzionamento.	Paragrafi 2.3 e 3.
c) Il nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della politica delle remunerazioni.	Paragrafo 3.
d) Le finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, i principi che ne sono alla base e gli eventuali cambiamenti della politica delle	Paragrafi 1, 6, 7, 8 e 9.

remunerazioni rispetto all'esercizio finanziario precedente.	
e) La descrizione delle politiche in materia di componenti fisse e variabili della remunerazione, con particolare riguardo all'indicazione del relativo peso nell'ambito della retribuzione complessiva e distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo periodo.	Paragrafi 4, 5, 6, 7, 8 e 9.
f) La politica seguita con riguardo ai benefici non monetari.	Paragrafi 4, 6 e 7.
g) Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance in base ai quali vengono assegnate, distinguendo tra componenti variabili di breve e di medio-lungo termine, e informazioni sul legame tra la variazione dei risultati e la variazione della remunerazione.	Paragrafi 8 e 9.
h) I criteri utilizzati per la valutazione degli obiettivi di performance alla base dell'assegnazione di azioni, opzioni, altri strumenti finanziari o altre componenti variabili della remunerazione.	Paragrafi 8 e 9.
i) Informazioni volte ad evidenziare la coerenza della politica delle remunerazioni con il perseguimento degli interessi a lungo termine della società e con la politica di gestione del rischio, ove formalizzata.	Paragrafi 1 e 4.
j) I termini di maturazione dei diritti (cd. <i>vesting period</i>), gli eventuali sistemi di pagamento differito, con indicazione dei periodi di differimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi e, se previsti, i meccanismi di correzione <i>ex post</i> .	Paragrafi 8 e 9.
k) Informazioni sulla eventuale previsione di clausole per il mantenimento in portafoglio degli strumenti finanziari dopo la loro acquisizione, con indicazione dei periodi di mantenimento e dei criteri utilizzati per la determinazione di tali periodi.	N/A
l) La politica relativa ai trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro, specificando quali circostanze determinino l'insorgere del diritto e l'eventuale collegamento tra tali trattamenti e le performance della società.	Paragrafo 10.
m) Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie.	Paragrafi 4.2, 5, 6 e 7.

n) La politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all'attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari incarichi (presidente, vice presidente, etc.).	Paragrafi 5 e 6.
o) Se la politica retributiva è stata definita utilizzando le politiche retributive di altre società come riferimento e, in caso positivo, i criteri utilizzati per la scelta di tali società.	Paragrafo 3.

SEZIONE II – Compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.

Nella presente sezione sono illustrate (i) nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e controllo nonché i dirigenti con responsabilità strategiche (come tali individuati dal Consiglio di Amministrazione) e (ii) distintamente in relazione alle differenti categorie dei soggetti beneficiari:

- a) le voci che compongono la remunerazione complessiva – ivi inclusi, ove previsti, i trattamenti in caso di cessazione dalla carica o di risoluzione del rapporto di lavoro – e la loro coerenza con la Politica approvata nell'anno precedente;
- b) i compensi corrisposti nell'esercizio 2015 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società nonché da società controllate o collegate.

Sono, altresì, fornite informazioni circa le remunerazioni percepite da tutti i soggetti che hanno ricoperto solo per una frazione dell'esercizio 2015 la carica di componente dell'organo di amministrazione e di controllo o dirigente con responsabilità strategiche.

Nel corso dell'esercizio 2015, nessun dirigente con responsabilità strategiche ha percepito compensi complessivi maggiori rispetto al compenso complessivo più elevato percepito da amministratori o sindaci.

La Società non ha nominato Direttori Generali nell'esercizio 2015.

A) Prima Parte

12 I compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo in carica al 31 dicembre 2015.

12.1 Il Consiglio di Amministrazione.

Per quanto riguarda la remunerazione degli amministratori si riporta di seguito quanto già segnalato al paragrafo 5 della presente Relazione.

Nell'ambito del Consiglio di Amministrazione è possibile distinguere tra:

- amministratori investiti di particolari cariche, cui possono essere attribuite specifiche deleghe gestionali (amministratori esecutivi);
- amministratori non investiti di particolari cariche.

Al 31 dicembre 2015⁵, sono:

- amministratori investiti di particolari cariche, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Giorgio Luca Bruno e l'Amministratore Delegato Sergio Iasi⁶, ai quali sono state attribuite specifiche deleghe gestionali e sono da qualificarsi amministratori esecutivi;

⁵ In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione, determinando in 11 il numero dei componenti e fissando la durata del mandato fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione ha nominato le cariche sociali e istituito i Comitati endoconsiliari.

- amministratori non investiti di particolari cariche, i Consiglieri Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Giovanni Angelo Carlo Gilli, Valeria Leone, Andrea Mangoni, Davide Mereghetti, Arturo Sanguinetti e Giovanni Jody Vender.

L'Assemblea del 16 ottobre 2015, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione, ha definito - ex art. 2389, comma 1, c.c. - il compenso complessivo annuo per la remunerazione degli amministratori, attribuendo al Consiglio di Amministrazione il compito di determinarne la ripartizione. In particolare l'Assemblea ha deliberato un compenso complessivo annuo lordo pari a Euro 550.000,00; il Consiglio di Amministrazione, previo esame e valutazione da parte del Comitato per la Remunerazione, ha poi così ripartito tali compensi:

- Euro 30.000,00 annui per ciascuno dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- Euro 20.000,00 annui per ciascuno degli amministratori componenti il Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*;
- Euro 15.000,00 annui per ciascuno degli amministratori componenti il Comitato per la Remunerazione.

In linea con le *best practices*, per gli amministratori non investiti di particolari cariche non è prevista una componente variabile del compenso.

Per gli amministratori indipendenti non è prevista alcuna forma di remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso deliberato dall'Assemblea, come ripartito dal Consiglio di Amministrazione, fatto salvo il riconoscimento dello specifico compenso fisso attribuito per la partecipazione ad eventuali comitati endoconsiliari.

Un compenso di Euro 15.000,00 annui è stato poi attribuito al Consigliere facente parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001.

Ai Consiglieri spetta, inoltre, il rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio.

In linea con le migliori prassi di mercato, è inoltre prevista una polizza assicurativa cd. D&O (*Directors & Officers Liability*) a fronte della responsabilità civile verso terzi degli organi sociali estesa anche ai dirigenti con responsabilità strategiche e, in generale, ai *Managers* e agli *Executives* nell'esercizio delle loro funzioni.

Tale copertura assicurativa ha l'obiettivo di tutelare il Gruppo dagli oneri derivanti dall'eventuale risarcimento connesso ad azioni da parte di terzi ed è in linea con quanto stabilito in materia dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi) ed alle norme in materia di mandato, esclusi i casi dolo e colpa grave.

*

Tenuto conto di quanto sopra, per l'esercizio 2015, gli Amministratori non investiti di particolari cariche in carica hanno percepito i compensi di seguito nominativamente evidenziati, relativamente al pro-rata di competenza:

- Anna Maria Artoni ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 6.209,68 per la carica di Consigliere nonché Euro 4.139,78 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i

⁶ In data 21 marzo 2016, Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

Rischi e la *Corporate Governance*;

- Mirja Cartia d’Asero⁷ ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere, Euro 15.860,22 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, Euro 3.104,84 quale componente del Comitato per la Remunerazione nonché un emolumento integrativo di Euro 65.000,00 relativamente all’attività svolta in qualità di componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate⁸;
- Rosa Cipriotti⁹ ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere, Euro 4.139,78 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* ed Euro 11.895,16 quale componente del Comitato per la Remunerazione;
- Giovanni Gilli ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 6.209,68 per la carica di Consigliere; tali compensi sono stati erogati direttamente a Intesa Sanpaolo S.p.A.;
- Valeria Leone ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 15.500,00 per la carica di Consigliere;
- Andrea Mangoni¹⁰ ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere, Euro 15.860,22 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché un emolumento integrativo di Euro 65.000,00¹¹ relativamente all’attività svolta in qualità di componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate;
- Davide Mereghetti ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere ed Euro 15.000,00 quale componente del Comitato per la Remunerazione; tali compensi sono stati erogati direttamente ad UniCredit S.p.A.;
- Arturo Sanguinetti ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 6.209,68 per la carica di Consigliere, Euro 4.139,78 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché Euro 3.104,84 quale componente dell’Organismo di Vigilanza ex D.Lgs 231/2001;
- Giovanni Jody Vender ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 per la carica

⁷ Componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* fino al 16 ottobre 2015 e, successivamente, del Comitato per la Remunerazione.

⁸ In data 8 ottobre 2015, il Consiglio di Amministrazione – previa valutazione favorevole del Comitato per la Remunerazione e sentito il Collegio Sindacale – ha approvato l’attribuzione di un compenso integrativo ai Consiglieri non esecutivi e indipendenti Mirja Cartia d’Asero e Andrea Mangoni in relazione alle attività a carattere straordinario dai medesimi svolte, in qualità di componenti del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nell’ambito dell’operazione straordinaria denominata “Progetto Centauro”, finalizzata alla separazione della componente di business nel settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo da quella di servizi immobiliari, attraverso il conferimento in Focus Investments S.p.A., società di nazionalità italiana oggi non controllata da Prelios, del relativo ramo d’azienda nonché al rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società nel cui ambito è anche da ricondursi l’aumento del capitale di Prelios conclusosi nel mese di marzo 2016.

⁹ Componente del Comitato per la Remunerazione fino al 16 ottobre 2015 e, successivamente, del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

¹⁰ Il Consigliere è stato componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* fino al 16 ottobre 2015.

¹¹ In data 8 ottobre 2015, il Consiglio di Amministrazione – previa valutazione favorevole del Comitato per la Remunerazione e sentito il Collegio Sindacale – ha approvato l’attribuzione di un compenso integrativo ai Consiglieri non esecutivi e indipendenti Mirja Cartia d’Asero e Andrea Mangoni in relazione alle attività a carattere straordinario dai medesimi svolte, in qualità di componenti del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, nell’ambito dell’operazione straordinaria denominata “Progetto Centauro”, finalizzata alla separazione della componente di business nel settore degli investimenti e co-investimenti immobiliari del Gruppo da quella di servizi immobiliari, attraverso il conferimento in Focus Investments S.p.A., società di nazionalità italiana oggi non controllata da Prelios, del relativo ramo d’azienda nonché al rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società nel cui ambito è anche da ricondursi l’aumento del capitale di Prelios conclusosi nel mese di marzo 2016.

di Consigliere ed Euro 15.000,00 quale componente del Comitato per la Remunerazione.

Si segnala che i compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

I compensi percepiti dagli Amministratori investiti di particolari cariche attualmente in carica sono descritte nel paragrafo 13 di cui *infra*.

12.2 Il Collegio Sindacale.

L'Assemblea dell'8 maggio 2013, in occasione della nomina del Collegio Sindacale, ha definito un compenso di Euro 37.000,00 fisso lordo annuo per ciascuno dei componenti effettivi Marco de Ruvo e Michela Zeme nonché un compenso fisso lordo annuo di Euro 55.000,00 per il Presidente del Collegio Sindacale Enrico Laghi.

Un compenso fisso lordo annuo di Euro 15.000,00 è stato poi attribuito al Sindaco Effettivo Michela Zeme facente parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs.231/2001.

Ai Sindaci spetta, inoltre, il rimborso delle spese sostenute per ragioni d'ufficio.

In linea con le migliori prassi di mercato, è inoltre prevista una polizza assicurativa cd. D&O (*Directors & Officers*) *Liability* a fronte della responsabilità civile verso terzi degli organi sociali estesa anche ai dirigenti con responsabilità strategiche e, in generale, ai *Managers* e agli *Executives* nell'esercizio delle loro funzioni. Tale copertura assicurativa ha l'obiettivo di tutelare il Gruppo dagli oneri derivanti dall'eventuale risarcimento connesso ad azioni da parte di terzi ed è in linea con quanto stabilito in materia dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro applicato (Dirigenti aziende produttrici di beni e servizi) ed alle norme in materia di mandato, esclusi i casi dolo e colpa grave.

Si segnala che il Sindaco effettivo Marco de Ruvo ha ricevuto – con riferimento all'esercizio 2015 – un incarico in una società partecipata da Prelios S.p.A.. Per tale incarico assunto in data 9 novembre 2015 è stato corrisposto un emolumento pari a Euro 2.178,08, relativo al pro-rata di competenza.

Il Collegio Sindacale in carica scade, per compiuto mandato, con l'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

*

Tenuto conto di quanto sopra, per l'esercizio 2015, i componenti del Collegio Sindacale attualmente in carica hanno percepito i compensi di seguito nominativamente evidenziati:

- Enrico Laghi ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 55.000,00 per la carica di Presidente del Collegio Sindacale;
- Marco de Ruvo ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 37.000,00 per la carica di Sindaco Effettivo nonché Euro 2.178,08 per la carica di componente del Collegio Sindacale in una società partecipata da Prelios;
- Michela Zeme ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 37.000,00 per la carica di Sindaco Effettivo nonché Euro 15.000,00 quale componente dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs.231/2001.

13. La remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche in carica al 31 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione, previo esame e valutazione del Comitato per la Remunerazione nonché sentito il parere del Collegio Sindacale, ha stabilito la struttura remunerativa degli amministratori investiti di particolari cariche.

13.1 Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

In linea con la Politica approvata nell'esercizio precedente, la remunerazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione Giorgio Luca Bruno (amministratore esecutivo) prevede attualmente l'attribuzione di un compenso fisso annuo lordo pari a Euro 400.000,00, non prevedendosi la partecipazione al sistema di remunerazione variabile annuo MBO ma la partecipazione all'eventuale sistema di incentivazione variabile pluriennale LTI, ove definito sulla base del *business plan* approvato dalla Società e in conformità alla Politica in materia di remunerazione adottata.

Il Presidente ha percepito, per l'esercizio 2015, un emolumento fisso annuo lordo pari a Euro 311.451,61 di cui Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere e Euro 281.451,61 per la carica di Presidente.

Si evidenzia che non sussistono specifici accordi che prevedono indennità in caso di scioglimento anticipato del rapporto, compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei *benefits* non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

Si precisa che la struttura remunerativa del Presidente – a cui sono state attribuite dal nuovo Consiglio di Amministrazione, in data 16 ottobre 2015, specifiche deleghe gestionali – tiene conto del maggior coinvolgimento del Presidente stesso (al quale nel precedente mandato non erano state attribuite deleghe operative) cui sono stati conferiti specifici poteri anche di natura operativa che, pertanto, lo qualificano ora come amministratore esecutivo.

Per maggiori dettagli su quanto sopra, si rinvia in proposito alla “Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari” per l'esercizio 2015 pubblicata sul Sito sezione *corporate governance*.

Da ultimo, si evidenzia che la struttura remunerativa del Presidente è conforme a quanto previsto nella Politica in materia di remunerazione adottata dalla Società, su cui l'Assemblea degli Azionisti del 24 giugno 2015 ha espresso voto favorevole, nonché in linea con il *benchmark* di mercato per posizioni analoghe.

13.2 L'Amministratore Delegato

In linea con la Politica approvata nell'esercizio precedente, la remunerazione dell'Amministratore Delegato Sergio Iasi, fino alla data delle dimissioni rassegnate il 21 marzo 2016, prevedeva:

- una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere; (ii) a Euro 650.000,00 per la carica di Amministratore Delegato;

- una componente variabile annuale conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO) e, ove applicabile, una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI);
- *benefits*.

L'Amministratore Delegato ha percepito complessivamente, per l'esercizio 2015, una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere; e (ii) Euro 650.000,00 per la carica di Amministratore Delegato.

L'Amministratore Delegato ha, inoltre, maturato e percepito un compenso variabile annuo lordo pari a Euro 130.000,00 conseguito sulla base del raggiungimento di parte degli obiettivi a suo tempo assegnati dai competenti organi societari, in coerenza con i dati di *Budget* 2015 e sulla base di pesi relativi, attribuiti tenuto conto delle responsabilità e conseguenti deleghe al medesimo conferite.

Quanto sopra è stato valutato e approvato dal Consiglio di Amministrazione, previa unanime valutazione favorevole del Comitato per la Remunerazione e sentito il parere del Collegio Sindacale.

Si segnala, inoltre, che l'Amministratore Delegato, nell'esercizio 2015, ha beneficiato dei seguenti ulteriori trattamenti:

- Polizza a copertura di infortuni nell'ambito dello svolgimento del mandato e di infortuni extraprofessionali con premi a carico Società con assoggettamento contributivo e fiscale del premio a carico Società per Euro 4.952,05;
- Assicurazione per invalidità permanente e per morte causa malattia e assistenza sanitaria e polizza vita temporanea caso morte per Euro 17.960,00;
- Polizza assicurativa cd. D&O Liability;
- Auto aziendale secondo prassi e *policy* aziendale per un valore convenzionale pari a Euro 4.058,76;
- Strumenti di lavoro usuali per la carica, secondo prassi e *policy* aziendale.

Al 31 dicembre 2015, non erano previste indennità in caso di risoluzione anticipata del rapporto e non sussistevano specifici accordi che prevedevano compensi per impegni di non concorrenza, il mantenimento dei *benefits* non monetari ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

Per opportuna completezza informativa e come già segnalato nella Relazione del 2014, si segnala che il Consiglio di Amministrazione in data 30 maggio 2013, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, aveva deliberato – in coerenza con la “Politica in materia di remunerazione” e anche sulla base di apposito *Benchmark* predisposto da *Hay Group*, società specializzata in materia di *compensation* – di attribuire all'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica Signor Sergio Iasi:

- in caso di cessazione anticipata dalla carica per iniziativa della Società (salvi i casi di revoca per giusta causa regolati dalla legge) o per dimissioni dell'Amministratore Delegato per giusta causa ovvero in caso di mancato rinnovo alla scadenza anticipata della carica, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari al maggior importo tra: (i) compenso fisso annuo e compenso variabile annuo spettanti sino a fine mandato; (ii) due annualità di compenso fisso e compenso variabile;

- in caso di mancato rinnovo al termine del primo mandato triennale, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari a due annualità di compenso fisso e compenso variabile.

In occasione delle richiamate intervenute dimissioni del Consiglio di Amministrazione con effetto dal termine dell'Assemblea del 16 ottobre 2015, l'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi ha espressamente rinunciato alle sopra citate indennità.

Si segnala inoltre – sempre per opportuna completezza informativa e come già comunicato al mercato¹² – che, a seguito delle intervenute dimissioni in data 21 marzo 2016 del Signor Sergio Iasi dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato, si è pervenuti ad un'intesa per la cessazione anticipata del rapporto, i cui termini e condizioni sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione, previa unanime valutazione favorevole del Comitato per la Remunerazione e sentito il parere del Collegio Sindacale.

Da ultimo, si evidenzia che la struttura remunerativa in essere al 31 dicembre 2015 dell'Amministratore Delegato è conforme a quanto previsto nella Politica in materia di remunerazione adottata dalla Società, su cui l'Assemblea degli Azionisti del 24 giugno 2015 ha espresso voto favorevole, nonché in linea con il *benchmark* di mercato per posizioni analoghe.

14. La remunerazione degli altri dirigenti con responsabilità strategiche in carica al 31 dicembre 2015.

Al 31 dicembre 2015 ricopre la carica di “Dirigente con responsabilità strategica” Marco Andreasi, *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società.

In linea con la Politica, il pacchetto retributivo di Marco Andreasi prevede:

- una retribuzione fissa annua lorda pari a Euro 300.000,00;
- una componente variabile annua, conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO);
- ove applicabile, una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI);
- *benefits*.

Nel corso del 2015, il compenso complessivo di Marco Andreasi è stato pari a:

- Euro 300.000,00 a titolo di retribuzione lorda ed Euro 85,00 a titolo di indennità di trasferta;
- Euro 4.723,64 a titolo di valore convenzionale polizza assicurativa extra professionale ed assistenza sanitaria.

Si segnala, inoltre, che Marco Andreasi beneficia delle seguenti ulteriori attribuzioni:

- assistenza sanitaria (persona e familiari) prevista per i Dirigenti del Gruppo, ai sensi di quanto previsto dal Contratto Nazionale applicato;
- auto aziendale secondo *policy* adottata, per un valore convenzionale pari a Euro 2.946,60.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

¹² Cfr. Comunicato Stampa del 21 marzo 2016.

15. La remunerazione dei soggetti che hanno ricoperto per una frazione dell'esercizio 2015 la carica di componente dell'organo di amministrazione e controllo o di dirigente con responsabilità strategiche.

In conseguenza della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, nel corso dell'esercizio 2015, sono stati corrisposti i compensi ai beneficiari di seguito indicati non più in carica.

Per il Consiglio di amministrazione hanno ricoperto la carica di Amministratore fino al 16 ottobre 2015 i Signori:

- Massimo Caputi (già Vice Presidente – Amministratore esecutivo);
- Marina Brogi (già Amministratore non esecutivo, indipendente);
- Francesco Chiappetta (già Amministratore non esecutivo);
- Carlo Emilio Croce (già Amministratore non esecutivo, indipendente);
- Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini (già Amministratore non esecutivo);
- Alessandra Patera (già Amministratore non esecutivo);
- Massimo Tezzon (già Amministratore non esecutivo, indipendente).

La signora Claudia Bugno (già Amministratore non esecutivo, indipendente) ha ricoperto la carica di Amministratore fino al 31 marzo 2015.

La Società non ha nominato Direttori Generali.

15.1 Amministratori non esecutivi

L'Assemblea dell'8 maggio 2013, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione, aveva determinato un compenso complessivo annuo lordo pari a Euro 650.000,00 che il Consiglio, previo esame e valutazione da parte del Comitato per la Remunerazione, aveva poi ripartito in Euro 30.000,00 per ciascuno dei propri componenti, Euro 15.000,00 da attribuire in aggiunta a ciascun Amministratore componente del Comitato per la Remunerazione ed Euro 20.000,00 da attribuire in aggiunta a ciascun Amministratore componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

In linea con la Politica innanzi descritta, la remunerazione degli Amministratori non esecutivi era composta unicamente di una componente fissa annua lorda, non prevedendosi alcuna componente di natura variabile.

Per l'esercizio 2015:

- Marina Brogi ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.790,32 per la carica di Consigliere nonché Euro 15.860,22 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*;
- Claudia Bugno ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 7.500,00 per la carica di Consigliere;
- Francesco Chiappetta ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.790,32 per la carica di Consigliere;
- Carlo Emilio Croce ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.790,32 per la carica di

Consigliere ed Euro 11.895,16 quale componente del Comitato per la Remunerazione;

- Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.790,32 per la carica di Consigliere;
- Alessandra Patera ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.790,32 per la carica di Consigliere;
- Massimo Tezzon ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 23.790,32 per la carica di Consigliere, Euro 15.860,22 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché Euro 11.895,16 quale membro dell'Organismo di Vigilanza.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

15.2 Il Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

Fino all'Assemblea del 16 ottobre 2015, in linea con la Politica, la remunerazione del Vice Presidente Massimo Caputi prevedeva:

- una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere; (ii) Euro 600.000,00 per la carica di Vice Presidente;
- una componente variabile annuale conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO) e, ove applicabile, una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI);
- *benefits*.

Il Vice Presidente ha percepito complessivamente per l'esercizio 2015: una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 23.790,32 per la carica di Consigliere; e (ii) Euro 475.806,45 per la carica di Vice Presidente.

Si segnala, inoltre, che Massimo Caputi ha beneficiato dei seguenti ulteriori trattamenti:

- Polizza a copertura di infortuni nell'ambito dello svolgimento del mandato e di infortuni extraprofessionali con premi a carico Società con assoggettamento contributivo e fiscale del premio a carico Società per Euro 4.559,21;
- Assicurazione per invalidità permanente e per morte causa malattia e assistenza sanitaria e polizza vita temporanea caso morte per Euro 22.202,47;
- Polizza assicurativa cd. D&O Liability;
- Rimborso mensile delle spese connesse alla permanenza a Milano (Hotel o foresteria) e di quelle sostenute per l'espletamento della carica, pari a per un importo pari a Euro 50.000,00;
- Auto aziendale secondo prassi e *policy* aziendale per un valore convenzionale pari a Euro 3.070,28;
- Strumenti di lavoro usuali per la carica, secondo prassi e *policy* aziendale.

Non sono state erogate indennità per la risoluzione anticipata del rapporto.

Per opportuna completezza informativa e come già segnalato nella Relazione del 2014, si segnala che il Consiglio di Amministrazione in data 30 maggio 2013, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, aveva deliberato – in coerenza con la "Politica in materia di remunerazione" e anche

sulla base di apposito *Benchmark* predisposto da *Hay Group*, società specializzata in materia di *compensation* – di attribuire al Vice Presidente *pro tempore* in carica Signor Massimo Caputi:

- in caso di cessazione anticipata dalla carica per iniziativa della Società (salvi i casi di revoca per giusta causa regolati dalla legge) o per dimissioni del Vice Presidente per giusta causa ovvero in caso di mancato rinnovo alla scadenza anticipata della carica, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari al maggior importo tra: (i) compenso fisso annuo e compenso variabile annuo spettanti sino a fine mandato; (ii) due annualità di compenso fisso e compenso variabile;
- in caso di mancato rinnovo al termine del primo mandato triennale, un'indennità all'Amministratore uscente onnicomprensiva lorda pari a due annualità di compenso fisso e compenso variabile.

In occasione delle richiamate intervenute dimissioni del Consiglio di Amministrazione con effetto dal termine dell'Assemblea del 16 ottobre 2015, il Vice Presidente Massimo Caputi ha espressamente rinunciato alle sopra citate indennità.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

B) Seconda Parte

TABELLA: Compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo e agli altri dirigenti con responsabilità strategiche.

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					
Giorgio Luca Bruno (a)	Presidente	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				311.452 (1)	-	-	-	-	-	311.452	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				311.452	-	-	-	-	-	311.452	-	-
Sergio Iasi (b)	Amministratore Delegato	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				680.000 (2)	-	130.000 (3)	-	26.971 (4)	-	836.971	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				680.000	-	130.000	-	26.971	-	836.971	-	-
Anna Maria Artoni (c) (d)	Consigliere (indipendente)	dal 16.10.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				6.210 (5)	4.140 (6)	-	-	-	-	10.350	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				6.210	4.140	-	-	-	-	10.350	-	-
Mirja Cartia D'Asero (e)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (7)	83.965 (8)	-	-	-	-	113.965	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	83.965	-	-	-	-	113.965	-	-
Rosa Cipriotti (f)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (7)	16.035 (9)	-	-	-	-	46.035	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	16.035	-	-	-	-	46.035	-	-
Giovanni Angelo Carlo Gilli (c)	Consigliere	dal 16.10.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				6.210 (5)	-	-	-	-	-	6.210	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				6.210	-	-	-	-	-	6.210	-	-
Valeria Leone (g)	Consigliere	dal 24.06.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				15.500 (10)	-	-	-	-	-	15.500	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				15.500	-	-	-	-	-	15.500	-	-
Andrea Mangoni (h)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (7)	80.860 (11)	-	-	-	-	110.860	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	80.860	-	-	-	-	110.860	-	-
Davide Mereghetti (i)	Consigliere	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (7)	15.000 (12)	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	15.000	-	-	-	-	45.000	-	-
Arturo Sanguinetti (c) (d) (l)	Consigliere (indipendente)	dal 16.10.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				6.210 (5)	4.140 (6)	-	-	-	3.105 (13)	13.455	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				6.210	4.140	-	-	-	3.105	13.455	-	-
Giovanni Jody Vender (j)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.17									
Compensi nella Società che redige il bilancio				30.000 (7)	15.000 (12)	-	-	-	-	45.000	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				30.000	15.000	-	-	-	-	45.000	-	-
Massimo Caputi (m)	Vice Presidente	dal 01.01.15 al 16.10.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				499.597 (14)	-	-	-	79.832 (15)	-	579.429	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				499.597	-	-	-	79.832	-	579.429	-	-
Marina Brogi (m)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 16.10.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.790 (16)	15.860 (17)	-	-	-	-	39.650	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				23.790	15.860	-	-	-	-	39.650	-	-
Claudia Bugno (n)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 31.03.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				7.500 (18)	-	-	-	-	-	7.500	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				7.500	-	-	-	-	-	7.500	-	-
Francesco Umile Chiappetta (m)	Consigliere	dal 01.01.15 al 16.10.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.790 (16)	-	-	-	-	-	23.790	-	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				23.790	-	-	-	-	-	23.790	-	-

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						
Carlo Emilio Croce (m)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 16.10.15											
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.790	(16)	11.895	(19)	-	-	35.685	-	-	
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale				23.790		11.895				35.685			
Moroello Diaz Della Vittoria Pallavicini (m)	Consigliere	dal 01.01.15 al 16.10.15											
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.790	(16)	-	-	-	-	23.790	-	-	
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale				23.790						23.790			
Alessandra Patera (m)	Consigliere	dal 01.01.15 al 16.10.15											
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.790	(16)	-	-	-	-	23.790	-	-	
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale				23.790						23.790			
Massimo Tezzon (m)	Consigliere (indipendente)	dal 01.01.15 al 16.10.15											
Compensi nella Società che redige il bilancio				23.790	(16)	15.860	(17)	-	-	11.895	(20)	51.545	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale				23.790		15.860				11.895		51.545	
Enrico Laghi	Presidente del Collegio Sindacale	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				55.000	(21)	-	-	-	-	55.000	-	-	
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale				55.000						55.000			
Marco De Ruvo	Sindaco effettivo	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				37.000	(22)	-	-	-	-	37.000	-	-	
Compensi da controllate e collegate				2.178	(23)	-	-	-	-	2.178	-	-	
Totale				39.178						39.178			
Michela Zeme (o)	Sindaco effettivo	dal 01.01.15 al 31.12.15	Approvazione bilancio 31.12.15										
Compensi nella Società che redige il bilancio				37.000	(22)	-	-	-	-	15.000	(24)	52.000	-
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale				37.000						15.000		52.000	
Marco Andreasi	Dirigente con responsabilità strategiche	dal 01.01.15 al 31.12.15											
Compensi nella Società che redige il bilancio				300.085	(25)	-	-	-	7.670	(26)	307.755	-	
Compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale				300.085					7.670		307.755		

- (a) Confermata la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione in data 16 ottobre 2015.
- (b) Confermata la carica di Amministratore Delegato in data 16 ottobre 2015. In data 21 marzo 2016 ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica.
- (c) Nominato Consigliere in data 16 ottobre 2015.
- (d) Nominato membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance in data 16 ottobre 2015.
- (e) Confermata la carica di Consigliere in data 16 ottobre 2015; membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance in carica fino al 16 ottobre 2015; nominata membro del Comitato per la Remunerazione in data 16 ottobre 2015.
- (f) Confermata la carica di Consigliere in data 16 ottobre 2015; membro del Comitato per la Remunerazione in carica fino al 16 ottobre 2015; nominata membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance in data 16 ottobre 2015.
- (g) Nominata Consigliere in data 24 giugno 2015 e confermata nella carica in data 16 ottobre 2015.
- (h) Confermata la carica di Consigliere in data 16 ottobre 2015; membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance in carica fino al 16 ottobre 2015.
- (i) Confermata la carica di Consigliere e membro del Comitato per la Remunerazione in data 16 ottobre 2015.
- (l) Nominato membro dell' Organismo di Vigilanza in data 16 ottobre 2015.
- (m) Cessato dalla carica in data 16 ottobre 2015.
- (n) Dimessasi dalla carica di Consigliere in data 31 marzo 2015.
- (o) Confermata la carica di membro dell' Organismo di Vigilanza in data 16 ottobre 2015.

- (1) Include compenso in qualità di Presidente per 281.452 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.
- (2) Include compenso in qualità di Amministratore Delegato per 650.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.
- (3) Include MBO per 130.000 euro.
- (4) Include polizze assicurative (inclusa assistenza sanitaria) per 22.912 euro e valore convenzionale auto per 4.059 euro.
- (5) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 6.210 euro.
- (6) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 4.140 euro.
- (7) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.
- (8) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 80.860 euro (di cui 65.000 euro compenso una tantum per l'attività prestata nell'ambito del Progetto Centauro) e compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 3.105 euro.
- (9) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 4.140 euro e compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 11.895 euro.
- (10) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 15.500 euro.
- (11) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 80.860 euro (di cui 65.000 euro compenso una tantum per l'attività prestata nell'ambito del Progetto Centauro).
- (12) Include compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 15.000 euro.
- (13) Include compenso in qualità di membro dell' Organismo di Vigilanza per 3.105 euro.
- (14) Include compenso in qualità di Vice Presidente per 475.807 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 23.790 euro.
- (15) Include polizze assicurative (inclusa assistenza sanitaria) per 26.762 euro, canoni di locazione per 50.000 euro e valore convenzionale auto per 3.070 euro.
- (16) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 23.790 euro.
- (17) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 15.860 euro.
- (18) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 7.500 euro.
- (19) Include compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 11.895 euro.
- (20) Include compenso in qualità di membro dell' Organismo di Vigilanza per 11.895 euro.
- (21) Include compenso in qualità di Presidente del Collegio Sindacale per 55.000 euro.
- (22) Include compenso in qualità di Sindaco effettivo per 37.000 euro.
- (23) Include compenso in qualità di Sindaco effettivo della società Focus Investments S.p.A. per 2.178 euro.
- (24) Include compenso in qualità di membro dell' Organismo di Vigilanza per 15.000 euro.
- (25) Include compenso in qualità di Chief Financial Officer e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari per 300.000 euro e indennità per trasferte per 85 euro.
- (26) Include assistenza sanitaria e valore convenzionale polizze assicurative per complessivi 4.724 euro nonché valore convenzionale auto per complessivi 2.946 euro.

TABELLA: Piani di incentivazione monetari a favore dei componenti dell'organo di amministrazione, dei direttori generali e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.

Nome e Cognome	Carica	Piano	Bonus dell'anno			Bonus di anni precedenti			Altri bonus
			(A) Erogabile/Erogato	(B) Differito	(C) Periodo di differimento	(A) Non più erogabili	(B) Erogabile/Erogati	(C) Ancora differiti	
Sergio Iasi	Amministratore Delegato								
Compensi nella Società che redige il bilancio		Piano approvato dal Consiglio di Amministrazione del 14.05.15	130.000	-	-	-	-	-	-
Compensi da controllate e collegate			-	-	-	-	-	-	-
Totale			130.000	-	-	-	-	-	-

TABELLA: Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo.

Nome e cognome	Società partecipata	Numero di azioni possedute al 31.12.2014 (o alla data di nomina)	Numero di azioni acquistate nel corso del 2015	Numero di azioni vendute nel corso del 2015	Numero di azioni possedute al 31.12.2015 (o alla data di cessazione se intervenuta)
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA					
• Giorgio Luca Bruno - Presidente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Sergio Iasi - Amministratore Delegato (CEO) (1)	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Anna Maria Artoni	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Mirja Cartia d'Asero	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Rosa Cipriotti	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Giovanni Gilli	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Valeria Leone	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Andrea Mangoni	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Davide Mereghetti	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Arturo Sanguinetti	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Giovanni Jody Vender	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
CONSIGLIERI DI AMMINISTRAZIONE CESSATI DALLA CARICA NEL 2015					
• Massimo Caputi - Vice Presidente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Marina Brogi	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Claudia Bugno	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Francesco Chiappetta	Prelios S.p.A.	13.365	0	0	13.365
• Carlo Emilio Croce	Prelios S.p.A.	10.365	0	0	10.365
• Moroello Diaz della Vittoria Pallavicini	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Alessandra Patera	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Massimo Tezzon	Prelios S.p.A.	0	0	0	0

COLLEGIO SINDACALE IN CARICA					
• Enrico Laghi - Presidente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Marco de Ruvo - Sindaco Effettivo	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Michela Zeme - Sindaco Effettivo	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Luca Aurelio Guarna – Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Flavia Daunia Minutillo - Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0

(1) In data 21 marzo 2016, Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

TABELLA: Partecipazioni degli altri dirigenti con responsabilità strategica

Numero Dirigenti con responsabilità strategica	Società partecipata	Numero di azioni possedute al 31.12.2014 (o alla data di nomina)	Numero di azioni acquistate nel corso del 2015	Numero di azioni vendute nel corso del 2015	Numero di azioni possedute al 31.12.2015 (o alla data di cessazione se intervenuta prima)
1	Prelios S.p.A.	0	0	0	0



Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

Capitale Sociale € 55.686.524,26

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396

WWW.PRELIOS.COM