



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE  
31 MARZO 2016**

		pag.
	<b>RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE</b>	
1.	Corporate Review	3
1.1.	Profilo del Gruppo	3
1.2.	Highlights economico - finanziari	4
2.	Organi societari	5
3.	Prelios nel primo trimestre 2016	7
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo	9
4.1.	Conto economico	10
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria	12
5.	Andamento delle divisioni di business	14
5.1.	Alternative Asset Management	14
5.2.	Servizi specialistici Real Estate	16
6.	Eventi successivi	21
7.	Evoluzione prevedibile della gestione	21
8.	Allegati	22
9.	Dati consolidati	24
9.1.	Stato Patrimoniale Consolidato	24
9.2.	Conto Economico Consolidato	26
9.3.	Patrimonio Netto Consolidato	27
9.2.	Posizione Finanziaria Netta Consolidata	27
10.	Operazioni con parti correlate	28
11.	Attestazione del bilancio consolidato	31

## 1. CORPORATE REVIEW

### 1.1. 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 400 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 oggi il Gruppo Prelios 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:

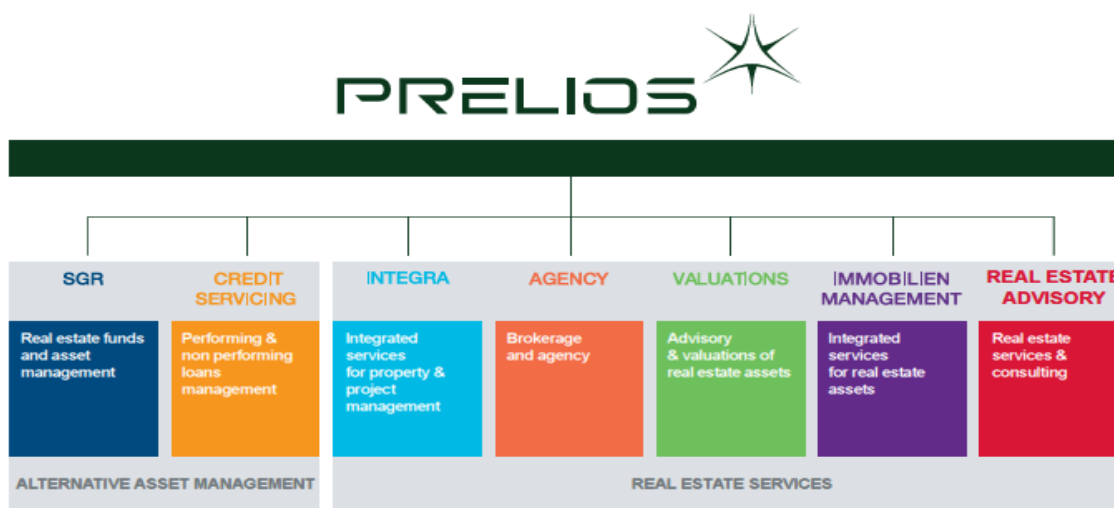
#### Alternative Asset Management:

- la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. “*Funds & asset management*”);
- la gestione di crediti in sofferenza (*non performing loans management – credit servicing*).

#### Real Estate Services:

- i servizi integrati sul patrimonio, che includono *property* e *project management* (cd. “*Integra*”), servizi di intermediazione immobiliare (cd. “*Agency*”) e valutazioni immobiliari (cd. “*Valuations*”);
- 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 5,2<sup>1</sup> 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 29 fondi immobiliari da 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).

## 1.2. Highlights economico - finanziari

<b>Dati economici</b>	<b>MARZO 2016</b>	<b>MARZO 2015</b>
<b>Ricavi consolidati</b>	<b>15,6</b>	<b>16,0</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(6,9)</b>
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	(2,0)	(3,1)
<i>di cui Attività di Investimento</i>	-	(3,8)
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(2,6) -	(0,6) (0,6)
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività destinate ad essere cedute</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(7,6)</b>
Risultato derivante dalle attività destinate ad essere cedute	-	1,5
<b>Risultato di competenza al netto delle attività destinate ad essere cedute</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(6,1)</b>
<b>Dati patrimoniali</b>	<b>MARZO 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Patrimonio Netto	116,0	66,0
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	116,0	63,2
Posizione Finanziaria Netta	(2,3)	184,9
<b>Indici</b>	<b>MARZO 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Dipendenti	402	454

<sup>1</sup> 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.

## 2. ORGANI SOCIETARI

### Consiglio di Amministrazione <sup>2</sup>

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
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)

### Direttore Generale

Riccardo Serrini<sup>3</sup>

### 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)

<sup>2</sup> 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. In data 21 marzo 2016, Sergio Iasi ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

<sup>3</sup> In data 21 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha nominato Riccardo Serrini Direttore Generale della Società.

#### **Collegio Sindacale <sup>4</sup>**

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 <sup>5</sup>

#### **Società di revisione**

Reconta Ernst & Young S.p.A.<sup>6</sup>  
Via della Chiusa, 2  
20123 Milano

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Incarico conferito dall'assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008.

### 3. PRELIOS NEL PRIMO TRIMESTRE 2016

- 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.
- 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 TERP<sup>7</sup> 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 per 6,5 milioni di euro per l'acquisto della partecipazione del 10% di Prelios SGR, 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. 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

<sup>7</sup> *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.

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 a 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 Finanziatrici 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, 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 2015.

- In data 21 marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha inoltre esaminato e approvato il Progetto di Bilancio e il Bilancio Consolidato 2015, che saranno sottoposti alla prossima Assemblea ordinaria prevista per il 19 maggio 2016.
- Sempre in data 21 marzo 2016 il dottor Sergio Iasi, Amministratore Delegato di Prelios S.p.A., ha rassegnato le dimissioni avendo raggiunto gli obiettivi prefissati, da ultimo il successo dell'Aumento di Capitale. Allo scopo di garantire la continuità gestionale e in considerazione del nuovo assetto raggiunto, strumentale al processo di crescita futuro della società per la creazione di un polo di asset management europeo, il Consiglio ha istituito la Direzione Generale – senza nominare, allo stato, un nuovo Amministratore Delegato – ed ha affidato il mandato con tutte le deleghe operative al dottor Riccardo Serrini.

#### 4. COMMENTO AI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI DEL GRUPPO

Il presente Resoconto Intermedio della Gestione al 31 marzo 2016 è stato predisposto assumendo un trattamento contabile del descritto Conferimento e della successiva perdita di controllo in “continuità di valori”, in coerenza con le analisi condotte da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti.

Gli amministratori considereranno attentamente, ai fini delle successive relazioni finanziarie, tutte le circostanze che potrebbero eventualmente portare a valutare la partecipazione in Focus Investments a *fair value*, anziché in “continuità di valori”, ricordando che (i) sono in corso approfondimenti da parte della Consob in ordine alla correttezza di tale trattamento contabile (ii) a livello di bilancio consolidato l'adozione del *fair value* comporterebbe un impatto non significativo sul risultato e sul patrimonio netto.

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 31 marzo 2016. 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 e sono adottate al fine di disaggregare le risultanze economiche sulla base della natura degli eventi che ne hanno determinato la formazione. Anche l'analisi patrimoniale e finanziaria riportata al paragrafo 4.2 include *No-GAAP Measures*. 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, 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 complessivo

dei risultati da partecipazione e dei proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari.

#### 4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	MARZO 2016	MARZO 2015
Ricavi consolidati:	15,6	16,0
<b>Piattaforma di Gestione:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione ed <i>impairment</i>	(2,2)	(3,1)
<b>Piattaforma di Gestione:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione	0,2	0,0
<b>Totale Piattaforma di Gestione : Risultato operativo della gestione</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(3,1)</b>
<b>Attività di Investimento:</b> risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,0	(2,7)
<b>Attività di Investimento:</b> risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (1)	0,0	(1,1)
<b>Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,8)</b>
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(6,9)</b>
Proventi finanziari/(Oneri finanziari)	(4,3)	0,9
<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(6,0)</b>
Oneri di ristrutturazione	(2,6)	(0,6)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,0	(0,6)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(7,2)</b>
Oneri fiscali	(0,7)	(0,4)
<b>Risultato netto</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(7,6)</b>
Interessenze di terzi	0,0	0,0
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività destinate ad essere cedute</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(7,6)</b>
Risultato derivante dalle attività destinate ad essere cedute	0,0	1,5
<b>Risultato di competenza al netto delle attività destinate ad essere cedute</b>	<b>(9,6)</b>	<b>(6,1)</b>

(1) Valore inclusivo degli interessi attivi da crediti finanziari verso società collegate e *joint venture*.

I ricavi consolidati al 31 marzo 2016 ammontano a 15,6 milioni di euro rispetto a 16,0 milioni di euro del primo trimestre 2015. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione<sup>8</sup>, italiana ed estera, sono pari a 15,5 milioni di euro in aumento rispetto ai 13,4 milioni di euro del primo trimestre 2015, grazie ai migliori risultati conseguiti dalle società di servizi *real estate* (+1,5 milioni di euro) e quelle di *alternative asset management* (+0,6 milioni di euro).

Il risultato operativo della gestione (inclusivo dei costi di holding G&A) presenta un valore negativo di 2,0 milioni di euro rispetto al dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2015, parimenti negativo per 6,9 milioni di euro, che includeva un contributo negativo delle attività di investimento per 3,8 milioni di euro a fronte di un valore nullo del primo trimestre 2016. Al netto della componente di spese generali ed amministrative il risultato operativo della piattaforma di *Alternative Asset Management* e dei servizi ad essa collegati, in Italia ed all'estero, è sostanzialmente a *break even* nel primo trimestre 2016, in miglioramento rispetto al dato negativo per 0,4 milioni di euro dello stesso periodo del 2015.

La gestione finanziaria nel primo trimestre 2016 mostra un saldo negativo pari a 4,3 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,9 milioni di euro al 31 marzo 2015, che includeva la plusvalenza realizzata a fronte dell'estinzione, tramite pagamento di un importo forfettario, del debito finanziario verso UBI Banca.

Gli oneri di ristrutturazione hanno inciso negativamente al 31 marzo 2016 per 2,6 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 0,6 milioni di euro del primo trimestre 2015.

Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari riportano un valore nullo, rispetto ad un valore negativo di 0,6 milioni di euro del primo trimestre 2015.

<sup>8</sup> Al netto delle spese di gestione e amministrazione (G&A).

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 0,7 milioni di euro a fronte di 0,4 milioni di euro al 31 marzo 2015 e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo include principalmente la variazione delle imposte differite e IRAP.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 31 marzo 2016 è negativo per 9,6 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel primo trimestre 2015 di 6,1 milioni di euro.

### **Piattaforma di Gestione**<sup>9</sup>

Le attività di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei *Real Estate Services di property & project Management, agency e valuations*, con inclusione delle spese generali ed amministrative, hanno consuntivato al 31 marzo 2016 un risultato negativo pari a 2,0 milioni di euro rispetto al valore negativo di 3,1 milioni di euro al 31 marzo 2015. Al netto della componente di spese generali ed amministrative il risultato operativo della piattaforma di *Alternative Asset Management* e dei servizi ad essa collegati, in Italia ed all'estero, è sostanzialmente a *break even* nel primo trimestre 2016, in miglioramento rispetto al dato negativo per 0,4 milioni di euro dello stesso periodo del 2015.

### **Attività di Investimento**<sup>10</sup>

Si ricorda che il Gruppo Prelios - a valle della nota operazione straordinaria di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quelle relative alle attività di servizi - valuta la partecipata Focus Investments S.p.A. (beneficiaria dello spin-off), con il metodo del patrimonio netto, pertanto la contribuzione economica dell'investimento rientra nella voce "Risultato da partecipazioni".

Poiché il ciclo di rendicontazione contabile del Gruppo Focus Investments S.p.A. ha cadenza semestrale, mentre a livello trimestrale non vengono rilevate chiusure contabili e/o stime aggiornate dei risultati, nella presente situazione trimestrale consolidata di Prelios S.p.A. vengono riportati esclusivamente i più recenti dati patrimoniali dell'investimento riferiti allo scorso 31 dicembre 2015.

Prelios S.p.A. non è peraltro venuta a conoscenza di variazioni aventi significatività informativa in merito al valore del proprio investimento in Focus Investments S.p.A..

Alla luce di quanto premesso il presente documento e l'informativa finanziaria relativa al primo trimestre non include la contribuzione della componente investimenti.

Pertanto nel primo trimestre 2016 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo nullo rispetto ad un risultato negativo pari a 3,8 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo del 2015.

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.

<sup>9</sup> Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dal Gruppo attraverso le attività di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei servizi ad esse correlate, definiti *Real Estate Services (property & project management, agency e valuations)*, nonché spese generali ed amministrative.

<sup>10</sup> 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*.

## 4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

Nella seguente tabella si riporta una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale al 31 marzo 2016 confrontato con il 31 dicembre 2015, che ancora includeva la componente relativa agli investimenti e co-investimenti consolidati linea per linea.

(milioni di euro)	MARZO 2016	DICEMBRE 2015
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>160,7</b>	<b>289,2</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	94,0	219,9
di cui goodwill	56,4	56,4
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(14,0)</b>	<b>22,7</b>
<b>Capitale netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>146,7</b>	<b>313,6</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>116,0</b>	<b>66,0</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	116,0	63,2
<b>Fondi</b>	<b>33,0</b>	<b>62,7</b>
<b>PFN</b>	<b>(2,3)</b>	<b>184,9</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>146,7</b>	<b>313,6</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (82,5 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (0,1 milioni di euro) e gli investimenti in fondi immobiliari (11,6 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato). I valori di marzo 2016 e dicembre 2015 includono fondi rischi su partecipazioni per 0,2 milioni di euro.

Le immobilizzazioni al 31 marzo 2016 ammontano a 160,7 milioni di euro a fronte di 289,2 milioni di euro al 31 dicembre 2015. La riduzione è riconducibile per circa 197,8 milioni di euro al deconsolidamento delle partecipazioni detenute direttamente od indirettamente da Focus Investments S.p.A. e dei relativi finanziamenti soci, a seguito della perdita del controllo da parte di Prelios conseguente all'ingresso dei Partners Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. nella compagine societaria in virtù dell'aumento di capitale pari a 12 milioni di euro a loro riservato, perfezionatosi in data 12 gennaio 2016. Tale effetto è stato parzialmente compensato dal valore di prima iscrizione della partecipazione detenuta da Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. pari a 74,6 milioni di euro, inclusivo degli strumenti finanziari partecipativi (SFP) emessi da Focus Investments S.p.A., a fronte dell'apporto per cassa di 20 milioni di euro.

Il Capitale Circolante Netto al 31 marzo 2016 è negativo per 14,0 milioni di euro, a fronte di 22,7 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015. La variazione è da ricondurre per 39,3 milioni di euro al deconsolidamento delle rimanenze iscritte nei bilanci delle società controllate al 31 dicembre 2015 incluse nel Gruppo Focus.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto, al 31 dicembre 2015, faceva 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 portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG. La posta è venuta meno a seguito del deconsolidamento del Gruppo Focus.

Il patrimonio netto consolidato è positivo per 116,0 milioni di euro a fronte di 66,0 milioni al 31 dicembre 2015. La variazione è da ricondurre in buona parte all'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione per un controvalore complessivo pari ad 66,5 milioni di euro, al netto del risultato di periodo.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 marzo 2016 è liquida per 2,3 milioni di euro rispetto ad un valore passivo di 184,9 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015. Il significativo miglioramento della Posizione Finanziaria Netta, come già comunicato al mercato, è attribuibile al perfezionamento della nota Operazione Straordinaria di conferimento ed aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo.

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2015, pari a 187,2 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

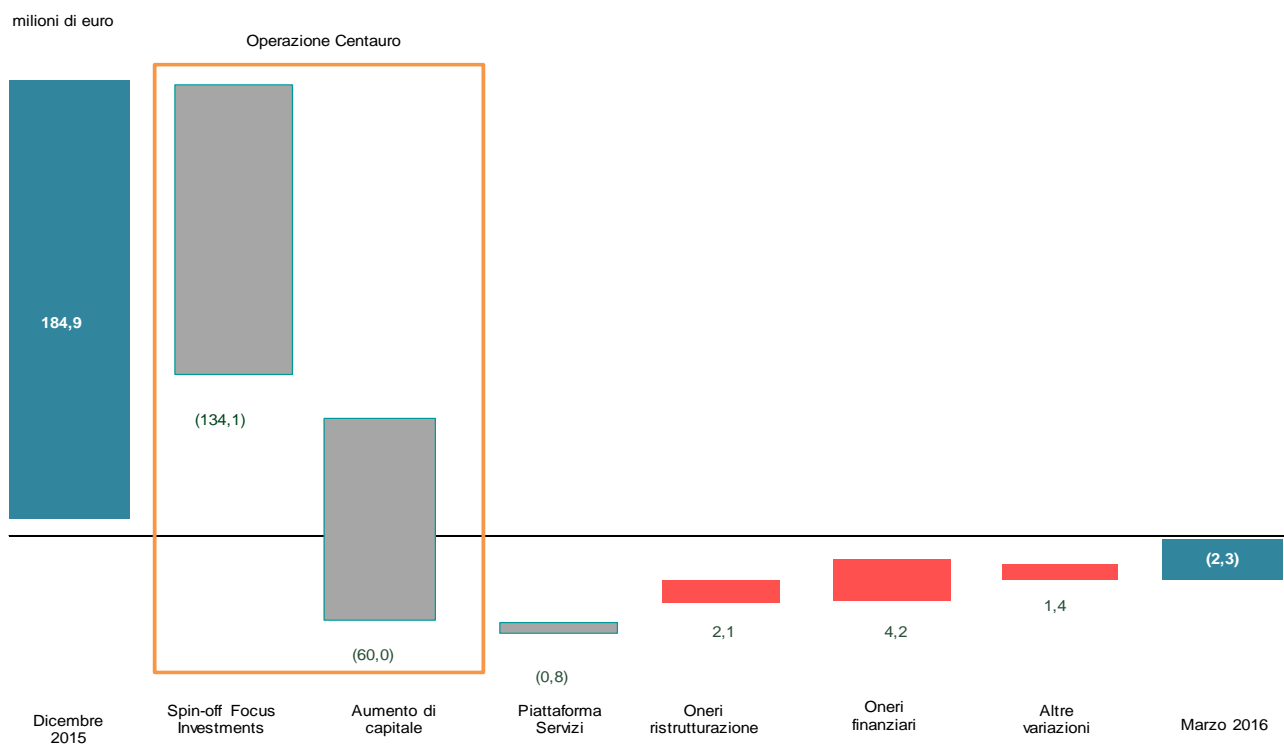
- Impatto positivo generato dall'operazione Centauro per complessivi 194,1 milioni di euro, di cui (i) 134,1 milioni di euro per effetto dell'operazione di spin-off della piattaforma Investment e (ii) 60,0 milioni di euro dal completamento dell'aumento di capitale;

- flussi di cassa generati dalla Piattaforma Servizi per 0,8 milioni di euro.

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

- oneri di ristrutturazione per 2,1 milioni di euro;
- sostenimento di oneri finanziari e rimborsi per un importo netto di 4,2 milioni di euro (di cui 3,9 milioni di euro senza impatto monetario);
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 1,4 milioni di euro.

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel corso del primo trimestre 2016.



## 5. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

Nella corrente sezione viene rappresentato per aree geografiche l'andamento economico della sola Piattaforma di Gestione comprensiva sia della componente *Alternative Asset Management* che dei servizi ad essa correlati, definiti *Real Estate Services*. 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.

In particolare la tavola successiva rappresenta un'apertura per area geografica del risultato operativo della gestione.

Piattaforma di Gestione	Italia		Germania		Polonia		G&A		Totale	
	Marzo 2016	Marzo 2015	Marzo 2016	Marzo 2015	Marzo 2016	Marzo 2015	Marzo 2016	Marzo 2015	Marzo 2016	Marzo 2015
Alternative Asset Management	0,2	(0,7)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	(0,7)
Real Estate Services	0,5	(0,4)	(0,4)	0,8	(0,1)	(0,1)	0,0	0,0	(0,0)	0,3
G&A	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,2)	(2,7)	(2,2)	(2,7)
<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>0,7</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(3,1)</b>

Ai fini della lettura dei dati riportati nelle successive tabelle per paese si segnala che le realtà che concorrono all'*Alternative Asset Management* sono *Fund Management* (Prelios SGR) e *Credit Servicing* (Prelios Credit Servicing), mentre le realtà che concorrono ai *Real Estate Services* sono costituite da Prelios Agency, Prelios Valuations E-Services, Prelios Integra, Prelios Immobilien Management (in Germania) e Prelios Real Estate Advisory (in Polonia).

### 5.1. Alternative Asset Management

Il risultato operativo della gestione *Alternative Asset Management* al 31 marzo 2016 è positivo per 0,2 milioni di euro, rispetto al valore negativo di 0,7 milioni di euro del primo trimestre 2015.

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

<b>Fund Management</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Marzo 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	4,0	3,8
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,0	0,4
Ros	25%	11%
Numero fondi gestiti (***)	29	26
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (*)	3,8	3,5
Numero dipendenti (**)	68	71

(\*) 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 marzo 2016 risultano istituiti anche 5 ulteriori fondi la cui operatività non è ancora iniziata alla data di riferimento. Di questi il fondo Madison Imperiale, fondo riservato specializzato in immobili a prevalente destinazione d'uso centraline telefoniche, è divenuto operativo nel mese di aprile 2016.

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 marzo 2016 Prelios SGR gestisce complessivamente 29 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 4,0 milioni di euro in lieve aumento rispetto al primo trimestre 2015.

Il risultato operativo della gestione è pari a 1,0 milioni di euro rispetto a 0,4 milioni di euro del primo trimestre 2015, grazie all'incremento dei ricavi ed al continuo lavoro di contenimento dei costi, strutturali ed occasionali.

In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative, Prelios SGR ha costituito nel trimestre in questione un nuovo fondo dedicato a iniziative di *housing* sociale, Bernina Social Housing nonché istituito tre fondi tra i quali:

- REstart, destinato all'acquisizione per cassa di pacchetti di immobili a garanzia di finanziamenti problematici;
- e
- Madison Imperiale (divenuto operativo nel mese di aprile 2016), dedicato ad un primario investitore internazionale che ha già concluso una prima acquisizione di un pacchetto di immobili locati ad un primario operatore delle telecomunicazioni.

Sono inoltre proseguite le attività di incremento delle masse attraverso i fondi già in gestione con l'acquisizione, l'apporto e lo sviluppo di nuovi immobili in sostituzione degli asset dei fondi giunti al termine del loro ciclo di vita.

<b>Credit Servicing</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Marzo 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	1,6	1,2
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,8)	(1,1)
Incassi (milioni di euro)	5,9	3,6
Gross book value (miliardi euro)	9,5	9,0
N. sofferenze gestite	oltre 41.000	oltre 75.000
Numero dipendenti	59	60

La società Prelios Credit Servicing (PRECS) 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.

In data 21 aprile 2016 Banca d'Italia, in accordo con le disposizioni attuative della riforma del Titolo V del T.U.B., ha formalmente comunicato alla società il buon esito del procedimento per l'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 ha svolto attività di valutazione di portafogli di crediti *NPL* ed ha partecipato a *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 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*.

Successivamente all'acquisizione di importanti masse nel 2015 (1,7 miliardi di euro), il primo trimestre 2016 ha visto la società impegnata (i) nella realizzazione della prima cartolarizzazione pubblica dopo circa un decennio (ultima cartolarizzazione pubblica avvenuta 2007) nell'ambito del meccanismo di garanzia delle cartolarizzazioni delle sofferenze italiane (Gacs) (ii) nelle attività di *due diligence* e supporto nell'acquisizione di pacchetti di crediti prevalentemente *secured* da parte di importanti investitori internazionali (iii) nella gestione stragiudiziale di un portafoglio *secured* di una primaria banca italiana (iv) nell'avvio dell'attività della società in qualità di *Master* e *Special Servicer* nell'ambito del nuovo programma di cartolarizzazione *multioriginator* avviato nel mese di dicembre 2015 che ha visto il coinvolgimento di 6 banche italiane e (v) nel consolidamento della partnership siglata nel 2015 con un importante fondo di investimento.

Nel corso del primo trimestre del 2016 si conferma l'incremento di fatturato (+0,4 milioni di euro) riconducibile (i) al coinvolgimento in più operazioni di cartolarizzazione che hanno visto PRECS nel ruolo di *Special, Master* e *Corporate servicer* (ii) all'avvio di nuovi mandati di *Special Servicing* con primarie banche nazionali (iii) 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.

Il risultato operativo della gestione del primo trimestre 2016 è negativo per 0,8 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo di 1,1 milioni di euro consuntivati al 31 marzo 2015.

Gli incassi effettuati nel corso del primo trimestre 2016 per conto dei clienti sono stati pari a circa 5,9 milioni di euro rispetto a circa 3,6 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2015.

Il numero delle sofferenze gestite nel primo trimestre 2016 (oltre 41.000 unità) risulta essere in contrazione rispetto allo stesso periodo dell'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*.

## 5.2. Real Estate Services

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

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	Marzo 2016	Marzo 2015
Ricavi (milioni di euro)	0,7	0,4
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,1)	(0,6)
Volumi intermediati (milioni di euro)	47,2	10,6
Numero dipendenti	17	19

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

Nel corso del trimestre è proseguito il processo di trasformazione 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 primo trimestre 2016 la società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 36,5 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 9.000 mq e canoni pari circa 1,8 milioni di euro ed un incarico di ricerca di 9.000 mq di uffici in locazione.

Nel periodo in commento la società si è inoltre aggiudicata la seguente gara:

- Investire RE SGR Fondo FIP relativa ad un mandato di vendita di n°15 immobili e n°1 in locazione.

Inoltre la società ha partecipato alla seguente gara ancora in attesa di aggiudicazione:

- BNP Paribas Reim SGR - Fondo Alloro per la commercializzazione dell'immobile di Torino via Alfieri 22 (ex sede Allianz).



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*” 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.

I ricavi si attestano su un valore di 0,7 milioni di euro, in aumento rispetto al dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2015 pari a 0,4 milioni di euro riconducibile principalmente alla commissione maturata verso il cliente Primovie Société Civile de Placement relativamente alla vendita di un immobile sito in Baranzate (International School).

Complessivamente, infatti, i volumi intermediati dalla società si attestano ad un valore pari a 47,2 milioni di euro a fronte di 10,6 milioni di euro del primo trimestre 2015.

Il risultato operativo della gestione si attesta su un valore negativo di 0,1 milioni di euro, in miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2015 (negativo per 0,6 milioni di euro), riconducibile sostanzialmente all’incremento del fatturato.

Al 31 marzo 2016 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 0,9<sup>11</sup> miliardi di euro, a fronte di 2,9 miliardi di euro del primo trimestre 2015. 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 primo trimestre 2016 mandati verso seguenti clienti: Savills, Cassa Rurale di Rovereto.

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

<b>Valuations</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Marzo 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	2,3	1,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,3	-
Ros	13%	0%
Numero valutazioni Loan Services	circa 18.000	circa 8.000
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 2015.

Le commesse con Unicredit (Retail, Corporate, Subito Casa) si stanno stabilizzando su un volume di pratiche di circa 28.000 unità/anno e, considerando le altre commesse per le aree “*retail & small business*” per contratti sottoscritti con BNL, Banca Popolare di Milano, Sparkasse e Banca Popolare dell’Emilia Romagna (BPER), la società figura tra le società leader in Italia nei servizi valutativi per le Banche (“*Loan Services*”).

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

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

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

<sup>11</sup> Valore di listino.

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).

I ricavi nel primo trimestre 2016 si attestano su un valore di 2,3 milioni di euro rispetto a 1,1 milioni di euro consuntivati nel corso del corrispondente periodo omogeneo 2015. 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 0,3 milioni di euro, con una marginalità incrementata rispetto al primo trimestre 2015 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.

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

<b>Integra</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Marzo 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	4,2	4,2
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,3	0,2
Ros	7%	5%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,7	4,9
Mq gestiti (milioni)	oltre 5,3	5,4
Unità locative gestite	circa 28.000	circa 33.000
Contratti di locazione gestiti	oltre 3.000	circa 6.000
Passing Rent (milioni di euro)	circa 215	circa 225
Capex (milioni di euro) (*)	4,9	11,6
Valore asset in gestione project management (miliardi di euro) (**)	0,4	0,4
Numero dipendenti	78	86

(\*) attività di project management realizzate nel corso del periodo.

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

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 5,3 milioni di metri quadrati.

La società nel corso del primo trimestre 2016 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 rapporti 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 primo trimestre 2016, la società ha gestito un patrimonio immobiliare equivalente ad oltre 30.000 contratti di locazione. I principali clienti esterni al Gruppo sono stati: Roma Capitale (mercato terzi pubblici), Unicredit Leasing, Aeroporti di Roma, AXA Reim SGR, Telecom Italia, Prisma SGR, Unipol, Excelsia Nove, Unicredit Business Integrated Solution, Eni Servizi, Conad, Wind, CDP SGR, Meucci, IdeAFIMIT SGR e A2A.

Nel corso del primo trimestre del 2016, 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:

- Aeroporti di Puglia: per attività di *advisory*;
- Aeroporti di Roma: per aggiornamento catastale;
- A2A: valorizzazione portafoglio immobiliare (Milano);
- FCA Group: servizi di *due diligence*, valutazioni e *advisory* per immobile in Casablanca;
- Banca Aletti: servizi di *advisory*;
- Seaser: attività di valutazione, *due diligence* e valorizzazione a Marina di Ravenna;
- Prelios SGR Fondo Meucci; servizi di *property* e *facility management*.

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:

- Intesa San Paolo: gara certificazioni notarili (Lazio e Sardegna);
- CDP: servizi di *property & building* con immobili a destinazione particolare;
- 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 a Verona (Magazzini Generali);
- 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 a Modena-località Rovereto.

I ricavi al 31 marzo 2016 ammontano a 4,2 milioni di euro, in linea col dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2015.

Il risultato operativo della gestione, positivo per 0,3 milioni di euro, risulta in lieve miglioramento rispetto al dato consuntivato al 31 marzo 2015 pari a 0,2 milioni di euro.

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

La società ha 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.

<b>Germania</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Marzo 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	2,6	2,6
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,4)	0,8
Ros	-15%	31%
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	67	63

(\*) 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 al 31 marzo 2016 sono in linea col dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2015 pari a 2,6 milioni di euro.

Il risultato operativo della piattaforma di gestione Germania nel primo trimestre 2016 è negativo per 0,4 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,8 milioni dello stesso periodo del 2015, che aveva beneficiato di poste positive *one off*, mentre il primo trimestre 2016 risente dell'apertura della struttura di Francoforte propedeutica all'avvio del nuovo fondo "*Prelios German Retail Property Fund*", che consentirà anche alle attività in Germania la focalizzazione del *business* nell'*Alternative Asset Management*.

<b>Polonia</b>	<b>Marzo 2016</b>	<b>Marzo 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	0,1	0,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,1)	(0,1)
Mq partecipati (milioni) (*)	0,3	0,3
Portafoglio partecipato (**)	52,5	58,9
Numero dipendenti	7	7

(\*) il dato si riferisce alle aree ex Lucchini di proprietà della società Polish Investment II B.V. partecipata al 40% da Focus Investments S.p.A..

(\*\*) valore di mercato in milioni di euro espresso al 100% al 31 dicembre 2015 ed al 31 marzo 2015.

Il risultato operativo della piattaforma di gestione Polonia è negativo per 0,1 milioni di euro in linea col dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2015, pari ad una perdita di 0,1 milioni di euro.

## 6. EVENTI SUCCESSIVI

- In data 25 aprile 2016, la Società rende noto che - entro i termini e con le modalità previsti, nonché in conformità alla disciplina dell'equilibrio tra generi applicabile - sono state presentate due liste di candidati per la carica di componenti del Collegio Sindacale, la prima da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., la seconda da parte di Negentropy Capital Partners LLP che ha dichiarato di agire in nome e per conto del fondo comune di investimento Negentropy Sicaf-Sif / Negentropy Special Situation Fund, Luxembourg, quest'ultima anche nell'interesse di tutti membri del patto stipulato tra vari soci in data 26 febbraio 2016 e, successivamente, integrato in data 7 marzo 2016.
- In data 2 maggio 2016 il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha deliberato l'integrazione dell'ordine del giorno della riunione assembleare come da richiesta pervenuta da parte di Negentropy Capital Partners LLP, che ha dichiarato di agire in nome e per conto del fondo comune di investimento Negentropy Sicaf-Sif / Negentropy Special Situation Fund, Luxembourg, titolare di n° 38.173.500 azioni ordinarie della Società, pari al 3,31% del capitale ordinario votante, prevedendo il seguente ordine del giorno:
  - 1) Bilancio al 31 dicembre 2015. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
  - 2) Nomina di nuovi Amministratori, fino a un massimo di 3 (tre), previa rideterminazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione dagli attuali 11 (undici) fino a 13 (tredici) membri. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
  - 3) Nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
  - 4) Nomina del Collegio Sindacale:
    - nomina dei Sindaci effettivi e supplenti;
    - nomina del Presidente;
    - determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale.
  - 5) Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

## 7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Anche in considerazione dell'evolversi migliorativo del mercato di riferimento, Prelios ha individuato e sta attuando, a livello delle singole Business Unit del Gruppo, una serie di interventi ed iniziative in attuazione (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 2015.

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; il processo di riposizionamento e rilancio della Società entra quindi in una seconda fase già in corso. Il 2016 sarà dedicato allo sviluppo strategico attraverso una maggiore focalizzazione del *business* e della vocazione alla gestione di *asset* alternativi in virtù delle elevate competenze che la società ha dimostrato di esprimere in questi ambiti. Un processo che si rifletterà sulla struttura organizzativa con l'attuazione di una semplificazione societaria già in atto e con l'obiettivo di acquisire maggiore efficienza e competitività per cogliere al meglio le opportunità offerte dal mutato contesto di mercato.

La Società, come già descritto nel paragrafo "Prelios nel primo trimestre 2016", 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 recentemente 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.

## 8. ALLEGATI

### ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo della gestione** (-2,0 milioni di euro): determinato dal risultato operativo -4,8 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -0,1 milioni di euro (valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultato da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato) ed il valore dei proventi da finanziamento soci per 0,3 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione (2,6 milioni di euro).
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-6,3 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato (-2,0 milioni di euro) gli oneri finanziari (-4,3 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (0,3 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture*.
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (-4,3 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 la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare**: tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle junior notes incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".
- **Posizione Finanziaria Netta**: questa grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo**: è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto**: è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Sale (ROS)**: determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi

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.

<b>Risultato operativo della gestione</b>	<b>MARZO 2016</b>	<b>MARZO 2015</b>
Risultato operativo	(4,8)	(6,4)
Risultato da partecipazioni	(0,1)	(2,7)
Proventi da finanziamento soci	0,3	1,0
Oneri di ristrutturazione (1)	2,6	0,6
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	-	0,6
<b>Totale</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(6,9)</b>

<b>Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali</b>	<b>MARZO 2016</b>	<b>MARZO 2015</b>
Risultato operativo della gestione	(2,0)	(6,9)
Proventi finanziari (Oneri finanziari)	(4,3)	0,9
<b>Totale</b>	<b>(6,3)</b>	<b>(6,0)</b>

<b>Proventi finanziari (Oneri finanziari)</b>	<b>MARZO 2016</b>	<b>MARZO 2015</b>
Oneri finanziari	(4,3)	(4,6)
Proventi finanziari	0,3	6,5
Interessi attivi da crediti finanziari verso joint venture	(0,3)	(1,0)
<b>Totale</b>	<b>(4,3)</b>	<b>0,9</b>

**NOTE**

(1) Gli oneri di ristrutturazione nel primo trimestre 2016 sono stati rilevati integralmente nel risultato operativo per un importo netto negativo di 2,6 milioni di euro.

## 9. DATI CONSOLIDATI

## 9.1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA'	31.03.2016	31.12.2015
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
Immobilizzazioni materiali	743	800
Immobilizzazioni immateriali	57.413	58.595
Partecipazioni	81.767	123.732
Altre attività finanziarie	20.889	25.151
Attività per imposte differite	8.471	7.461
Altri crediti	45	86.346
<i>di cui verso parti correlate</i>	12	81.088
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>169.328</b>	<b>302.085</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
Rimanenze	-	39.317
Crediti commerciali	36.668	41.956
<i>di cui verso parti correlate</i>	14.181	16.538
Altri crediti	12.943	19.701
<i>di cui verso parti correlate</i>	6.438	9.146
Disponibilità liquide	33.147	72.607
Crediti tributari	1.983	2.768
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>84.741</b>	<b>176.349</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>0</b>	<b>1.744</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	1.744
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>254.069</b>	<b>480.178</b>



<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		
Capitale sociale	55.678	49.216
Altre riserve	47.508	(8.980)
Utili/(Perdite) a nuovo	66.889	67.477
Utili/(Perdite) indivisi	(44.537)	-
Risultato del periodo	(9.579)	(44.537)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>115.959</b>	<b>63.176</b>
<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>	<b>15</b>	<b>2.871</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>115.974</b>	<b>66.047</b>
<b>PASSIVITA'</b>	<b>31.03.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	28.362	247.089
Altri debiti	521	5.527
Fondo rischi e oneri futuri	10.006	33.779
Fondi per imposte differite	2.695	2.527
Fondi del personale	10.920	11.103
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>52.504</b>	<b>300.025</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
Debiti verso banche e altri finanziatori	7.408	10.716
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>5.508</i>	<i>5.141</i>
Debiti commerciali	45.521	54.902
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.880</i>	<i>2.568</i>
Altri debiti	22.609	25.017
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.839</i>	<i>1.796</i>
Fondo rischi e oneri futuri	9.517	15.409
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>150</i>	<i>150</i>
Debiti tributari	536	8.062
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>85.591</b>	<b>114.106</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>138.095</b>	<b>414.131</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>254.069</b>	<b>480.178</b>
Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 10 a cui si rimanda		

## 9.2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	01.01.2016- 31.03.2016	01.01.2015- 31.03.2015
Ricavi per vendite e prestazioni	15.603	15.973
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(2.450)
Altri proventi	1.714	2.144
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>17.317</b>	<b>15.667</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	4.109	5.701
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	-	34
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(31)	(226)
Costi del personale	(8.018)	(8.600)
Ammortamenti e svalutazioni	(157)	(157)
Altri costi	(13.900)	(13.064)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(22.106)</b>	<b>(22.047)</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	(980)	(660)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(2.572)	(628)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(4.789)</b>	<b>(6.380)</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(101)	(2.736)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(100)	(2.736)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(100)	(2.611)
- utili su partecipazioni	9	-
- perdite su partecipazioni	(10)	(125)
Proventi finanziari	315	6.453
<i>di cui verso parti correlate</i>	276	1.092
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>		
Oneri finanziari	(4.346)	(4.614)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(39)	(7)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(8.921)</b>	<b>(7.277)</b>
Imposte	(659)	(379)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(9.580)</b>	<b>(7.656)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(1)	(14)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	-	<b>1.519</b>
<b>RISULTATO DEL GRUPPO</b>	<b>(9.579)</b>	<b>(6.123)</b>

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

## 9.3. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	Capitale sociale	Riserva da sovrapp.	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	Utili (Perdite) indivisi	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2015	49.216	0	(5.527)	(308)	(2.938)	105	(312)	67.477	0	(44.537)	63.176	2.871	66.047
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	-	(4)	(31)	-	9	-	-	-	-	(26)	-	(26)
Destinazione risultato 2015	-	-	-	-	-	-	-	(44.537)	44.537	-	-	-	-
Aumento di capitale sociale	6.462	60.027	-	-	-	1.349	(5.463)	-	-	-	62.375	-	62.375
Altre movimentazioni	-	-	428	89	(20)	11	93	(588)	-	-	13	(2.855)	(2.842)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.579)	(9.579)	(1)	(9.580)
Patrimonio Netto al 31.03.2016	55.678	60.027	(5.103)	(250)	(2.958)	1.474	(5.682)	66.889	(44.537)	(9.579)	115.959	15	115.974

## 9.4. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA

(importi in migliaia di euro)

	31.03.2016	31.12.2015
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>4.943</b>	<b>289</b>
- di cui verso parti correlate	4.892	234
Crediti finanziari	4.943	289
- verso terzi	51	55
- verso imprese del Gruppo Prelios	4.892	234
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>33.147</b>	<b>72.607</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A</b>	<b>38.090</b>	<b>72.896</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(7.408)</b>	<b>(10.716)</b>
- di cui verso parti correlate	(5.508)	(6.576)
- verso imprese del Gruppo Prelios	(5.508)	(5.141)
- altri debiti finanziari	(1.454)	(1.759)
- Debiti verso banche	(446)	(3.718)
- Debiti verso altri finanziatori	-	(98)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B</b>	<b>(7.408)</b>	<b>(10.716)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(28.362)</b>	<b>(247.089)</b>
- altri debiti finanziari	(10.555)	(10.520)
- debiti verso banche	(17.807)	(236.569)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C</b>	<b>(28.362)</b>	<b>(247.089)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)</b>	<b>2.320</b>	<b>(184.909)</b>

(\*) 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

**10. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

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

	01.01.2016- 31.03.2016	Incidenza % (*)	01.01.2015- 31.03.2015	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	4.109	23,7%	5.701	36,4%
Costi operativi	(980)	4,4%	(660)	3,0%
Risultato da partecipazioni	(100)	99,0%	(2.736)	100,0%
Proventi finanziari	276	87,6%	1.092	16,9%
Oneri finanziari	(39)	0,9%	(7)	0,2%

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

	31.03.2016				31.12.2015			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	14.181	38,7%	-	14.181	16.538	39,4%	-	16.538
Altri crediti di cui:	6.450	49,7%	12	6.438	90.234	85,1%	81.088	9.146
- finanziari	4.904	99,0%	12	4.892	81.322	99,9%	81.088	234
Attività destinate ad essere cedute	-	-	-	-	1.744	1	1.744	-
- finanziari	-	-	-	-	1.744	1	1.744	-
Debiti commerciali	(2.880)	-6,3%	-	(2.880)	(2.568)	-4,7%	-	(2.568)
Altri debiti	(3.839)	-16,6%	-	(3.839)	(1.796)	-5,9%	-	(1.796)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5.508)	-15,4%	-	(5.508)	(5.141)	-2,0%	-	(5.141)
Fondo rischi e oneri futuri	(150)	-0,8%	-	(150)	(150)	-0,3%	-	(150)

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

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

<b>Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios</b>
---

Ricavi operativi	4.107	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	(485)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura. In particolare sono relativi ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile, nonché ai costi addebitati dalla collegata Focus Investments S.p.A. per la gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti.
Risultato da partecipazioni	(100)	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.
Proventi finanziari	276	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(39)	
Crediti commerciali correnti	14.162	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	12	
- di cui finanziari	12	La voce accoglie i finanziamenti erogati a società del Gruppo che, al 31 dicembre 2015, comprendevano le società di Investimenti conferite nella società Focus Investments S.p.A. successivamente deconsolidata.
Altri crediti correnti	5.049	La voce accoglie 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). La voce accoglie inoltre il risconto del canone di affitto della sede di Roma - via Colombo, addebitato da Fondo Cloe e alcuni crediti verso società del Gruppo Focus per rimborsi da ricevere.
- di cui finanziari	4.892	
Debiti commerciali correnti	(1.591)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto e costi accessori. La voce accoglie inoltre il debito verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti.
Altri debiti correnti	(3.839)	Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. (già 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.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(5.508)	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). Include inoltre, per 616 migliaia di euro, un debito finanziario verso la società Lambda S.r.l..
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 marzo 2016 tra il Gruppo Prelios ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. S.p.A. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite degli amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

<b>Rapporti verso Pirelli &amp; C. S.p.A. e sue controllate, ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori</b>
--

Ricavi operativi	2	
Costi operativi	(495)	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	19	
Altri crediti correnti	1.389	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.
Debiti commerciali correnti	(1.289)	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 marzo 2016 non si segnalano ulteriori flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Milano, 12 maggio 2016

## 11. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

### DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI


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

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

**dichiara**

ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 12 maggio 2016

*Dott. Marco Andreasi*  
  
\_\_\_\_\_  
*Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari*



**Prelios S.p.A.**

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27

20126 Milano

Capitale Sociale € 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](http://WWW.PRELIOS.COM)