



**RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE  
2016**



		pag.	
<b>A.</b>	<b>Relazione degli Amministratori sulla gestione</b>	<b>A</b>	<b>7</b>
1.	Corporate Review	A	8
1.1.	Scenario di mercato di riferimento	A	8
1.1.1.	Contesto macroeconomico in Europa e in Italia	A	8
1.1.2.	Mercato real estate - Europa	A	9
1.1.3.	Mercato real estate - Italia	A	9
1.1.3.1	Mercato residenziale in Italia	A	10
1.1.3.2	Mercato non residenziale in Italia	A	11
1.1.4.	Non performing loan (NPL)	A	12
1.1.5.	Fondi immobiliari	A	13
1.1.6.	Contesto macroeconomico in Germania	A	14
1.1.6.1	Mercato real estate - Germania	A	14
1.1.7.	Trend evolutivi	A	15
1.2.	Profilo del Gruppo	A	16
1.3.	Attività e servizi	A	17
1.3.1	Alternative Asset Management	A	17
1.3.2.	Real Estate Services	A	19
1.4.	Highlights economico - finanziari	A	22
1.5.	Azionariato al 31 dicembre 2016	A	23
1.6.	Andamento del titolo Prelios	A	24
1.7.	Organico	A	26
2.	Organi societari	A	27
3.	Prelios nel 2016	A	29
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo	A	37
4.1.	Conto economico	A	38
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria	A	40
5.	Consuntivo economico consolidato scalare	A	42
6.	Andamento delle divisioni di business	A	44
6.1.	Alternative Asset Management	A	44
6.2.	Real Estate Services	A	47
7.	Andamento dell'attività di investimento	A	52

8.	Rischi ed incertezze	A	54
8.1.	Rischi di contesto esterno	A	55
8.1.1.	Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia	A	55
8.1.2.	Rischi connessi all'andamento del immobiliare	A	55
8.2.	Rischi strategici	A	56
8.2.1.	Rischio connesso al negativo andamento dei risultati del Gruppo	A	56
8.2.2.	Rischi connessi alla mancata attuazione del Budget 2017 e dei Piani 2017-2019 delle singole business unit del Gruppo	A	56
8.3.	Rischi finanziari	A	57
8.3.1.	Rischi connessi all'indebitamento finanziario	A	57
8.3.2.	Rischio connesso all'oscillazione dei tassi di interesse	A	58
8.3.3.	Rischio di liquidità	A	58
8.3.4.	Rischio di credito	A	59
8.3.5.	Rischi relativi alla partecipazione in investimenti immobiliari	A	59
8.4.	Rischi operativi	A	60
8.4.1.	Rischi legali legati a contenziosi di natura civile e amministrativa	A	60
8.4.2.	Rischi legati a contestazioni da parte delle autorità fiscali	A	61
8.4.3.	Rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti	A	62
8.4.4.	Rischi connessi alle risorse umane	A	63
8.4.5.	Cyber risk	A	63
9.	Eventi successivi	A	64
10.	Evoluzione prevedibile della gestione	A	65
11.	Relazione Annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari	A	66
12.	Altre informazioni	A	66
12.1.	Assemblea ordinaria degli azionisti	A	66
12.2.	Azioni proprie	A	67
12.3.	Consolidato fiscale	A	67
12.4.	Liquidazione IVA di Gruppo	A	67
12.5.	Pubblicazione documenti informativi	A	67
13.	La Capogruppo Prelios S.p.A.	A	68
14.	Allegati	A	71

<b>B.</b>	<b>Il Gruppo Prelios - Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016</b>	<b>B</b>	<b>1</b>
1.	Stato Patrimoniale Consolidato	B	2
2.	Conto Economico Consolidato	B	3
3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato	B	4
4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato	B	5
5.	Rendiconto Finanziario Consolidato	B	6
6.	Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2016 - Note Esplicative	B	7
6.1.	Informazioni generali	B	7
6.2.	Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio	B	7
6.3.	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	B	9
6.3.1.	Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2016	B	9
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	16
6.3.4.	Area di consolidamento	B	16
6.3.5.	Principi di consolidamento	B	18
6.3.6.	Criteri di valutazione	B	19
6.4.	Politica di gestione dei rischi finanziari	B	28
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	34
6.9.	Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato	B	35
6.10.	Informativa di settore	B	68
6.11.	Operazioni con parti correlate	B	72
6.12.	Altre informazioni	B	76
7.	Prospetto supplementare al Bilancio Consolidato	B	77
7.1.	Allegato 1: Area di consolidamento	B	77
8.	Attestazione del bilancio consolidato	B	80
9.	Relazione della Società di Revisione	B	81

<b>C.</b>	<b>La Capogruppo Prelios S.p.A.</b>	<b>C</b>	<b>1</b>
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 2016 - 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	12
6.3.	Politica di gestione dei rischi finanziari	C	12
6.4.	Misurazione al <i>fair value</i>	C	14
6.5.	Politica di gestione del capitale	C	16
6.6.	Informazioni sullo stato patrimoniale e sul conto economico	C	17
6.7.	Operazioni con parti correlate	C	55
6.8.	Altre informazioni	C	60
7.	Prospetto supplementare al Bilancio Separato	C	61
7.1.	Elenco delle partecipazioni in società controllate, collegate e <i>joint venture</i> (ai sensi dell'art. 2427 del codice civile)	C	61
8.	Attestazione del bilancio d'esercizio	C	62
9.	Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti	C	63
10.	Relazione della Società di Revisione	C	63
<b>D.</b>	<b>Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari</b>	<b>D</b>	<b>1</b>
<b>E.</b>	<b>Avviso di convocazione</b>	<b>E</b>	<b>1</b>
<b>F.</b>	<b>Proposte di deliberazioni</b>	<b>F</b>	<b>1</b>

## **A. RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE**

## 1. CORPORATE REVIEW

### 1.1. Scenario di mercato di riferimento

#### 1.1.1. Contesto macroeconomico in Europa<sup>1</sup> e in Italia

La ripresa economica Europea prosegue a un ritmo moderato, ma in graduale consolidamento e il trend positivo è previsto stabile sia nel 2017 che nel 2018.

- Il PIL complessivo nell'Eurozona è aumentato su base annua dell'1,7% e in particolare dell'1,9% in Germania, dell'1,2% in Francia, del 2,0% nel Regno Unito e dello 0,9% in Italia.
- I consumi privati si confermano ancora la componente principale della ripresa, mentre gli investimenti sono in crescita, ma ancora deboli.
- Il tasso di disoccupazione diminuisce in modo stabile seppur rimanendo sotto i livelli pre-crisi (10% - 2016).
- Nelle proiezioni di dicembre elaborate dalle banche centrali dell'Eurosistema l'inflazione nel complesso aumenterebbe nel 2017 all'1,3% (dallo 0,2% nel 2016), lievemente al di sotto delle attese degli analisti.
- Il Deficit Pubblico aggregato e il rapporto Debito/PIL sono previsti in riduzione sia nel 2017 che nel 2018. In particolare il rapporto Debito/PIL si prevede che diminuisca gradualmente dal 91,5% del 2016 al 90,4% del 2017 all'89,2% nel 2018.

Le incertezza delle previsioni della Commissione Europea rimangono principalmente legate i) alle strategie del nuovo governo americano su alcuni temi sensibili per l'area Euro, ii) alle numerose elezioni nei paesi europei e iii) alle negoziazioni dell'imminente "Article 50" con il Regno Unito.

Con riferimento al nostro paese le proiezioni di crescita dell'Italia, secondo la Commissione Europea, sono legate principalmente i) all'instabilità politica e al rischio di elezioni anticipate e ii) allo stato del sistema bancario domestico. In generale si evidenzia che:

- il Prodotto Interno Lordo è aumentato dello 0,9% nel 2016, con un miglioramento rispetto alle proiezioni iniziali dello 0,7%. Le previsioni sono per una crescita dello 0,9% per il 2017 e dell'1,1% nel 2018 .
- Il rapporto Debito/PIL rimane stabile al 133% in linea con le proiezioni per il 2017 e per il 2018, ma la Commissione Europea ha sottolineato l'impegno da parte del Governo nel promuovere nuove misure fiscali per ridurre il deficit strutturale.
- Il tasso di disoccupazione rimane alto e pari all'11,6%.
- L'inflazione si è attestata a -0,1%, lontana dalla media dei principali paesi europei.

---

<sup>1</sup> Fonte: European Commission 2017 Winter Economic Forecast.



### 1.1.2.Mercato Real Estate – Europa<sup>2</sup>

Il volume degli investimenti immobiliari in Europa ha raggiunto 255 miliardi di euro nel 2016, anche grazie alle transazioni dell'ultimo trimestre dell'anno pari a circa 79 miliardi di euro, in calo del 21% rispetto ai livelli record del 2015. La Germania ha sorpassato per volumi di transazioni il Regno Unito divenendo il più grande mercato in Europa nel 2016.

Dopo aver attraversato un periodo di relativa stabilità nel 2015, le prospettive degli investimenti nel 2016 sono state più pessimiste a causa di una generale instabilità politica insieme a preoccupazioni per il commercio globale, la Brexit, il prezzo del petrolio, l'economia cinese e lo spettro di tassi d'interesse negativi.

Con le prossime elezioni in Germania, Francia e Olanda nel 2017, l'incertezza potrebbe tornare ad ostacolare l'attività, ma molto probabilmente gli investitori opportunistici continueranno ad essere particolarmente attivi.

### 1.1.3.Mercato real estate – Italia<sup>3</sup>

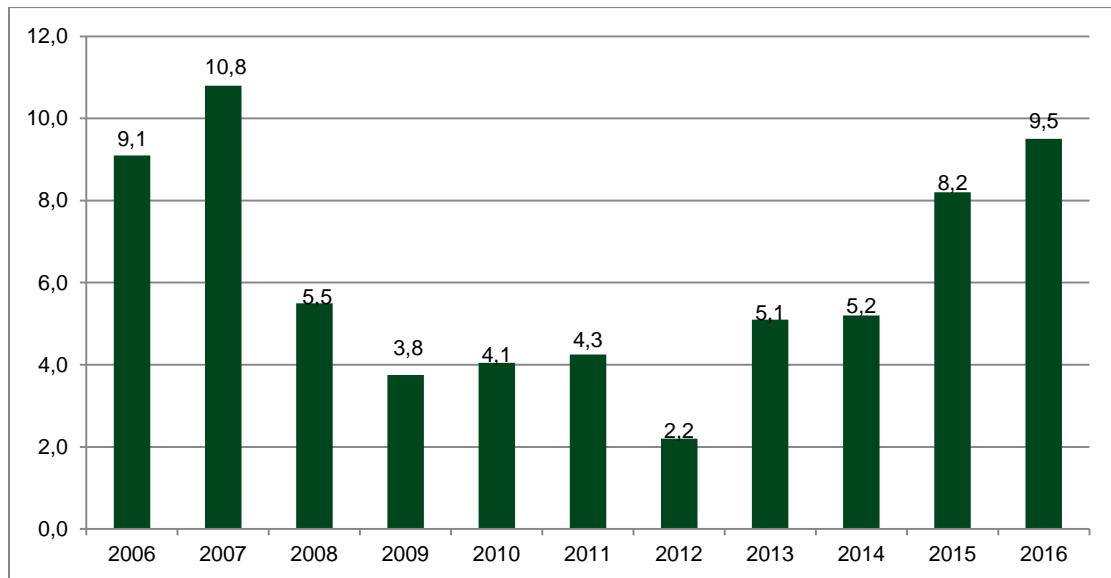
Il biennio 2015-2016 ha mostrato una forte crescita degli investimenti nel mercato *real estate* c.d. istituzionale raggiungendo il volume di 9,5 miliardi di euro investiti nel corso del 2016.

Il mercato milanese ha giocato un ruolo fondamentale nel raggiungimento di questo risultato grazie alla sua capacità di attrazione di capitali nel settore *office* e in quello *retail high-street*.

Il volume investito si conferma decisamente superiore alla media degli ultimi quattro anni; durante il 2015-2016 si è rafforzato il trend del volume d'investimento verso *asset class* alternative ad uso misto.

L'*outlook* per l'anno 2017 si conferma positivo, pur non potendosi trascurare i rischi legati ad eventuali criticità della zona Euro a seguito delle elezioni in Germania, Francia e Olanda.

Investimenti immobiliari in Italia - Volumi (euro/miliardi)



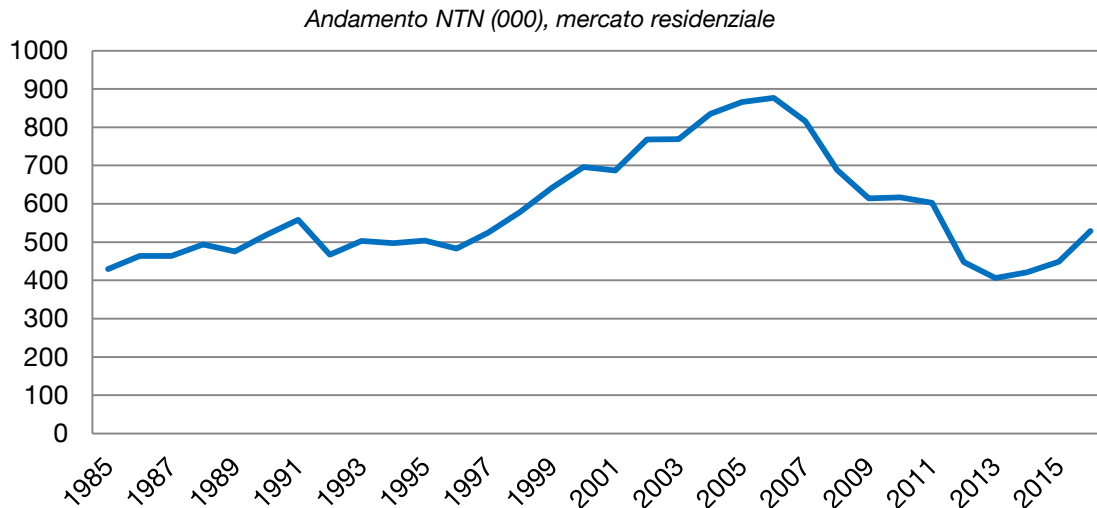
Fonte: Elaborazione Prelios su dati CBRE, Savills, JLL, Q4 2016

<sup>2</sup> Fonte: Real Capital Analytics (RCA), Europe Capital Trends – Q4 2016.

<sup>3</sup> Fonte: CBRE, Italia Investimenti MarketView Q4 2016; JLL, News Release, gennaio 2017.

### 1.1.3.1. Mercato residenziale in Italia<sup>4</sup>

Nel quarto trimestre 2016 il numero di compravendite di abitazioni in Italia è stato pari a 146.896, in crescita del 19,0% rispetto al trimestre precedente e confermando la tendenza ad un deciso rialzo su base annuale del 15,2%.

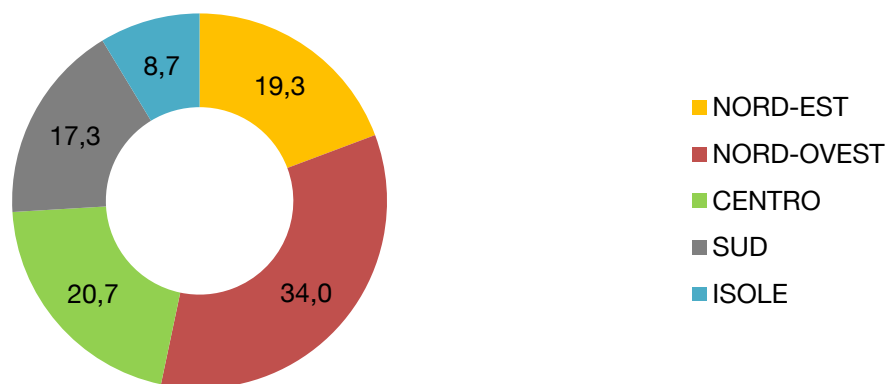


Fonte: Agenzia delle Entrate

I fondamentali che hanno guidato questa tendenza al rialzo sono principalmente dovuti al permanere dei tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi ed al contesto economico generale. Tali fattori hanno contribuito ad una maggiore attrattività relativa dell'investimento immobiliare, soprattutto in una fase del ciclo che sembra propizia.

Osservando il mercato per macro aree geografiche, si può notare come le compravendite di abitazioni siano in crescita su tutto il territorio nazionale. Ancora una volta è stata la macro regione del Nord-Ovest a registrare la più alta concentrazione di compravendite sul territorio italiano (+34,0%), seguita dal Centro (+20,7%); il dato assume una valenza ancora maggiore se si considera che le regioni settentrionali rappresentano oltre la metà del mercato complessivo.

*Ripartizione compravendite in Italia, %*



Fonte: Agenzia delle Entrate

<sup>4</sup> Fonte: OMI, Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2016, dicembre 2016.

### 1.1.3.2. Mercato non residenziale in Italia

#### Mercato Uffici – Milano<sup>5</sup>

Nel corso del 2016 il volume degli investimenti nel settore direzionale nella città di Milano è stato pari a circa 2,3 miliardi di euro, di cui circa 900 milioni di euro registrati solo nell'ultimo trimestre, a dispetto delle previsioni sull'impatto del referendum sul mercato immobiliare. Nel quarto trimestre il capitale domestico ha rappresentato il 53% del volume transato. Tra i player più attivi spiccano gli investitori istituzionali interessati a prodotti *core* localizzati in aree centrali.

A dicembre 2016 risultano in costruzione circa 260.000 mq di spazi uffici, in leggera diminuzione rispetto allo scorso trimestre. Di questi, il 60% sono progetti speculativi.

#### Mercato Uffici - Roma<sup>6</sup>

Nel quarto trimestre del 2016 gli investimenti nel settore direzionale di Roma sono stati pari a circa 200 milioni di euro, più del doppio rispetto al terzo trimestre. Il volume totale dell'anno ha raggiunto i 720 milioni di euro, un risultato notevole pari ad oltre il quadruplo del 2015.

Nel quarto trimestre 2016 i rendimenti *prime* sono rimasti stabili rispetto al terzo trimestre, attestandosi sul 4% netto.

In diminuzione la *pipeline* di sviluppi, con 92.000 mq in costruzione/ ristrutturazione e con consegna attesa tra il 2017 e il 2018.

#### Mercato Retail<sup>7</sup>

Con riferimento all'*asset class retail*, il 2016 si chiude con oltre 2,6 miliardi di euro investiti, di cui circa 1,1 miliardi di euro è stato transato nell'ultimo trimestre dell'anno, rappresentando il 28% del totale degli investimenti immobiliari in Italia. Il capitale straniero nel quarto trimestre ha rappresentato l'87% degli investimenti, ciò nonostante è diminuita leggermente la quota sul totale annuale, testimoniando un timido ritorno degli investitori domestici.

In termini di nuovi sviluppi, l'anno si è concluso con circa 306.000 mq completati, il volume più alto degli ultimi 5 anni (2012-2016).

#### Settore della Logistica<sup>8</sup>

Con riferimento al settore della logistica, il 2016 ha rappresentato un anno record con un volume di assorbimento che ha sfiorato 1,4 milioni di mq (+81% rispetto al 2015). Il 28,7% dell'assorbimento trimestrale è guidato dagli operatori *e-commerce*, sempre più aggressivi sul mercato.

In forte aumento anche il volume degli investimenti nel settore logistico con circa 400 milioni di euro nel quarto trimestre; i *deal* in *pipeline* si confermano elevati. I rendimenti netti *prime* si attestano a 6,25% nel quarto trimestre 2016, in linea con il trimestre precedente.

Il settore della logistica in Italia nel 2016 ha continuato a riaffermare la propria importanza quale *asset class* alternativa in un'ottica di diversificazione dell'investimento e ricerca della redditività.

<sup>5</sup> Fonte: CBRE, Milano Uffici Q4 2016.

<sup>6</sup> Fonte: CBRE - Roma Uffici, Q4 2016.

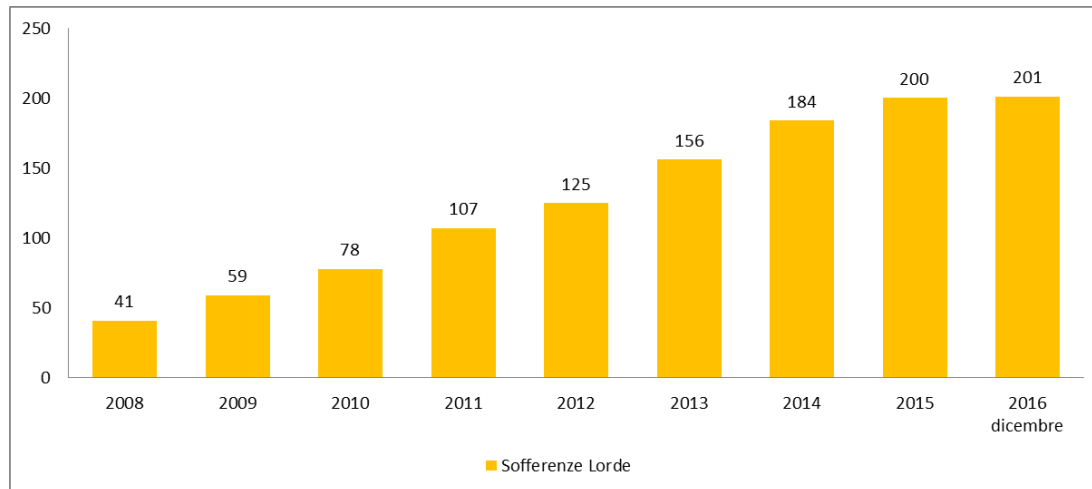
<sup>7</sup> Fonte: CBRE – Italia Retail, Q4 2016.

<sup>8</sup> Fonte: CBRE, Industria e Logistica - Q4 2016.

#### 1.1.4. Non Performing Loan (NPL)<sup>9</sup>

A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia rimane elevata, le sofferenze lorde sono risultate a fine 2016 pari a 201 miliardi di euro; il dato risulta essere sostanzialmente invariato rispetto al precedente anno anche se lo stock continua a rimanere molto elevato se confrontato con gli anni precedenti (41 miliardi di euro nel periodo pre-crisi). Le sofferenze nette a fine 2016 sono pari a 86,8 miliardi di euro, registrando una contrazione del 2% rispetto al dato di ottobre 2015 (88,5 miliardi di euro).

Grafico 1.1 Evoluzione Sofferenze Lorde 2008-2016 (euro/miliardi)



Fonte: "Moneta e banche: serie nazionali", Banca D'Italia, febbraio 2017

Dalla fine del 2015 il tasso di copertura (misurato dal rapporto tra le rettifiche di valore e l'ammontare dei crediti deteriorati lordi) è aumentato di un punto percentuale, al 46,4%, valore leggermente superiore a quello medio delle principali banche della UE. Nel giugno 2016 il rapporto tra i crediti deteriorati e il totale dei crediti verso la clientela, misurato al netto delle rettifiche di valore, era pari al 10,4% (17,7% al lordo delle rettifiche), circa quattro decimi di punto inferiore a quello del dicembre 2015. Nel terzo trimestre del 2016 il flusso dei nuovi crediti deteriorati sul totale dei finanziamenti, al netto dei fattori stagionali e in ragione d'anno, è sceso di tre decimi di punto. L'indicatore è diminuito di quattro decimi per i prestiti alle imprese (al 4,1%) e di due per quelli alle famiglie (all'1,7%)<sup>9.1</sup>

Al rallentamento dei flussi non corrisponde ancora una riduzione della consistenza dei prestiti deteriorati per le difficoltà a riavviare un mercato secondario.

Nel corso del 2016 si sono registrate transazioni per NPL pari a circa 14 miliardi di euro, superiore rispetto alla media degli ultimi quattro anni (9 miliardi di euro), ma inferiore rispetto alle transazioni eseguite nel 2015 e pari a 19 miliardi di euro<sup>9.2</sup>.

Il mancato pieno sviluppo di un mercato secondario dei prestiti deteriorati in Italia, oltre ad essere influenzato dalla posticipazione di alcune operazioni per le quali il mercato ipotizzava una realizzazione nel quarto trimestre 2016, è legato al permanere di una differenza significativa tra il valore di bilancio degli attivi e i prezzi offerti dagli investitori ("Pricing Gap").

Di contro, è possibile segnalare come le autorità europee nell'ultimo anno stiano affrontando in maniera convinta la problematica dell'eccessivo stock di NPL presente in molte banche europee, facendo forti pressioni per indirizzarle verso significative cessioni di crediti non performanti.

L'European Bank Authority (EBA), ha sottolineato come l'*NPL ratio* presenti una dispersione eccessivamente alta, con alcuni paesi (Italia inclusa), che registrano un *ratio* nettamente superiore alla

<sup>9.1</sup> Banca d'Italia: "Rapporto sulla stabilità finanziaria", novembre 2016.

<sup>9.2</sup> PWC: "The Italian NPL market - positive vibes", dicembre 2016.

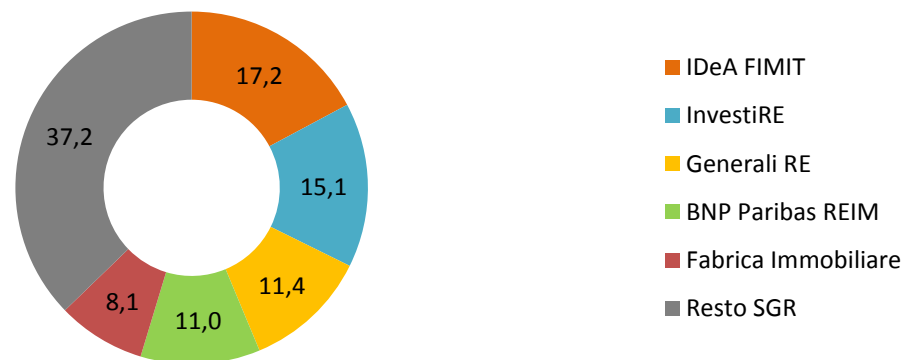
media. Nel caso italiano, a fronte di un *NPL ratio* superiore più del triplo della media europea, si riscontrano una serie di indicatori di profittabilità che collocano le banche italiane agli ultimi posti.

In aggiunta, la pubblicazione sempre dell'EBA degli *stress test* a luglio dello scorso anno ha mostrato come alcune delle principali banche italiane si troverebbero, in uno scenario avverso, in difficoltà a rispettare i requisiti di *CET1 Ratio*, un elemento aggiuntivo che spinge le banche a valutare piani di cessione di NPL.

### 1.1.5. Fondi immobiliari<sup>10</sup>

Nel corso del primo semestre del 2016, il numero di SGR attive nell'industria dei fondi immobiliari non ha fatto registrare incrementi e, per la prima volta dal 2007, gli attivi gestiti dalle prime 5 e 10 SGR sono diminuiti, attestandosi, rispettivamente a 28,7 e 39,5 miliardi di euro. Nonostante il calo, le prime 5 SGR hanno continuato ad avere una massa attiva gestita superiore al 60% dell'intero mercato dei fondi immobiliari.

Volume della massa gestita in Italia, %



Fonte: Assogestioni

A giugno 2016 il numero di SGR non eccedeva le 37 unità di fine 2015, mentre il totale degli attivi è arrivato a circa 61 miliardi di euro. Tale aumento ha riguardato, ancora una volta, esclusivamente i veicoli rivolti ad investitori istituzionali, mentre i fondi di tipo *retail* hanno proseguito l'attività di dismissione dei rispettivi portafogli, avendo in molti casi superato le scadenze inizialmente previste.

Oltre alle dismissioni intervenute, l'attivo dei fondi tende inesorabilmente a diminuire a causa delle continue svalutazioni dei portafogli immobiliari, resesi necessarie per accrescerne l'appetibilità. Nel corso della prima parte del 2016, la flessione, al netto delle movimentazioni di portafoglio, è risultata, in media, dell'1,03%. Dal 2009, l'arretramento cumulato è stato pari al 23,31%, in linea con la dinamica rilevata nel mercato al dettaglio delle 13 aree urbane monitorate da Nomisma. In particolare, dal 2009 al primo semestre del 2016 la flessione è stata del 23,5% per gli uffici e del 19,4% per i negozi.

Per quanto riguarda l'*asset allocation* dei veicoli italiani ed europei su un orizzonte temporale di lungo periodo (2008/2016), si può notare come le strategie di investimento nei due contesti siano progressivamente mutate. L'incidenza nei portafogli dei fondi italiani della quota di immobili direzionali e commerciali si è ormai stabilmente assestata al di sotto dei livelli osservati per i fondi europei. Al contrario, continua ad aumentare la diversificazione a favore di comparti a maggiore rischiosità, come quello industriale o della logistica, o asset alternativi, quali *social housing*, RSA, hotel o con funzioni miste.

<sup>10</sup> Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare, novembre 2016.

### 1.1.6. Contesto macroeconomico in Germania<sup>11</sup>

La Germania è la quinta economia mondiale e la prima dell'UE.

Nel 2016 la crescita del PIL è stata dell'1,9%, cifra poco superiore a quella registrata all'anno precedente (+1,7%) ma superiore a quella registrata negli ultimi cinque anni.

Quasi la metà della crescita del PIL nel 2016 è derivata dalla spesa pubblica (+4,2% vs +2,8% del 2015). Gli investimenti pubblici sono aumentati del 5,8%, crescita più alta dal 2009, e sono stati indirizzati principalmente verso macchinari militari e investimenti nel settore edilizio.

Il reddito nominale delle famiglie è cresciuto del 2,8% grazie al sempre più solido mercato del lavoro. Il mercato del lavoro continua a dare segnali positivi e rappresenta un fattore stabilizzante della congiuntura economica: i salari lordi sono cresciuti del 3,7% nel 2016 e il tasso di occupazione è aumentato dell'1%.

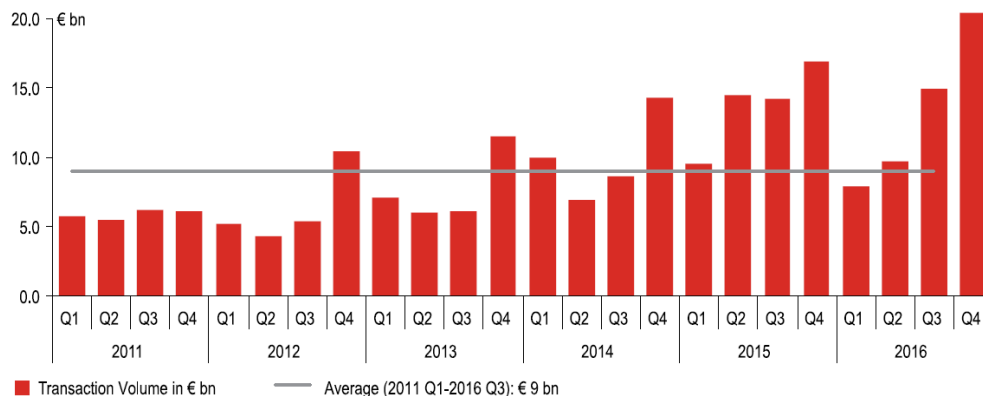
Per quanto concerne il 2017 la crescita del PIL è prevista del +1,6%.

#### 1.1.6.1. Mercato real estate – Germania<sup>12</sup>

L'interesse degli investitori nei confronti della Germania è stato molto sostenuto anche nel 2016. I capitali investiti nel mercato immobiliare, durante l'anno 2016, ammontano a 52,9 miliardi di euro, in linea con il 2015.

I bassi tassi di interesse sono la forza principale che spinge l'enorme quantità di capitali istituzionali ed a seguito del forte afflusso nel corso degli ultimi anni sta diventando sempre più difficile per gli investitori trovare prodotto adeguato a soddisfare le proprie esigenze. Nel 2016 le transazioni di singoli immobili hanno rappresentato il 65% del volume complessivo e le singole operazioni di importo singolo superiore ad 100 milioni di euro hanno totalizzato oltre 25 miliardi di euro, rappresentando quasi la metà del mercato.

Investimenti immobiliari in Germania - Volumi trimestrali (euro/ miliardi)



Fonte: JLL Research, Q4 2016

Nel 2016 le sette città più attive in termini di volume di investimento (Berlino, Düsseldorf, Francoforte, Amburgo, Colonia, Monaco e Stoccarda) hanno rappresentato il 56% del mercato complessivo.

Il settore uffici continua ad essere l'asset class preferita dagli investitori nel 2016, rappresentando circa il 45% (circa 24 miliardi di euro) del volume complessivo, seguito dal settore *retail* con il 23% del totale (12 miliardi di euro), in calo del 38% rispetto al 2015. La diminuzione di investimenti nel settore *retail* è stata elevata nel segmento dei centri commerciali (-43%), *high-street* (-43%) e *department stores* (-77%). La ragione principale della riduzione di investimenti può essere ricondotta alla carenza di prodotto *core* di elevata qualità.

<sup>11</sup> Fonte: Deutsche Bank Research – gennaio 2017.

<sup>12</sup> Fonte: JLL, Investment Market Overview – gennaio 2017.

### 1.1.7.Trend evolutivi<sup>13</sup>

Le condizioni dell'economia globale sono leggermente migliorate. Le prospettive rimangono tuttavia soggette a diversi fattori di incertezza; quelle degli Stati Uniti dipendono dalle politiche economiche della nuova amministrazione, non ancora definite nei dettagli: un impatto espansivo, al momento di difficile quantificazione, può derivare dagli interventi annunciati in materia di politica di bilancio, ma effetti sfavorevoli potrebbero derivare dall'adozione e dalla diffusione di misure di restrizione commerciale. La crescita globale potrebbe essere frenata dall'insorgere di turbolenze nelle economie emergenti associate alla normalizzazione della politica monetaria statunitense.

Sui mercati finanziari le attese di una politica di bilancio espansiva e di un'inflazione più elevata negli Stati Uniti, emerse dopo le elezioni presidenziali, si sono tradotte in uno spostamento di portafoglio dalle obbligazioni alle azioni; l'aumento dei rendimenti a lunga scadenza si è esteso anche alle altre economie avanzate, ma in misura finora attenuata dalla diversa impostazione delle politiche monetarie. Nei paesi emergenti sono ripresi i deflussi di capitale.

Le proiezioni per l'economia italiana, aggiornate in base ai dati più recenti, indicano che in media il PIL è aumentato dello 0,9% nel 2016 (su dati corretti per il numero di giornate lavorative); crescerebbe attorno allo 0,9% anche nell'anno in corso e all'1,1% sia nel 2018 sia nel 2019. L'attività economica verrebbe ancora sospinta dalla domanda nazionale e, già dal 2017, dal graduale rafforzamento di quella estera. Il livello del PIL nel 2019 sarebbe ancora inferiore di circa quattro punti percentuali rispetto al 2007.

Il *trend* dei mercati immobiliari risulta essere migliore rispetto a quello dell'economia in generale. La politica monetaria accomodante della BCE continua a rappresentare un sostegno fondamentale per il settore immobiliare dell'Europa. Come è ampiamente documentato, la Banca Centrale non solo continuerà ad impegnarsi nel suo programma di *Quantitative Easing*, almeno fino alla fine dell'anno, ma ha ribadito la disponibilità ad intensificarlo, se necessario.

Osservando il mercato immobiliare residenziale italiano, l'incremento delle compravendite immobiliari risulta essere uno dei tratti più rilevanti dell'economia italiana nella prima metà del 2016. L'intensità della ripresa, per certi versi inaspettata, ha beneficiato in particolare dell'impulso esercitato dalle erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, la cui dinamica espansiva era già evidente a partire dallo scorso anno.

Tra le determinanti alla base del parziale recupero dell'attività transattiva dell'ultimo triennio, un ruolo di rilievo deve essere riconosciuto alla dinamica deflattiva dei valori: dopo l'eccessiva gradualità che ha accompagnato la doppia ondata recessiva, si è registrata un'intensificazione che ha consentito di ridurre la distanza da posizioni di equilibrio, il cui raggiungimento parrebbe ormai prossimo.

Il mercato immobiliare del 2017 vedrà inoltre un *focus* molto forte sui settori *high street* e uffici, in particolare su Roma e Milano. La logistica è un altro segmento importante anche se potrebbe essere penalizzato dalla mancanza di prodotto. Inoltre, le banche dovranno continuare a pulire e rafforzare i loro bilanci, per cui continueranno le vendite di NPLs e saranno messi sul mercato anche immobili di loro proprietà, creando opportunità interessanti per gli investitori.

<sup>13</sup> Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Economico, gennaio 2017; RICS, Press Release, febbraio 2017; Nomisma – Osservatorio sul Mercato Immobiliare, novembre 2016.

## 1.2. Profilo del Gruppo

Prelios è uno dei principali gruppi europei nell’alternative asset management e nei servizi immobiliari. Quotata presso Borsa Italiana dal 2002 la holding Prelios S.p.A. coordina diverse società operative che sviluppano un network riconosciuto e multi premiato per la sua qualità, efficienza e affidabilità.

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.

Tra la fine del 2015 ed i primi mesi del 2016, Prelios ha completato il 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 da Prelios S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C.. Pertanto oggi il Gruppo Prelios possiede una partecipazione non di controllo in Focus Investment S.p.A, come meglio dettagliato al paragrafo 6 ed 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 include:

### Alternative Asset Management:

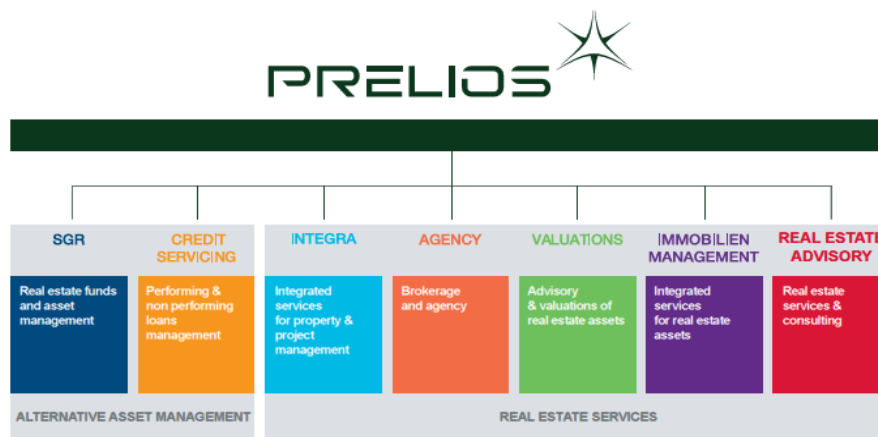
- la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. “*Funds & asset management*”);
- la gestione di crediti in sofferenza (*non performing loans management – credit servicing*).

### 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 <sup>14</sup>



<sup>14</sup> Si segnala che il principale asset residuo nel settore “*Investment*” è rappresentato dall’interessenza in Focus Investments S.p.A..



### 1.3. Attività e servizi

#### 1.3.1. Alternative Asset Management

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 SGR<sup>15</sup>, che – con 31 fondi e circa 3,9<sup>16</sup> 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 oltre 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 dodici 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.

##### 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)

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 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., ottenendo l'iscrizione nel mese di aprile 2016. L'iscrizione al nuovo albo regolamentato e vigilato da Bankitalia, seppur necessario, rappresenta un passaggio per lo sviluppo delle attività in questo settore, che vede Prelios tra i *leader* indipendenti, istituzionali e vigilati in Italia.

<sup>15</sup> 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. Da tale data Prelios S.p.A. detiene l'intera partecipazione in Prelios SGR.

<sup>16</sup> Valore di mercato espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l. e Plurifinance S.r.l..

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 <sup>17</sup> 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*.

La valutazione positiva delle società di *rating* conferma, infatti, l'affidabilità e solidità di PRECS:

- Standard & Poor's “above average” (febbraio 2017) *rating* come *Special and Master Servicer*;
- Fitch *Special Servicer* (Giugno 2016) *rating* pari a RSS2+/CSS2+.

---

<sup>17</sup> Gross Book Value.

### 1.3.2. Real Estate Services

#### ITALIA

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.

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 6 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 7 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.

La società nel corso del 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.

#### 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 od 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*” focalizzate sulla commercializzazione di portafogli immobiliari (trattati in blocco) ed asset di grandi dimensioni (*big asset*), nonché nella locazione di immobili,
- ii) “*Network Transactions & Residential*” che si occupano 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 70.000 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.

Da inizio 2017 Prelios Valuations ha razionalizzato l’organizzazione dei propri servizi nell’ottica di valorizzare al meglio l’offerta indirizzata alla funzione di gestione del rischio di credito bancario. Pertanto la Società ha raggruppato le attività di *Mass Appraisals*, Centro Studi ed *Advisory* sotto la nuova linea di servizi denominata *Risk Management Solutions*.

I servizi offerti dalla Società sono:

- *Loan Services*: per la valutazione di *collateral* immobiliari, in ambito *retail*, *small business* e *corporate*, sottostanti la garanzia di credito sia in portafogli *performing* che di sofferenze o nell’ambito di operazioni di sviluppo immobiliare;
- *Full Appraisals*: per l’esame del valore di singoli complessi e portafogli immobiliari, principalmente attraverso esclusivi modelli di analisi economico finanziaria;
- *Risk Management Solutions*: strumenti innovativi a disposizione della gestione di rischio di credito bancario e funzioni di *credit risk mitigation*, tra i quali la rivalutazione periodica tramite piattaforma proprietaria MAGISTER, il servizio di *data quality & remediation*, *Market Analytics* e la consulenza strategico-operativa per conformità con i principali requisiti normativi di settore.

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

## GERMANIA E POLONIA

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*).

In particolare nel mese di giugno 2016 è stata costituita la società di diritto lussemburghese Prelios Investment Advisory S.à.r.l. (100% Prelios Deutschland GmbH) che sarà il *general partner* del nuovo fondo “Prelios German Retail Property Fund”, che consentirà appunto anche alle attività in Germania la focalizzazione del business nell’*Alternative Asset Management*. Il fondo, destinato ad investitori istituzionali internazionali, si concentrerà sulla gestione di centri commerciali, grandi magazzini ed immobili *retail* a Berlino ed in altre città tedesche occidentali. L’approvazione da parte delle autorità di regolamentazione finanziaria del Lussemburgo è avvenuta a luglio 2016. L’obiettivo sarà quello di investire in proprietà ad alto potenziale, ma *underperforming*, con necessità di riposizionamento da raggiungere attraverso attività quali ad esempio l’ottimizzazione del *tenant mix*, *refurbishment degli spazi* o modifiche strutturali, con un basso tasso di indebitamento (35% a livello di portafoglio).

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 1,5<sup>18</sup> 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, 2014) nella classifica del *Shopping Centre Performance Report* (SCPR) per il centro commerciale LAGO di Costanza<sup>19</sup>.

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

In Polonia il Gruppo Prelios è presente da oltre 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.

Il suo modello di business è volto a fornire consulenza professionale in tutte le fasi di un progetto di investimento, dalle analisi di mercato, all’individuazione e selezione di progetti, *audit*, *due diligence*, gestione del finanziamento, servizi di *asset management*, compresa la gestione dei contratti con i *tenant* e la vendita

<sup>18</sup> Inclusivi della stima dei portafogli gestiti per conto terzi.

<sup>19</sup> Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012-2013.

dell'immobile, fornendo consulenza su come aumentare il valore degli immobili, ottimizzare i costi e migliorare i processi di gestione. Un ulteriore valore aggiunto dell'offerta di Prelios Real Estate Advisory è rappresentato dai servizi di consulenza nella gestione di *distressed asset* (ad esempio con crediti in sofferenza) per consentirne il ritorno alla redditività.

Negli ultimi anni, l'azienda ha sviluppato progetti residenziali nelle città di Varsavia e Danzica per oltre 3.000 unità e progetti *retail*, in varie località, per 46.000 mq in totale, entrambi caratterizzati dall'adozione di elevati standard di eco-sostenibilità. Inoltre, la società ha un know-how specifico nella progettazione e fornitura di assistenza tecnica per la costruzione di edifici nel settore sanitario (ospedali e poli universitari).

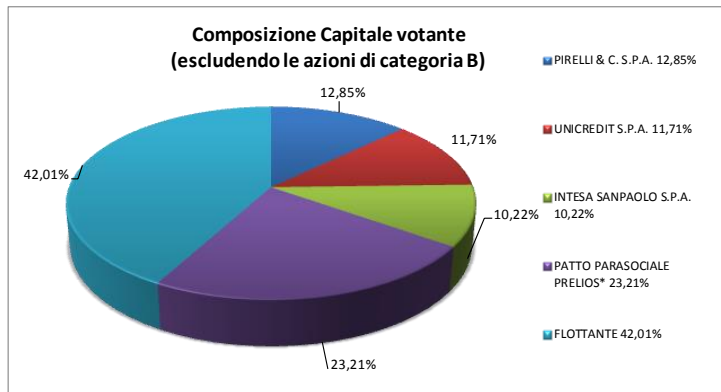
Tra i suoi clienti ci sono importanti investitori pubblici e privati.

#### 1.4. Highlights economico – finanziari

<b>Dati economici</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
<b>Ricavi consolidati</b>	<b>76,8</b>	<b>70,9</b>
<b>Risultato della gestione</b>	<b>4,1</b>	<b>(0,8)</b>
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	<i>11,0</i>	<i>7,4</i>
<i>di cui Holding (G&amp;A)</i>	<i>(6,9)</i>	<i>(8,2)</i>
Oneri di ristrutturazione	(6,5)	(0,5)
Risultato attività di Investimento	(18,8)	(29,0)
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(48,8)</b>
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	-	4,3
<b>Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(44,5)</b>
<b>Dati patrimoniali</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Patrimonio Netto	91,0	66,0
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	<i>91,0</i>	<i>63,2</i>
Posizione Finanziaria Netta	6,5	184,9
<b>Indici</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Dipendenti	403	454

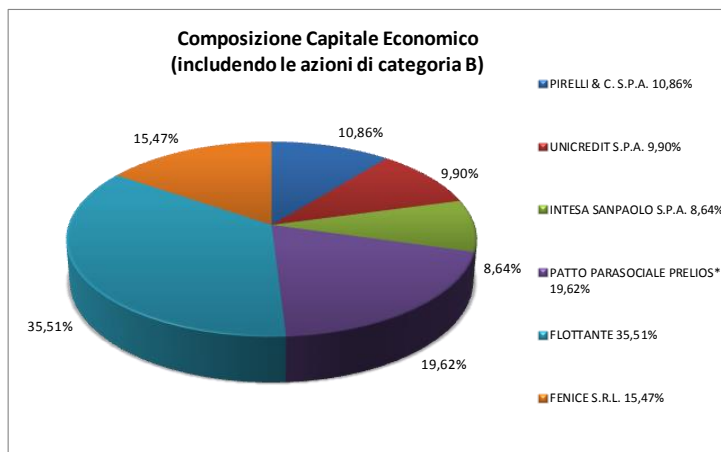
### 1.5. Azionariato al 31 dicembre 2016

Di seguito viene illustrata la composizione del capitale votante e del capitale economico per gli azionisti che risultano possedere azioni in misura superiore al 5%, 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 Consob<sup>20</sup>.



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

Deb Holding S.r.l.	6,62%
Negentropy Capital Partner LLP	3,31%
Feldos S.p.A.	3,24%
Fondazione Renato Corti	2,07%
Alexis De Dietrich	2,07%
Energia di Famiglia Srl	1,66%
York European Distressed Credit I	1,65%
Lunelli S.p.A.	1,27%
Porto Allegro S.r.l.	0,83%
Fulvio Conti	0,41%
Matteo Bruno Lunelli	0,09%
<b>Totale</b>	<b>23,21%</b>



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

Deb Holding S.r.l.	5,60%
Negentropy Capital Partner LLP	2,80%
Feldos S.p.A.	2,74%
Fondazione Renato Corti	1,75%
Alexis De Dietrich	1,75%
Energia di Famiglia Srl	1,40%
York European Distressed Credit I	1,39%
Lunelli S.p.A.	1,07%
Porto Allegro S.r.l.	0,70%
Fulvio Conti	0,35%
Matteo Bruno Lunelli	0,07%
<b>Totale</b>	<b>19,62%</b>

Per quanto riguarda le pattuizioni rilevanti per Prelios ai sensi del Testo Unico della Finanza, si segnala che 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](http://www.prelios.com) unitamente ai relativi avvisi finanziari.

<sup>20</sup> 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 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 Testo Unico della Finanza.

## 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'ultimo aumento di capitale) sono stati rettificati per l'apposito coefficiente di rettifica relativo all'operazione di aumento di capitale.

Nel corso del 2016 il titolo Prelios è passato da circa 0,2694 euro (30 dicembre 2015) a circa 0,0921 euro (30 dicembre 2016), registrando una *performance* negativa di circa il 66% in un anno caratterizzato da forte volatilità sul mercato azionario e dall'operazione di aumento di capitale che ha interessato la Società.

Nel periodo di riferimento l'indice FTSE MIB e l'indice FTSE Italia All-Share hanno registrato rispettivamente una variazione negativa di circa il 10% e del 38%.

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 TERP<sup>21</sup> 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% (11 febbraio 2016) rispetto al valore di inizio anno e sino al 34,4% (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).

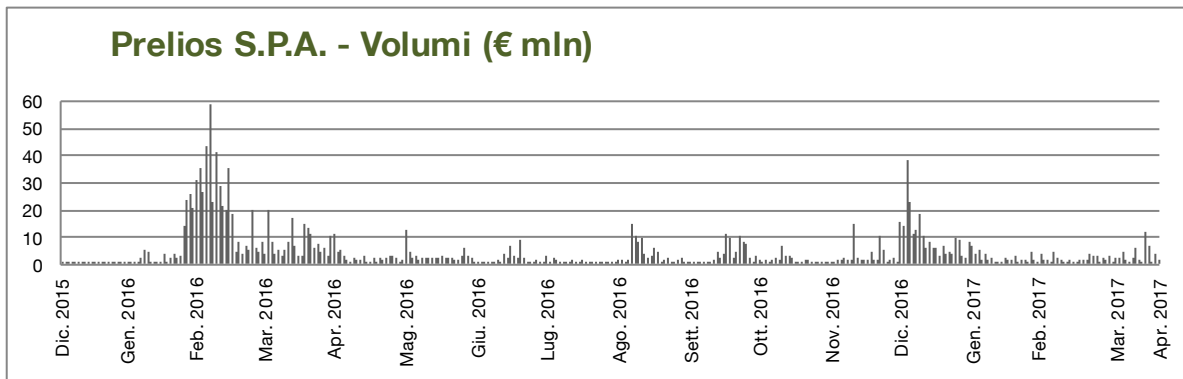
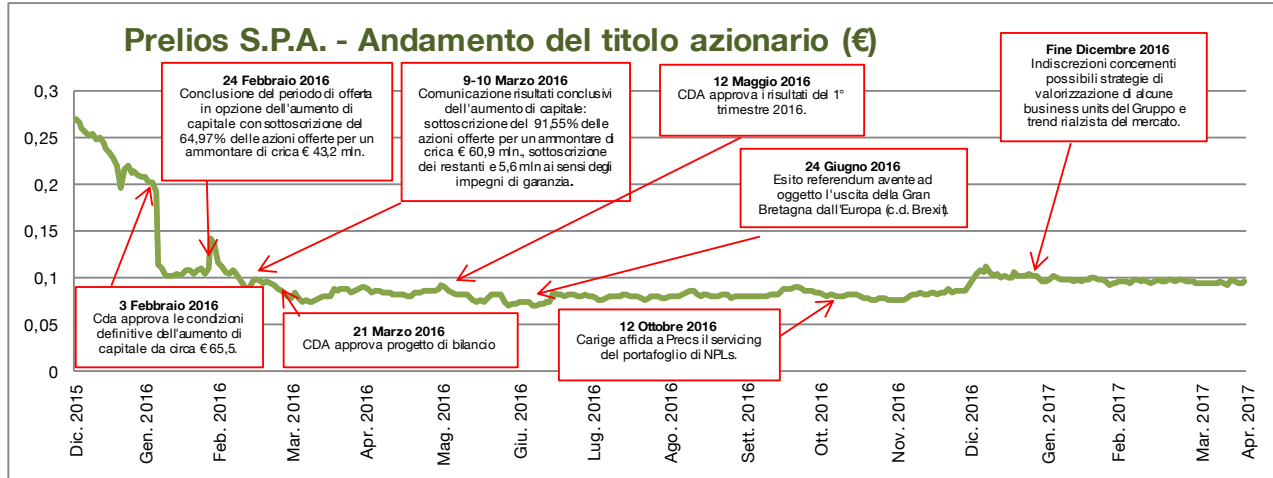
Durante il periodo di offerta in opzione delle azioni Prelios (8 febbraio 2016 – 24 febbraio 2016) sono state sottoscritte n. 419.798.781 azioni pari al 64,97% del totale azioni offerte. N. 171.723.825 azioni, pari al 26,58% delle azioni offerte, sono state invece sottoscritte a seguito dell'offerta 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 all'8,45% del totale azioni offerte, sono state sottoscritte da Intesa Sanpaolo S.p.A., in esecuzione 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 SGR.

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.

A seguito della sopracitata operazione, il titolo Prelios ha sostanzialmente seguito l'andamento borsistico fino alla fine di luglio registrando una perdita pari a circa l'8%, allineata a quella dell'indice di Borsa. Di seguito e fino alla fine dell'anno si è assistito ad un primo periodo di consolidamento e, a seguire, di una crescita con un guadagno complessivo del 14% su cui si ritiene possano avere influito positivamente le notizie sui recenti mandati acquisiti da Prelios Credit Servicing (Carige – Popolare di Bari). Da dicembre 2016 al 21 aprile 2017, anche grazie alle indiscrezioni concernenti possibili strategie di valorizzazione di alcune *business units* del Gruppo e al trend rialzista del mercato, il titolo ha registrato un rialzo di circa il 4%.

<sup>21</sup> 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.





Fonte: Bloomberg, prezzi del periodo 30 dicembre 2015 al 21 aprile 2017 (i prezzi precedenti la data dell'8 febbraio, data dell'avvio dell'aumento di capitale, sono rettificati con l'apposito coefficiente di rettifica relativo all'operazione)

#### Performance azionaria e capitalizzazione di mercato

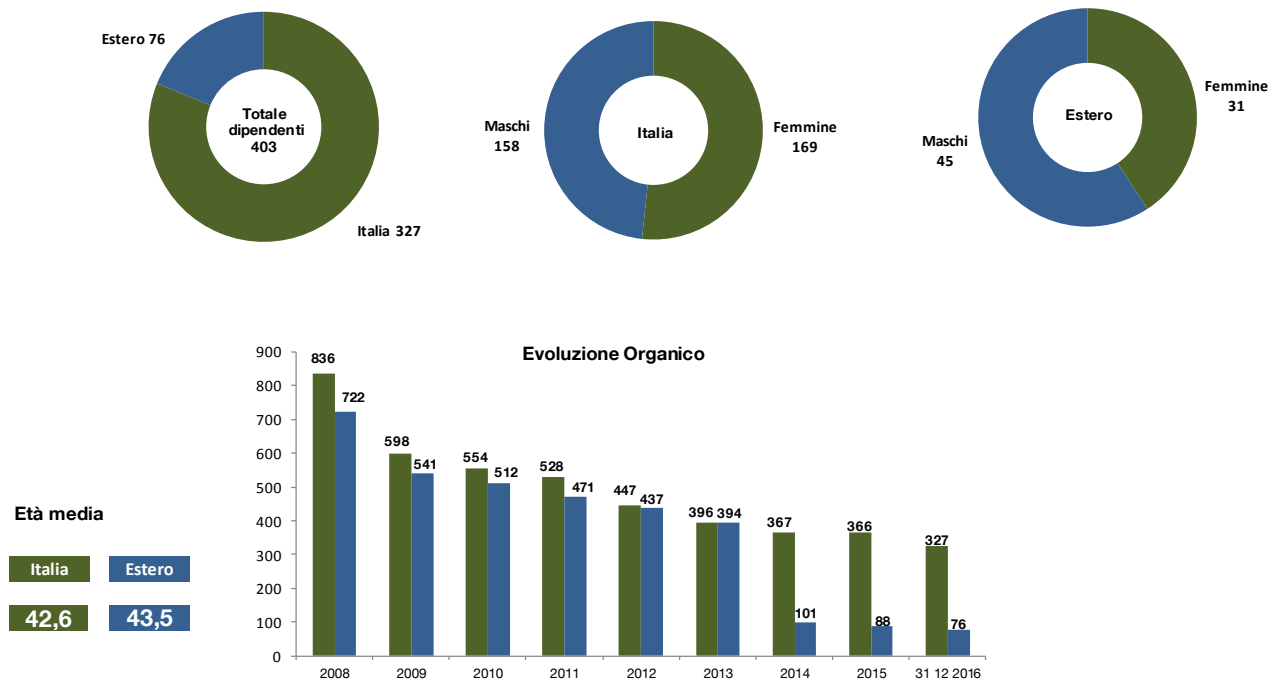
Performance azionaria del titolo Prelios 12 mesi (marzo 2016-aprile 2017)	20%
Performance azionaria del titolo Prelios dal 30 Dicembre 2016 al 21 Aprile 2017	4%
Performance azionaria del titolo Prelios dal 30 Dicembre 2015 al 30 Dicembre 2016	-66%
Capitalizzazione al 30 Dicembre 2015 (azioni ordinarie + azioni di categoria B)*	€ 174 mln
Capitalizzazione al 30 Dicembre 2016 (azioni ordinarie + azioni di categoria B)*	€ 126 mln
Capitalizzazione al 21 Aprile 2017 (azioni ordinarie + azioni di categoria B)*	€ 129 mln

Note\*: il prezzo delle azioni di categoria B (non quotate) è stato assunto pari a quello delle azioni ordinarie.

I prezzi precedenti la date di avvio dell'aumento di capitale sono rettificati con l'apposito coefficiente di rettifica relativo all'operazione.

Fonte: elaborazione sui dati Bloomberg.

## 1.7. Organico<sup>22</sup>



L'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, si è ridotto da 454 unità al 31 dicembre 2015 a 403 unità.

<sup>22</sup> Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

## 2. ORGANI SOCIETARI

### Consiglio di Amministrazione <sup>23</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)
Cesare Ferrero	Amministratore (Director)
Giovanni Gilli	Amministratore (Director)
Valeria Leone	Amministratore (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>24</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)

<sup>23</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.

L'Assemblea degli Azionisti in data 19 maggio 2016 – a seguito delle dimissioni rassegnate, in data 21 marzo 2016, da Sergio Iasi dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società – ha deliberato di ridurre da 11 (undici) a 10 (dieci) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società.

A seguito delle dimissioni rassegnate da Andrea Mangoni dalla carica di Consigliere della Società, il Consiglio di Amministrazione, in data 13 aprile 2017, ha nominato – ai sensi dell'art. 2386 del codice civile – Cesare Ferrero Consigliere della Società, il quale rimarrà in carica, ai sensi di legge, fino alla prossima Assemblea degli Azionisti.

<sup>24</sup> In data 21 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha nominato Riccardo Serrini Direttore Generale della Società.

**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)

**Collegio Sindacale** <sup>25</sup>

Giorgio Loli	Presidente (Chairman)
Michela Zeme	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Marco de Ruvo	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Pietro Garibaldo Boiardi	Sindaco supplente (Alternate Auditor)
Francesca Adelina Alice Monti	Sindaco supplente (Alternate Auditor)
Antonio Salvi	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**

Sergio Cavallino <sup>26</sup>

**Società di revisione**

EY S.p.A.<sup>27</sup>

Via Meravigli, 12

20123 Milano

<sup>25</sup> L'Assemblea degli Azionisti, in data 19 maggio 2016, ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018.

<sup>26</sup> In data 28 luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. – previo parere del Collegio Sindacale – ha nominato Sergio Cavallino nuovo *Chief Financial Officer* della Società, nonché Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza, in sostituzione di Marco Andreasi.

<sup>27</sup> Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2008 ed in scadenza con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016.

### 3. PRELIOS NEL 2016

Nel 2016 lo scenario macroeconomico di riferimento ha manifestato segnali incoraggianti per una futura ripresa. Il perdurare della crisi si è riflesso ancora nel settore immobiliare, tuttavia, con la crescita dei volumi, si possono confermare le aspettative di un seppur lento rilancio, principalmente spinto 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, stimolati dall'accelerazione della domanda interna ed estera e dal miglioramento delle condizioni di finanziamento; conseguentemente, ne beneficerà sia il settore dei Servizi Immobiliari in genere, sia quello dell'*Alternative Asset Management*, ovvero *Fund Management* e *Credit Servicing-NPL*, quest'ultimo particolarmente interessato - oltre che dalla manifesta necessità delle banche di gestire in modo più proattivo ed incisivo i propri crediti - anche da importanti interventi normativi: processo telematico, procedure esecutive, Garanzia Crediti in Sofferenza (GACS).

Come già ricordato al paragrafo 1.2 "Profilo del Gruppo", nei primi mesi del 2016 Prelios S.p.A. ha completato l'operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli investimenti (gli "Investimenti") da quella di gestione e servizi immobiliari (i "Servizi") (l'"Operazione"). L'Operazione si è realizzata mediante il conferimento del ramo d'azienda relativo agli Investimenti in Focus Investments S.p.A., società oggi partecipata da Prelios S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C., con una *governance* ispirata a principi di massima condivisione e democraticità, attraverso il meccanismo delle cc.dd. "*shifting majorities*", che assicurano la piena parità di diritti tra tutti i soci. L'Operazione ha perseguito gli obiettivi di (i) riposizionamento di Prelios in "*pure management company*", in coerenza con l'orientamento strategico di fondo più volte dichiarato al mercato; (ii) focalizzazione sulla pura attività di *service provider*, che consente una migliore allocazione delle risorse finanziarie, una minore esposizione alle necessità ed ai rischi relativi al *run-off* degli Investimenti con la conseguente decorrelazione dei flussi di cassa relativi ai Servizi rispetto alle esigenze degli Investimenti; (iii) sensibile riduzione della posizione finanziaria netta e rafforzamento patrimoniale. Ad esito dell'Operazione, Prelios S.p.A. ha perso il controllo di Focus Investments S.p.A., titolare degli investimenti immobiliari conferiti e della principale componente di debito finanziario del Gruppo Prelios trasferito con il relativo ramo d'azienda (176 milioni di euro). Focus Investments S.p.A., a seguito degli accordi di *governance* sottoscritti con gli altri azionisti, è per Prelios S.p.A. una società collegata e pertanto consolidata secondo il metodo del patrimonio netto con rilevazione degli effetti economici al 87,2% (percentuale di diritti economici cui il Gruppo Prelios è esposto). Come più volte reso noto al mercato, nell'ambito dell'Operazione, Prelios S.p.A. ha rilasciato garanzie a favore della collegata Focus Investments S.p.A. in relazione ad eventuali passività rilevanti che dovessero sorgere in seguito, fino ad un importo massimo aggregato pari a 25 milioni di euro, oltre ad un'apposita garanzia per passività eventualmente derivanti da una specifica controversia con connesso impegno di eventuale indennizzo fino ad un importo massimo aggregato di 7 milioni di euro. Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale, Prelios S.p.A. ha ricevuto alcune comunicazioni relative a potenziali passività rilevanti ("Claim") che - asseritamente da parte di Focus Investments S.p.A. - darebbero origine all'attivazione di garanzie in caso di effettiva concretizzazione in via definitiva dei relativi eventi, di importo in alcuni casi anche significativo. Allo stato attuale, tuttavia, come meglio rappresentato al paragrafo 8.4.3 "Rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo", non si ravvisano elementi che facciano prevedere impatti economici, finanziari e patrimoniali.

I principali eventi occorsi nel corso dell'esercizio in commento relativi alla suddetta Operazione, unitamente agli altri eventi significativi del 2016, sono riepilogati di seguito.

- 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 S.p.a.. 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 S.p.A..

- In data 3 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha definito le condizioni 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>28</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 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., 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

<sup>28</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.

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 2016, 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 S.p.A. attraverso meccanismi di compensazione e in connessione all'acquisto da parte di Prelios S.p.A. 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 ha comunicato 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 2016 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 competenze e know-how, per la realizzazione della strategia di progressiva riduzione dell'attività captive e crescita del fatturato da clienti terzi. 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.
- 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, successivamente sottoposti alla Assemblea ordinaria del 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.
- In data 25 aprile 2016, la Società ha reso 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 i 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.
  
- In data 19 maggio 2016 si è riunita l'Assemblea ordinaria degli azionisti di Prelios S.p.A. cui ha partecipato complessivamente il 61,94% del capitale sociale ordinario che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2015 che si è chiuso con una perdita netta di circa 29,6 milioni di euro (-74,1 milioni nel 2014); a livello consolidato la perdita è stata pari a circa 44,5 milioni di euro (-61,1 milioni nel 2014).  
 Inoltre, a seguito delle dimissioni rassegnate da Sergio Iasi in data 21 marzo, l'Assemblea ha deliberato la riduzione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 11 a 10, nel rispetto della normativa vigente e in materia di equilibrio tra i generi, con il voto favorevole del 61,89% dei partecipanti.  
 L'Assemblea ha, poi, nominato con il sistema del voto di lista i componenti del Collegio Sindacale per gli esercizi 2016 – 2017 – 2018, avuto riguardo alle due liste presentate e rese note al mercato in data 25 aprile scorso. In particolare, ai sensi delle vigenti disposizioni normative e di Statuto, sono stati eletti:
  - dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., che ha conseguito la maggioranza dei voti, due Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti;
  - dalla lista presentata da 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), che ha conseguito la minoranza dei voti, il Presidente del Collegio Sindacale e un Sindaco supplente.
  
- In data 28 luglio 2016 il Consiglio di Amministrazione, previo parere del Collegio Sindacale, ha anche nominato Sergio Cavallino quale *Chief Financial Officer* e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza, in sostituzione di Marco Andreasi, con decorrenza dal 24 agosto 2016.
  
- In data 4 novembre 2016 la Società ha ottenuto da Banca Popolare di Milano S.c.r.l. (ora Banco BPM) una prima erogazione, parzialmente rimborsata nel corso dell'ultimo trimestre 2016 in funzione degli incassi ricevuti, a valere sulla linea bilaterale di 3 milioni di euro - sottoscritta in data 26 settembre - basata sull'anticipazione dei flussi di cassa generati da contratti stipulati da alcune società del Gruppo.

Come già ricordato, tra fine 2015 ed inizio 2016 il Gruppo ha condotto e concluso tale importante processo di ristrutturazione, che ha infine portato:



- al riposizionamento di Prelios in “*pure management company*” ed alla connessa riduzione dei rischi insiti nel modello di business adottato nel recente passato derivante dal completamento del processo di separazione della componente “Investimenti” da quella “Servizi”;
- 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.

Nel corso dell’anno è stato, inoltre, intrapreso un progetto di riorganizzazione e semplificazione delle attività del Gruppo che offrirà l’opportunità di attuare un ulteriore affinamento del modello organizzativo in essere, al fine di perseguire (i) una maggior efficienza delle aree di *staff* con riduzione dell’*headcount* e ridisegno dei processi; (ii) un cambio *mix* nelle aree di *business* e di sviluppo commerciale, con sostituzione di tutte le risorse interessate dalle efficienze (il “Progetto”). Obiettivo specifico del Progetto è l’implementazione di azioni mirate di *cost reduction* e riduzione dei costi di *governance*. Grazie alla revisione dei processi operativi delle singole attività di *staff*, ci si propone l’obiettivo di far emergere ed intervenire su aree di sovrapposizione tra le diverse funzioni nelle varie società facenti parte del Gruppo, generando sinergie e valorizzando professionalità e competenze.

In data 20 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione, nell’ambito del e con riferimento all’avviato processo per la definizione delle *Guidelines* del nuovo Piano 2017-2019, come definite al paragrafo “Eventi successivi”, ha condiviso che per perseguire strategie di crescita in tutti i settori di *business* del Gruppo, caratterizzati da una forte ciclicità, dove la velocità di decisione e rapidità di esecuzione nei momenti più adeguati del ciclo sono fattore critico di successo, nonché da prospettive di progressiva concentrazione che potrebbero determinare la “marginalizzazione” degli operatori di minor dimensione, è necessario disporre di risorse finanziarie stabilmente superiori rispetto a quelle disponibili allo stato attuale. In questo contesto viene, pertanto, deliberato di accelerare la focalizzazione strategica del Gruppo verso quei *business* che presentano più sinergiche potenzialità di crescita, avviando un percorso finalizzato a valutare possibili operazioni di miglior valorizzazione, anche attraverso *partnership*, delle attività in Germania e delle attività di *Fund Management* in Italia (ossia la controllata Prelios SGR S.p.A.). Quanto alla tipologia di operazioni in questione, nonché ai relativi impatti sulla situazione economico-patrimoniale della Società, queste potranno essere valutate solo alla conclusione dei relativi processi competitivi avviati, evidenziandosi che nulla è stato ancora definito alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale 2016.

Sempre in data 20 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione ha nuovamente preso atto del *trend* positivo della gestione caratteristica ed ha confermato le stime per il 2016, già precedentemente comunicate al mercato con riferimento al *trend* di riduzione dei “Costi centrali (G&A)” e all’“Ebit della Piattaforma di Gestione e Servizi” (positivo tra 10 e 12 milioni di euro). Quanto al “Fatturato della Piattaforma di Gestione e Servizi”, è stato previsto per fine 2016 un *range* tra i 75 e gli 80 milioni di euro, al di sotto del *target* inizialmente comunicato, ma comunque in miglioramento rispetto al dato del 2015. I *target* 2016 prevedevano 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. In particolare, l’incremento progressivo del fatturato atteso era principalmente previsto nel secondo semestre dell’anno, periodo che non ha tuttavia visto la contribuzione prevista sul “nuovo *business*” per ritardi sia in alcune operazioni di mercato relative a portafogli NPL che in alcuni mandati di servizi tecnici. Come illustrato in precedenza, nonostante l’incremento di fatturato non sia stato in linea con i *target* originariamente comunicati al mercato (i.e. 100/105 milioni di euro di ricavi per la piattaforma di gestione e servizi), il Gruppo è riuscito a raggiungere i prefissati obiettivi in termini di riduzione dei costi centrali e di marginalità, attraverso azioni poste in essere dal *management* nel secondo semestre dell’anno.

In tale contesto i principali *achievements* realizzati nel corso del 2016 sono stati:

## 1) Alternative Asset management

### SGR

- Il 2016 ha visto la costituzione di 5 nuovi fondi di investimento alternativi immobiliari di tipo chiuso (FIA) con un incremento delle masse gestite a valore di acquisizione al 31 dicembre 2016 per 435,7 milioni di euro, di cui 313,1 milioni di euro su nuovi fondi/mandati:
  - ✓ Fondo Bernina Social Housing (AUM target 50 milioni di euro) destinato ad investire in beni immobili - originariamente posti a garanzia di esposizioni creditorie classificabili come “*past due*” o “inadempienze probabili” - che a seguito di valorizzazione mostrino l’opportunità di un riposizionamento nel settore del *Social Housing*;
  - ✓ Fondo Madison Imperiale (AUM 83,0 milioni di euro) con l’obiettivo di investire in beni immobili a destinazione *light industrial*;
  - ✓ Fondo Logita (AUM 112,6 milioni di euro, target 300 milioni di euro) con l’obiettivo di investire in beni immobili a destinazione logistica;
  - ✓ Fondo IASO (AUM 115,1 milioni di euro) dedicato alla gestione immobiliare di *asset* strumentali all’esercizio dell’attività di una Fondazione ospedaliera;
  - ✓ Fondo REstart (AUM 19,0 milioni di euro) specializzato prevalentemente nell’investimento in beni immobili - originariamente posti a garanzia di esposizioni creditorie classificabili come “esposizioni scadute e/o sconfinanti” e “inadempienze probabili” - che mostrino ancora margini di recuperabilità e/o ritorni positivi attesi, nonché un’opportunità di riposizionamento sul mercato attuale.
- Le prospettive di crescita interna della SGR si focalizzeranno non solo nell’ambito dei fondi immobiliari tradizionali (e.g. patrimoni di enti previdenziali e fondi pensione, apporti dal pubblico, patrimoni strumentali) ma anche, necessariamente, nell’ambito dei fondi «innovativi» (e.g. housing sociale, edilizia scolastica, fondi di credito, infrastrutture) e delle nuove strutture di investimento (e.g. Sicaf, Sicav, SIF, SIIQ).

### Credit Servicing

Nel 2016 è stata ottenuta l’autorizzazione all’iscrizione della Società nel nuovo albo degli intermediari finanziari ex art 106 del T.U.B così come previsto dalla Circolare 288/2015 di Banca di Italia e sono stati conseguiti i seguenti obiettivi:

- upgrade dalla società di rating Fitch: il giudizio passa da 'Rss2' e 'Css2' a 'Rss2+' e 'Css2+' e riflette il consolidamento del senior management team, il miglioramento della struttura operativa di PRECS e il focus sulle attività di *business development*;
- piattaforma Multioriginator: prosegue il coinvolgimento di PRECS (ruolo di Master e Special Servicer) nella prima piattaforma aperta multioriginator per la cartolarizzazione dei crediti NPL delle banche italiane. AUM in gestione al 31 dicembre 2016 pari a circa 9,5 miliardi di euro di *gross book value* (di cui 3,2 miliardi di euro per l’attività di *special servicing* e 7,2 miliardi di euro con riferimento a quelle di *Master Servicing, Corporate* e *J-Ron*, evidenziando che in alcuni casi l’A.U.M. è cross sulle attività); nuove masse acquisite nell’ambito dell’attività di *special servicing* pari a circa 1 miliardo di euro.

### Germania

Nel corso del 2016 è stata ulteriormente rafforzata la struttura di *Investment Management* focalizzata sul *Fund Management & Separate Account Investment Management*. In tale contesto si segnala l’apertura della struttura di Francoforte propedeutica all’avvio del nuovo fondo “*Prelios German Retail Property Fund*”, che consentirà a tendere anche alle attività in Germania la focalizzazione del *business* nell’*Alternative Asset Management*.

## 2) Servizi Real Estate

Il contesto del mercato di riferimento, pur con debolezze a livello generale, denota segnali positivi e pertanto le priorità per questo settore sono state, e continueranno ad essere:

- ✓ continuare lo sforzo di introduzione e sviluppo di clienti esterni al Gruppo;
- ✓ aumentare il numero dei contratti quadro con realtà corporate e bancarie al fine di incrementare e stabilizzare i volumi;
- ✓ incrementare le attività su business lines ad alta marginalità (*Engineering, Project Management, Advisory, Capital Market*);
- ✓ mirare a transazioni di vendita su deal di medio/grandi dimensioni e su immobili localizzati non solo a Milano e Roma;
- ✓ presidiare le gare sulla gestione di patrimoni pubblici e privati;
- ✓ continuare l'azione commerciale sulle banche per rafforzare la presenza nel mercato dei *loans services*;
- ✓ creazione di servizi volti alla liberazione di patrimonio regolamentare per le banche e sviluppo di nuovi sistemi volti alla mitigazione del rischio di credito.

Come in precedenza descritto i risultati consuntivati nell'esercizio hanno confermato i *target* da ultimo resi noti al mercato, ovvero:

- ricavi della piattaforma di gestione e servizi: 76,4 milioni di euro (target rivisto in corso d'esercizio a 75/80 milioni di euro rispetto all'originario target di 100/105 milioni di euro);
- EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese G&A): 10,9 milioni di euro (target 10/12 milioni di euro).

Relativamente ai ricavi, il Gruppo ha registrato un incremento rispetto al 2015 di circa il 16%, passando da un dato di 66,4 milioni di euro (al netto delle attività di investimento oggetto di conferimento in Focus Investments S.p.A.) a 76,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016. L'incremento ha interessato prevalentemente l'area dei servizi immobiliari, nonché la piattaforma tedesca. Il fatturato mostra, tuttavia, una flessione rispetto ai *target* 2016 che ha interessato in particolar modo la piattaforma italiana, cui contribuiscono in ugual misura la componente *Alternative Asset Management* e Servizi.

Per quanto riguarda l'EBIT della piattaforma di gestione e servizi (al lordo delle spese G&A), si segnala un incremento di circa il 50%, consuntivando un valore positivo di 10,9 milioni di euro rispetto al dato di 7,3 milioni di euro del 2015. Il miglioramento deriva principalmente da maggiori volumi d'affari e da un recupero di marginalità delle società operative.

Relativamente all'EBIT complessivo della piattaforma di gestione e servizi (al netto delle spese G&A), si segnala un ritorno ad un valore positivo di 4,1 milioni di euro, in miglioramento rispetto al dato di -0,8 milioni di euro del 2015. Al miglioramento, oltre quanto sopra riportato, ha contribuito il *trend* positivo del processo di riduzione dei costi centrali.

Come meglio rappresentato nel paragrafo dedicato agli eventi successivi, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, preso atto dei piani triennali 2017-2019 già approvati dalle singole *business unit* del Gruppo, di cui si è tenuto conto ai fini dell'*impairment test*, nonché definito le *Guidelines* per la definizione del prossimo Piano 2017-2019 di Gruppo con le seguenti assunzioni:

- tutti i *business* del Gruppo sono in crescita con direzioni strategiche definite, in settori che necessitano, tuttavia, di risorse strutturali ed investimenti per accelerare e consolidare tali sviluppi.
- le risorse finanziarie attualmente disponibili portano ad accelerare la focalizzazione strategica del Gruppo verso quei *business* che presentano più sinergiche potenzialità di crescita, aumentando la velocità di decisione e rapidità di esecuzione in un momento favorevole del ciclo.

Infine, con riferimento alla situazione finanziaria del Gruppo, gli Amministratori hanno posto in essere alcune azioni specifiche e ben identificate, alcune delle quali già predefinite o concluse alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale 2016, necessarie a mantenere nel 2017 un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo, in considerazione: (i) del tempo necessario a mettere a regime la *pipeline* acquisita ed in fase di acquisizione; (ii) della presenza di debiti commerciali scaduti, generati anche nell'ambito dell'operazione straordinaria di *spin-off* e aumento di capitale; (iii) del rimborso di una parte del debito finanziario. In particolare, le previsioni di cassa del Gruppo tengono conto di alcune azioni poste in essere dagli Amministratori tra cui: (i) l'incasso di posizioni creditorie vantate nei confronti di alcuni fondi immobiliari, (ii) l'incasso di alcune *fee* per servizi di gestione da prestare in corso d'anno a società collegate a Prelios S.p.A., (iii) un indennizzo ricevuto nell'ambito di una definizione bonaria di una controversia e (iv) la cessione di alcune partecipazioni di minore entità. Relativamente all'investimento residuo in Focus Investments S.p.A., non si attendono impatti finanziari per il Gruppo.

Pertanto, le previsioni finanziarie per il 2017 evidenziano la generazione di un flusso di cassa operativo che, incrementato per gli effetti delle azioni in precedenza commentate, risulta adeguato a far fronte agli impegni finanziari esistenti.

Sulla base di quanto sopra descritto, che conferma a livello operativo il *trend* positivo delineato, gli Amministratori ritengono che le azioni avviate abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all'andamento del settore ed al connesso sviluppo del business. Tale sviluppo dovrà concretizzarsi grazie alle attività commerciali intensificate in questi mesi soprattutto con riferimento al mercato dei *Non Performing Loan*, al mercato dell'*Asset Management* anche per investitori istituzionali esteri e al mercato dei servizi tecnici ad alto valore aggiunto per patrimoni immobiliari e di credito, anche *distressed*.

Le previsioni del Budget 2017 evidenziano, per effetto della performance attesa dell'*Investment*, risultati ancora in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto, senza peraltro determinare necessità di ricapitalizzazione.

In questo contesto gli Amministratori, anche in considerazione del positivo effetto atteso dalle azioni in precedenza commentate aventi l'obiettivo di incrementare i flussi finanziari del 2017, non ravvisano allo stato attuale elementi che facciano ritenere il Budget 2017 ed i piani 2017-2019 delle singole *business unit* non raggiungibili e, 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, pur richiedendo la massima attenzione ed il continuo monitoraggio del livello di liquidità disponibile.

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

La presente Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2016 è stata predisposta assumendo un trattamento contabile della descritta Operazione 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.

Nella presente sezione viene fornita un’analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 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 “Risultato attività di Investimento”, come meglio illustrate nel paragrafo successivo.

L’indicatore che meglio riflette la *performance* dell’attività del Gruppo è il “Risultato della gestione”, costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione della Piattaforma di Gestione e Servizi ante oneri di ristrutturazione e dalle spese di gestione ed amministrative (G&A).

#### 4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	DICEMBRE 2016	DICEMBRE 2015
Ricavi consolidati	76,8	70,9
- di cui piattaforma di gestione	76,8	66,4
- di cui attività di investimento	0,0	4,5
<b>Risultato della gestione</b>	<b>4,1</b>	<b>(0,8)</b>
Risultato attività di Investimento	(18,8)	(29,0)
Oneri finanziari	(5,8)	(13,5)
Oneri di ristrutturazione	(6,5)	(0,5)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(27,0)</b>	<b>(43,8)</b>
Oneri fiscali	(2,8)	(4,9)
<b>Risultato netto</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(48,7)</b>
Interessenze di terzi	0,0	(0,1)
<b>Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(48,8)</b>
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	0,0	4,3
<b>Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(44,5)</b>

I dati evidenziano una crescita organica di tutte le linee di business del Gruppo con un miglioramento complessivo dei margini. I risultati riflettono il processo di rilancio e riposizionamento in atto della società a seguito del positivo perfezionamento della nota Operazione.

I ricavi consolidati al 31 dicembre 2016 ammontano a 76,8 milioni di euro rispetto a 70,9 milioni di euro del 2015. L'aumento dei ricavi riflette in particolare una migliore *performance* dei servizi immobiliari (*Real Estate Services*), evidenziando una crescita organica del Gruppo. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione e Servizi<sup>29</sup>, italiana ed estera, sono pari a 76,4 milioni di euro, di cui 36,2 milioni di euro consuntivati dalle società di servizi *real estate* italiane (+5,0 milioni di euro), 26,1 milioni di euro dalle società di *alternative asset management* (-0,1 milioni di euro) ed, infine, 14,1 milioni di euro dalle società estere (+1,5 milioni di euro).

Il risultato della gestione<sup>30</sup> (inclusivo dei costi di holding G&A) presenta un valore positivo di 4,1 milioni di euro in miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del 2015, negativo per 0,8 milioni di euro, grazie ai maggiori volumi d'affari, nonché al recupero di marginalità delle società operative (ROS pari al 14,3% in miglioramento di 3,9 punti percentuali rispetto al 2015) ed al processo di contenimento dei costi centrali. Il ROS di consolidato è conseguentemente ritornato di segno positivo ed è risultato pari nel 2016 al 5,3%. Al netto della componente di spese generali ed amministrative il risultato della piattaforma di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei *Real Estate Services* ad essa collegati di *property & project management, agency e valuations*, in Italia ed all'estero, è positivo per 11,0 milioni di euro, in miglioramento rispetto al dato positivo per 7,4 milioni di euro del 2015.

L'attività di Investimento<sup>31</sup> ha consuntivato un risultato negativo di 18,8 milioni di euro, in miglioramento rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2015 (-29,0 milioni di euro). L'effetto negativo consuntivato nel corso del 2016 è riconducibile per 0,2 milioni di euro alle rivalutazioni/svalutazioni immobiliari effettuate nel periodo dalle partecipate di Focus Investments S.p.A., in particolare dal Fondo Tecla (-7,4 milioni di euro), dal Fondo Monteverdi (-2,2 milioni di euro), dal Fondo Spazio (-2,0 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-1,9 milioni di euro), solo in parte compensate per 3,2 milioni di euro dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto in Polonia indirettamente da Polish Investments II B.V. e dalla rivalutazione dell'investimento finanziario Highstreet per 14,4 milioni di euro, derivante dalla valutazione aggiornata di recuperabilità dei flussi di cassa attesi.

<sup>29</sup> Al netto delle spese di gestione e amministrazione (G&A).

<sup>30</sup> Per risultato della 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>31</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*. Per un migliore dettaglio informativo si rimanda al successivo paragrafo 6.

La gestione finanziaria nel 2016 mostra un saldo negativo pari a 5,8 milioni di euro. La variazione positiva rispetto al precedente esercizio è riconducibile all'effetto combinato di una riduzione degli oneri finanziari, a fronte del conferimento di una consistente porzione del debito *corporate* nel ramo d'azienda Investimenti, parzialmente compensata da un effetto economico negativo senza impatto monetario di 3,4 milioni di euro derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale del debito finanziario, di 48 milioni di euro, rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'aumento di capitale. Il valore negativo di 13,5 milioni di euro del 2015, includeva un componente positivo relativo alla 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 per 6,5 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 0,5 milioni di euro del 2015 che aveva però beneficiato del rilascio parziale di fondi rischi a seguito della sopravvenuta risoluzione ed al positivo evolversi di controversie che avevano generato accantonamenti in precedenza per circa 3,7 milioni di euro. Si tratta prevalentemente di spese legate alla razionalizzazione organizzativa del Gruppo.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 2,8 milioni di euro a fronte di 4,9 milioni di euro al 31 dicembre 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 dicembre 2016 è negativo per 29,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del 2015 di 44,5 milioni di euro. Tale risultato è imputabile principalmente alla valutazione della partecipazione in Focus Investments S.p.A. che ha inciso negativamente per 17,8 milioni di euro. Il miglioramento rispetto al 2015 è in larga parte attribuibile al buon andamento dell'attività operativa ordinaria, dalla minore incidenza delle svalutazioni immobiliari derivanti dal Gruppo Focus Investments, nonché dai significativi effetti derivanti dal processo di riduzione dei costi centrali che passano da circa -8,2 milioni di euro nel 2015 a circa -6,9 milioni di euro nel 2016.

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 e Servizi con inclusione delle spese generali e amministrative, si rimanda alla sezione dedicata.

## 4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

Nella seguente tabella si riporta una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale al 31 dicembre 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)	DICEMBRE 2016	DICEMBRE 2015
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>132,1</b>	<b>289,2</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	70,9	219,9
di cui goodwill	56,4	56,4
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(3,6)</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>128,5</b>	<b>313,6</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>91,0</b>	<b>66,0</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	91,0	63,2
<b>Fondi</b>	<b>31,0</b>	<b>62,7</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>6,5</b>	<b>184,9</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>128,5</b>	<b>313,6</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni e relativi crediti da finanziamento soci, al netto dei relativi fondi rischi su partecipazioni per un importo netto di 60,9 milioni di euro, nonché gli investimenti in fondi immobiliari per 10,0 milioni di euro (inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato).

Le immobilizzazioni al 31 dicembre 2016 ammontano a 132,1 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 alle 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 S.p.A. 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. Al 31 dicembre 2016 la partecipazione in Focus Investments S.p.A., valutata con il metodo del patrimonio netto, ha un valore di carico di 53,1 milioni di euro.

Il Capitale Circolante Netto al 31 dicembre 2016 è negativo per 3,6 milioni di euro, a fronte di un valore positivo di 22,7 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015. La variazione è da ricondurre, tra l'altro, per 39,3 milioni di euro alle rimanenze iscritte al 31 dicembre 2015 nei bilanci delle società controllate incluse nel Gruppo Focus, valutate al 31 dicembre 2016 con il metodo del patrimonio netto.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto, al 31 dicembre 2015, faceva riferimento ai sensi dell'IFRS 5 alle attività 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 perfezionamento dell'Operazione.

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 91,0 milioni di euro a fronte di 63,2 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 dicembre 2016 è passiva per 6,5 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti 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 2016 che ha comportato, tra l'altro, il trasferimento di una consistente porzione del debito corporate alla partecipata Focus Investments S.p.A..

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2015, pari a 178,4 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

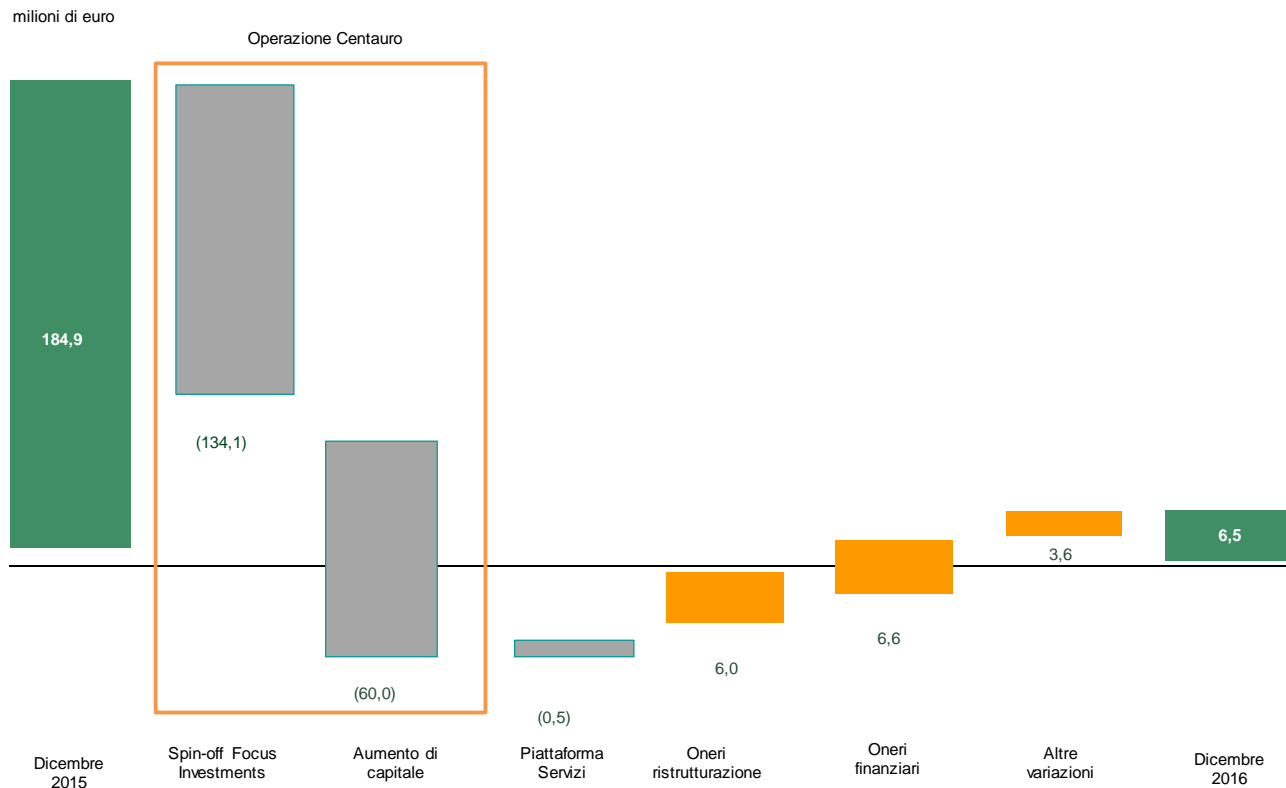


- Impatto positivo generato dall'operazione Centauro per complessivi 194,1 milioni di euro, di cui (i) 134,1 milioni di euro per effetto dell'operazione di spin-off della piattaforma Investment e (ii) 60,0 milioni di euro dal completamento dell'aumento di capitale;
- flusso generato dall'attività caratteristica, ancora a livelli segnaletici, ma tornato positivo dopo tre esercizi, in particolare i flussi di cassa generati dalla Piattaforma Servizi sono pari a 0,5 milioni di euro.

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

- oneri di ristrutturazione per 6,0 milioni di euro;
- sostenimento di oneri finanziari per un importo netto di 6,6 milioni di euro (di cui 3,8 milioni di euro senza impatto monetario);
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 3,6 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 2016.



## 5. CONSUNTIVO ECONOMICO CONSOLIDATO SCALARE

Il Gruppo ha conseguito nel corso del 2016 un risultato della gestione positivo di 4,1 milioni rispetto ad un risultato negativo di 0,8 milioni di euro consuntivato nel 2015 ed un risultato netto di competenza negativo per 29,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo di 44,5 milioni di euro del 2015.

Tale miglioramento deriva sia dai maggiori volumi d'affari che da un recupero di marginalità delle società operative, nonché dai significativi effetti derivanti dal processo di riduzione dei costi centrali che passano da circa -8,2 milioni di euro nel 2015 a circa -6,9 milioni di euro nel 2016 oltre ad una minore incidenza delle svalutazioni immobiliari derivanti dal Gruppo Focus Investments.

Sul risultato netto del 2016 hanno inciso negativamente poste di carattere non ricorrente per 6,5 milioni di euro: si tratta prevalentemente di spese legate alla razionalizzazione del Gruppo.

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

(milioni di euro)	DICEMBRE 2016	DICEMBRE 2015
Ricavi per vendite e prestazioni	76,8	70,9
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(2,7)
Altri proventi	3,0	14,0
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>79,8</b>	<b>82,2</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(0,2)	(1,8)
Costi del personale	(31,7)	(36,1)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,8)	(1,2)
Altri costi	(50,9)	(61,5)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(83,6)</b>	<b>(100,6)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(18,4)</b>
Risultato da partecipazioni	(18,6)	(14,9)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(18,5)	(10,9)
- dividendi	0,1	0,4
- utili su partecipazioni	0,0	0,1
- perdite su partecipazioni	(0,2)	(4,5)
Proventi finanziari	1,4	10,2
Oneri finanziari	(6,0)	(20,7)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(27,0)</b>	<b>(43,8)</b>
Imposte	(2,8)	(4,9)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(48,7)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	0,0	0,1
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	0,0	4,3
<b>UTILE/(PERDITA) DEL GRUPPO</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(44,5)</b>

I ricavi per vendite e prestazioni nel corso del 2016 sono pari a 76,8 milioni di euro, a fronte di 70,9 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015, che includeva ancora la componente Investimenti.

Complessivamente ed in termini omogenei, il Gruppo nel 2016 ha fatto registrare un incremento del fatturato rispetto al 2015 del 16% passando da circa 66,4 milioni di euro (al netto delle attività di investimento oggetto di conferimento in Focus Investments S.p.A.) a circa 76,8 milioni nel 2016. L'incremento descritto ha interessato

in particolare le società di servizi *real estate* italiani (+5,0 milioni di euro), e le società estere (+1,5 milioni di euro).

Gli altri proventi sono pari a 3,0 milioni di euro, a fronte di 14,0 milioni di euro consuntivati nel corso del 2015. 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. La variazione è da ricondurre in particolare alla minore incidenza delle poste di natura non ricorrente quali rilascio di fondi eccedenti ed altre sopravvenienze che nel corso del 2015 avevano inciso significativamente.

I costi del personale nel 2016 sono pari a 31,7 milioni di euro, registrando una contrazione di 4,4 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2015, riconducibile sostanzialmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (403 dipendenti a fronte di 446 dipendenti del 2015), anche a seguito del conferimento del ramo d'azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A., valutata alla data del presente bilancio con il metodo del patrimonio netto.

Gli altri costi sono pari a 50,9 milioni di euro a fronte di 61,5 milioni di euro consuntivati nel 2015. La voce accoglie costi per servizi di manutenzione, provvigioni, consulenze ed onorari di professionisti, costi per affitti di sedi sociali, altri oneri di gestione ed accantonamenti per rischi e svalutazioni di crediti. Il miglioramento rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre sostanzialmente alle società facenti parte del Gruppo Focus Investments (10,7 milioni di euro), nonché alla minore incidenza degli accantonamenti per rischi contabilizzati dalle altre società (-5,5 milioni di euro), solo in parte compensati dall'aumento delle consulenze tecniche e peritali correlate all'incremento del volume d'affari, in particolare per l'attività di *general bulding contract* e di *project management ed engineering*.

Il risultato operativo è negativo per 3,8 milioni di euro rispetto al valore negativo per 18,4 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015.

Il risultato da partecipazioni è negativo per 18,6 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 14,9 milioni di euro del 2015 e si riferisce per 17,8 milioni di euro alla partecipata Focus Investments S.p.A.. Di tale risultato un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 0,2 milioni di euro deriva da rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, a fronte di un valore negativo di 16,5 milioni di euro rilevato nel 2015. L'effetto negativo consuntivato nel corso del 2016 è riconducibile alle svalutazioni effettuate dalle partecipate di Focus Investments S.p.A., in particolare dal Fondo Tecla (-7,4 milioni di euro), dal Fondo Monteverdi (-2,2 milioni di euro), dal Fondo Spazio (-2,0 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-1,9 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto in Polonia indirettamente da Polish Investments II B.V. per 3,2 milioni di euro e dalla rivalutazione dell'investimento finanziario Highstreet per 14,4 milioni di euro, derivante dalla valutazione aggiornata di recuperabilità dei flussi di cassa attesi.

I proventi finanziari ammontano a 1,4 milioni di euro a fronte di un importo pari a 10,2 milioni di euro del 2015 che aveva tra l'altro beneficiato del 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 6,0 milioni di euro rispetto ai 20,7 milioni di euro consuntivati al 31 dicembre 2015. La variazione positiva rispetto al 2015 è riconducibile all'effetto combinato di una riduzione degli oneri finanziari, a fronte del conferimento di una consistente porzione del debito *corporate* nel ramo d'azienda Investimenti, compensata da un effetto economico negativo di 3,4 milioni di euro derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale del debito finanziario, di 48 milioni di euro, rimborsato per effetto della positiva conclusione dell'aumento di capitale.

## 6. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

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

Piattaforma di Gestione	Italia		Germania		Polonia		G&A		Totale	
	Dicembre 2016	Dicembre 2015	Dicembre 2016	Dicembre 2015	Dicembre 2016	Dicembre 2015	Dicembre 2016	Dicembre 2015	Dicembre 2016	Dicembre 2015
Alternative Asset Management	5.5	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.5	2.9
Real Estate Services	4.2	1.6	1.4	3.2	(0.1)	(0.3)	0.0	0.0	5.5	4.5
G&A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	(6.9)	(8.2)	(6.9)	(8.2)
<b>Risultato della gestione</b>	<b>9.7</b>	<b>4.5</b>	<b>1.4</b>	<b>3.2</b>	<b>(0.1)</b>	<b>(0.3)</b>	<b>(6.9)</b>	<b>(8.2)</b>	<b>4.1</b>	<b>(0.8)</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).

### 6.1. Alternative Asset Management

Le attività di *Alternative Asset Management*, grazie alla combinazione dei risultati raggiunti da Prelios SGR e Prelios Credit Servicing, hanno registrato complessivamente ricavi per 26,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato di 26,2 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2015. Il risultato della gestione è positivo per 5,5 milioni di euro, rispetto al valore parimenti positivo di 2,9 milioni di euro del 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>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	17,3	16,7
Risultato della gestione (milioni di euro)	5,8	3,6
Ros	34%	22%
Numero fondi gestiti (*)	31	28
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (**)	3,9	3,8
Numero dipendenti (***)	66	70

(\*) Al 31 dicembre 2016 risultano istituiti anche 2 ulteriori fondi la cui operatività non è ancora iniziata alla data di riferimento.

(\*\*) Valore di mercato al 31 dicembre 2016 in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo dei portafogli di Excelsia 9 S.r.l. e Plurifinance S.r.l..

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

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

Al 31 dicembre 2016 Prelios SGR gestisce complessivamente 31 FIA e tra questi 1 quotato, oltre a contratti di gestione del processo di dismissione di due portafogli immobiliari.

I ricavi, rappresentati sostanzialmente da commissioni di gestione, sono stati pari a 17,3 milioni di euro in aumento (+4%) rispetto al dato consuntivato nel 2015.

Il risultato della gestione è pari a 5,8 milioni di euro in crescita rispetto a 3,6 milioni di euro del 2015, grazie all'incremento dei ricavi derivanti da nuove iniziative ed al continuo processo di contenimento dei costi, strutturali ed occasionali.

In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative, Prelios SGR ha costituito nel periodo in questione cinque nuovi FIA che hanno portato il patrimonio in gestione a circa 3,9 miliardi di euro:

- Fondo Bernina Social Housing: destinato ad investire in beni immobili - originariamente posti a garanzia di esposizioni creditorie classificabili come "past due" o "inadempienze probabili" - che a seguito di valorizzazione mostrino l'opportunità di un riposizionamento nel settore del *Social Housing*. Il Fondo è partecipato da Cassa Depositi e Prestiti e da un principale istituto di credito italiano;
- Fondo Madison Imperiale, con l'obiettivo di investire in beni immobili a destinazione *light industrial*. Il Fondo è riservato ad un primario investitore istituzionale estero;
- Fondo Logita con l'obiettivo di investire in beni immobili a destinazione logistica. Il Fondo è riservato ad una *joint venture* tra una società estera specializzata nel settore ed un primario investitore istituzionale estero;
- Fondo IASO dedicato alla gestione di immobili strumentali all'esercizio dell'attività di una fondazione ospedaliera;
- Fondo REstart specializzato prevalentemente nell'investimento in beni immobili - originariamente posti a garanzia di esposizioni creditorie classificabili come "esposizioni scadute e/o sconfinanti" e "inadempienze probabili" - che mostrino ancora margini di recuperabilità e/o ritorni positivi attesi, nonché un'opportunità di riposizionamento sul mercato attuale.

Nell'esercizio 2016 Prelios SGR ha anche ricevuto un nuovo incarico per la gestione del processo di valorizzazione di un portafoglio di proprietà di una società immobiliare.

Sono, inoltre, continuate le attività di incremento delle masse gestite 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.

Nel mese di gennaio 2017, infine, è stato costituito il Fondo Estia Social Housing destinato a realizzare 7 iniziative di *social housing* nella Regione Lazio, su asset di proprietà delle Ater (Aziende territoriali per l'edilizia residenziale) delle province di Roma e Latina. Nei primi mesi dell'anno Prelios SGR ha anche iniziato le attività di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare di proprietà di un fondo pensionistico.

Inoltre, in vista della scadenza del termine di durata di Tecla-Fondo Uffici al 31 dicembre 2017, nel corso dell'anno il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'avvio di una procedura competitiva per la cessione in blocco del portafoglio residuo del Fondo, conferendo l'incarico ad un primario *advisor* internazionale. La procedura, strutturata e ad alta evidenza, ha consentito di raccogliere diverse manifestazioni di interesse ed il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proseguire le negoziazioni.

<b>Credit Servicing</b>	<b>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	8,8	9,5
Risultato della gestione (milioni di euro)	(0,3)	(0,7)
Incassi portafogli gestiti (milioni di euro)	72,9	47,8
Gross book value portafogli gestiti (miliardi euro)	9,5	9,5
N. sofferenze gestite	circa 40.000	oltre 45.000
Numero dipendenti	64	59

Successivamente all'acquisizione di importanti masse avvenuta nel corso del 2015 (1,7 miliardi di euro), il 2016 ha visto la società impegnata (i) nella realizzazione della prima cartolarizzazione pubblica, dopo circa un decennio (ultima cartolarizzazione pubblica avvenuta nel 2007) nell'ambito del meccanismo di garanzia delle cartolarizzazioni delle sofferenze italiane (Gacs) e con un valore nominale del portafoglio pari a 500 milioni di euro, (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 dei mandati di *Master e Special Servicer* del nuovo programma di cartolarizzazione *multioriginator* che ha visto il coinvolgimento di sei principali banche italiane.

Nel 2016, PRECS presenta un fatturato pari a 8,8 milioni di euro a fronte dei 9,5 milioni di euro dell'esercizio precedente. La riduzione è sostanzialmente dovuta a ricavi derivanti da operazioni non ricorrenti realizzate nel 2015.

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 della gestione ordinaria consuntivato nel corso del 2016 è negativo per 0,3 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti negativo di 0,7 milioni di euro consuntivato nel 2015.

Gli incassi effettuati nel corso del 2016 per conto dei clienti sono stati pari a 72,9 milioni di euro rispetto a circa 47,8 milioni di euro del 2015.

Nel corso dell'anno la società ha acquisito nuove masse in gestione per circa 1 miliardo di euro, relativamente all'attività di *special servicing*. Il *gross book value* (GBV) complessivo del portafoglio in gestione, cross sulle attività, si è attestato a 9,5 miliardi di euro. Il numero delle sofferenze (circa 40.000 unità) risulta essere in contrazione rispetto all'anno precedente (oltre 45.000 unità).

Nel corso del primo semestre 2016 è stato siglato con una delle primarie banche italiane un contratto quadro che prevede l'affidamento *revolving* di posizioni in sofferenza di natura prevalentemente ipotecaria per le quali si richiede l'assistenza specialistica finalizzata alla valorizzazione ed al recupero, principalmente stragiudiziale.

A giugno 2016, la Società ha ricevuto l'*upgrading* del rating da parte dell'agenzia Fitch (nuovo rating pari a Rss2+/Css2+). La società inoltre ha ricevuto il rating di Standard & Poor's "above average" (febbraio 2017) come *Special and Master Servicer*.

La Società ha inoltre assistito diversi investitori internazionali in processi competitivi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione ex lege n. 130/99 di portafogli di crediti aventi un'esposizione complessiva di circa 6 miliardi di euro.

Inoltre ha preso parte a diversi processi competitivi finalizzati all'individuazione di *servicer* per portafogli di crediti in sofferenza, tra cui spicca per rilevanza strategica quello avente ad oggetto l'affidamento dei servizi di supporto alle attività di investimento in portafogli NPL effettuate dal Fondo Atlante.

Nel corso del 2016, Banca Popolare di Bari ha selezionato mediante un processo competitivo Prelios Credit Servicing quale *servicer* di una prospettata operazione di cessione dei crediti in sofferenza, la prima in Italia con garanzia pubblica (Gacs). Nell'ultimo trimestre del 2016 il medesimo gruppo bancario, protagonista della succitata operazione, ha manifestato l'intenzione di voler procedere alla cartolarizzazione di un ulteriore portafoglio di crediti *non performing* avente esposizione lorda complessiva pari a circa 350 milioni di euro.

In seguito al successo della suddetta operazione la Società si è fatta promotrice nei confronti del sistema bancario degli evidenti vantaggi ottenibili dall'utilizzo dello schema GACS quale strumento per massimizzare la valorizzazione dei propri portafogli NPL, riducendo in modo sensibile il gap tra valore di realizzo mediante cessione in blocco e *net book value* dei crediti in sofferenza.

In tale contesto, la Società è stata selezionata da parte da Banca Carige, primario gruppo bancario del nord-ovest, per un'operazione di cartolarizzazione (la seconda in Italia), che si avvalga della garanzia statale, su una porzione dello stock di *crediti non performing* detenuti dal Gruppo, avente un'esposizione lorda pari a circa 1 miliardo di euro.

In conclusione è possibile affermare che, grazie alla forte presenza sul mercato NPL e al successo della prima operazione con schema GACS, la Società ha ottenuto nel 2016 un importante riposizionamento strategico all'interno del mercato degli NPL e la connotazione di *first-mover* nell'attuazione di soluzioni innovative finalizzate alla *derecognition* dei crediti.

## 6.2. Real Estate Services

Le attività di servizi immobiliari *Real Estate Services* (italiani ed esteri) hanno registrato complessivamente ricavi per circa 50,3 milioni di euro, in miglioramento rispetto ai 43,8 milioni di euro consuntivati nel 2015. Il risultato della gestione è positivo di 5,5 milioni di euro rispetto al valore di 4,5 milioni di euro del 2015, che aveva tra l'altro beneficiato di alcune poste positive *one off* nei servizi in Germania.

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

<b>Integra</b>	<b>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	22,7	20,9
Risultato della gestione (milioni di euro)	2,4	1,4
Ros	11%	7%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	6,0	5,0
Mq gestiti (milioni)	oltre 7,0	oltre 5,6
Unità locative gestite	circa 28.000	circa 34.600
Contratti di locazione gestiti	oltre 38.000	circa 30.000
Passing Rent (milioni di euro)	circa 234	214,5
Capex (milioni di euro) (*)	31,3	38,1
Numero dipendenti	77	81

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

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 6 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 7 milioni di metri quadrati.

La società nel corso del 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 rapporti con 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 le banche;
- rafforzamento servizi di *Corporate Real Estate*, non solo per i proprietari ma anche per gli occupanti degli immobili (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;
- incremento delle partecipazioni a gare pubbliche e private.

Nell'ambito dell'opera di rafforzamento dell'offerta commerciale di servizi di building management la Società ha deciso di rivoluzionare il modello di erogazione dei servizi lanciando ISM 1.0 (Integra Smart Management), una piattaforma software che permette di monitorare, tramite applicativo e App, gli interventi manutentivi che riguardano un qualsiasi immobile del portafoglio della società.

Nel corso del 2016, la società ha gestito un patrimonio immobiliare equivalente ad oltre 38.000 contratti di locazione. Nel corso 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.

La società ha inoltre acquisito nel corso dell'esercizio nuovi incarichi tramite la partecipazione a diverse gare, pubbliche o private, e/o la formulazione di offerte dirette.

Ha infine recentemente ampliato il proprio *track record* con due operazioni di prestigio aggiudicandosi la gara a inviti per la manutenzione e gestione delle torri Unicredit in piazza Gae Aulenti, e quella dei fondi immobiliari i3-Inail e i3-Patrimonio Italia che fanno riferimento a Invimit SGR, la società di gestione del risparmio del ministero dell'Economia e delle Finanze.

La prima in particolare riguarda tutti i servizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione impianti delle torri attraverso un contratto di *global service* di durata quinquennale e di diversi milioni di valore; nel pacchetto sono compresi anche i servizi di *engineering*, di durata triennale, per le attività professionali finalizzate alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza relativa alla riqualificazione degli immobili e delle filiali del patrimonio immobiliare di Unicredit delle aree nord-ovest e centro-sud. Quanto all'altra operazione, a seguito di due gare ad evidenza pubblica di Invimit SGR, Prelios Integra è stata selezionata come *property manager* del fondo i3-Inail e del fondo i3-Patrimonio Italia. Il Fondo immobiliare i3-INAIL è un Fondo chiuso, rivolto a investitori istituzionali, ad apporto di immobili a destinazione varia di proprietà dell'INAIL e dello Stato Italiano, composto da 35 asset dislocati in 12 regioni italiane per una superficie coperta totale di oltre 100.000 mq. Il Fondo immobiliare i3-Patrimonio Italia è un Fondo chiuso ad apporto di immobili in locazione alla pubblica amministrazione, composto attualmente da 52 asset distribuiti su tutto il territorio nazionale, con ulteriori acquisizioni programmate a breve che porteranno il fondo a 60 asset per una superficie totale di circa 340.000 mq.

Con Invimit SGR peraltro Integra si era già aggiudicata due gare per la gestione amministrativa e manutentiva dei due fondi Inail e Sviluppo Italia.

I ricavi al 31 dicembre 2016 ammontano a 22,7 milioni di euro, a fronte di 20,9 milioni di euro consuntivati nel 2015.

Il risultato della gestione è positivo per 2,4 milioni di euro a fronte del dato consuntivato al 31 dicembre 2015 pari a 1,4 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.



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..

<b>Agency</b>	<b>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	3,0	3,6
Risultato della gestione (milioni di euro)	(0,1)	(0,9)
Volumi intermediati (milioni di euro)	221	247,7
Numero dipendenti	15	15

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 2016 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 la società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 610 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 120.000 mq e canoni pari circa 21 milioni di euro ed un incarico di ricerca di 9.000 mq di uffici in locazione.

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

I ricavi si attestano su un valore di 3,0 milioni di euro, rispetto al dato di 3,6 milioni di euro consuntivato nel 2015.

I volumi intermediati dalla società si attestano su un valore pari a 221 milioni di euro (di cui 150 milioni verso clienti terzi) a fronte di 247,7 milioni di euro del 2015.

Il risultato della gestione, pur essendo negativo di 0,1 milioni di euro, evidenzia un miglioramento rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2015 che era negativo per 0,9 milioni di euro, in virtù di un diverso mix fatturato (con più alta marginalità) e di un'azione di contenimento dei costi di struttura.

Al 31 dicembre 2016 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 1,6<sup>32</sup> miliardi di euro, a fronte di 0,8 miliardi di euro del 2015.

<b>Valuations</b>	<b>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	10,5	6,7
Risultato della gestione (milioni di euro)	1,9	1,1
Ros	18%	16%
Numero valutazioni Loan Services	oltre 72.000	circa 38.000
Numero dipendenti	20	14

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 notevole incremento dei volumi rispetto a quanto registrato nel corso del 2015.

Le tre importanti commesse che Prelios Valuations si è aggiudicata nel 2015 con Unicredit S.p.A. ("Credito alle Imprese", "Reti Terze" e contratto "Arianna"), l'Accordo Quadro sottoscritto nel 2015 con Unicredit Subito Casa

<sup>32</sup> Valore di listino.

S.p.A. (“Fascicolo Casa”), oltre ai contratti stipulati nel 2014 per l’area *retail* “Credito alle Famiglie”, sono ormai a pieno regime e stanno garantendo volumi consistenti.

Si segnala nel corso dell’esercizio in esame sono stati rinnovati i contratti con il Gruppo Unicredit, aventi scadenza nel 2016.

Sempre a favore del Gruppo Unicredit, nel corso del 2016 Prelios Valuations si è aggiudicata la gara per la fornitura di perizie del segmento “*energy*” per conto di Unicredit Leasing.

Tra le commesse per le quali è atteso un significativo incremento del fatturato, è da segnalare quella relativa al Banco BPM che, dopo una fase di test volta alla verifica dei livelli di servizio offerti da Prelios Valuations, ha visto la formalizzazione di un contratto di erogazione del servizio a tutta la rete territoriale, avente scadenza al 31 dicembre 2017. In tale ambito, la Società ha realizzato uno sviluppo informatico per rendere più fruibile il servizio di perizie.

Si segnala inoltre che sono in corso offerte e trattative con istituti bancari e società di servizi interbancari volte al conferimento di nuovi incarichi che porterebbero l’implementazione di un numero di perizie per il 2017 di ulteriori 10.000/15.000 pratiche.

Nel corso del 2016 la Società ha avviato l’offerta di servizi studiati appositamente per le banche volti a soddisfare le richieste formulate principalmente dalla BCE e dalla Banca d’Italia; tra questi si segnalano i servizi di *Data Quality* e *Data Gathering* per informazioni di dettaglio sulle esposizioni in sofferenza.

Si segnala inoltre l’aggiudicazione nel corso della prima parte del 2016 di due gare indette da ENI Servizi S.p.A per la fornitura di servizi di valutazione di beni immobiliari rispettivamente in Italia ed all’estero.

Nel contesto di sempre più ampie attività di cessione di portafogli di NPL da parte di gruppi bancari nazionali, Prelios Valuations si è affermato, come già avvenuto nel 2015, come primario *advisor* operante a favore di investitori internazionali di settore.

Nell’ambito dell’area “*Full Appraisals*” la Società sta operando al fine di:

- incrementare le attività prestate a favore di investitori, grandi aziende e banche, sia per patrimoni istituzionali che nell’ambito dell’area del “*Private Banking*”;
- cogliere le richieste di valutazioni e servizi di *advisory* a supporto di piani di ristrutturazione societaria (art. 67 e 182 bis Legge Fallimentare);
- con riferimento ad attività *captive*, prestare servizi di pre-valutazione a Prelios SGR per progetti di costituzione di nuovi fondi immobiliari.

I ricavi si attestano su un valore di 10,5 milioni di euro in forte crescita rispetto a 6,7 milioni di euro dell’esercizio precedente. La variazione positiva è da ricondurre principalmente all’incremento dei ricavi derivanti dall’attività di valutazione “*Loan Services*”.

Il risultato della gestione è positivo e pari a 1,9 milioni di euro, con una marginalità incrementata rispetto al 2015 (+0,8 milioni di euro) grazie all’aumento considerevole dei volumi e alla rinegoziazione dei contratti con alcuni dei principali fornitori.

<b>Germania</b>	<b>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	13,7	12,3
Risultato della gestione (milioni di euro)	1,4	3,2
Ros	10%	26%
Mq gestiti (milioni) (*)	0,8	0,8
Numero unità locative gestite (*)	46	58
Portafoglio partecipato gestito (**)	0,6	0,7
Portafoglio di terzi "under Service" (***)	0,9	1,0
Numero dipendenti	70	71

(\*) 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.

Nel corso del 2016 Prelios Immobilien Management, che sta sviluppando e commercializzando uno shopping center nel cuore di Husum, ed, una volta completato, sarà responsabile della gestione della struttura stessa, si è assicurata contratti di affitto con tre noti *tenants*.

I ricavi sono pari a 13,7 milioni di euro e registrano un incremento pari a 1,4 milioni di euro rispetto al dato consuntivato nel 2015 pari a 12,3 milioni di euro, riconducibile in particolare alla gestione di uno shopping center acquisita nel periodo.

Il risultato della gestione in Germania è positivo per 1,4 milioni di euro a fronte di un valore parimenti positivo di 3,2 milioni dell'esercizio precedente, che aveva beneficiato di poste positive *one off*, mentre il 2016 ha risentito dei costi di apertura della struttura di Francoforte propedeutica all'avvio del nuovo fondo "Prelios German Retail Property Fund", che consentirà a tendere anche alle attività in Germania la focalizzazione del *business* nell'*Alternative Asset Management*.

In particolare si segnala che nel mese di giugno 2016 è stata costituita la società di diritto lussemburghese Prelios Investment Advisory S.à.r.l. (100% Prelios Deutschland GmbH) che sarà il *general partner* del nuovo fondo "Prelios German Retail Property Fund". Il fondo, destinato ad investitori istituzionali internazionali, si concentrerà sulla gestione di centri commerciali, grandi magazzini ed immobili *retail* a Berlino ed in altre città tedesche occidentali. L'approvazione da parte delle autorità di regolamentazione finanziaria del Lussemburgo è avvenuta ad inizio luglio. L'obiettivo sarà quello di investire in proprietà ad alto potenziale, ma *underperforming*, con necessità di riposizionamento da raggiungere attraverso attività quali ad esempio l'ottimizzazione del *tenant mix*, *refurbishment degli spazi* o modifiche strutturali, con un basso tasso di indebitamento (35% a livello di portafoglio).

<b>Polonia</b>	<b>Dicembre 2016</b>	<b>Dicembre 2015</b>
Ricavi (milioni di euro)	0,4	0,3
Risultato della gestione (milioni di euro)	(0,1)	(0,3)
Mq partecipati (milioni) (*)	0,3	0,3
Portafoglio partecipato (**)	52,5	52,5
Numero dipendenti	5	8

(\*) 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%.

Il risultato della gestione in Polonia è in sostanziale *break even*, e comunque in miglioramento rispetto al dato consuntivato nel 2015 (perdita di 0,3 milioni di euro).

Il Gruppo è attivo in Polonia principalmente con la Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o., società costituita nel 2015 con l'obiettivo di fornire servizi di *asset management*, *advisory* e *brokerage* ad investitori ed operatori immobiliari attivi nel mercato polacco.

## 7. ANDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

Si ricorda che, con il perfezionarsi nei primi mesi del 2016 della nota operazione straordinaria di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quelle relative alle attività di servizi, la partecipazione di Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. è stata qualificata come una partecipazione non di controllo e come tale la stessa viene consolidata con il metodo del patrimonio netto, in continuità di valori, in coerenza con le analisi condotte da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti. Ad esito della suddetta Operazione, l'interessenza di Prelios S.p.A. nel capitale economico di Focus Investments S.p.A. è pari all'87,2%; pertanto la contribuzione economica dell'investimento rientra nella voce "Risultato da partecipazioni".

Il risultato dell'attività di investimento è negativo per 18,8 milioni di euro e si riferisce quasi totalmente al ramo immobiliare trasferito da Prelios S.p.A. alla società Focus Investments S.p.A. e costituito principalmente da partecipazioni in società da questa controllate, collegate e *joint venture* e dai rapporti commerciali e finanziari in essere con le stesse.

Tali società detengono direttamente degli immobili oppure possiedono partecipazioni in società immobiliari o quote di fondi immobiliari.

Si ricorda che con il conferimento del ramo è stato trasferito a Focus Investments S.p.A. anche il debito bancario, pari a circa 176 milioni di euro, così come rinegoziato da Prelios S.p.A. in data 8 ottobre 2015 con la sottoscrizione "dell'Accordo di Rimodulazione dell'indebitamento finanziario esistente", con il conseguente subingresso di Focus Investments S.p.A., ai sensi dell'art. 2558 del c.c. nelle corrispondenti obbligazioni derivanti dall'accordo originario e dall'accordo di rimodulazione con la liberazione di Prelios S.p.A. limitatamente alle obbligazioni relative al debito conferito.

A seguito dell'efficacia dell'Accordo di rimodulazione il debito conferito dovrà essere rimborsato in un'unica soluzione alla data del 30 giugno 2020, il tasso d'interesse è pari a 300 bps con calcolo degli interessi semestrali che saranno liquidati in un'unica soluzione alla data di scadenza del debito conferito. Sono previsti inoltre dei meccanismi di rimborso parziali prima della scadenza, qualora la Società dovesse incassare dei Proventi Netti (così come contrattualmente definiti).

Il finanziamento è garantito da pegno sul conto corrente bancario di Focus Investments S.p.A. intrattenuto presso Banca Intesa SanPaolo.

Nel corso del periodo in commento, a seguito dalle distribuzioni ricevute dalle società Colombo S.à.r.l., Doria S.à.r.l., Vespucci S.à.r.l. (investimento Fondo Raissa), Delamain S.à.r.l. e Mistral Real Estate B.V., Focus Investments S.p.A. ha provveduto a rimborsare alle banche un importo complessivo di 36,3 milioni di euro.

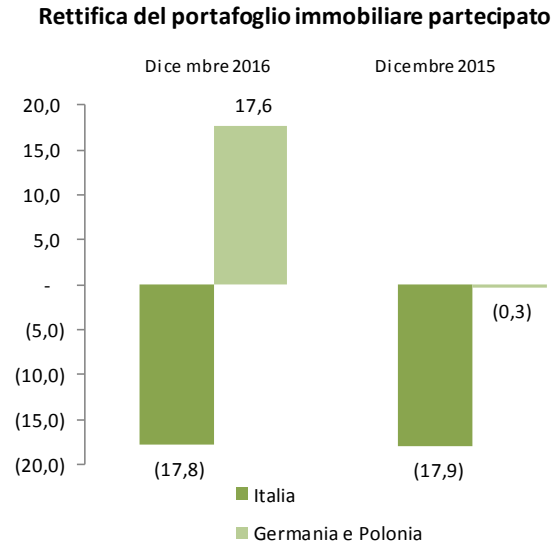
La situazione economica consolidata del Gruppo Focus in continuità di valori presenta una perdita del periodo di 19,9 milioni di euro, che, unitamente ad alcune rettifiche effettuate a livello di Prelios S.p.A., ha determinato un risultato pro quota per il Gruppo Prelios complessivamente negativo e pari a -17,8 milioni di euro).

Il ricavi operativi ammontano a 4,0 milioni di euro ed includono 1,5 milioni di euro relativi alle vendite di immobili, 0,6 milioni di euro relativi agli incassi dalla gestione dei parcheggi, 1,3 milioni di euro relativi alle fees per la attività di asset management e di coordinamento amministrativo verso le partecipate, nonché 1,4 milioni di altri proventi e svalutazioni immobiliari per circa 0,8 milioni di euro.

I costi operativi ammontano a 18,0 milioni di euro e sono relativi ai costi sostenuti dalle partecipate per la gestione delle iniziative immobiliari, ai costi del personale, alle spese di gestione amministrativa, nonché ai tributi locali.

Il risultato delle partecipazioni, negativo per 3,0 milioni di euro, include le rettifiche di valore del portafoglio immobiliare per un valore positivo di 0,2 milioni di euro che risente principalmente delle svalutazioni effettuate dal Fondo Tecla (-8,4 milioni di euro), dal Fondo Monteverdi (-2,2 milioni di euro), dal Fondo Spazio (-2,3 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-2,2 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto in Polonia indirettamente da Polish Investments II B.V. per 3,6 milioni di euro e dalla rivalutazione dell'investimento finanziario Highstreet per 16,5 milioni di euro, derivante dalla valutazione aggiornata di recuperabilità dei flussi di cassa attesi.

Nel grafico viene evidenziato l'impatto netto complessivo in quota Prelios delle rettifiche di valore al portafoglio immobiliare per paese e per periodo di riferimento che hanno inciso negativamente nel corso del 2016 per 0,2 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 18,2 milioni di euro consuntivato durante l'esercizio precedente.



La gestione finanziaria è negativa per 4,2 milioni di euro e si compone di proventi finanziari per 2,5 milioni di euro, sostanzialmente riferibili ai finanziamenti soci in essere, e oneri finanziari per 6,7 milioni di euro riconducibili principalmente al debito bancario conferito.

La situazione patrimoniale consolidata al 31 dicembre 2016 presenta un capitale netto investito pari a 170,5 milioni di euro (di cui 141,5 milioni di euro riferibili a partecipazioni e crediti per finanziamento soci). Il patrimonio netto ammonta a 58,0 milioni di euro, mentre la posizione finanziaria netta è passiva per 86,1 milioni di euro.

Con riferimento a tale partecipazione, si evidenzia come proceda costantemente l'avanzamento *del business plan* che nel 2016 ha già conseguito importanti dismissioni, tali da permettere a Focus Investments S.p.A. di rimborsare oltre il 20% del debito bancario allocato in sede di *spin-off*.

Ai fini di una maggiore informativa vengono di seguito riportati i principali indicatori degli investimenti ritenuti più significativi del Gruppo Focus Investments, rappresentativi di circa l'80% del valore totale delle partecipazioni in fondi e società di investimento e relativi crediti da finanziamento soci, per i quali è stimato un orizzonte temporale di valorizzazione in 24/36 mesi.

(importi in milioni di euro)

Principali investimenti detenuti dal Gruppo Focus	DICEMBRE 2016 -100%			DICEMBRE 2016 - proquota Prelios		
	Valore contabile (*)	Valore di mercato (**)	Debito Bancario Netto	Valore contabile (*)	Valore di mercato (**)	Debito Bancario Netto
Manifatture Milano S.p.A.	90,8	92,6	77,0	39,6	40,4	33,6
Fondo FIPRS	216,9	216,9	122,0	61,3	61,3	41,9
Fondo Spazio Industriale	331,3	351,9	205,0	63,9	67,9	39,6
Fondo Tecla	125,0	125,0	176,7	46,9	46,9	72,1
Highstreet	603,0	622,7	(78,1)	63,5	65,6	(12,7)
Polish Investment II B.V. (Lucchini)	23,6	52,5	(20,2)	8,2	18,3	(7,0)
<b>TOTALE</b>	<b>1.390,6</b>	<b>1.461,6</b>	<b>482,4</b>	<b>283,5</b>	<b>300,4</b>	<b>167,5</b>

(\*) valore contabile delle rimanenze in capo alla società

(\*\*) in base ultime valutazioni disponibili

## 8. RISCHI ED INCERTEZZE

Nonostante il mercato immobiliare abbia manifestato segnali incoraggianti per una futura ripresa, il perdurare della crisi si è riflesso ancora nel settore immobiliare con incertezze riguardo agli effettivi livelli di crescita. Il Gruppo, pur in presenza di ulteriori perdite attese, ha adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale sulla base delle assunzioni e delle verifiche evidenziate nel paragrafo “Prelios nel 2016” e nelle Note Esplicative al paragrafo “Base per la preparazione-adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio”.

Il Gruppo 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 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 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, a seguito del conferimento del ramo d’azienda relativo agli Investimenti in Focus Investments S.p.A. avvenuto il 29 dicembre 2015 e del successivo ingresso di nuovi soci avvenuto in data 12 gennaio 2016, ha ridefinito il perimetro di rischi legati al ramo Investimenti e ha perseguito una maggior focalizzazione dei processi di *risk management* sulla *Management Platform*. Con riferimento al ramo Investimenti, in particolare, il Gruppo considera nelle proprie analisi e valutazioni il mantenimento ed il perdurare dei rischi connessi (i) da un lato, agli effetti sulla valutazione della partecipazione mantenuta e (ii) dall’altro, ai potenziali effetti economici e finanziari connessi alle garanzie rilasciate a Focus Investments S.p.A. come meglio descritto di seguito.

In tale contesto il *risk model* di Gruppo è stato aggiornato, riorganizzando i rischi in base all’effettiva possibilità dell’azienda di controllarne la causa e definendo il collegamento diretto tra le varie aree di rischio e le strategie che la società intende mettere in atto al fine di mitigarne gli effetti:

- “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. Sono fuori dal controllo del Gruppo e hanno effetti negativi sul *business*. E’ possibile ridurre o trasferire gli impatti negativi;
- “Rischi strategici e Rischi finanziari”: (i) i primi 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*; (ii) i secondi sono legati alla capacità dell’azienda di gestire i propri fabbisogni finanziari e i costi correlati, rischi liquidità e di *covenant* sui finanziamenti, rischi di credito, il livello di *equity*. Sono caratteristici del settore dei servizi in cui il Gruppo opera e connessi alle decisioni strategiche: possono diventare fonte di vantaggio competitivo o causare il fallimento degli obiettivi strategici;
- “Rischi operativi”: legati alla capacità di gestire i processi interni in modo efficace ed efficiente. Sono rischi connessi ai processi interni, 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, nonché rischi connessi 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. Sono generati dalla struttura organizzativa, dai processi o dai sistemi quando inefficaci. Devono essere ricondotti all'interno di una soglia di accettabilità.

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 relativo ramo d'azienda a Focus Investments S.p.A.;
- 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.

## 8.1. RISCHI DI CONTESTO ESTERNO

### 8.1.1. 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 marginale, in quello polacco. In tali ambiti, si concentrano, anche le iniziative con patrimoni immobiliari a reddito e di sviluppo posseduti da fondi immobiliari e da veicoli societari cui Prelios normalmente 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.

### 8.1.2. 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.

Nell'area dell'euro la crescita del prodotto prosegue a un ritmo moderato ma in graduale consolidamento, grazie alla spinta proveniente dalle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, in parte condizionata dalle tensioni geopolitiche, rappresenta il maggiore fattore di rischio per l'attività economica. In tale contesto, l'impatto che avranno l'uscita del Regno Unito dalla Comunità Economica Europea e l'avvio di politiche economiche protezionistiche da parte degli Stati Uniti risulta difficile da quantificare, anche se al momento si registra un incremento dell'instabilità nei mercati finanziari.

L'inflazione sta risalendo gradualmente e sono in gran parte rientrati i rischi di deflazione, ma la dinamica di fondo non mostra ancora una tendenza stabile all'aumento.

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 e sulle obbligazioni *corporate* 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.

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, perfezionato a inizio 2016, degli *asset* e delle attività d'investimento ritenute *non core* (gli

“Investimenti”) e, dall’altro, l’attività di *asset management* immobiliare e creditizio e di fornitura di servizi immobiliari (i “Servizi”).

Lo scorporo degli Investimenti da Prelios ha consentito 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), ad oggi prevalentemente connessi al valore della partecipazione in Focus Investments S.p.A..

Con specifico riferimento, invece, all’attività di *pure management company* nel settore immobiliare, i principali effetti negativi potrebbero conseguire da un rallentamento 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.

## 8.2. RISCHI STRATEGICI

### 8.2.1. RISCHIO CONNESSO AL NEGATIVO ANDAMENTO DEI RISULTATI DEL GRUPPO

La 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. Nonostante il mercato immobiliare abbia fatto registrare una crescita delle transazioni nel 2016 e abbia manifestato segnali incoraggianti per il futuro, permangono incertezze riguardo agli effettivi livelli di crescita dei prossimi anni.

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 l’implementazione di azioni mirate di *cost reduction* e riduzione dei costi di *governance* ed ha, altresì, già avviato un percorso finalizzato a valutare possibili operazioni di valorizzazione, anche attraverso *partnership*, con riferimento in particolare alle attività in Germania ed alle attività di *Fund Management* in Italia.

Il Budget 2017, nonostante preveda risultati positivi riferiti all’andamento del *business* Servizi, evidenzia un risultato netto del Gruppo ancora in perdita per effetto dei risultati negativi derivanti dalla partecipazione in Focus Investments S.p.A., con conseguente erosione del patrimonio netto del Gruppo Prelios, senza peraltro determinare necessità di ricapitalizzazione. L’eventuale perdurare della debolezza dell’economia europea, potrebbe, tuttavia, far registrare risultati negativi oltre le attese e determinare un indebolimento della struttura economico-patrimoniale e finanziaria, con un conseguente potenziale impatto sulla continuità aziendale della Società.

### 8.2.2. RISCHI CONNESSI ALLA MANCATA ATTUAZIONE DEL BUDGET 2017 E DEI PIANI 2017-2019 DELLE BUSINESS UNIT DEL GRUPPO

In data 27 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017 nonché le linee guida “qualitative” per la definizione del Piano 2017-2019 (“*Guidelines*”). Tale Piano sarà definito ed approvato tenendo conto dell’evoluzione dei processi competitivi in merito alle possibili operazioni di valorizzazione - anche attraverso *partnership* - delle attività in Germania e di *Fund Management* in Italia.

Infatti, sono stati definiti ed approvati dai consigli di amministrazione delle società controllate, che corrispondono a tutte le *business unit* del Gruppo, i piani 2017-2019, condivisi da Prelios ed utilizzati anche per effettuare l’*impairment test*. Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A., considerando il processo di possibile valorizzazione di alcune aree di *business* attualmente in corso, che potrebbe modificare il perimetro di operatività del Gruppo, ha pertanto approvato il Budget 2017 redatto in continuità di perimetro ed in coerenza con i piani 2017-2019 delle *business unit* del Gruppo. Unitamente al Budget 2017 sono state approvate le sopracitate *Guidelines* che confermano le assunzioni strategiche ed operative dei piani 2017-2019 approvati dalle *business unit* del Gruppo.

Il Budget 2017 ed i piani 2017-2019 delle singole *business unit* del Gruppo 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 Budget 2017 conferma 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 consolida il 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 dalla Società e riferibile principalmente alla partecipazione in Focus Investments S.p.A., la strategia inclusa nel Budget 2017 è quella di proseguire con la valorizzazione di tali investimenti. Si segnala che la Società non prevede alcuna immissione di capitale in Focus Investments S.p.A., non avendo alcun obbligo di contribuzione ulteriore in Focus Investments S.p.A. e società da quest'ultima possedute ad eccezione di quanto eventualmente derivante dagli accordi connessi alle garanzie rilasciate (si veda il successivo paragrafo 8.4.3.), in merito alle quali la Società non prevede ad oggi alcun impatto economico, finanziario e patrimoniale. 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.

Sulla base di quanto sopra descritto, nonché sulla scorta dei risultati al 31 dicembre 2016 che confermano a livello operativo il *trend* delineato, gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all'andamento del settore ed al connesso sviluppo del *business*.

In questo contesto, gli Amministratori non ravvisano - allo stato attuale - elementi che facciano ritenere il Budget 2017 ed i piani 2017-2019 delle singole *business unit* non raggiungibili 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, pur richiedendo la massima attenzione al continuo monitoraggio del livello di liquidità disponibile.

### 8.3. RISCHI FINANZIARI

#### 8.3.1. 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*.

Alla data di riferimento della presente Relazione Finanziaria Annuale, Prelios ha un indebitamento finanziario complessivo pari a 35 milioni di euro. Tale indebitamento fa principalmente riferimento per circa 18 milioni di euro a debiti verso le Banche Finanziatrici (con scadenza delle rate di rimborso a partire dal 2019 e fino al 30 giugno 2022) e a circa 11 milioni di euro ad un debito finanziario per la regolazione di una compravendita del passato che andrà a scadenza per circa la metà nel 2017.

In base alle previsioni del *management*, sulla scorta dell'attuale stato di avanzamento del *business* e sulle specifiche azioni intraprese aventi l'obiettivo di incrementare i flussi finanziari del 2017, meglio commentate al successivo paragrafo 8.3.3. "Rischio di liquidità", e riflesse nel piano aziendale, è ritenuto ragionevole ipotizzare nel Budget 2017, e per gli anni successivi, il mantenimento dell'equilibrio finanziario con un livello di indebitamento sostenibile per il Gruppo e con la previsione di adeguate risorse finanziarie disponibili per far fronte a tali impegni.

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 opportunamente identificati, valutati e gestiti.

Il perseguimento degli obiettivi previsti dal Budget 2017 nonché dalle *Guidelines* è soggetto 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, 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.

### 8.3.2. 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 (sottoscritto dalla Società con le banche finanziatrici nell'ambito dell'Operazione straordinaria di separazione della componente di *business* relativa agli Investimenti da quella dei Servizi e connesso aumento di capitale).

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 8.3.5 per la descrizione dei rischi relativi Focus Investments S.p.A. che potrebbero avere un impatto negativo sul valore della partecipazione detenuta da Prelios S.p.A..

### 8.3.3. 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*, 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. In particolare, come descritto in precedenza, gli Amministratori hanno posto in essere alcune azioni specifiche e ben identificate, alcune delle quali già predefinite o concluse alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale 2016, necessarie a mantenere nel 2017 un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo, in considerazione: (i) del tempo necessario a mettere a regime la pipeline acquisita ed in fase di acquisizione; (ii) della presenza di debiti commerciali scaduti, generati anche nell'ambito dell'operazione straordinaria di spin-off e aumento di capitale; (iii) del rimborso di una parte del debito finanziario. In particolare, le previsioni di cassa del Gruppo tengono conto di alcune azioni poste in essere dagli Amministratori tra cui: (i) l'incasso di posizioni creditorie vantate nei confronti di alcuni veicoli immobiliari, (ii) l'incasso di alcune *fee* per servizi di gestione da prestare in corso d'anno a società collegate a Prelios, (iii) un indennizzo ricevuto nell'ambito di una definizione bonaria di una controversia e (iv) la valorizzazione di alcune partecipazioni. Relativamente all'investimento residuo in Focus Investments S.p.A., non si attendono impatti finanziari per il Gruppo.

Pertanto, le previsioni finanziarie per il 2017 evidenziano la generazione di un flusso di cassa operativo positivo che, incrementato per gli effetti delle azioni in precedenza commentate, risulta adeguato a far fronte agli impegni finanziari esistenti. Tali impegni includono il rimborso della prima rata da 5,5 milioni di euro di uno specifico debito finanziario scadente a settembre 2017.

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.

#### 8.3.4. 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*.

#### 8.3.5. 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 S.p.A. 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., ma con una esposizione dell'87,2% all'interessenza economica dei risultati. 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 S.p.A., 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. e che, eccetto quanto potenzialmente derivante dagli accordi connessi alle garanzie rilasciate (si veda il successivo paragrafo 8.4.3.), Prelios S.p.A. non ha alcun obbligo di contribuzione ulteriore in Focus Investments S.p.A. e società da quest'ultima possedute né ha in previsione di farlo.

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 al cambio di controllo in relazione ai veicoli, *joint-venture* e fondi dalla stessa partecipati; (iv) rischi connessi alla volatilità 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 S.p.A. (di cui al successivo paragrafo 8.4.3.).

## 8.4. RISCHI OPERATIVI

### 8.4.1. RISCHI LEGALI LEGATI A CONTENZIOSI DI NATURA CIVILE E AMMINISTRATIVA

Si segnala che alcuni dei contenziosi descritti nella Relazione Finanziaria Annuale 2015 sono stati conferiti con il ramo d'azienda Investimenti a Focus Investments S.p.A., per tale ragione sono da considerarsi ricompresi nei rischi indicati al precedente paragrafo 8.3.5 e nei limiti di quanto specificato al paragrafo 8.4.3..

Quanto alle strategie di controllo del rischio, si evidenzia come vi sia (i) la costante gestione e monitoraggio dei contenziosi, con il supporto anche di legali esterni, e come (ii) la valutazione del grado di rischio e dell'eventuale determinazione di accantonamenti sia effettuata attraverso analisi interne, elaborate sulla base dei pareri dei legali esterni che assistono la Società e di eventuali altri consulenti tecnici. 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 economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

Tra i rischi legali legati a contenziosi cui il Gruppo è esposto, in particolare 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, sulla base dei pareri ricevuti dai consulenti legali del Gruppo, come remoto.
- Per quanto attiene Prelios Deutschland GmbH ("Prelios DE"), società interamente controllata da Prelios, si segnala che a seguito di possibili inadempimenti risalenti al 2008 nella gestione di alcuni contratti di *property management*, si è ritenuto prudente procedere all'accantonamento di un congruo fondo rischi a fronte di eventuali azioni che potrebbero essere avviate da parte degli inquilini degli immobili allora in gestione.

Oltre ai contenziosi già in corso o potenziali finora descritti, il Gruppo è parte in altri contenziosi o contestazioni non giudiziali su cui valuta un rischio minore, in considerazione della probabilità del verificarsi dell'evento negativo e del relativo impatto. Tra questi si segnalano in particolare i seguenti:

- Alcuni contenziosi relativi all'iniziativa del Consorzio G6 Advisor, che svolgeva attività di gestione in relazione alla dismissione di alcuni portafogli immobiliari oggetto di cartolarizzazione (oggi terminata), 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 circa 25 milioni di euro; il rischio di soccombenza nei giudizi è stato valutato, sulla base dei pareri ricevuti dai consulenti legali del Gruppo, come remoto e, in ogni caso, si evidenzia che i contenziosi in essere si riferiscono all'attività svolta da altro consorziato rispetto a Prelios Agency S.p.A. che, ai sensi degli accordi a suo tempo sottoscritti, è responsabile esclusivo e tenuto a manlevare gli altri consorziati.
- Il *claim* promosso da una società di costruzioni, che ha convenuto in giudizio Prelios S.p.A., formulando richiesta di risarcimento del danno pari a 6,4 milioni di euro circa in ragione dell'asserito mancato adempimento di una scrittura privata, che controparte ritiene essere stata sottoscritta nel 2006, ma completamente disconosciuta da Prelios S.p.A.. In tale atto risulterebbe un asserito impegno della Società, quale capogruppo, 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 S.p.A.).

- Nel febbraio 2005 Prelios S.p.A. e le società del Gruppo, nello specifico Prelios Property & Project Management S.p.A. (oggi Prelios Integra 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 S.p.A. – 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, inizialmente quantificati in 82 milioni di euro, ma la cui entità si è progressivamente ridotta nel prosieguo delle interlocuzioni; nessuna determinazione è stata comunque definita tra le parti alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale.

Con riferimento ai contenziosi o alle contestazioni non giudiziali segnalate nella Relazione Finanziaria Semestrale, sono stati definiti o sono in corso di definizione i seguenti:

- 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. Nel corso del mese di febbraio 2017 le parti hanno siglato un accordo transattivo con la definizione bonaria e tombale della relativa controversia.
- Prelios S.p.A. 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 asserita mancata richiesta di un'autorizzazione alle Autorità polacche, alcuni veicoli posseduti dalla *joint venture* avrebbero potuto subire delle perdite patrimoniali. In tale circostanza l'investitore estero aveva prospettato la possibilità di chiedere il risarcimento dei danni a Prelios Polska Sp. z.o.o., società controllata da Prelios S.p.A., che - a quella data - prestava servizi di *asset management* in favore dei veicoli oggetto dell'operazione straordinaria. Ad inizio 2017, è stato però condiviso un *Settlement Agreement* con tutti i soggetti coinvolti, in base al quale ciascuno rinunciava alle rispettive pretese, in particolare l'investitore estero rinunciava a possibili azioni legali nei confronti di Prelios Polska Sp. z.o.o. in merito alle attività di servizio dalla stessa effettuate. L'accordo è attualmente in fase di finalizzazione per la successiva formalizzazione.
- Inoltre, si segnala che in relazione alla 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 e relativa 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. la Commissione non ha ritenuto sussistenti i presupposti per l'adozione di alcun provvedimento sanzionatorio ed ha, pertanto, disposto l'archiviazione del procedimento.

#### **8.4.2. RISCHI LEGATI A CONTESTAZIONI DA PARTE DELLE AUTORITÀ FISCALI**

Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale le vertenze fiscali contestate dalle autorità fiscali italiane a Prelios S.p.A. e alcune sue controllate e ancora pendenti sono pari a circa complessivi 0,8 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.

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

#### **8.4.3. 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 S.p.A., ricomprese/i nel ramo d'azienda stesso o dalla violazione di previsioni contenute in qualsiasi statuto, regolamento e/o accordo applicabile a Prelios S.p.A., Focus Investments S.p.A. e/o alle sue 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.

Si ricorda che Prelios S.p.A. aveva rilasciato un'apposita garanzia relativa ad eventuali 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 attinente Spazio Investment N.V. 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 fosse risultato di ammontare superiore e vi fosse stata capienza con riguardo al predetto limite di 25 milioni di euro, limite massimo comunque non superabile. In data 21 aprile si è concluso con esito favorevole l'arbitrato tra Focus Investments International B.V. e Spazio Investment N.V., per effetto del quale viene definitivamente meno la menzionata garanzia di 7 milioni di euro.

Tali garanzie hanno una durata di 36 mesi successivi al 12 gennaio 2016.

Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale, Prelios S.p.A. ha ricevuto da Focus Investments S.p.A. alcune comunicazioni relative a potenziali passività rilevanti ("Claim") che asseritamente darebbero origine all'attivazione di garanzie in caso di effettiva concretizzazione in via definitiva dei relativi eventi, di importo in alcuni casi anche significativo.

Tali Claim, si riferiscono - nella pressoché loro totalità - a fatti che, allo stato, potrebbero dare origine a passività meramente potenziali - e, quindi, non attuali - non essendosi ancora concretizzati in via definitiva i relativi possibili eventi e relativi effetti, per cui non possono comunque dare diritto ad alcuna richiesta attuale di indennizzo, considerate anche le espresse limitazioni contrattuali agli eventuali obblighi di indennizzo per cui nessun indennizzo è dovuto (i) per passività rilevanti di importo inferiore ad 50.000 euro (il "Limite Minimo dell'Indennizzo") e (ii) sino a che la sommatoria degli indennizzi eccedenti il Limite Minimo dell'Indennizzo non sia almeno pari ad 2.500.000 euro (la "Franchigia").

Si evidenzia, peraltro, che per alcuni di tali Claim - che rappresentano la massima parte dell'entità complessiva del relativo importo e che sono connessi ad azioni e/o asserite pretese da parte di terzi - il rischio che le vicende sottostanti abbiano un esito negativo, con l'effetto di rendere attuale le passività potenziali, è allo stato valutato, sulla base delle indicazioni e valutazioni dei consulenti legali che seguono le relative vicende, come remoto e comunque non probabile.

Per altri Claim - di minore entità complessiva del relativo ammontare - la maggior parte sono connessi ad eventi per i quali non vi è condivisione di interpretazione tra Prelios S.p.A. e Focus Investments S.p.A., in particolare riguardo all'asserito incremento di costi ed oneri relativi ad alcune iniziative. In proposito, anche sulla base delle indicazioni e valutazioni dei consulenti legali che assistono la Società, risulta da escludere la fondatezza delle relative richieste. Quanto alle altre fattispecie oggetto di Claim, a prescindere da ogni eventuale e sempre possibile contestazione in merito da parte di Prelios S.p.a., queste risultano - allo stato - di ammontare inferiore a quello della franchigia e quindi, anche nella denegata ipotesi in cui si dovesse ritenere

integrata una responsabilità di Prelios S.p.A., questa non sarebbe tenuta ad indennizzare Focus Investments S.p.A., sino al superamento della franchigia stessa.

In ogni caso, sulla base delle informazioni finora rese note, Prelios S.p.A. ha sin d'ora integralmente e categoricamente respinto i Claim, con riferimento a ciascuna situazione – anche in termini di inammissibilità, invalidità ed infondatezza degli stessi, riservandosi comunque ogni ulteriore e/o diversa argomentazione, valutazione, diritto ed azione, nel caso in cui gli eventi sottostanti alle asserite passività potenziali dovessero effettivamente concretizzarsi in via definitiva.

Peraltro, anche in considerazione dell'evidenziato stato di mera potenzialità dei relativi fatti, le parti hanno concordato una sospensione fino al 30 giugno 2018, di tutti i termini e condizioni previsti per l'attivazione di eventuali controversie in merito alle garanzie.

Pertanto, allo stato attuale, non si ravvisano elementi che facciano prevedere impatti economici, finanziari e patrimoniali.

#### **8.4.4. 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: *fund 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 definisce 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.

#### **8.4.5. CYBER RISK**

L'obiettivo degli attacchi informatici si sta spostando sempre più verso azioni finalizzate all'ottenimento di vantaggi economici: furto di identità o blocco di dati con richiesta di riscatto.

Negli ultimi tre anni l'insicurezza cibernetica a livello globale è cresciuta in modo significativo, le tipologie di aggressori si sono moltiplicate e le perdite economiche sono aumentate di quattro volte. La disponibilità diffusa di nuovi dispositivi tecnologici a basso costo, che sono intrinsecamente poco o per nulla sicuri se confrontati con le capacità di nuocere degli *hackers*, ha portato a un notevole incremento della superficie esposta a possibili attacchi. Il rapporto Clusit sull'Italia descrive il 2016 come "l'anno peggiore di sempre in termini di evoluzione delle minacce cyber e del relativo impatto".

Come incidenza del fenomeno per Prelios, il traffico settimanale di messaggi potenzialmente dannosi bloccati dai sistemi di protezione è pari a circa 53.000. Il rischio di esposizione potenziale è incrementato dal ruolo sempre più centrato del singolo (*social security*) e da una crescente commistione tra mondo *enterprise* e personale (necessità di accedere a contenuti e servizi aziendali con qualunque dispositivo e da qualunque posto).

Prelios ha sempre dato opportuna attenzione alla sicurezza informatica anche allocando ogni anno un *budget* specifico per infrastruttura e servizi a supporto degli utenti. Nel corso del 2016 Prelios ha investito nella formazione e nella sensibilizzazione dei propri dipendenti, organizzando un corso di formazione per tutto il personale, supportato dalla verifica dei risultati attraverso simulazioni e test di efficacia

## 9. EVENTI SUCCESSIVI

In data 30 gennaio 2017 il Consiglio di Amministrazione di Prelios Società di Gestione del Risparmio, in relazione alla procedura competitiva per la cessione in blocco del portafoglio immobiliare residuo di Tecla - Fondo Uffici ha analizzato le offerte condizionate di acquisto pervenute alla Società e si è riservato di effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche in relazione alle stesse.

In data 13 aprile 2017 si è riunito il Consiglio di Amministrazione che ha preso atto che la Società ha ricevuto nei giorni precedenti, per il tramite dell'*advisor* Mediobanca, alcune *non binding offers* (offerte non vincolanti) relative a possibili *partnership* aventi per oggetto le attività di *fund management* in Italia (Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.). Si ricorda, infatti, che, come già reso noto al mercato nel corso del 2016, Prelios S.p.A. ha deliberato un percorso finalizzato a realizzare possibili operazioni di *partnership* per le attività di *fund management*, nonché di valorizzazione delle attività in Germania, che potranno essere definite solo in esito al processo competitivo avviato. Le *non binding offers* ricevute sono pertanto oggetto di approfondimento e valutazione da parte della Società, per definire, di conseguenza, le successive fasi della procedura. Per quanto concerne l'analogo processo competitivo avviato per valutare la possibile cessione delle attività tedesche, la Società è ancora in attesa di ricevere le *non binding offers*.

Sempre in data 13 aprile, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha cooptato – ai sensi dell'art. 2386 del codice civile – Cesare Ferrero quale Amministratore della Società, in sostituzione di Andrea Mangoni che aveva in precedenza rassegnato le proprie dimissioni. Cesare Ferrero è stato altresì individuato quale "Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi", con l'attribuzione dei compiti e responsabilità all'uopo espressamente previsti dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana cui Prelios S.p.A. ha aderito, qualificandolo – per l'effetto dell'incarico ricevuto – Amministratore esecutivo della Società.

In data 27 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, nonché le linee guida "qualitative" per la definizione del Piano 2017-2019 di Gruppo (già approvato dalle singole *business unit* del Gruppo). L'incremento dei ricavi e la crescita della redditività costituiranno peraltro il focus strategico del Piano Industriale 2017-2019, che sarà definito e approvato nella seconda metà dell'esercizio alla luce dell'evoluzione dei processi competitivi avviati in merito alle possibili operazioni di *partnership* per le attività di *Fund Management* in Italia, e di valorizzazione delle attività in Germania, come già reso noto al mercato.

In particolare, i principali obiettivi del Budget 2017 consistono in:

- forte presenza nel mercato della gestione in *outsourcing* dei *distressed assets*, che presenta una domanda in crescita anche grazie a quanto delineato dalla Banca Centrale Europea;
- centralità di PRECS quale catalizzatore e chiave di accesso su cui sviluppare *cross-fertilization* con le altre società del Gruppo;
- sviluppo servizi immobiliari focalizzato su servizi tecnici ad alto valore aggiunto su patrimoni immobiliari e di credito;
- efficientamento della struttura societaria ed organizzativa attraverso azioni mirate mantenendo il costante *focus* sul contenimento dei costi.

Sempre in data 27 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha altresì esaminato le *non binding offers* (offerte non vincolanti) relative a possibili *partnership* aventi per oggetto le attività di *Fund Management* in Italia (Prelios SGR) ricevute tramite l'*advisor* Mediobanca. Il Consiglio ha deliberato di proseguire con diversi primari operatori di elevato *standing*, italiani ed esteri, le attività di approfondimento e valutazione relative alla struttura di un'eventuale operazione di *partnership*, caratterizzata da finalità di aggregazione e crescita, con l'obiettivo di giungere alla formulazione di *binding offers* (offerte vincolanti) da ricevere entro il prossimo mese di giugno. Con l'occasione, si ricorda che Prelios S.p.A. ha inoltre avviato un processo competitivo volto a valutare la possibile valorizzazione delle attività tedesche, che – a seguito delle analisi a oggi effettuate – prevede la loro eventuale cessione a terzi; relativamente a tale processo, si è in attesa di ricevere le *non binding offers*.



## 10. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo, a valle della completata ristrutturazione, considera il 2017 l'anno dedicato alla focalizzazione della propria offerta di servizi con l'obiettivo di raggiungere il migliore posizionamento strategico all'interno del mercato di riferimento. Proprio in considerazione dell'evolversi migliorativo del mercato, coerentemente con le attese di sviluppo incluse nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle proprie *business unit*, Prelios S.p.A. ha individuato e sta attuando una serie di interventi ed iniziative con l'obiettivo di concretizzare lo sforzo commerciale e le opportunità generate già nel corso del 2016, in virtù delle elevate competenze che la società ha dimostrato di poter esprimere.

Si evidenzia come il conseguimento dei risultati 2017 sia altamente influenzato dalla realizzazione dell'incremento dei volumi delle masse gestite che dovrà concretizzarsi grazie alle attività commerciali intensificate in questi mesi, soprattutto con riferimento al mercato dei *Non Performing Loan*, al mercato dell'*Asset Management* anche per investitori istituzionali esteri e al mercato dei servizi tecnici ad alto valore aggiunto per patrimoni immobiliari e di credito, anche *distressed*.

L'esercizio 2017, in continuità con riferimento al perimetro societario per Prelios, si presenta per il Gruppo come un anno di transizione per focalizzare l'offerta di servizi e per raggiungere il migliore posizionamento strategico all'interno del mercato di riferimento. Questo in considerazione dei tempi necessari per le possibili operazioni straordinarie e per l'entrata a regime delle iniziative commerciali oggi in *pipeline* nel mercato dei servizi nei settori NPL e *distressed asset*.

In conclusione, anche a seguito (i) dell'Operazione Straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale conclusa ad inizio 2016, (ii) dei risultati al 31 dicembre 2016 e (iii) delle operazioni di sviluppo del *business* previste nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle *business unit*, (iv) unitamente al positivo effetto atteso da specifiche azioni in precedenza commentate aventi l'obiettivo di incrementare i flussi finanziari del 2017, gli Amministratori di Prelios ritengono ragionevole l'assunzione che il Gruppo possa continuare ad operare in continuità.

In questo contesto, coerentemente con quanto premesso, si prevedono - quali target 2017:

- un Fatturato consolidato uguale o maggiore rispetto al 2016;
- un ROS consolidato maggiore a *mid single digit*.

## 11. 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.

## 12. ALTRE INFORMAZIONI

### 12.1. ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI

In data 19 maggio 2016 si è tenuta, in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti.

L'Assemblea ha approvato il bilancio dell'esercizio 2015 che si è chiuso con una perdita netta di circa 29,6 milioni di euro, rinviata a nuovo.

In conformità alla normativa vigente, è stata poi sottoposta all'Assemblea la richiesta di integrazione dell'ordine del giorno 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, ("Negentropy"), detentore di numero 38.173.500 azioni ordinarie della Società, pari al 3,31% del capitale ordinario votante.

In proposito, è stata richiesta l'integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea con l'aggiunta del seguente punto: "*Nomina di nuovi Amministratori, fino a un massimo di 3, previa rideterminazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione dagli attuali 11 (undici) fino a 13 (tredici) membri. Deliberazioni inerenti e conseguenti*" e proponendo, in particolare, di: (i) rideterminare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società, incrementandolo dagli attuali 11 (undici) fino a 13 (tredici) membri; (ii) nominare fino a 3 (tre) nuovi Amministratori della Società.

In considerazione dell'integrazione richiesta, Negentropy ha chiesto altresì che i relativi argomenti fossero discussi dall'Assemblea subito dopo la trattazione del primo punto, "*Bilancio al 31 dicembre 2015. Deliberazioni inerenti e conseguenti*", in modo da eventualmente assorbire e superare la discussione e deliberazione di quanto era previsto al secondo punto, "*Nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti*".

L'Assemblea ha respinto quanto sopra proposto con il voto contrario della maggioranza degli aventi diritto al voto.

Pertanto, in esito a quanto sopra, l'Assemblea ha deliberato di non procedere alla sostituzione del Signor Sergio Iasi (che aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società) e di ridurre il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione di una unità, da numero 11 (undici) amministratori a numero 10 (dieci) amministratori.

L'Assemblea ha, poi, nominato con il sistema del voto di lista i componenti del Collegio Sindacale per gli esercizi 2016 – 2017 – 2018, avuto riguardo alle due liste presentate e rese note al mercato ai sensi di legge. In particolare, ai sensi delle vigenti disposizioni normative e di Statuto, sono stati eletti:

- dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., che ha conseguito la maggioranza dei voti, due Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti;
- dalla lista presentata da Negentropy Capital Partners LLP[1] (che ha dichiarato di agire in nome e per conto del fondo comune di investimento Negentropy Sicaf-Sif / Negentropy Special Situation Fund, Luxembourg), che ha conseguito la minoranza dei voti, il Presidente del Collegio Sindacale e un Sindaco supplente.

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.

## **12.2. AZIONI PROPRIE**

Al 31 dicembre 2016, la Società detiene in portafoglio n. 1.788 azioni ordinarie proprie su un totale di n. 1.153.098.810 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.

## **12.3. 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".

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. La capogruppo Prelios S.p.A. e le controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno optato per il rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018.

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios.

## **12.4. LIQUIDAZIONE IVA DI GRUPPO**

Per il periodo d'imposta 2016 Prelios S.p.A., in qualità di società controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, che hanno manifestato volontà di adesione, hanno optato per una autonoma liquidazione IVA di Gruppo.

## **12.5. 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.

### 13. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.

Nel corso del primo trimestre 2016, come noto, si è perfezionata l'operazione straordinaria, che ha portato alla separazione della componente di *business* relativa agli Investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari, nonché all'aumento di capitale sociale e alla rimodulazione del debito, più in particolare:

- in data 25 febbraio 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 di Prelios. In particolare – in ossequio agli impegni previsti dall'Accordo Quadro con i Partners (Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A.) e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione del debito con le Banche Finanziatrici, l'emissione degli SFP a favore di Prelios è avvenuta 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 dal Prelios in Focus Investments al momento della costituzione della società veicolo. Da tale adempimento, previsto tra le condizioni poste per il buon esito della complessiva operazione straordinaria, consegue la totale liberazione di Prelios dalla responsabilità solidale relativa al debito conferito in Focus Investments, pari a 176 milioni di euro circa, alla data di efficacia del conferimento.

In data 10 marzo 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.
- Si segnala che, nel contesto di quanto previsto nei termini e condizioni dell'operazione straordinaria di aumento del capitale sociale e rimodulazione del debito, in data 9 marzo Prelios S.p.A. ha acquistato da Intesa Sanpaolo il 10% del capitale sociale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., al prezzo di 6,5 milioni di euro; ad oggi Prelios SGR risulta pertanto partecipata interamente da Prelios S.p.A..

In data 21 marzo il dott. Sergio Iasi, Amministratore Delegato di Prelios S.p.A., avendo raggiunto gli obiettivi prefissati, ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica. Allo scopo di garantire la continuità gestionale e in considerazione del nuovo assetto raggiunto, il Consiglio di Amministrazione ha istituito la Direzione Generale, affidando l'incarico con tutte le deleghe operative già in capo all'AD al sig. Riccardo Serrini, che mantiene altresì la carica di Amministratore Delegato nella controllata Prelios Credit Servicing S.p.A..

In data 19 maggio l'Assemblea degli Azionisti, riunitasi in sede ordinaria, ha approvato il bilancio dell'esercizio 2015, deliberando il riporto a nuovo della perdita pari a circa 29,6 milioni di euro. L'Assemblea ha, tra l'altro, nominato il nuovo Collegio Sindacale, che rimarrà in carica per tre esercizi, fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018.

Al 31 dicembre 2016 Prelios S.p.A. ha registrato una perdita netta pari a 11,3 milioni di euro, a fronte di una perdita netta di 29,6 milioni di euro dell'anno precedente.

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

<b>(in milioni di euro)</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Totale ricavi operativi	6,3	12,4
Risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni	(8,5)	(33,0)
Gestione finanziaria	(3,8)	(0,7)
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	-	4,3
Risultato netto	(11,3)	(29,6)

I ricavi operativi ammontano a 6,3 milioni di euro, a fronte di 12,4 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) e utilizzo del marchio; nel 2015 i ricavi operativi includevano inoltre il rilascio di alcuni accantonamenti effettuati negli anni precedenti, nonché, per circa 0,7 milioni di euro, i corrispettivi per prestazioni di *asset management* verso le società partecipate, attività trasferita alla collegata Focus Investments S.p.A. con il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti.

Il risultato operativo comprensivo del risultato da partecipazioni è negativo per 8,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo per 33,0 milioni di euro del 2015. Si rileva in particolare un miglioramento del risultato da partecipazioni, che nel 2015 includeva perdite nette di valore sulle partecipazioni per 30,4 milioni di euro.

La gestione finanziaria risulta negativa per 3,8 milioni di euro, rispetto ad un valore negativo per 0,7 milioni di euro del precedente esercizio. La contrazione degli interessi attivi, dovuta al conferimento nel Ramo Investimenti dei crediti finanziari vantati verso le società *investment*, è più che compensata dalla riduzione degli interessi passivi (nominali e figurativi) relativi al finanziamento bancario. Si segnala, inoltre, che al 31 dicembre 2016 gli oneri finanziari includono l'effetto economico negativo senza impatto monetario di 3,4 milioni di euro derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale del debito finanziario, ridotto per 48 milioni di euro nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale; nel 2015 invece la gestione finanziaria beneficiava del 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 2015 il risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute (positivo per 4,3 milioni di euro) si riferiva ai proventi e agli oneri derivanti da attività e passività oggetto di "*discontinued operations*", quale si configurava, 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 operazione non ha avuto impatti sul risultato economico del 2016 della capogruppo.

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

<b>(in milioni di euro)</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Immobilizzazioni	123,1	279,9
<i>di cui partecipazioni</i>	111,7	269,2
Capitale circolante netto	(5,0)	(2,8)
<b>Capitale netto Investito</b>	<b>118,1</b>	<b>277,1</b>
Patrimonio netto	70,7	19,8
Fondi	5,9	6,3
Posizione finanziaria netta	41,5	251,0
<b>Totale e copertura del CNI</b>	<b>118,1</b>	<b>277,1</b>

La voce “Immobilizzazioni” ha subito un decremento netto di 156,8 milioni di euro rispetto al dicembre 2015, riconducibile essenzialmente al perfezionamento dell’operazione di *spin off* del Ramo Investimenti; infatti, a seguito dell’avveramento delle condizioni sospensive previste dall’accordo di rimodulazione del debito finanziario, il valore della partecipazione detenuta in Focus Investments S.p.A. si è incrementato per l’importo di 19,95 milioni di euro per la sottoscrizione degli SFP, e si è ridotto per il valore contabile del debito conferito, pari a 173,4 milioni di euro.

Il capitale circolante netto passa da un valore negativo di 2,8 milioni di euro del 31 dicembre 2015 ad un valore parimenti negativo di 5 milioni di euro al 31 dicembre 2016. Si ricorda che al 31 dicembre 2015 il capitale circolante netto includeva l’ammontare dei costi già sostenuti in relazione all’operazione di aumento di capitale e rimodulazione del debito, sospesi in attesa del perfezionamento dell’operazione, per un valore pari a circa 2,2 milioni di euro; tali costi, unitamente a quelli sostenuti nel 2016, sono stati portati a diretta riduzione del patrimonio netto e del valore attuale del debito.

Il capitale netto investito ammonta a 118,1 milioni di euro a fronte di 277,1 milioni di euro del 31 dicembre 2015. Il decremento è attribuibile essenzialmente alla già citata riduzione nel valore delle partecipazioni detenute in società del Gruppo.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2016 risulta pari a 70,7 milioni di euro rispetto a 19,8 milioni al 31 dicembre 2015; tale variazione è riconducibile all’operazione di aumento del capitale sociale conclusa positivamente nel primo trimestre 2016 (effetto positivo di 62,2 milioni di euro, al netto dei costi connessi all’operazione), nonché al risultato netto di esercizio negativo per 11,3 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2016 risulta a debito per 41,5 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 251 milioni di euro a fine 2015. Il saldo beneficia principalmente della citata liberazione di Prelios dalla responsabilità solidale relativa al debito conferito in Focus Investments (effetto positivo pari a 173,4 milioni di euro), nonché dell’ulteriore riduzione del debito bancario per complessivi 48 milioni di euro connessa all’operazione di aumento del capitale.

Le disponibilità liquide ammontano a 9,3 milioni di euro rispetto a 26,5 milioni di euro del 31 dicembre 2015.

### **Risorse umane**

Al 31 dicembre 2016 gli organici di Prelios S.p.A. ammontano a 32 unità, a fronte di 37 unità al 31 dicembre 2015. L’organico è costituito da n. 11 dirigenti, n. 6 quadri e n. 15 impiegati.

## 14. ALLEGATI

### ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato della gestione** (4,1 milioni di euro): determinato dal risultato operativo contabile (-3,8 milioni di euro) a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (-18,6 milioni di euro) del prospetto di conto economico consolidato rettificati delle rispettive componenti incluse nel Risultato attività di Investimento (rispettivamente pari a -1,0 milioni di euro e -18,9 milioni di euro) e degli oneri di ristrutturazione (-6,6 milioni di euro).
- **Risultato attività di Investimento** (-18,8 milioni di euro): ottenuto dal risultato operativo e dal risultato da partecipazione relativi alla sola componente Investimenti, rispettivamente pari a -1,0 milioni di euro e -18,7 milioni di euro) a cui si aggiungono i proventi da finanziamento soci per 1,1 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari), eventualmente rettificati della perdita da valutazione del portafoglio NPL (inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari") e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (per -0,2 milioni di euro).
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (-5,8 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.
- **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 della gestione</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Risultato operativo	(3,8)	(18,4)
Risultato operativo attività di Investimento	1,0	16,4
Risultato da partecipazioni	(18,6)	(14,9)
Risultato da partecipazioni attività di Investimento	18,9	15,2
Oneri di ristrutturazione	6,6	0,9
<b>Totale</b>	<b>4,1</b>	<b>(0,8)</b>

<b>Risultato attività di Investimento</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Risultato operativo attività di Investimento ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(1,0)	(14,7)
Risultato da partecipazioni attività di Investimento ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(18,7)	1,0
Proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	1,1	4,8
Perdita da valutazione portafoglio NPL	-	(1,9)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (1)	(0,2)	(18,2)
<b>Totale</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(29,0)</b>

<b>Proventi finanziari (Oneri finanziari)</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>	<b>DICEMBRE 2015</b>
Oneri finanziari	(6,0)	(20,7)
Proventi finanziari	1,4	10,2
Proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(1,1)	(4,8)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	-	1,9
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (1)	-	0,2
Oneri di ristrutturazione	(0,1)	(0,3)
<b>Totale</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(13,5)</b>

**NOTE**

(1) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel corso del 2016 sono complessivamente negative per 0,2 milioni di euro (pro quota di competenza del Gruppo) rilevati nel risultato da partecipazioni.



## ALLEGATO B

### Glossario

- **Attività di Investimento:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari, prevalentemente rappresentata dalla partecipazione in Focus Investments S.p.A..
- **Banche Finanziatrici e/o Finanziatori:** Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banco BPM, 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.
- **Budget 2017:** approvato dal Consiglio di amministrazione del 27 aprile 2017.
- **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.
- **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.
- **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.

- **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.
- **Nuovo Accordo di Rimodulazione:** il nuovo accordo di rimodulazione sottoscritto in data 8 ottobre 2015 tra Prelios S.p.A., Banca IMI S.p.A., in qualità di banca agente, e le banche finanziatrici contenente i termini e le condizioni della rimodulazione dell'indebitamento finanziario di Prelios S.p.A. ed in particolare del debito conferito e del debito residuo Prelios S.p.A. nell'ambito dell'Operazione, così come meglio definita di seguito.
- **Operazione:** l'operazione straordinaria, a carattere strategico, funzionale al risanamento del Gruppo Prelios, perfezionata nei primi mesi del 2016, attraverso il completamento del processo di focalizzazione dello stesso sulla componente *business* relativa ai Servizi ed il suo riposizionamento quale "*pure management company*". In particolare la stessa ha previsto le seguenti azioni:
  - il conferimento in Focus Investments S.p.A. (società partecipata da Prelios S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C.) del Ramo d'Azienda Investimenti di Prelios S.p.A. afferente al *business* Investimenti unitamente ad una porzione del debito relativo al Finanziamento *Senior*;
  - l'esecuzione del nuovo accordo contenente i termini e le condizioni della rimodulazione tra l'altro dell'indebitamento finanziario del Gruppo Prelios *post* Conferimento (Nuovo Accordo di Rimodulazione);
  - l'ingresso nel capitale sociale di Focus Investments S.p.A., da parte di Pirelli & C., Intesa Sanpaolo S.p.A. e UniCredit S.p.A., mediante sottoscrizione e 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* di Focus Investments S.p.A. che ha determinato 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 (25%), ma con la maggioranza dei diritti patrimoniali ed economici (87,20%) e la conseguente valutazione con il metodo del patrimonio netto della partecipazione in Focus Investments S.p.A. da parte di Prelios;
  - l'Aumento di Capitale in Opzione da parte delle Banche Finanziatrici e di Banca Imi S.p.A..
- **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%.
- **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 & Holding:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie attività di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei *Real Estate Services* che includono *property e project management* (cd. "Integra"), servizi di intermediazione immobiliare (cd. "Agency") e valutazioni immobiliari (cd. "Valuations"), con inclusione delle relative spese generali ed amministrative (G&A).
- **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..

**ALLEGATO C****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 2016 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2016 coi corrispondenti valori della capogruppo Prelios S.p.A..

(in migliaia di euro)	<b>Risultato netto</b>	<b>Patrimonio netto</b>
<b>Bilancio separato di Prelios S.p.A.</b>	<b>(11.301)</b>	<b>70.734</b>
Rettifiche di consolidamento:		
- contributo società controllate	(751)	(2.130)
- contributo società collegate e <i>joint venture</i>	(17.726)	22.597
- altre rettifiche di consolidato	-	(235)
<b>Bilancio consolidato Gruppo Prelios (quota attribuibile al Gruppo)</b>	<b>(29.778)</b>	<b>90.966</b>

**B. IL GRUPPO PRELIOS – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2016**

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

Nota	ATTIVITA'	31.12.2016	31.12.2015
	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	690	800
2	Immobilizzazioni immateriali	57.381	58.595
3	Partecipazioni	60.124	123.732
4	Altre attività finanziarie	13.824	25.151
5	Attività per imposte differite	7.028	7.461
7	Altri crediti	120	86.346
	<i>di cui verso parti correlate</i>	16	81.088
	<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>139.167</b>	<b>302.085</b>
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
9	Rimanenze	-	39.317
6	Crediti commerciali	40.229	41.956
	<i>di cui verso parti correlate</i>	14.854	16.538
7	Altri crediti	11.088	19.701
	<i>di cui verso parti correlate</i>	5.754	9.146
10	Disponibilità liquide	23.630	72.607
8	Crediti tributari	1.393	2.768
	<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>76.340</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>	0	1.744
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>215.507</b>	<b>480.178</b>
Nota	PATRIMONIO NETTO	31.12.2016	31.12.2015
	<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		
11	Capitale sociale	55.678	49.216
12	Altre riserve	44.603	(8.980)
13	Utili/(Perdite) a nuovo	20.463	67.477
	Risultato del periodo	(29.778)	(44.537)
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>90.966</b>	<b>63.176</b>
14	<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>	<b>15</b>	<b>2.871</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>90.981</b>	<b>66.047</b>
	PASSIVITA'	31.12.2016	31.12.2015
	<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	23.914	247.089
	<i>di cui verso parti correlate</i>	630	-
17	Altri debiti	521	5.527
18	Fondo rischi e oneri futuri	8.084	33.779
5	Fondi per imposte differite	2.362	2.527
19	Fondi del personale	11.419	11.103
	<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>46.300</b>	<b>300.025</b>
	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
15	Debiti verso banche e altri finanziatori	11.101	10.716
	<i>di cui verso parti correlate</i>	4.892	5.141
16	Debiti commerciali	42.693	54.902
	<i>di cui verso parti correlate</i>	1.605	2.568
17	Altri debiti	14.688	25.017
	<i>di cui verso parti correlate</i>	3.382	1.796
18	Fondo rischi e oneri futuri	9.172	15.409
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	150
20	Debiti tributari	572	8.062
	<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>78.226</b>	<b>114.106</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>124.526</b>	<b>414.131</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>215.507</b>	<b>480.178</b>
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)

<b>Nota</b>		<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
21	Ricavi per vendite e prestazioni	76.761	70.908
	Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	(2.749)
22	Altri proventi	3.053	14.000
	<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>79.814</b>	<b>82.159</b>
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>18.411</i>	<i>23.292</i>
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>791</i>	<i>5.066</i>
	Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(186)	(1.791)
	Costi del personale	(31.712)	(36.049)
	Ammortamenti e svalutazioni	(758)	(1.234)
	Altri costi	(50.927)	(61.477)
23	<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(83.583)</b>	<b>(100.551)</b>
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(5.496)</i>	<i>(5.416)</i>
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(7.437)</i>	<i>(6.017)</i>
	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(3.769)</b>	<b>(18.392)</b>
24	Risultato da partecipazioni di cui:	(18.624)	(14.862)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(18.728)</i>	<i>(15.383)</i>
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>-</i>	<i>255</i>
	- quota di risultato di società collegate e joint venture	(18.534)	(10.915)
	- dividendi	76	404
	- utili su partecipazioni	32	118
	- perdite su partecipazioni	(198)	(4.469)
25	Proventi finanziari	1.409	10.175
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.092</i>	<i>5.044</i>
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>-</i>	<i>279</i>
26	Oneri finanziari	(6.007)	(20.740)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(345)</i>	<i>(334)</i>
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>-</i>	<i>(26)</i>
	<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(26.991)</b>	<b>(43.819)</b>
27	Imposte	(2.795)	(4.933)
	<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(29.786)</b>	<b>(48.752)</b>
	di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(8)	104
	<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	<b>-</b>	<b>4.319</b>
	<b>RISULTATO DEL GRUPPO</b>	<b>(29.778)</b>	<b>(44.537)</b>
28	<b>RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro):</b>		
	base	(0,02)	(0,06)
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)*

		01.01.2016-31.12.2016			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A</b>	<b>Risultato dell'esercizio</b>			<b>(29.786)</b>	<b>(29.778)</b>	<b>(8)</b>
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>(248)</b>	<b>36</b>	<b>(212)</b>	<b>(212)</b>	<b>-</b>
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(25)	-	(25)	(25)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(183)	36	(147)	(147)	-
	- Adeguamento al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	(377)	83	(294)	(294)	-
	- (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	194	(47)	147	147	-
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e joint venture	(40)	-	(40)	(40)	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(40)	-	(40)	(40)	-
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>(907)</b>	<b>43</b>	<b>(864)</b>	<b>(864)</b>	<b>-</b>
	Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(907)	43	(864)	(864)	-
<b>B</b>	<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>(1.155)</b>	<b>79</b>	<b>(1.076)</b>	<b>(1.076)</b>	<b>-</b>
<b>A+B</b>	<b>Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(30.862)</b>	<b>(30.854)</b>	<b>(8)</b>

		01.01.2015-31.12.2015			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A</b>	<b>Risultato dell'esercizio</b>			<b>(44.433)</b>	<b>(44.537)</b>	<b>104</b>
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>4.188</b>	<b>(1.163)</b>	<b>3.025</b>	<b>2.720</b>	<b>305</b>
	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 fair value 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 joint venture	(59)	-	(59)	(58)	(1)
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(59)	-	(59)	(58)	(1)
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>564</b>	<b>(21)</b>	<b>543</b>	<b>543</b>	<b>-</b>
	Saldo utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	564	(21)	543	543	-
<b>B</b>	<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>4.752</b>	<b>(1.184)</b>	<b>3.568</b>	<b>3.263</b>	<b>305</b>
<b>A+B</b>	<b>Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(40.865)</b>	<b>(41.274)</b>	<b>409</b>

**4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO**

(importi in migliaia di euro)

	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	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2015</b>	49.216	0	(5.527)	(308)	(2.938)	105	(312)	67.477	(44.537)	63.176	2.871	66.047
<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	-	-	(65)	(183)	(907)	79	-	-	-	(1.076)	-	(1.076)
Destinazione risultato 2015	-	-	-	-	-	-	-	(44.537)	44.537	-	-	-
Aumento di capitale sociale	6.462	60.027	-	-	-	1.383	(5.599)	-	-	62.273	-	62.273
Altre movimentazioni	-	-	428	89	(20)	14	12	(2.477)	-	(1.954)	(2.848)	(4.802)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.778)	(29.778)	(8)	(29.786)
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2016</b>	55.678	60.027	(5.164)	(402)	(3.865)	1.581	(7.574)	20.463	(29.778)	90.966	15	90.981

	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
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2014</b>	426.432	(5.609)	(3.995)	(3.239)	3.467	(6.569)	(244.534)	(61.149)	104.804	2.488	107.292
<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	-	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)
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2015</b>	49.216	(5.527)	(308)	(2.938)	105	(312)	67.477	(44.537)	63.176	2.871	66.047



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

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Risultato del periodo al lordo delle imposte	(26.991)	(43.819)
Risultato di attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	-	4.319
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	758	1.234
Perdita di valore dei crediti	2.957	2.248
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	4	(5)
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	18.624	14.862
Oneri finanziari	6.007	20.740
Proventi finanziari	(1.409)	(10.175)
Variazione rimanenze	-	4.155
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(5.095)	(1.418)
Variazione altri crediti / debiti	(8.900)	6.357
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(4.501)	(5.653)
Imposte	(1.451)	(4.931)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	-	(4.319)
Altre variazioni	307	34
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>(19.690)</b>	<b>(16.371)</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(147)	(171)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	15	2
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(507)	(531)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	-	11
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	28	117
Variazione partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(19.790)	7.903
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	4	371
Dividendi ricevuti	76	404
Acquisizione di altre attività finanziarie	-	(9.933)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	8.080	309
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(12.241)</b>	<b>(1.518)</b>
Variazione capitale sociale e altre riserve	51.208	-
Altre variazioni del patrimonio netto	(65)	127
Variazione dei crediti finanziari	350	21.693
Variazione debiti finanziari	(40.259)	(17.931)
Flusso generato dai proventi finanziari	21	838
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(1.131)	(2.223)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>10.124</b>	<b>2.504</b>
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad uscire dal perimetro	(27.170)	10.800
<b>Flusso monetario da attività destinate ad uscire dal perimetro (D)</b>	<b>(27.170)</b>	<b>10.800</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)</b>	<b>(48.977)</b>	<b>(4.585)</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>72.607</b>	<b>77.192</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F)</b>	<b>23.630</b>	<b>72.607</b>
di cui:		
- disponibilità liquide	23.630	72.607
- 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 2016 - 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 Germania e Polonia.

Facendo seguito a quanto più ampiamente descritto nella Relazione degli Amministratori sulla Gestione, con riferimento all'operazione di separazione della componente di *business* relativa agli investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari, il Gruppo attualmente sta consolidando il proprio riposizionamento in "puro gestore".

Si segnala che nel corso del 2016 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 legale dei conti viene effettuata da EY S.p.A. ai sensi del Decreto Legislativo n° 39 del 27 gennaio 2010 e successive modifiche ed integrazioni e tenuto conto della raccomandazione CONSOB n° 97001574 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.

La relazione finanziaria annuale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2017.

### 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 2016", "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 interventi ed iniziative con l'obiettivo di concretizzare lo sforzo commerciale e le opportunità generate già nel corso del 2016, in virtù delle elevate competenze che la società ha dimostrato di poter esprimere.

Inoltre, la Società 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.

Alla luce della positiva conclusione degli eventi descritti in dettaglio in Relazione, 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, incrementando, proprio mediante l'aumento di capitale, la propria patrimonializzazione in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017.

La Relazione Finanziaria Annuale 2016 evidenzia i seguenti principali indicatori:

- I ricavi consolidati al 31 dicembre 2016 ammontano a 76,8 milioni di euro rispetto a 70,9 milioni di euro del 2015. L'aumento dei ricavi riflette in particolare una migliore *performance* dei servizi immobiliari (*Real Estate Services*), evidenziando una crescita organica del Gruppo. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione e Servizi, italiana ed estera, sono pari a 76,4 milioni di euro, di cui 36,2 milioni di euro consuntivati dalle società di servizi *real estate* italiane (+5,0 milioni di euro), 26,1 milioni di euro dalle società di *alternative asset management* (-0,1 milioni di euro) ed, infine, 14,1 milioni di euro dalle società estere (+1,5 milioni di euro).
- Il risultato della gestione (inclusivo dei costi di holding G&A) presenta un valore positivo di 4,1 milioni di euro in miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del 2015, negativo per 0,8

milioni di euro, grazie ai maggiori volumi d'affari, nonché al recupero di marginalità delle società operative ed al processo di contenimento dei costi centrali. Al netto della componente di spese generali ed amministrative il risultato della piattaforma di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei *Real Estate Services* ad essa collegati di *property & project management, agency e valuations*, in Italia ed all'estero, è positivo per 11,0 milioni di euro, in miglioramento rispetto al dato positivo per 7,4 milioni di euro del 2015.

- Il risultato netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2016 è negativo per 29,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del 2015 di 44,5 milioni di euro. Tale risultato è imputabile principalmente alla valutazione della partecipazione in Focus Investments S.p.A. che ha inciso negativamente per 17,8 milioni di euro. Il miglioramento rispetto al 2015 è in larga parte attribuibile al buon andamento dell'attività operativa ordinaria, dalla minore incidenza delle svalutazioni immobiliari derivanti dal Gruppo Focus Investments, nonché dai significativi effetti derivanti dal processo di riduzione dei costi centrali che passano da circa -8,2 milioni di euro nel 2015 a circa -6,9 milioni di euro nel 2016.
- La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2016 è passiva per 6,5 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti 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 2016 che ha comportato, tra l'altro, il trasferimento di una consistente porzione del debito *corporate* alla partecipata Focus Investments S.p.A..

Come meglio rappresentato nel paragrafo dedicato agli eventi successivi, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, preso atto dei piani triennali 2017-2019 già approvati dalle singole *business unit* del Gruppo, di cui si è tenuto conto ai fini dell'*impairment test*, nonché definito le *Guidelines* per la definizione del prossimo Piano 2017-2019 di Gruppo con le seguenti assunzioni:

- tutti i *business* del Gruppo sono in crescita con direzioni strategiche definite, in settori che necessitano, tuttavia, di risorse strutturali ed investimenti per accelerare e consolidare tali sviluppi.
- le risorse finanziarie attualmente disponibili portano ad accelerare la focalizzazione strategica del Gruppo verso quei *business* che presentano più sinergiche potenzialità di crescita, aumentando la velocità di decisione e rapidità di esecuzione in un momento favorevole del ciclo.

Infine, con riferimento alla situazione finanziaria del Gruppo, gli Amministratori hanno posto in essere alcune azioni specifiche e ben identificate, alcune delle quali già predefinite o concluse alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale 2016, necessarie a mantenere nel 2017 un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo, in considerazione: (i) del tempo necessario a mettere a regime la *pipeline* acquisita ed in fase di acquisizione; (ii) della presenza di debiti commerciali scaduti, generati anche nell'ambito dell'operazione straordinaria di *spin-off* e aumento di capitale; (iii) del rimborso di una parte del debito finanziario. In particolare, le previsioni di cassa del Gruppo tengono conto di alcune azioni poste in essere dagli Amministratori tra cui: (i) l'incasso di posizioni creditorie vantate nei confronti di alcuni fondi immobiliari, (ii) l'incasso di alcune *fee* per servizi di gestione da prestare in corso d'anno a società collegate a Prelios, (iii) un indennizzo ricevuto nell'ambito di una definizione bonaria di una controversia e (iv) la cessione di alcune partecipazioni di minore entità. Relativamente all'investimento residuo in Focus Investments S.p.A., non si attendono impatti finanziari per il Gruppo.

Pertanto, le previsioni finanziarie per il 2017 evidenziano la generazione di un flusso di cassa operativo che, incrementato per gli effetti delle azioni in precedenza commentate, risulta adeguato a far fronte agli impegni finanziari esistenti.

Sulla base di quanto sopra descritto, che conferma a livello operativo il *trend* positivo delineato, gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all'andamento del settore ed al connesso sviluppo del business. Tale sviluppo dovrà concretizzarsi grazie alle attività commerciali intensificate in questi mesi soprattutto con riferimento al mercato dei *Non Performing Loan*, al mercato dell'*Asset Management* anche per investitori istituzionali esteri e al mercato dei servizi tecnici ad alto valore aggiunto per patrimoni immobiliari e di credito, anche *distressed*.

Le previsioni del Budget 2017 evidenziano, per effetto della performance attesa dell'*Investment*, risultati ancora in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto, senza peraltro determinare necessità di ricapitalizzazione.

In questo contesto gli Amministratori, anche in considerazione del positivo effetto atteso dalle azioni in precedenza commentate aventi l'obiettivo di incrementare i flussi finanziari del 2017, non ravvisano allo stato attuale elementi che facciano ritenere il Budget 2017 ed i piani 2017-2019 delle singole *business unit* non raggiungibili e, 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, pur richiedendo la massima attenzione ed il continuo monitoraggio del livello di liquidità disponibile.

### 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 2015, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2016. La natura e gli effetti di tali cambiamenti sono eventualmente di seguito illustrati.

#### 6.3.1. Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2016

Si segnala che a partire dal 1° gennaio 2016 sono entrati in vigore i seguenti nuovi Principi e Interpretazioni.

- 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 rilevano 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 venture* 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, senza che vi siano stati effetti nel bilancio separato della capogruppo in quanto non si è avvalsa di tale facoltà.

- 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

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

- 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.

L'applicazione delle suddette modifiche non ha comportato 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.

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

IFRS	Argomento della modifica
IFRS 5 – <i>Non-current AssetsHeld for Sale and Discontinued Operations</i>	Cambiamenti nelle metodologie di dismissione.
IFRS 7 – <i>Financial Instruments Disclosures</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicing contracts</li> <li>• Applicabilità delle modifiche all'IFRS 7 ai bilanci intermedi</li> </ul>
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.

L'introduzione di tali modifiche sul bilancio consolidato non ha comportato impatti significativi.

- 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 sono state omologate dall’Unione Europea il 22 settembre 2016 (regolamento UE n° 1703/2016) e sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016 senza che vi siano stati effetti nel 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.

- 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 omologato dalla Unione Europea il 22 novembre 2016 (regolamento UE n° 2067/2016), si applica 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*.

Il Gruppo non intende adottare il nuovo standard in via anticipata. Durante il 2016 sono state effettuate delle valutazioni preliminari circa gli eventuali impatti derivanti dall’applicazione dell’IFRS 9 che si sono basate sulle informazioni attualmente disponibili e potrebbero essere soggette a cambiamenti derivanti dalle ulteriori analisi di dettaglio della documentazione di supporto. Il Gruppo non si aspetta degli effetti significativi sul bilancio consolidato derivanti dall’applicazione dell’IFRS 9.

- 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*.

E’ in corso di effettuazione l’analisi dei contratti in essere per poter effettuare le necessarie valutazioni per l’individuazione e la quantificazione degli effetti sul bilancio consolidato derivanti dalla applicazione dell’IFRS 16 che peraltro, sulla base delle informazioni finora raccolte, si ritiene non siano significativi.

In particolare sono stati oggetto di analisi:

1. apparecchi cellulari/tablet in dotazione ai dipendenti Italia;
2. fotocopiatrici Italia;
3. autovetture Italia;
4. contratto di locazione degli uffici siti in Roma sottoscritto tra Prelios S.p.A. e il Fondo Cloe;
5. contratti di affitto Germania riferiti principalmente alla sede di Amburgo ed agli uffici siti a Francoforte;
6. autovetture Germania.

Relativamente ai contratti di cui ai punti 1,2,3,6 in considerazione dei valori coinvolti, al momento non sono stati condotti approfondimenti in quanto ritenuti non materiali.

Relativamente ai contratti di cui ai punti 4 e 5 sono in corso di effettuazione i calcoli per determinare gli effetti stimati all’1 gennaio 2018 derivanti dall’applicazione del nuovo standard sul patrimonio netto di apertura. A parità di perimetro di consolidamento, l’introduzione del nuovo standard comporterà un incremento dei debiti finanziari pari al valore attuale del debito residuo per i canoni di affitto ancora da pagare ed un decremento dei costi per godimento di beni di terzi a fronte di maggiori ammortamenti e interessi passivi.

- 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 omologato dall'Unione Europea il 22 settembre 2016 (regolamento UE n° 1905/2016) si applicherà a partire dal 1° gennaio 2018, ma è consentita un'applicazione anticipata.

- Modifiche all'IFRS 15 – *Revenue from Contracts with Customers*

Tali modifiche, emesse il 12 aprile 2016, hanno l'obiettivo di chiarire alcune disposizioni del nuovo standard senza peraltro modificarne i principi ispiratori, fornendo ulteriori semplificazioni, al fine di ridurre i costi e la complessità, per coloro che applicano per la prima volta il nuovo standard. Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano dalla stessa data in cui sarà applicabile anche il nuovo standard cioè a partire dal 1° gennaio 2018.

Al fine di valutare tali impatti la Società ha messo in atto un processo di mappatura ed analisi dei contratti di prestazioni di servizi o vendita di beni in essere nelle società controllate. Sulla base delle informazioni finora raccolte, si ritiene non vi siano effetti significativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 15. Il Gruppo non intende peraltro adottare il nuovo standard in via anticipata.

In particolare dalle analisi effettuate delle varie tipologie di prestazioni e servizi resi sono state ritenuti necessari approfondimenti, tuttora in corso, con riferimento alle seguenti società e tipologie contrattuali:

- Prelios Credit Servicing S.p.A.: la società effettua - tramite proprio personale interno - alcune attività propedeutiche come l'analisi delle pratiche sottostanti alle sofferenze di ciascun portafoglio; questo al fine di poter essere operativi al momento dell'attivazione del contratto. Tali attività vengono remunerate con delle *fee* iniziali qualificate come *set up* o *up front fee* o *boarding fee*. Tali *fee* vengono attualmente rilevate come ricavi al momento della sottoscrizione del contratto. La rilevazione contabile di tali *fee* dovrebbe essere valutata alla luce delle disposizioni di cui all'IFRS 15 B 48 e seguenti "Spese iniziali non rimborsabili e taluni costi correlati". L'entità deve valutare, infatti, se le spese in questione si riferiscono al trasferimento di un bene o servizio promesso. In molti casi, anche se le spese iniziali non rimborsabili si riferiscono ad attività cui l'entità è tenuta ai fini dell'esecuzione del contratto all'inizio del contratto od a una data vicina, detta attività non si traduce nel trasferimento al cliente del bene o servizio promesso. Di conseguenza, tali attività di predisposizione del contratto non costituiscono un'obbligazione di fare. Le spese iniziali rappresentano piuttosto un pagamento anticipato di beni o servizi futuri e dovrebbero pertanto essere rilevate come ricavi nel momento in cui i beni o servizi sono forniti. L'entità può fatturare spese non rimborsabili in parte come corrispettivo per i costi sostenuti per la predisposizione del contratto o per altre funzioni amministrative esplicitamente previste. Se le attività necessarie per la predisposizione del contratto non soddisfano un'obbligazione di fare, tali *up front fees* non devono essere rilevate come ricavi fino al momento in cui l'entità soddisfa la *performance obligation*.
- Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.: la società effettua alcune attività propedeutiche al fine di poter essere operativi al momento dell'attivazione del contratto. Tali attività vengono remunerate con delle *fee* iniziali fisse qualificate come *set up* o *structuring fee* attualmente rilevate come ricavo alla sottoscrizione del contratto. La rilevazione contabile di tali *fee* dovrebbe essere valutata alla luce delle disposizioni di cui all'IFRS 15 B 48 e seguenti "Spese iniziali non rimborsabili e taluni costi correlati". L'entità deve valutare, infatti, se le spese in questione si riferiscono al trasferimento di un bene o servizio promesso. In molti casi, anche se le spese iniziali non rimborsabili si riferiscono ad attività cui l'entità è tenuta ai fini dell'esecuzione del contratto all'inizio del contratto od a una data vicina, detta attività non si traduce nel trasferimento al cliente del bene o servizio promesso. Di conseguenza, tali attività di predisposizione del contratto non costituiscono un'obbligazione di fare. Le spese iniziali rappresentano piuttosto un pagamento anticipato di beni o servizi futuri e dovrebbero pertanto essere rilevate come ricavi nel momento in cui i beni o servizi sono forniti. L'entità può fatturare spese non rimborsabili in parte come corrispettivo per i costi sostenuti per la predisposizione del contratto o per altre funzioni amministrative esplicitamente previste. Se le attività necessarie per la predisposizione del contratto non soddisfano un'obbligazione di fare, tali *fees* non devono essere rilevate come ricavi fino al momento in cui l'entità soddisfa la *performance obligation*.
- Modifiche all'IFRS 2 – *Classification and Measurement of share-based Payment Transactions*

Tali modifiche, emesse il 20 giugno 2016, hanno l'obiettivo di chiarire la contabilizzazione di alcuni tipi di operazioni con pagamento basato su azioni. Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. E' consentita un'applicazione anticipata.

Al momento tali modifiche non sono applicabili al Gruppo.

- Modifiche all'IFRS 4 - Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts

Tali modifiche, emesse il 12 settembre 2016 sono volte a risolvere le problematiche derivanti dall'applicazione dell'IFRS 9, prima dell'implementazione dello standard che sostituirà l'IFRS 4, in corso di sviluppo da parte dello IASB. Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. E' consentita un'applicazione anticipata.

Al momento tali modifiche non sono applicabili al Gruppo.

- IFRIC interpretation 22 - Foreign Currency Transactions and Advance Consideration

Tale interpretazione, emessa l'8 dicembre 2016 regola il tasso di cambio da utilizzare nelle transazioni concernenti gli anticipi pagati o ricevuti in moneta estera. Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano a partire dal 1° gennaio 2018.

Al momento l'interpretazione non è applicabile al Gruppo.

- Modifiche allo IAS 40 – *Transfers of Investment Property*

Tali modifiche, emesse l'8 dicembre 2016 forniscono un chiarimento sui trasferimenti di un immobile ad, o da, investimento immobiliare. Un'entità deve riclassificare un immobile tra, o da, gli investimenti immobiliari solamente quando c'è l'evidenza che si sia verificato un cambiamento d'uso dell'immobile. Tale cambiamento deve essere ricondotto ad un evento specifico che è accaduto e non deve dunque limitarsi ad un cambiamento delle intenzioni da parte del management di un'entità.

Le modifiche, che non sono state ancora omologate dall'Unione Europea, si applicano a partire dal 1° gennaio 2018.

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

- “Improvements” agli IFRS (2014-2016 emessi dallo IASB l'8 dicembre 2016)

IASB ha emesso una serie di modifiche ad alcuni principi in vigore in risposta a questioni emerse.

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

IFRS	Argomento della modifica
IFRS 12 – <i>Disclosure of Interests in Other Entities</i>	La modifica proposta chiarisce l'ambito di applicazione dell'IFRS 12 specificando che l'informativa richiesta dal principio, ad eccezione di quella prevista nei paragrafi B10-B16, si applica a tutte le quote partecipative che vengono classificate come possedute per la vendita, detenute per la distribuzione ai soci o come attività operative cessate secondo quanto previsto dall'IFRS 5. La modifica è stata proposta al fine di uniformare l'informativa richiesta dai principi IFRS 5 e IFRS 12.
IFRS 1 – <i>First-time Adoption of International Financial Reporting Standards</i>	Le modifiche propongono di eliminare le esenzioni previste nei paragrafi E3-E7 dell'IFRS 1, in quanto il beneficio di tali esenzioni si ritiene ormai superato.
IAS 28 – <i>Investments in Associates and Joint Ventures</i>	Le modifiche chiariscono che l'opzione per una venture capital organization o di altra entità così qualificata per misurare gli investimenti in società collegate e joint venture valutate al FVTPL (piuttosto che mediante l'applicazione il metodo del patrimonio netto) viene effettuata per ogni singolo investimento al momento della rilevazione iniziale.

Tali modifiche non sono state omologate dall'Unione Europea.

L'introduzione di tali modifiche sul bilancio consolidato non si prevede comporterà impatti significativi.

### 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 2016 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, con il perfezionarsi nei primi mesi del 2016 della nota operazione straordinaria di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quelle relative alle attività di servizi, la partecipazione di Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. è stata qualificata come una partecipazione non di controllo e come tale la stessa viene valutata con il metodo del patrimonio netto a partire dal 2016, in continuità di valori, alla luce del fatto che l’ingresso nella compagine azionaria di Focus Investments S.p.A. di alcuni partners (che sono anche i principali soci di Prelios S.p.A.) ha comportato una modifica della *corporate governance* della stessa. Gli accordi prevedono infatti che Prelios S.p.A., nonostante il possesso della maggioranza dei diritti economico-patrimoniali pari all’87,20%, possa esercitare solo il 25% dei diritti di voto nell’assemblea degli azionisti e pertanto non sono rispettati contemporaneamente tutti i tre elementi della definizione di controllo previsti dal paragrafo 7 dell’IFRS 10 Bilancio Consolidato. In particolare viene meno il primo dei tre requisiti, vale a dire il potere sull’entità oggetto di investimento, in considerazione del fatto che Prelios S.p.A., con il 25% dei diritti di voto e la presenza di altri tre soli soci che posseggono il restante 75%, non ha la capacità unilaterale di esercitare il potere su Focus Investments S.p.A. così come definito dall’IFRS 10.10.

La perdita del controllo della partecipata – essendosi verificati i singoli indicatori rappresentativi dell’influenza e del potere sulla stessa da parte di Prelios S.p.A. - non implica necessariamente, nel caso specifico, che l’operazione possa qualificarsi come realizzativa. Infatti, proprio in quanto l’operazione è stata condotta con azionisti del Gruppo, non si possono ritenere sostanzialmente realizzati gli attivi conferiti alla data di perdita del controllo. Prelios S.p.A. rimane infatti sotto il profilo economico-patrimoniale significativamente esposta ai profili di rischio ed ai flussi di cassa connessi alle attività e passività conferite, seppur a tale esposizione, per le ragioni che sottendono al rationale strategico dell’operazione, non corrispondono pari diritti di governo e indirizzo dell’attività di Focus Investments S.p.A., come peraltro evidenziato anche in qualificati pareri acquisiti. Tenuto conto delle parti coinvolte nell’operazione e considerando che la stessa non ha sostanza economica, intesa come atto od operazione in grado di modificare i flussi di cassa complessivi delle attività stesse, si è ritenuto che l’operazione non possa qualificarsi come realizzativa<sup>[1]</sup>, assimilabile pertanto alle caratteristiche di una operazione “*under common control*” e la stessa è stata rilevata contabilmente utilizzando il principio della continuità dei valori, sia nel bilancio consolidato che in quello separato di Prelios S.p.A..

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.

<sup>[1]</sup> Vedasi i paragrafi BCZ180 e BCZ 182 delle basis for conclusions dell’IFRS 10 che escludono dal paragrafo 25 dell’IFRS 10 le operazioni che sebbene comportino la perdita del controllo da parte di una *reporting entity* siano assimilabili da un punto di vista sostanziale ad uno scorporo (*spin-off*), in quanto risultanti nel trasferimento delle azioni di una controllata direttamente ai propri soci.

### 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 migliorie 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 (detenute direttamente oppure da società valutate con il metodo del patrimonio netto)**

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.

### **Commesse (detenute direttamente oppure da società valutate con il metodo del patrimonio netto)**

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 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".

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. La capogruppo Prelios S.p.A. e le controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno optato per il rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018.

Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios.

### 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 Amministrazione Finanza e Controllo, 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 Amministrazione Finanza e Controllo 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 2016 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 modifichino 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 2016, e che i crediti e debiti finanziari in essere alla data di riferimento del bilancio sono essenzialmente a tasso fisso, un'eventuale variazione dei tassi d'interesse non produrrebbe effetti significativi 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 finanziari, così come per le realtà gestite e non partecipate le indicazioni sulla copertura pervengono alla funzione Treasury dai gestori/partners.

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.

#### *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) 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 alla struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

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 2016 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	35.015	38.418	11.846	14.479	11.899	194
Debiti commerciali	42.693	42.693	42.693	-	-	-
Altri debiti	15.209	15.209	14.688	-	-	521
<b>Totale</b>	<b>92.917</b>	<b>96.320</b>	<b>69.227</b>	<b>14.479</b>	<b>11.899</b>	<b>715</b>

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 (*)	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
<b>Totale</b>	<b>343.251</b>	<b>348.334</b>	<b>309.581</b>	<b>11.410</b>	<b>12.613</b>	<b>14.730</b>

(\*) 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.

I debiti commerciali includono la quota di debiti scaduta da oltre 90 giorni per un importo pari al 31 dicembre 2016 a circa 3,9 milioni di euro (4,0 milioni di euro al 31 dicembre 2015).

## 6.5. Misurazione al *fair value*

Il Gruppo valuta gli strumenti finanziari, quali 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	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
<b>Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i></b>						
Altre attività finanziarie	4	-	-	2.870	2.870	-
<b>Finanziamenti e crediti</b>						
Crediti commerciali	6	40.229	-	41.956	-	41.956
Altri crediti	7	11.208	120	11.088	86.346	19.701
Disponibilità liquide	10	23.630	-	23.630	-	72.607
<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>						
Altre attività finanziarie	4	10.736	10.736	12.408	12.408	-
<b>Depositi vincolati</b>						
Altre attività finanziarie	4	3.088	3.088	9.873	9.873	-
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>88.891</b>	<b>13.944</b>	<b>74.947</b>	<b>245.761</b>	<b>111.497</b>
<b>Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato</b>						
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	35.015	23.914	11.101	257.805	247.089
Debiti commerciali	16	42.693	-	42.693	54.902	-
Altri debiti	17	15.209	521	14.688	30.544	5.527
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>92.917</b>	<b>24.435</b>	<b>68.482</b>	<b>343.251</b>	<b>252.616</b>

*Livelli gerarchici di valutazione del fair value*

La seguente tabella evidenzia le attività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2016, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2016	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3
<b>ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>	<b>2</b>	<b>10.736</b>	-	<b>9.987</b>	<b>749</b>
- partecipazioni in altre società	2	749	-	-	749
- fondi immobiliari chiusi	2	9.987	-	9.987	-
<b>Altre attività finanziarie valutate al <i>fair value</i></b>	<b>2</b>	-	-	-	-
Titoli obbligazionari - junior notes	2	-	-	-	-

Nel corso del 2016, 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, fatta eccezione per le quote di Tecla Fondo-Uffici che al 31 dicembre 2015 erano incluse nel livello 1, essendo questo un fondo quotato, ma che, al 31 dicembre, per quanto meglio indicato di seguito, sono state valorizzate nel livello 2 sulla base dell'ultimo NAV.

Si fa presente, infatti, che con riferimento a Tecla Fondo Uffici, in considerazione delle proposte di acquisto ricevute nell'ambito della procedura competitiva di cessione in blocco degli immobili residui di Tecla Fondo-Uffici, comunicata al mercato successivamente al 31 dicembre 2016, e della scadenza del fondo al 31 dicembre 2017, seppur le quote del Fondo siano ancora oggetto di negoziazione in un mercato regolamentato, si ritiene che il *fair value* dello strumento sia rappresentato dall'ultimo NAV disponibile, che recepisce gli effetti del minor valore degli attivi derivanti dalle menzionate offerte. Pertanto, la valutazione delle quote detenute nel Fondo è avvenuta applicando un livello 2 di *fair value* rispetto alla valutazione di livello 1 dell'esercizio precedente, comportando una valutazione maggiormente contenuta pari a 1.069 migliaia di euro (1.730 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

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 (eventualmente 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 2016 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 ha 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.

**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*;
- le stime delle potenziali passività a fronte dei contenziosi fiscali e legali in essere come meglio descritto al paragrafo 8.4 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 detenuto da società valutate con il metodo del patrimonio netto 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 indirettamente posseduto 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.

Inoltre, con riferimento alle valutazioni del portafoglio immobiliare gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., tenuto conto di quanto previsto dalla normativa vigente, per le valutazioni dei beni immobiliari e dei diritti reali immobiliari la Società 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.

Il mandato conferito agli esperti incaricati delle valutazioni periodiche del patrimonio immobiliare ha durata, salvo motivate eccezioni, non superiore a tre anni. Esso non può essere rinnovato o nuovamente conferito, se non sono trascorsi almeno due anni dalla cessazione del precedente incarico.

Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. si impegna a garantire una periodica rotazione degli esperti sul perimetro del patrimonio immobiliare ai sensi del D.M. 5 marzo 2015 n. 30, nonché di quanto previsto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015.

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.

## 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 690 migliaia di euro con un decremento netto di 110 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015 e risultano così composte:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto
Fabbricati	460	(387)	73	1.013	(905)	108
Impianti e macchinari	1.428	(1.370)	58	1.430	(1.317)	113
Attrezzature industriali e commerciali	98	(95)	3	99	(93)	6
Altri beni di cui:	10.629	(10.073)	556	10.699	(10.126)	573
- automezzi	90	(82)	8	90	(78)	12
- mobili, macchine ufficio e altro	10.516	(9.991)	525	10.586	(10.048)	538
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
<b>Totale</b>	<b>12.615</b>	<b>(11.925)</b>	<b>690</b>	<b>13.241</b>	<b>(12.441)</b>	<b>800</b>

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2016:

Costo storico	31.12.2015	Variazione area cons./ altre	Incrementi	Decrementi	31.12.2016
Fabbricati	1.013	(552)	-	(1)	460
Impianti e macchinari	1.430	-	-	(2)	1.428
Attrezzature industriali e commerciali	99	-	-	(1)	98
Altri beni di cui:	10.699	(143)	152	(79)	10.629
- automezzi	90	-	-	-	90
- mobili, macchine ufficio e altro	10.586	(143)	152	(79)	10.516
- opere d'arte	23	-	-	-	23
<b>Totale</b>	<b>13.241</b>	<b>(695)</b>	<b>152</b>	<b>(83)</b>	<b>12.615</b>

Fondo ammortamento/svalutazioni	31.12.2015	Variazione area cons./ altre	Amm.ti/ Svalut.ni	Utilizzi	31.12.2016
Fabbricati	(905)	552	(34)	-	(387)
Impianti e macchinari	(1.317)	-	(55)	2	(1.370)
Attrezzature industriali e commerciali	(93)	-	(3)	1	(95)
Altri beni di cui:	(10.126)	133	(145)	65	(10.073)
- automezzi	(78)	-	(4)	-	(82)
- mobili, macchine ufficio e altro	(10.048)	133	(141)	65	(9.991)
<b>Totale</b>	<b>(12.441)</b>	<b>685</b>	<b>(237)</b>	<b>68</b>	<b>(11.925)</b>

**Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Ammontano a 57.381 migliaia di euro con un decremento netto di 1.214 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015, attribuibile sostanzialmente alle società facenti parte del Gruppo Focus.

	31.12.2015	Variaz. Area conso/altra	Incrementi	Ammortamenti/ Svalutazioni	31.12.2016
Concessioni/licenze/marchi	1.471	(1.200)	-	(3)	268
Software applicativo	739	-	492	(518)	713
Avviamento	56.385	-	-	-	56.385
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	15	-	15
<b>Totale</b>	<b>58.595</b>	<b>(1.200)</b>	<b>507</b>	<b>(521)</b>	<b>57.381</b>

**Concessioni**

La variazione intervenuta nel semestre in commento fa riferimento alla concessione che il Comune di Milano ha rilasciato alla società Parcheggi Bicocca S.r.l. per la gestione dei parcheggi siti in zona Bicocca fino al 2032, al 31 dicembre 2016 uscita dal perimetro di consolidamento integrale.

**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 2015.

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:

	31.12.2016	31.12.2015
<b>ITALIA</b>	<b>39.495</b>	<b>39.495</b>
Integra	13.356	13.356
Fund management	26.139	26.139
<b>GERMANIA</b>	<b>16.890</b>	<b>16.890</b>
<b>Totale</b>	<b>56.385</b>	<b>56.385</b>

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.

I dati di Piano 2017-2019 utilizzati a base del processo valutativo sono stati approvati dai Consigli di Amministrazione delle differenti CGU/*legal entity*.

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.

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
<b>ITALIA</b>	
Agency	Sviluppo delle attività con più alta marginalità (Capital Market, Lease, Residential), puntando principalmente alla ricerca di nuovi mandati con clienti terzi e su deal di medio/grandi dimensioni. <b>Valuations:</b> Presidio grandi commesse in ottica di ripresa volumi attività legate all'erogazione mutui / creazione servizi innovativi volti alla liberazione di patrimonio regolamentare per le banche
Credit Servicing	Acquisizione di nuovi mandati di gestione sfruttando il momento di mercato e recupero di portafogli NPL / Consolidamento del proprio vantaggio competitivo derivante dall'essere stato il "first mover" in importanti operazioni di cartolarizzazione; Continua ricerca della massimizzazione della gestione dei portafogli già consolidati al fine di identificare le migliori "exit strategy" per gli attuali clienti
Integra	Focalizzazione su business lines ad alta marginalità / Fidelizzazione dei Top Clients, al fine di garantire continuità di ricavi
Fund management	Mantenimento e crescita dell'Asset under Management / Promozione di Fondi specializzati dedicati a investimenti nell'ambito di specifici settori / Strutturazione ed avvio di fondi non tradizionali / innovativi in nuovi segmenti di mercato (Asset Management attivo) / Subentri in mandati di gestione di fondi gestiti da altre SGR ovvero processi di aggregazione con altri operatori del settore
<b>GERMANIA</b>	
	Mantenimento ed incremento ricavi da gestione Shopping Center / Avvio operatività della struttura di Fund Management

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 le entità domestiche nella misura dell'8,39% *post tax*, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 7,14%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- *risk free rate* = 1,44% Italia; 0,10% 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* = 1,299 (Fonte: *Bloomberg*)
- *market risk premium* = 5,69% (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 6,7% per la componente debito e al 93,3% 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 post -tax		Saggio di crescita g	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<b>ITALIA</b>				
Agency	8,39%	6,91%	0,00%	0,00%
Credit Servicing	8,39%	6,91%	0,00%	0,00%
Integra	8,39%	6,91%	0,00%	0,00%
Fund management	8,39%	6,91%	0,00%	0,00%
<b>GERMANIA</b>	7,14%	5,90%	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 2017-2019.

Il *Terminal Value* è stato costruito partendo dall'EBIT 2019 al netto delle imposte figurative con aliquota piena, con un tasso di sconto (WACC) pari all'11,19% per l'Italia e al 9,94% 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) per il *Terminal value* al fine di identificare la maggiorazione di tasso che porterebbe ciascuna CGU ad avere un valore recuperabile almeno pari al *carrying amount*. Anche applicando una variazione in incremento del tasso dell'1,40%, il valore recuperabile risulterebbe comunque superiore al valore contabile delle CGU.

Nessuna ipotesi di scostamento sul saggio di crescita g è stata effettuata avendo già assunto un tasso nullo.

E' stata, inoltre, svolta un'analisi di sensitività sul flusso relativo al *Terminal value* al fine di identificare la diminuzione del flusso che porterebbe ciascuna CGU ad avere un valore recuperabile almeno pari al *carrying amount*. Anche applicando una variazione in diminuzione del flusso del 12,20%, il valore recuperabile risulterebbe comunque superiore al valore contabile delle CGU.

L'*impairment test* di secondo livello è stato effettuato nella modalità *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 delle attività afferenti la piattaforma investimenti;
- (-) 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 31.12.2016.

E' stata svolta un'analisi di sensitività sul tasso di sconto (WACC) per il *Terminal value* al fine di identificare la maggiorazione di tasso che porterebbe il valore recuperabile degli attivi di Gruppo ad essere almeno pari al *carrying amount*. In tal caso una variazione in incremento puntuale del tasso pari al 5,36%, porterebbe ad una coincidenza tra il valore recuperabile e il valore contabile degli attivi di Gruppo.

E' stata, infine, svolta un'analisi di sensitività sul flusso relativo al *Terminal value* al fine di identificare la diminuzione del flusso che porterebbe il valore recuperabile degli attivi di Gruppo ad essere almeno pari al *carrying amount*. In tal caso una variazione in diminuzione puntuale del flusso del 34,69%, 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 60.124 migliaia di euro con un decremento netto di 63.608 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2016-31.12.2016			01.01.2015-31.12.2015			possedute per la vendita
	Totale	collegate	joint venture	Totale	collegate	joint venture	
<b>Saldo iniziale</b>	<b>123.732</b>	<b>37.537</b>	<b>86.195</b>	<b>150.104</b>	<b>37.797</b>	<b>108.458</b>	<b>3.849</b>
Acquisizioni/contribuzioni di capitale e riserve/altre	19.947	19.933	14	8.836	-	8.836	-
Variazione area di consolidamento	(65.777)	14.396	(80.173)	-	-	-	-
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	(1.715)	(1.715)	-	(59)	(82)	23	-
Riclassifiche/Altre movimentazioni	1.781	1.781	-	(1.112)	(518)	-	(594)
Distribuzione dividendi e riserve	(175)	-	(175)	(9.422)	(2.799)	(3.416)	(3.207)
Alienazioni e liquidazioni	(4)	-	(4)	(371)	-	(371)	-
Quota di risultato/perdite su partecipazioni	(18.534)	(18.039)	(495)	(12.361)	3.139	(15.452)	(48)
Adeguamento al <i>fair value</i>	-	-	-	-	-	-	-
(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari	1.019	-	1.019	(11.615)	-	(11.615)	-
Movimentazione fondi rischi ed oneri	(150)	-	(150)	(268)	-	(268)	-
<b>Saldo finale</b>	<b>60.124</b>	<b>53.893</b>	<b>6.231</b>	<b>123.732</b>	<b>37.537</b>	<b>86.195</b>	<b>0</b>

La riduzione è riconducibile per 116,7 milioni di euro alle partecipazioni detenute direttamente od indirettamente da Focus Investments S.p.A., a seguito della perdita del controllo da parte di Prelios S.p.A. 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 iscrizione della partecipazione detenuta da Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. pari al 31 dicembre 2016 a 53,1 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, nonché del risultato netto consolidato conseguito dalla partecipata per circa -17,8 milioni di euro.

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, infine, che sono stati costituiti in pegno titoli di alcune *joint venture* il cui valore risulta pari a zero nel bilancio consolidato del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016.

**Altre informazioni sulle partecipazioni****a) Informazioni sulle società controllate consolidate con significative interessenze di terzi**

Al 31 dicembre 2016 il Gruppo non consolida società controllate con significative interessenze di terzi.

Con il perfezionarsi dell'Operazione Centauro 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. è stata qualificata come una partecipazione non di controllo e come tale la stessa viene consolidata sinteticamente con il metodo del patrimonio netto nel bilancio consolidato di Prelios S.p.A. a partire dal 2016. Al 31 dicembre 2016 la partecipazione in Focus

Investments S.p.A. ha un valore di carico di 53,1 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, nonché della perdita del periodo pari a -17,8 milioni di euro.

#### b) Dati economico-finanziari

Al 31 dicembre 2016, pertanto, Prelios S.p.A. detiene un'unica partecipazione singolarmente significativa nella società collegata Focus Investments S.p.A..

Ai fini di una maggiore informativa al riguardo, si riporta qui di seguito lo stato patrimoniale del consolidato Focus Investments al 31 dicembre 2016, redatto in continuità di valori.

(milioni di euro)	DICEMBRE 2016
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>142,6</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	141,5
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>26,2</b>
<b>Capitale netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>1,7</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>170,5</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>58,0</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	58,0
<b>Fondi</b>	<b>26,4</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>86,1</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>170,5</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (52,3 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (87,3 milioni di euro) e le *junior notes* (1,9 milioni di euro).

Si rimanda inoltre al paragrafo "7. Andamento dell'attività di investimento" della Relazione sulla Gestione per ulteriori informazioni in merito al risultato economico consuntivato nel 2016 dal Gruppo Focus Investments.

#### Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a 13.824 migliaia di euro con un decremento netto di 11.327 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. Sono così composte:

	31.12.2016	31.12.2015
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	<b>10.736</b>	<b>12.408</b>
Fondi immobiliari chiusi	9.987	11.659
Partecipazioni in altre società	749	749
Altre attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	-	<b>2.870</b>
Titoli obbligazionari - <i>junior notes</i>	-	2.870
Depositi vincolati	<b>3.088</b>	<b>9.873</b>
<b>Totale</b>	<b>13.824</b>	<b>25.151</b>

#### Fair value - gerarchia

Nel corso del 2016, 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, fatta eccezione per Tecla Fondo Uffici. Infatti, in considerazione delle proposte di acquisto ricevute nell'ambito della procedura competitiva di cessione in blocco degli immobili residui di Tecla Fondo-Uffici, comunicata al mercato successivamente al 31 dicembre 2016, e della scadenza dello stesso al 31 dicembre 2017, seppur le quote del Fondo siano ancora oggetto di negoziazione in un mercato regolamentato, si ritiene che il *fair value* dello strumento sia rappresentato dall'ultimo NAV disponibile. Pertanto, la valutazione delle quote detenute nel Fondo è avvenuta applicando un livello 2 di *fair value* rispetto alla valutazione di livello 1 dell'esercizio precedente, comportando una nuova valutazione pari a 1.069 migliaia di euro.

#### 4.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione al 31 dicembre 2016:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Saldo iniziale</b>	<b>11.659</b>	<b>9.963</b>
Incrementi	-	802
Cessioni	(1.084)	
Decrementi/Rimborsi di capitale	(211)	(309)
Adeguamento <i>fair value</i> ed (Utili)/Perdite trasferite a c.to economico nel momento della dismissione o in presenza di perdite di valore, in precedenza rilevate a patrimonio netto	(377)	1.203
<b>Saldo finale</b>	<b>9.987</b>	<b>11.659</b>
di cui:		
Cloe Fondo Uffici	6.753	6.497
Fondo Enasarco Uno	1.428	1.514
Tecla Fondo Uffici	1.069	1.730
Parchi Agroalimentari Italiani - Fondo comune di investimento immobiliare multicomparto riservato ad investitori qualificati	737	771
Fondo Federale Immobiliare di Lombardia	-	1.147

La posta è stata adeguata per un importo complessivamente negativo di 377 migliaia di euro a fronte della variazione del *fair value* delle quote dei fondi immobiliari.

#### 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 ammontava a 2.870 migliaia di euro riconducibili alle *junior notes* di classe D del portafoglio ICR 8. Le suddette *junior notes* sono state conferite dalla capogruppo a Focus Investments S.p.A. unitamente al Ramo d'Azienda Investimenti, con efficacia 31 dicembre 2015, società valutata al 31 dicembre 2016 con il metodo del patrimonio netto a seguito del perfezionarsi dell'Operazione nei primi mesi del 2016.

#### 4.4 Depositi vincolati

La voce accoglie disponibilità liquide e mezzi equivalenti non utilizzabili liberamente dal Gruppo nel breve termine.

In particolare la voce è riconducibile per 3.038 migliaia di euro alla cassa relativa alle attività e passività assunte da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. in sede di liquidazione del Fondo Olinda. Nel 2016 la voce ha subito un decremento di 6.796 migliaia di euro principalmente riferibile al rimborso delle quote per un importo pari a 5.007 migliaia di euro.

**Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE E FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE**

Sono così composte:

	31.12.2016	31.12.2015
Attività per imposte differite	7.028	7.461
Fondo per imposte differite	(2.362)	(2.527)
<b>Totale</b>	<b>4.666</b>	<b>4.934</b>

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:

	31.12.2016	31.12.2015
Attività per imposte differite	8.616	9.349
Fondo per imposte differite	(3.950)	(4.415)
<b>Totale</b>	<b>4.666</b>	<b>4.934</b>

Nel prospetto sotto riportato è dettagliata la movimentazione intervenuta nel corso dell'esercizio 2016 nel saldo delle imposte differite attive:

Descrizione	31.12.2015	Accantonamenti	Utilizzi	Altre movimentazioni	31.12.2016
Perdite fiscali recuperabili	3.323	-	(494)	-	2.829
Fondo svalutazione crediti	1.995	-	(341)	-	1.654
Closing cost aumento capitale	823	21	(439)	1.076	1.481
Ammortamento	1.026	38	(283)	-	781
Fondo rischi ed oneri futuri	668	244	(405)	188	695
Fatture da ricevere	345	985	(897)	1	434
Adeguamento attuariale fondi del personale	161	90	(24)	4	231
Adeguamento al <i>fair value</i> quote fondi in portafoglio e strumenti derivati	159	-	-	(4)	155
Incentivi una tantum e Lay off	461	216	(385)	(188)	104
Spese legali	148	107	(157)	-	98
Elisione margini infragruppo	105	-	-	(79)	26
Altro (*)	135	133	(138)	(2)	128
<b>Totale</b>	<b>9.349</b>	<b>1.834</b>	<b>(3.563)</b>	<b>996</b>	<b>8.616</b>

(\*) include anticipate su spese legali, compensi amministratori, rettifiche IAS, ecc..

La colonna "altre movimentazioni" include prevalentemente le imposte anticipate rilevate in contropartita al patrimonio netto relative ai costi connessi all'aumento di capitale finalizzato nel corso del primo trimestre 2016, nonché all'adeguamento a *fair value* delle quote dei fondi in portafoglio.

Le imposte anticipate sono state valorizzate tenendo conto dell'aliquota Ires al 24% prevista dalla legge di Stabilità a partire dal 1° gennaio 2017, ove applicabile.

Le perdite fiscali a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate sono di seguito riportate:

(in milioni di euro)	31.12.2016
Perdite Illimitate - parzialmente compensabili*	24
Perdite Illimitate Gruppo Pre Deutschland GmbH**	47
Perdite da Consolidato Fiscale - anni 2010-2015*	70
Perdite da Consolidato Fiscale - anno 2016*	2
<b>Totale</b>	<b>143</b>

\* 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 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. Nel corso dell'esercizio le perdite fiscali non remunerate relative alle società del Gruppo Focus Investments sono state riattribuite in sede di dichiarazione dei redditi.

A fronte di perdite fiscali residue pari a 143 milioni di euro le imposte anticipate non rilevate ammonterebbero a 31 milioni di euro (31 milioni di euro al 31 dicembre 2015 sul totale perdite fiscali pari a 138 milioni di euro) calcolate, per le società italiane, con aliquota pari al 24%. Per gli enti creditizi e finanziari, con esclusione delle società di gestione dei fondi comuni d'investimento, è applicata un'addizionale del 3,5%.

Le differenze temporanee che compongono la voce delle imposte differite passive al 31 dicembre 2016 sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	31.12.2015	Accantonamenti	Utilizzi	Altre moviment.	31.12.2016
Ammortamento avviamento	3.646	-	(406)	-	3.240
Quote fondi in portafoglio	581	-	-	(40)	541
Adeguamento attuariale fondi del personale	176	75	(52)	(41)	158
Altro	12	-	(2)	1	11
<b>TOTALE</b>	<b>4.415</b>	<b>75</b>	<b>(460)</b>	<b>(80)</b>	<b>3.950</b>

Si rileva, in particolare, che nel corso del 2016 sono state rilevate imposte differite in contropartita al patrimonio netto per 31 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 40.229 migliaia di euro, con una variazione di 1.727 migliaia di euro rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2015, sostanzialmente attribuibile ai crediti in capo alle società del perimetro di Focus Investments S.p.A., società alla data del presente bilancio valutata con il metodo del patrimonio netto.

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	46.094	-	46.094	55.714	-	55.714
Crediti commerciali verso altre parti correlate	-	-	-	493	-	493
Crediti commerciali verso terzi	42.411	-	42.411	34.565	-	34.565
Crediti per commesse	-	-	-	119	-	119
<b>Totale crediti commerciali lordi</b>	<b>88.505</b>	-	<b>88.505</b>	<b>90.891</b>	-	<b>90.891</b>
Fondo svalutazione crediti verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	(31.240)	-	(31.240)	(39.669)	-	(39.669)
Fondo svalutazione crediti verso terzi	(17.036)	-	(17.036)	(9.266)	-	(9.266)
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>(48.276)</b>	-	<b>(48.276)</b>	<b>(48.935)</b>	-	<b>(48.935)</b>
<b>Totale</b>	<b>40.229</b>	<b>0</b>	<b>40.229</b>	<b>41.956</b>	<b>0</b>	<b>41.956</b>

I crediti di natura commerciale fanno riferimento principalmente ai mandati sottoscritti per prestazioni di *alternative asset management* e *real estate services*.

Del totale crediti commerciali lordi pari a 88.505 migliaia di euro, inclusivi degli stanziamenti per fatture da emettere per 32.364 migliaia di euro (90.891 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, di cui 29.960 migliaia di euro per fatture da emettere), 47.787 migliaia di euro sono scaduti (51.523 migliaia di euro nel precedente esercizio 2015), di cui 38.761 migliaia di euro da oltre un anno, principalmente riferiti a società di investimento e fondi direttamente od indirettamente partecipati dal Gruppo con quote di minoranza qualificata.

A fronte dei crediti commerciali lordi è appostato un fondo svalutazione di 48.276 migliaia di euro (48.935 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), 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:

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Saldo iniziale</b>	<b>48.935</b>	<b>47.767</b>
Accantonamenti	1.257	2.007
Accantonamenti a riduzione ricavi	2.006	2.058
Utilizzi	(1.387)	(4.523)
Rilascio fondo eccedente	(56)	(82)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	(2.479)	1.708
<b>Saldo finale</b>	<b>48.276</b>	<b>48.935</b>

Si segnala che il fondo svalutazione crediti fa riferimento anche a posizioni - maturate quasi esclusivamente nel passato - verso entità e fondi immobiliari, nella prospettiva di garantire un sostegno alla loro continuità aziendale 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 1.331 migliaia di euro, rilevata nel conto economico alla voce "Altri Costi" (nota 24).

Si espone, qui di seguito, un dettaglio dell'impatto complessivo rilevato a conto economico per le perdite di valore dei crediti.

	31.12.2016	31.12.2015
accantonamento fondo svalutazione crediti commerciali	1.257	2.007
perdite realizzate su crediti commerciali	74	24
<b>totale perdita di valore crediti commerciali</b>	<b>1.331</b>	<b>2.031</b>
accantonamento fondo svalutazione altri crediti	1.625	193
perdite realizzate su altri crediti	1	24
<b>totale perdita di valore altri crediti</b>	<b>1.626</b>	<b>217</b>
<b>Totale perdita di valore dei crediti</b>	<b>2.957</b>	<b>2.248</b>

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:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	980	-	980	10.117	-	10.117
Altri crediti verso altre parti correlate	-	-	-	1.332	-	1.332
Crediti diversi	10.883	34	10.849	20.122	5.258	14.864
Ratei e risconti attivi	750	-	750	980	-	980
Crediti finanziari	4.978	86	4.892	81.377	81.088	289
<b>Totale altri crediti lordi</b>	<b>17.591</b>	<b>120</b>	<b>17.471</b>	<b>113.928</b>	<b>86.346</b>	<b>27.582</b>
<b>Fondo svalutazione altri crediti di cui:</b>	<b>(6.383)</b>	<b>-</b>	<b>(6.383)</b>	<b>(7.881)</b>	<b>-</b>	<b>(7.881)</b>
- verso <i>joint venture</i>	(174)	-	(174)	(2.648)	-	(2.648)
- verso terzi	(6.209)	-	(6.209)	(5.233)	-	(5.233)
<b>Totale</b>	<b>11.208</b>	<b>120</b>	<b>11.088</b>	<b>106.047</b>	<b>86.346</b>	<b>19.701</b>

La significativa variazione registrata nel periodo in commento è riconducibile essenzialmente alle attività delle società appartenenti al Gruppo Focus, così come meglio indicato di seguito.

Al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo, a fronte di altri crediti lordi pari a 17.591 migliaia di euro (113.928 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), è appostato un fondo svalutazione di 6.383 migliaia di euro (7.881 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), riconducibile prevalentemente ai crediti del portafoglio NPL, che risulta interamente svalutato.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione altri crediti correnti:

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Saldo iniziale</b>	<b>7.881</b>	<b>8.684</b>
Accantonamenti	1.625	193
Accantonamenti a riduzione ricavi		
Utilizzi	(130)	(1.143)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	(2.993)	147
<b>Saldo finale</b>	<b>6.383</b>	<b>7.881</b>

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 imprese collegate, *joint venture* ed altre imprese del Gruppo Prelios

La posta ammonta ad un valore netto di 739 migliaia di euro (7.469 migliaia di euro al 31 dicembre 2015); la variazione è sostanzialmente attribuibile ai crediti delle società appartenenti al Gruppo Focus Investments.



La voce accoglie invece il risconto del canone di affitto della sede Prelios di Roma di via Colombo, addebitato dal Fondo Cloe.

### Crediti diversi

Ammontano a 10.827 migliaia di euro contro 20.122 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Anticipi	-	-	-	5.121	4.987	134
Crediti portafoglio NPL	4.149	-	4.149	4.152	-	4.152
Crediti verso Erario	1.945	14	1.931	2.383	221	2.162
Crediti verso Istituti Previdenziali	509	-	509	731	-	731
Altri crediti diversi	4.280	20	4.260	9.067	50	9.017
<b>Totale</b>	<b>10.883</b>	<b>34</b>	<b>10.849</b>	<b>21.454</b>	<b>5.258</b>	<b>16.196</b>

La variazione è riconducibile per circa 7,0 milioni di euro alle società facenti parte del Gruppo Focus Investments, nonché ai costi relativi all'aumento di capitale che erano stati sospesi in virtù del fatto che l'operazione non si era ancora perfezionata alla data del 31 dicembre 2015 (2.171 migliaia di euro).

Nel dettaglio la voce “*anticipi*” accoglieva al 31 dicembre 2015 4.987 migliaia di euro relativi ai costi sospesi dalla società Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. (ora controllata direttamente da Focus Investments S.p.A.) e 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 2015 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 lordo pari a 770 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..

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 (1.048 migliaia di euro). La posta risulta azzerata avendo appostato un fondo svalutazioni per l'importo complessivo dei crediti in essere.

Infine gli *altri crediti diversi* includono un importo pari a 1.332 migliaia di euro relativo al deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D. Tale credito al 31 dicembre 2015 era classificato nella voce “Altri crediti verso altre parti correlate”. Il credito è stato riclassificato nel 2016, in quanto alla data di riferimento del presente bilancio Pirelli & C. S.p.A. non è più qualificata “parte correlata” di Prelios S.p.A., come meglio specificato nel paragrafo 6.10 “Operazioni con parti correlate”.

### Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2016 i crediti finanziari non correnti ammontano a 86 migliaia di euro con un decremento netto di 81.002 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015 riconducibile integralmente ai finanziamenti erogati alle società di Investimenti del Gruppo Focus Investments.

I crediti finanziari correnti ammontano a 4.892 migliaia di euro e si riferiscono al credito finanziario rilevato verso Focus Investments S.p.A. a fronte del debito in capo alla capogruppo in virtù delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della *joint venture* Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione).

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese collegate	4.892	-	4.892	631	631	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	16	16	-	80.691	80.457	234
Crediti verso terzi	70	70	-	55	-	55
<b>Totale</b>	<b>4.978</b>	<b>86</b>	<b>4.892</b>	<b>81.377</b>	<b>81.088</b>	<b>289</b>

### Nota 8. CREDITI TRIBUTARI

Ammontano a complessive 1.393 migliaia di euro, a fronte di 2.768 migliaia di euro al 31 dicembre 2015. 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 generate precedentemente al loro ingresso.

### Nota 9. RIMANENZE

La voce risulta interamente azzerata al 31 dicembre 2016, a fronte di un valore pari a 39.317 migliaia di euro nell'esercizio di confronto. La variazione rispetto all'esercizio precedente è integralmente riconducibile alla variazione del perimetro di consolidamento derivante dalla perdita di controllo sulla società Focus Investments S.p.A. e sulle società da questa direttamente od indirettamente controllate, proprietarie degli immobili ed aree in portafoglio al 31 dicembre 2015.

### 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:

	31.12.2016	31.12.2015
Conti correnti bancari e postali	23.570	72.334
Assegni	-	200
Denaro e valori in cassa	60	73
<b>Totale</b>	<b>23.630</b>	<b>72.607</b>

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 da sovrapp.	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di attività 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
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2015</b>	<b>49.216</b>	<b>0</b>	<b>(5.527)</b>	<b>(308)</b>	<b>(2.938)</b>	<b>105</b>	<b>(312)</b>	<b>67.477</b>	<b>(44.537)</b>	<b>63.176</b>	<b>2.871</b>	<b>66.047</b>
- valutazione al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	(377)	-	83	-	-	-	(294)	-	(294)
- (utili)/perdite trasferite a conto economico precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto relativi al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	194	-	(47)	-	-	-	147	-	147
Quota di altre componenti di conto economico complessivo relativa a società collegate e joint venture	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-	(40)	-	(40)
- riserva di conversione	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	(25)	-	(25)
<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(65)</b>	<b>(183)</b>	<b>(907)</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.076)</b>	<b>-</b>	<b>(1.076)</b>
Destinazione risultato 2015	-	-	-	-	-	-	-	(44.537)	44.537	-	-	-
Aumento di capitale sociale	6.462	60.027	-	-	-	1.383	(5.599)	-	-	62.273	-	62.273
Altre movimentazioni	-	-	428	89	(20)	14	12	(2.477)	-	(1.954)	(2.848)	(4.802)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.778)	(29.778)	(8)	(29.786)
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2016</b>	<b>55.678</b>	<b>60.027</b>	<b>(5.164)</b>	<b>(402)</b>	<b>(3.865)</b>	<b>1.581</b>	<b>(7.574)</b>	<b>20.463</b>	<b>(29.778)</b>	<b>90.966</b>	<b>15</b>	<b>90.981</b>

**Nota 11. CAPITALE SOCIALE**

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.

In data 19 maggio 2016 l'Assemblea degli Azionisti ha tra l'altro deliberato il rinvio a nuovo della perdita dell'esercizio 2015.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2016, al netto delle azioni proprie in portafoglio (n° 1.788), così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 55.678 migliaia di euro.

A seguito della perdita registrata nel corso del 2016 pari a 29.778 migliaia di euro, il patrimonio netto di Gruppo risulta positivo e pari a 90.966 migliaia di euro rispetto ad un valore parimenti positivo di 63.176 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, come evidenziato nella tabella.

**Piani LTI/Stock option**

Nel corso del 2016, il Consiglio di Amministrazione - previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione - ha approvato il Piano LTI 2016-2018 (il "Piano LTI") che, in coerenza con i criteri e linee guida della Politica sulla Remunerazione della Società, si propone di: (i) supportare il raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale adottato dalla Società; (ii) maggiormente allineare gli interessi del *management* a quelli degli azionisti; (iii) favorire la *retention* del *management* più significativamente responsabile nel conseguimento di tali obiettivi.

I partecipanti previsti al Piano LTI sono gli amministratori investiti di particolari cariche, il Direttore Generale e i dirigenti con responsabilità strategica, nonché i *managers* più rilevanti per il conseguimento degli obiettivi aziendali, prevedendosi gli importi massimi dell’incentivo erogabile per ogni ruolo aziendale in coerenza con i criteri della Politica sulla Remunerazione.

La struttura del Piano LTI prevede due componenti: una componente “triennale chiusa” ed una componente “annuale *rolling*” finalizzata al conseguimento della sostenibilità dei risultati nel tempo, con erogazione scaglionata su tre anni.

Il Piano LTI, infine, prevede clausole che consentono di sottoporre la remunerazione variabile a meccanismi di correzione: *malus condition* e *claw back*; per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione.

## **Nota 12. ALTRE RISERVE**

Le altre riserve ammontano complessivamente ad un valore negativo di 15.424 migliaia di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 8.980 migliaia di euro del 31 dicembre 2015.

### **Riserva adeguamento *fair value* di attività finanziarie disponibili per la vendita**

La voce, negativa di 402 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 2016 si è registrato un adeguamento di valore di tali quote che si è riflesso in una variazione negativa della riserva per un importo complessivo di 377 migliaia di euro, parzialmente compensata da una ripresa di valore relativa 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.

### **Riserva utili/(perdite) attuariali**

Mostra un saldo negativo pari a 3.865 migliaia di euro, con una variazione negativa rispetto al precedente esercizio di 927 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.

### **Altre riserve**

Questa posta ha registrato una variazione negativa pari a complessive 5.587 migliaia di euro relativa pressoché integralmente ai costi connessi all’aumento di capitale finalizzato nel corso del primo trimestre 2016.

### **Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a patrimonio netto**

La posta, positiva per un importo pari a 1.581 migliaia di euro, accoglie l’effetto fiscale relativo alle partite accreditate/addebitate direttamente a patrimonio netto.

L’incremento registrato nel corso del 2016 è riconducibile per 1.383 migliaia di euro all’effetto fiscale relativo ai costi connessi all’aumento di capitale.

## **Nota 13. UTILI (PERDITE) A NUOVO**

Ammontano complessivamente ad un valore positivo pari a 20.463 migliaia di euro con un decremento netto di 47.014 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015 riconducibile in buona parte alla perdita dell’esercizio 2015.

## **Nota 14. PATRIMONIO NETTO DI TERZI**

Il “Patrimonio netto di terzi” 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 si è ridotto nel corso del 2016 per circa 2.856 migliaia di euro sostanzialmente a seguito dell’acquisto del 10% residuo di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. già controllata al 90%.

**PASSIVITA'****Nota 15. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI**

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso banche	18.307	17.881	426	240.287	236.569	3.718
Altri debiti finanziari	11.186	5.403	5.783	12.279	10.520	1.759
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	98	-	98
Debiti finanziari verso <i>collegate/joint venture</i>	5.522	630	4.892	5.141	-	5.141
<b>Totale</b>	<b>35.015</b>	<b>23.914</b>	<b>11.101</b>	<b>257.805</b>	<b>247.089</b>	<b>10.716</b>

Al 31 dicembre 2016 ed al 31 dicembre 2015 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

31.12.2016	Totale	Tasso fisso	Tasso variabile		
<b>Valuta di origine: euro</b>					
Debiti correnti	11.101	11.101	100,0%	-	0,0%
Debiti non correnti	23.914	23.914	100,0%	-	0,0%
<b>Totale</b>	<b>35.015</b>	<b>35.015</b>	<b>100,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<hr/>					
31.12.2015	Totale	Tasso fisso	Tasso variabile		
<b>Valuta di origine: euro</b>					
Debiti correnti	10.716	6.998	65,3%	3.718	34,7%
Debiti non correnti	247.089	247.089	100,0%	-	0,0%
<b>Totale</b>	<b>257.805</b>	<b>254.087</b>	<b>98,6%</b>	<b>3.718</b>	<b>1,4%</b>

**Debiti verso banche**

Al 31 dicembre 2016 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 18.307 migliaia di euro, rispetto a 240.287 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	-	-	-	3.718	-	3.718
Finanziamenti <i>corporate</i>	17.881	17.881	-	219.143	219.143	-
Linee di credito a termine	421	-	421	-	-	-
Interessi e commissioni	5	-	5	17.426	17.426	-
<b>Totale</b>	<b>18.307</b>	<b>17.881</b>	<b>426</b>	<b>240.287</b>	<b>236.569</b>	<b>3.718</b>

Finanziamenti non recourse

La voce al 31 dicembre 2015 si riferiva al finanziamento erogato da Banca Intesa Mediocredito S.p.A. a Parcheggi Bicocca S.p.A., società controllata da Focus Investments S.p.A. e pertanto valutata, alla data del presente bilancio, col metodo del patrimonio netto, a seguito della perdita di controllo da parte di Prelios S.p.A..

Finanziamenti corporate

La voce si riferisce per 17.881 migliaia di euro al saldo dei finanziamenti *corporate*, 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 in data 8 ottobre 2015.

Il finanziamento *corporate* è stato iscritto inizialmente al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito. Al 31 dicembre 2016 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

In data 8 ottobre 2015 Prelios e le banche finanziatrici hanno sottoscritto un nuovo accordo di rimodulazione del debito bancario complessivo. L'accordo ha previsto 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, realizzatosi in data 31 dicembre 2015.

Il nuovo accordo di rimodulazione aveva 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 risultava ancora esposto fra i debiti finanziari di Prelios S.p.A. a tale data. 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.

A seguito dell'efficacia del conferimento sopra citato e del rimborso parziale del debito residuo avvenuto a valle dell'operazione di aumento di capitale di Prelios S.p.A., al 31 dicembre 2016 il debito residuo, iscritto per 17.881 migliaia di euro, ammonta a nominali 20.073 migliaia di euro.

La nuova struttura del debito ha le seguenti caratteristiche:

- scadenza 30 giugno 2022;
- rimborso in 4 rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del debito residuo, la prima delle quali da corrisondersi il 30 giugno 2019, con pagamento alla data del 30 giugno 2022 di un importo pari al residuo 50% del debito in essere;
- tasso di interessi pari a 300 bps in ragione d'anno;
- pagamento semestrale degli interessi maturati sul debito residuo, al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno.

Si segnala che sul finanziamento *corporate* non si applicano *covenant* finanziari.

#### Linee di credito a termine

La voce è rappresentata da 421 migliaia di euro relativi ad una linea bilaterale utilizzabile dalla Capogruppo fino a 3 milioni di euro basata sull'anticipazione dei flussi di cassa generati da contratti stipulati da alcune società del Gruppo Prelios. Il contratto di finanziamento sottoscritto fra Prelios S.p.A. e Banco BPM (già Banca Popolare di Milano) in data 26 settembre 2016 prevede scadenza al 15 luglio 2017. Sugli importi utilizzati maturano interessi al tasso del 4% annuo ed è inoltre dovuta una commissione di messa a disposizione fondi pari al 0,1% annuo dell'importo massimo utilizzabile.

Si segnala che sulla linea di credito non si applicano *covenant* finanziari.

#### Interessi e commissioni

Gli interessi e commissioni su linee di credito si riferiscono essenzialmente agli oneri maturati nell'esercizio e non ancora corrisposti. Al 31 dicembre 2015 la voce includeva gli interessi maturati sul finanziamento Senior dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2015, che sono stati in gran parte trasferiti a Focus Investments con il conferimento del Ramo Investimenti e per la parte residua regolati come previsto dall'accordo di rimodulazione del debito.

#### **Altri debiti finanziari**

La voce accoglie tra l'altro 10.739 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 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.

Gli “altri debiti finanziari correnti” includono 400 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 finanziari verso collegate/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. Tale debito è integralmente compensato da un credito finanziario di pari importo vantato da Prelios S.p.A. verso Focus Investments S.p.A..

Gli “altri debiti finanziari verso collegate/joint venture non correnti” si riferiscono ad un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018.

### **Nota 16. DEBITI COMMERCIALI**

Sono così composti:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese collegate/ <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	1.605	-	1.605	1.850	-	1.850
Debiti commerciali verso altre parti correlate	-	-	-	718	-	718
Debiti commerciali verso terzi	41.088	-	41.088	52.334	-	52.334
<b>Totale</b>	<b>42.693</b>	<b>0</b>	<b>42.693</b>	<b>54.902</b>	<b>0</b>	<b>54.902</b>

Al 31 dicembre 2016 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 a circa 3,9 milioni di euro (4,0 milioni di euro al 31 dicembre 2015).

#### **Debiti commerciali verso imprese collegate/joint venture e altre imprese del Gruppo Prelios**

Ammontano a 1.605 migliaia di euro a fronte di 1.850 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 e 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.

#### **Debiti commerciali verso terzi**

Ammontano a 41.088 migliaia di euro a fronte di 52.334 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

La variazione è riconducibile tra l'altro ai *debiti commerciali verso clienti per commesse* in capo a Lambda, società valutata al 31 dicembre 2016 con il metodo del patrimonio netto a seguito della perdita di controllo indiretto da parte di Prelios S.p.A. nell'ambito dell'operazione Focus.

La voce include un importo di 1.745 migliaia di euro verso il Gruppo Pirelli sostanzialmente relativi al riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

**Nota 17. ALTRI DEBITI**

Sono così composti:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese collegate/ <i>joint venture</i> ed altre imprese						
Gruppo Prelios	3.382	-	3.382	1.796	-	1.796
Altri debiti verso terzi di cui:	11.681	521	11.160	27.938	5.521	22.417
- debiti verso dipendenti	1.872	-	1.872	4.022	-	4.022
- debiti verso Erario	1.497	-	1.497	2.838	-	2.838
- debiti verso istituti di previdenza	1.415	-	1.415	1.661	-	1.661
- debiti per oneri di urbanizzazione	-	-	-	2.426	-	2.426
- debiti per caparre ed acconti	4	-	4	233	-	233
- altri debiti diversi	6.893	521	6.372	16.758	5.521	11.237
Ratei e risconti passivi	146	-	146	810	6	804
<b>Totale</b>	<b>15.209</b>	<b>521</b>	<b>14.688</b>	<b>30.544</b>	<b>5.527</b>	<b>25.017</b>

**Altri debiti verso imprese collegate/*joint venture* ed altre imprese del Gruppo Prelios**

Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe.

**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 verso istituti di previdenza* riguardano la posizione debitoria del Gruppo nei confronti degli istituti previdenziali. La voce accoglie i debiti verso l'INPS per 1.070 migliaia di euro, verso l'INAIL e altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 345 migliaia di euro, relativamente ai contributi maturati che saranno oggetto di versamento alle rispettive scadenze.

I *debiti per oneri di urbanizzazione* si riferivano al 31 dicembre 2015 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. La società è uscita dal perimetro di consolidamento integrale a fronte della perdita di controllo di Prelios S.p.A. su Focus Investments S.p.A. la quale, al 31 dicembre 2016, detiene il 100% della società.

I debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza inclusi negli *altri debiti diversi correnti* ammontano a 846 migliaia di euro (a fronte di 893 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), mentre i debiti verso i sindaci sono pari a 573 migliaia di euro (705 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

Con il perfezionamento dell'Operazione è venuto meno inoltre il 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 (2.126 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

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, per un importo pari a 2.499 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. La riduzione del debito per Olinda Fondo Shop è sostanzialmente riconducibile al pagamento effettuato a favore dei quotisti per un importo pari a 5.007 migliaia di euro.



**Nota 18. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**

I fondi ammontano complessivamente a 17.256 migliaia di euro (di cui non correnti 8.084 migliaia di euro) a fronte di 49.188 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 (di cui non correnti 33.779 migliaia di euro).

La variazione è sostanzialmente riconducibile ai fondi iscritti nelle società facenti parte del Gruppo Focus Investments.

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	1.740	1.153	587	26.337	22.245	4.092
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	13.316	6.662	6.654	17.908	11.084	6.824
Fondo garanzie	154	-	154	387	30	357
Fondo altri rischi	269	269	-	2.394	420	1.974
Fondo ristrutturazione	1.777	-	1.777	2.012	-	2.012
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto	-	-	-	150	-	150
<b>Totale</b>	<b>17.256</b>	<b>8.084</b>	<b>9.172</b>	<b>49.188</b>	<b>33.779</b>	<b>15.409</b>

In particolare le movimentazioni intervenute nel corso del 2016 sono state le seguenti:

	31.12.2015	Decrem. Crediti finanziari	Variaz.area consol./altre	Movimentazione		31.12.2016
				Increment.	Decrem.	
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	26.337	-	(21.253)	6	(3.350)	1.740
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	17.908	-	(3.805)	2.897	(3.684)	13.316
Fondo garanzie	387	-	(233)	-	-	154
Fondo altri rischi	2.394	-	(2.125)	-	-	269
Fondo ristrutturazione	2.012	-	-	1.673	(1.908)	1.777
Fondo rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto	150	(1.019)	-	1.019	(150)	-
<b>TOTALE</b>	<b>49.188</b>	<b>(1.019)</b>	<b>(27.416)</b>	<b>5.595</b>	<b>(9.092)</b>	<b>17.256</b>

**Fondo oneri futuri per impegni contrattuali**

La voce include 1.129 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 2016 per 562 migliaia di euro.

**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 4.451 migliaia di euro al fondo accantonato nei precedenti esercizi a fronte di probabili oneri emergenti da contenziosi con clienti derivanti dalla gestione passata di alcuni portafogli tedeschi.

**Fondi garanzie**

La voce include gli accantonamenti per i rischi connessi alle garanzie rilasciate da Prelios Integrale S.p.A. ad Iniziative Retail S.r.l. sugli immobili successivamente apportati da quest'ultima a "Olinda Fondo Shops-Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" per la manleva data a fronte di eventuali contestazioni in materia edilizia, urbanistica, impiantistica ed ambientale.

**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 11.419 migliaia di euro con un decremento netto di 316 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. La voce presenta la seguente composizione:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Fondo trattamento fine rapporto	2.918	3.020
Fondi pensione	7.906	7.489
Altri benefici ai dipendenti	595	594
<b>Totale</b>	<b>11.419</b>	<b>11.103</b>

**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 2016.

Le movimentazioni intervenute nel fondo trattamento di fine rapporto nel corso del 2016 e del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
<b>Saldo iniziale</b>	<b>3.020</b>	<b>3.347</b>
Quota maturata e stanziata a conto economico	63	79
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	196	(77)
Anticipi su TFR	(30)	(13)
Indennità liquidate	(270)	(283)
Altre movimentazioni/variazione area di consolidamento	(61)	(33)
<b>Saldo finale</b>	<b>2.918</b>	<b>3.020</b>

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 2016 e nel precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
<b>Saldo iniziale</b>	<b>7.489</b>	<b>8.139</b>
Quota maturata e stanziata a conto economico	201	91
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	710	(488)
Indennità liquidate	(738)	(884)
Altre movimentazioni/variazione area di consolidamento	244	631
<b>Saldo finale</b>	<b>7.906</b>	<b>7.489</b>

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 595 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 2016, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 402 unità (403 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 442 unità del 31 dicembre 2015 (454 unità considerando anche le risorse con contratto interinale).

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell'organico:

	31.12.2016	31.12.2015
dirigenti	49	54
quadri	104	116
impiegati	245	265
operai/personale ausiliario (*)	4	7
interinali	1	12
<b>totale</b>	<b>403</b>	<b>454</b>

(\*) Personale variabile in relazione alle attività legate alle commesse gestite.

L'uscita delle società del Gruppo Focus dal perimetro di consolidamento ha comportato una riduzione complessiva di 30 unità.

### Altre informazioni

Le principali assunzioni attuariali utilizzate alla data dell'ultima valutazione di riferimento del 31 dicembre 2016, vengono di seguito dettagliate:

	Italia	Germania
tasso di sconto	1,50%	1,50%
tasso di inflazione	1,50%	1,50%

**Nota 20. DEBITI TRIBUTARI**

La voce ammonta a 572 migliaia di euro a fronte di 8.062 migliaia di euro consuntivate al 31 dicembre 2015. La variazione è sostanzialmente riconducibile ai debiti in capo alle società controllate facenti ora parte del Gruppo Focus Investments, in particolare a quelli relativi alle società estere.

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 delle società aderenti al consolidato fiscale maturati anteriormente al loro ingresso o relative al debito IRAP.

## **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 37.895 migliaia di euro (81.782 migliaia di euro al 31 dicembre 2015). Le variazioni principali intervenute nel corso del 2016 sono:

- l'estinzione della garanzia bancaria del valore nominale di 26.300 migliaia di euro a carico di Prelios Deutschland GmbH, con coobbligo da parte di Prelios S.p.A., rilasciata nel dicembre 2007 a favore del fondo previdenziale VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder);
- alle società conferite a Focus Investments S.p.A., società valutate col metodo del patrimonio netto alla data del presente bilancio, cui facevano capo al 31 dicembre 2015 garanzie assicurative per un importo totale di 14.624 migliaia di euro.

Si ricorda che nel mese di gennaio 2017 è intercorsa l'estinzione di alcune garanzie assicurative in capo a Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione), per l'importo di 19.137 migliaia di euro, relative alla gestione di alcune commesse Inpdap.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate dal Gruppo Prelios nell'interesse di collegate e *joint venture* per un totale di 42.838 migliaia di euro così composte:

- garanzie rilasciate a favore della collegata Focus Investments S.p.A. in relazione ad obblighi di indennizzo per le eventuali passività rilevanti che dovessero sorgere a seguito del conferimento del Ramo d'azienda "Investimenti", fino ad un importo massimo aggregato pari a 25.000 migliaia di euro; inoltre è stata rilasciata un' apposita garanzia per passività derivanti da una specifica controversia con connesso impegno di indennizzo fino ad un importo massimo aggregato di 7.000 migliaia di euro; tale garanzia è venuta definitivamente meno in data 21 aprile 2017 a seguito della positiva conclusione di un arbitrato internazionale;
- 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;
- garanzie a fronte di potenziali oneri futuri per un importo complessivo pari a 2.100 migliaia di euro;
- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 738 migliaia di euro.

Alla data di approvazione del presente bilancio, Focus Investments S.p.A. ha comunicato alla Società alcune situazioni che asseritamente potrebbero dare origine all'attivazione delle sopra menzionate garanzie ("*Claim*"), di importo in alcuni casi anche significativo. Tali *Claim* si riferiscono - nella pressoché loro totalità - a fatti che, allo stato, potrebbero dare origine a passività meramente potenziali - e, quindi, non attuali - non essendosi ancora concretizzati in via definitiva i relativi possibili eventi e relativi effetti, per cui non possono - allo stato - dare diritto ad alcuna richiesta di indennizzo. In ogni caso, la Società ha sin d'ora integralmente e categoricamente respinto i *Claim*, argomentando per ciascuna situazione - seppur in via del tutto preliminare e nei limiti delle informazioni finora rese note - in termini di inammissibilità, invalidità ed infondatezza degli stessi, riservandosi comunque ogni ulteriore e/o diversa argomentazione, valutazione, diritto ed azione, nel caso in cui gli eventi sottostanti alle asserite passività potenziali dovessero effettivamente concretizzarsi in via definitiva.

### **Pegni su titoli**

Sono stati costituiti in pegno titoli di alcune *joint venture* il cui valore risulta pari a zero nel bilancio consolidato Prelios. Al 31 dicembre 2015 il valore dei titoli costituiti in pegno ammontava a 20.507 migliaia di euro, riconducibile alle partecipazioni detenute in società conferite in Focus Investments S.p.A..

### **Impegni per acquisto di partecipazioni/quote di fondi/titoli/finanziamenti/copertura perdite**

Ammontano a 2.565 migliaia di euro e si riferiscono ai seguenti impegni assunti:

- da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a sottoscrivere quote del costituendo Fondo ESTIA Social Housing, per un controvalore complessivo di 2.550 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.

**Altri impegni**

Si segnala che la controllata Prelios SGR S.p.A., stante la liquidazione del Fondo Olinda, ha assunto in proprio la garanzia concessa dal Fondo nell'ambito dell'operazione di cessione del portafoglio residuo, provvedendo a stipulare una apposita polizza assicurativa a copertura dell'eventuale inadempimento. La garanzia copre l'evizione e la fiscalità della compravendita per un importo massimo pari a 5.000 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 3.155 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)**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>4.892</b>	<b>289</b>
- di cui verso parti correlate	4.892	234
Crediti finanziari	4.892	289
- verso terzi	-	55
- verso imprese del Gruppo Prelios	4.892	234
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>23.630</b>	<b>72.607</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A</b>	<b>28.522</b>	<b>72.896</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(11.101)</b>	<b>(10.716)</b>
- di cui verso parti correlate	(4.892)	(5.141)
- verso imprese del Gruppo Prelios	(4.892)	(5.141)
- altri debiti finanziari	(5.783)	(1.759)
- Debiti verso banche	(426)	(3.718)
- Debiti verso altri finanziatori	-	(98)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B</b>	<b>(11.101)</b>	<b>(10.716)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(23.914)</b>	<b>(247.089)</b>
- di cui verso parti correlate	(630)	-
- verso imprese del Gruppo Prelios	(630)	-
- altri debiti finanziari	(5.403)	(10.520)
- debiti verso banche	(17.881)	(236.569)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C</b>	<b>(23.914)</b>	<b>(247.089)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)</b>	<b>(6.493)</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

**CONTO ECONOMICO****Nota 21. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 76.761 migliaia di euro contro un valore di 70.908 migliaia di euro del precedente esercizio, che includeva ancora la componente Investimenti, e sono così formati:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Ricavi su commesse		23
Ricavi per vendite	-	3.447
- vendita di immobili residenziali	-	857
- vendita di immobili terziari	-	2.590
Ricavi per prestazioni di servizi	76.761	67.438
<b>Totale</b>	<b>76.761</b>	<b>70.908</b>

**Ricavi per vendite**

Le vendite perfezionate nel corso del 2015 erano relative prevalentemente 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, società ora facenti parte del perimetro di Focus Investments S.p.A..

**Ricavi per prestazioni di servizi**

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi presentano la seguente composizione:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Prestazioni di servizi verso terzi	58.800	45.948
Prestazioni verso imprese <i>collegate/joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo		
Prelios	17.961	21.444
Prestazioni verso altre parti correlate	-	46
<b>Totale</b>	<b>76.761</b>	<b>67.438</b>

Complessivamente ed in termini omogenei, il Gruppo nel 2016 ha fatto registrare un incremento del fatturato rispetto al 2015 del 16% passando da circa 66,4 milioni di euro (al netto delle attività di investimento oggetto di conferimento in Focus Investments S.p.A.) a circa 76,8 milioni nel 2016. L'incremento descritto ha interessato in particolare le società di servizi *real estate* italiani (+5,0 milioni di euro), e le società estere (+1,5 milioni di euro).

**Nota 22. ALTRI PROVENTI**

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Recuperi, riverse ed altri proventi	2.603	12.198
Altri proventi verso imprese <i>collegate, joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	450	895
Altri proventi verso altre parti correlate	-	907
<b>Totale</b>	<b>3.053</b>	<b>14.000</b>

I recuperi, riverse 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, questi ultimi prevalentemente riferibili alle attività di *property management*, nonché a proventi riconducibili alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi



di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondi rischi e svalutazione.

La variazione è da ricondurre in particolare alla minore incidenza delle poste di natura non ricorrente quali rilascio di fondi eccedenti ed altre sopravvenienze che nel corso del 2015 avevano inciso significativamente.

La voce include 14 migliaia di euro relative al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.

### Nota 23. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 83.583 migliaia di euro a fronte di 100.551 migliaia di euro consuntivati nel corso del 2015 e sono così rappresentati:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	186	1.791
<i>a) Acquisto di beni</i>	186	411
<i>b) Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	-	1.380
Costi per il personale	31.712	36.049
Ammortamenti e svalutazioni	758	1.234
Altri Costi	50.927	61.477
<b>Totale</b>	<b>83.583</b>	<b>100.551</b>

#### Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)

La voce "Acquisto di beni", pari a 186 migliaia di euro, si riferisce all'acquisto di materiale di consumo vario.

#### Costi del personale

I costi per il personale ammontano 31.712 migliaia di euro, registrando una contrazione di 4.337 migliaia di euro rispetto al 2015, riconducibile sostanzialmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (403 dipendenti a fronte di 446 dipendenti nel 2015), anche a seguito del conferimento del ramo d'azienda Investimenti alla società Focus Investments S.p.A., valutata alla data del presente bilancio con il metodo del patrimonio netto.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Salari e stipendi	23.977	27.213
Oneri sociali	5.571	6.417
Trattamento di fine rapporto	63	79
Contributi fondi pensioni a contributi definiti/Altri costi	2.101	2.340
<b>Totale</b>	<b>31.712</b>	<b>36.049</b>

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 di 1.306 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 2016 ammontano a 50.927 migliaia di euro a fronte di 61.477 migliaia di euro del 2015.

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
Costi per servizi	40.023	41.030
Costi godimento beni di terzi	5.617	4.926
Perdita di valore dei crediti	2.957	2.248
Accantonamento rischi	79	6.982
Oneri diversi di gestione	2.251	6.291
<b>Totale</b>	<b>50.927</b>	<b>61.477</b>

Il miglioramento complessivo rispetto all'esercizio precedente è da ricondurre sostanzialmente alle società facenti parte del Gruppo Focus Investments (10,7 milioni di euro), non più consolidate integralmente a seguito del perfezionamento dell'Operazione straordinaria, nonché alla minore incidenza degli accantonamenti per rischi contabilizzati dalle altre società (-5,5 milioni di euro), solo in parte compensati dall'aumento delle consulenze tecniche e peritali relative principalmente ai costi sostenuti per le attività di valutazione e dei costi per l'attività di *general bulding contract* e di *project management ed engineering*.

### Costi per servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente 40.023 migliaia di euro, a fronte di 41.030 migliaia di euro consuntivati nel corso dell'esercizio precedente e sono prevalentemente rappresentati da costi di manutenzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive, consulenze ed onorari di professionisti.

La voce include gli effetti derivanti da eventi non ricorrenti per un importo netto negativo di 3.027 migliaia di euro. La posta include tra l'altro 212 migliaia di euro riconducibili ad ulteriori *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 4.012 migliaia di euro a fronte di 3.525 migliaia di euro del 2015. L'incremento di tale voce è sostanzialmente riconducibile ad oneri di carattere non ricorrente, corrisposti in favore dell'Amministratore Delegato a fronte dell'anticipata cessazione della carica, secondo quanto già comunicato al mercato, in coerenza e conformità con quanto indicato nella Politica di Remunerazione adottata dalla Società e su parere favorevole del Comitato per le Remunerazioni (nella sua veste di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate).

I compensi dovuti ai sindaci delle società consolidate sono pari a 365 migliaia di euro a fronte di un valore di 505 migliaia di euro del 2015, dato che includeva le varie società del perimetro Focus.

### Costi di godimento beni

La voce è pari a 5.617 migliaia di euro contro un valore di 4.926 migliaia di euro consuntivato nel 2015 e si riferisce in buona parte alle locazioni delle sedi sociali, nonché a leasing e noleggio di autovetture. La variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile in particolare all'incremento dei leasing di alcuni parcheggi in Germania.

### Perdita di valore dei crediti

La perdita di valore dei crediti ammonta a 2.957 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 2.822 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 95%.

### Accantonamenti per rischi ed oneri

La posta presenta un saldo di 79 migliaia di euro a fronte di 6.982 migliaia di euro del 2015; 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. La posta infatti accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 236 migliaia di euro a fronte di 3.055 migliaia di euro consuntivati nel corso del 2015.

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 2.251 migliaia di euro contro 6.291 migliaia di euro consuntivati nel corso del 2015.

La posta accoglie tra l'altro 294 migliaia di euro di costi per bolli, tributi ed imposte varie, riconducibili prevalentemente alle imposte di registro, nonché all'IVA non recuperabile da attività finanziaria.

Al 31 dicembre 2016 la voce accoglie l'effetto negativo di eventi non ricorrenti per 46 migliaia di euro.

**Nota 24. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI**

	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(18.534)	(10.915)
Dividendi	76	404
Utili su partecipazioni	32	118
Perdite su partecipazioni	(198)	(4.469)
<b>Totale</b>	<b>(18.624)</b>	<b>(14.862)</b>

La quota di risultato di società collegate e *joint venture* si riferisce per 17,8 milioni di euro alla partecipata Focus Investments S.p.A.. Di tale risultato un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 0,2 milioni di euro deriva da rivalutazioni/svalutazioni immobiliari, a fronte di un valore negativo di 16,5 milioni di euro rilevato nel 2015. L'effetto negativo consuntivato nel corso del 2016 è riconducibile in particolare alle svalutazioni effettuate dal Fondo Tecla (-7,4 milioni di euro), dal Fondo Monteverdi (-2,2 milioni di euro), dal Fondo Spazio (-2,0 milioni di euro), nonché dal Fondo FIPRS (-1,9 milioni di euro), in parte compensate dalla rivalutazione del portafoglio immobiliare detenuto in Polonia indirettamente da Polish Investments II B.V. per 3,2 milioni di euro e dalla rivalutazione dell'investimento finanziario Highstreet per 14,4 milioni di euro, derivante dalla valutazione aggiornata di recuperabilità dei flussi di cassa attesi.

**Nota 25. PROVENTI FINANZIARI**

I proventi finanziari ammontano a 1.409 migliaia di euro, a fronte di 10.175 migliaia di euro del 2015, che includeva 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.

La voce presenta la seguente composizione:

	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
<b><u>Interessi attivi</u></b>		
<b>Interessi attivi derivanti da attività non correnti:</b>		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	1.089	4.660
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti</b>	<b>1.089</b>	<b>4.660</b>
<b>Interessi attivi derivanti da attività correnti:</b>		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate	-	17
- Interessi attivi verso <i>joint venture</i>	-	367
- Interessi diversi	173	181
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività correnti</b>	<b>173</b>	<b>565</b>
<b><u>Altri proventi finanziari</u></b>		
<b>Proventi derivanti da attività non correnti:</b>		
- Altri proventi verso imprese collegate e <i>joint venture</i>	3	-
<b>Totale proventi derivanti da attività correnti</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Altri/vari</b>	<b>82</b>	<b>4.381</b>
<b>Utili su cambi</b>	<b>62</b>	<b>569</b>
<b>Totale</b>	<b>1.409</b>	<b>10.175</b>

## Nota 26. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 6.007 migliaia di euro contro un valore di 20.740 migliaia di euro consuntivato nel corso del 2015. La variazione positiva rispetto al precedente esercizio è riconducibile all'effetto combinato di una riduzione degli oneri finanziari, a fronte del conferimento di una consistente porzione del debito *corporate* nel ramo d'azienda Investimenti, parzialmente compensata da un effetto economico negativo senza impatto monetario di 3.442 migliaia di euro derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale del debito finanziario, rimborsato per 48.000 migliaia di euro a seguito della positiva conclusione dell'aumento di capitale.

Presentano la seguente composizione:

	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
Interessi passivi bancari	4.350	16.067
Interessi passivi verso imprese collegate	187	-
Interessi passivi verso <i>joint venture</i>	6	334
Interessi passivi verso altri	785	479
Altri oneri finanziari	504	3.805
Altri oneri finanziari verso collegate	152	-
Perdite su cambi	24	55
<b>Totale</b>	<b>6.008</b>	<b>20.740</b>

**Nota 27. IMPOSTE**

La voce “Imposte”, relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a 2.795 migliaia di euro a fronte di 4.933 migliaia di euro del 2015.

	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015- 31.12.2015</b>
Imposte correnti	1.451	4.931
Imposte differite attive	1.729	10
Imposte differite passive	(385)	(8)
<b>Totale</b>	<b>2.795</b>	<b>4.933</b>

In particolare l'importo complessivo è rappresentato da:

- IRES e altre imposte sul reddito estero per 2.189 migliaia di euro (di cui 845 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di un valore di 4.985 migliaia di euro del 2015;

- IRAP per 606 migliaia di euro (di cui 701 migliaia di euro imposte correnti), a fronte di 52 migliaia di euro del 2015.

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:

<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(39.600)</b>
Storno Risultato da partecipazioni	31.143
Dividendi tassati	(76)
Altre variazioni tassabili/indeducibili	132
<b>Totale imponibile</b>	<b>(8.401)</b>
<b>Imposta teorica (aliquota 27,5%)</b>	<b>2.250</b>
Delta imposte esercizio precedente	404
<b>Imposta teorica rettificata</b>	<b>2.654</b>
<b>Imposte da bilancio</b>	<b>(2.189)</b>
<b>Differenza dovuta a:</b>	<b>(4.843)</b>
- Imposte non iscritta su imponibile negativo	(2.415)
- Sopravvenienza attiva da conversione debito in equity art. 88 comma 4bis TUIR	(1.810)
- Interessi indeducibili art.96 TUIR	(990)
- Costi indeducibili e Sopravvenienze passive	(498)
- Oneri da consolidato fiscale	1.551
- Altre variazioni	(681)

<b>IRAP</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE ITALIA</b>	<b>(4.125)</b>
Gestione finanziaria società finanziarie	(3.768)
<b>Totale imponibile</b>	<b>(7.893)</b>
<b>IRAP teorica (aliquota 3,9%) *</b>	<b>308</b>
Delta imposte esercizio precedente	95
<b>IRAP teorica rettificata</b>	<b>403</b>
<b>IRAP da bilancio</b>	<b>(606)</b>
<b>Differenza dovuta a:</b>	<b>(1.009)</b>
- Imposta non iscrivibile su imponibile negativo	(819)
- Differenza aliquota teorica/effettiva	65
- Altre variazioni	(255)

(\*) L'aliquota più elevata è dovuta principalmente per le seguenti Società del Gruppo Prelios:  
PRE,CFT,SGR,CREDIT SERVICING, INTEGRA

Si evidenzia, inoltre, che le aliquote fiscali nominali dei Paesi nei quali operano le società del Gruppo sono in media le seguenti:

<b>Europa:</b>	<b>31.12.2016</b>
Italia	31,40%
Germania	32,27%
Polonia	19,00%

## Nota 28. 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.

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Utile(perdita) di periodo del Gruppo	(29.778)	(44.537)
Numero medio ponderato delle azioni in circolazione ai fini del calcolo dell'utile (perdita) per azione:	1.243.707.406	717.939.592
Perdita per azione (in unità di euro):	(0,02)	(0,06)

## 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 due aree territoriali: Italia ed estero (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 2016 sono i seguenti:

31 DICEMBRE 2016									
		ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Ricavi consolidati		53.511	13.708	627	8.818	9.283	85.947	(9.186)	76.761
<i>di cui verso terzi</i>		53.511	13.708	394	8.818	330	76.761	-	76.761
<i>di cui verso Gruppo</i>		-	-	233	-	8.953	9.186	(9.186)	-
<b>Risultato della gestione</b>		<b>9.931</b>	<b>1.374</b>	<b>(46)</b>	<b>(317)</b>	<b>(6.897)</b>	<b>4.045</b>	-	<b>4.045</b>
<b>Risultato attività di Investimento</b>		<b>(35.149)</b>	<b>14.649</b>	<b>2.191</b>	<b>(394)</b>	-	<b>(18.703)</b>	-	<b>(18.703)</b>
<i>di cui svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (a)</i>		(17.823)	14.394	3.182	-	-	(247)	-	(247)
<i>di cui oneri ristrutturazione (b)</i>		-	-	-	-	-	-	-	-
Altri proventi e oneri finanziari									(5.823)
Oneri di ristrutturazione									(6.510)
<b>Risultato lordo (P.B.T.)</b>									<b>(26.991)</b>
Oneri fiscali									(2.795)
<b>Risultato del periodo</b>									<b>(29.786)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza									(8)
<b>Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute</b>									<b>0</b>
<b>Risultato netto di competenza</b>									<b>(29.778)</b>
Note:									
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (a)		(17.823)	14.394	3.182	-	-	(247)	-	(247)
Oneri di ristrutturazione (b)		(2.987)	258	-	(96)	(3.685)	(6.510)	-	(6.510)

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)	-
<b>Risultato della gestione</b>	<b>5.164</b>	<b>3.193</b>	<b>(302)</b>	<b>(738)</b>	<b>(8.141)</b>	<b>(824)</b>	-	<b>(824)</b>
<b>Risultato attività di Investimento</b>	<b>(33.009)</b>	<b>7.588</b>	<b>(1.742)</b>	<b>(1.808)</b>	-	<b>(28.971)</b>	-	<b>(28.971)</b>
di cui svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (a)	(17.898)	(185)	(81)	-	-	(18.164)	-	(18.164)
di cui oneri ristrutturazione (b)	33	-	-	-	-	33	-	33
Altri proventi e oneri finanziari								(253)
Oneri di ristrutturazione								(951)
<b>Risultato lordo (P.B.T.)</b>								<b>(30.999)</b>
Oneri fiscali								-
<b>Risultato del periodo</b>								<b>(30.999)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza								-
<b>Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute</b>								<b>0</b>
<b>Risultato netto di competenza</b>								<b>(30.999)</b>

Note:

Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (a)	(17.898)	(185)	(81)	-	-	(18.164)	-	(18.164)
Oneri di ristrutturazione (b)	(2.238)	(1.201)	-	80	2.661	(698)	-	(698)

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 2016 sono le seguenti:

31 DICEMBRE 2016							
	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
<b>Immobilizzazioni:</b>	<b>110.364</b>	<b>21.378</b>	<b>46</b>	<b>231</b>	<b>132.019</b>	-	<b>132.019</b>
Immobilizzazioni materiali	411	233	46	0	690	-	690
Immobilizzazioni immateriali di cui:	40.172	16.978	-	231	57.381	-	57.381
Avviamento	39.495	16.890	-	-	56.385	-	56.385
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	69.781	4.167	-	0	73.948	-	73.948
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>4.733</b>	<b>(8.163)</b>	<b>(755)</b>	<b>591</b>	<b>(3.594)</b>	-	<b>(3.594)</b>
Rimanenze	0	-	0	-	0	-	0
Altre poste di capitale circolante netto	4.733	(8.163)	(755)	591	(3.594)	-	(3.594)
<b>CAPITALE NETTO INVESTITO</b>	<b>115.097</b>	<b>13.215</b>	<b>-709</b>	<b>822</b>	<b>128.425</b>	-	<b>128.425</b>

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	41.916	41.916	-
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	6.231	6.231	-
Altre attività finanziarie	13.824	13.824	-
<b>Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare</b>	<b>61.971</b>	<b>61.971</b>	-

2)	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
Attività per imposte differite	7.028	7.028	-
Altri crediti non correnti	34	120	86
Crediti commerciali correnti	40.229	40.229	-
Altri crediti correnti	6.196	11.088	4.892
Crediti tributari correnti	1.393	1.393	-
Altri debiti non correnti	(521)	(521)	-
Debiti commerciali correnti	(42.693)	(42.693)	-
Altri debiti correnti	(14.688)	(14.688)	-
Debiti tributari correnti	(572)	(572)	-
<b>Altre poste di capitale circolante netto</b>	<b>(3.594)</b>	<b>1.384</b>	<b>4.978</b>

Le poste patrimoniali suddivise per area geografica al 31 dicembre 2015 sono le seguenti:

31 DICEMBRE 2015

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	NPL	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
<b>Immobilizzazioni:</b>	<b>178.349</b>	<b>26.593</b>	<b>63</b>	<b>3.123</b>	<b>208.128</b>	-	<b>208.128</b>
Immobilizzazioni materiali	556	178	63	3	800	-	800
Immobilizzazioni immateriali di cui:	41.351	16.994	-	250	58.595	-	58.595
<i>Avviamento</i>	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
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>29.785</b>	<b>-6.412</b>	<b>-976</b>	<b>267</b>	<b>22.664</b>	-	<b>22.664</b>
Rimanenze	39.316	-	1	-	39.317	-	39.317
Altre poste di capitale circolante netto	(9.531)	(6.412)	(977)	267	(16.653)	-	(16.653)
<b>CAPITALE NETTO INVESTITO</b>	<b>208.134</b>	<b>20.181</b>	<b>-913</b>	<b>3.390</b>	<b>230.792</b>	-	<b>230.792</b>

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)	-
<b>Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare</b>	<b>148.733</b>	<b>148.733</b>	<b>-</b>

	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)	-
<b>Altre poste di capitale circolante netto</b>	<b>(16.653)</b>	<b>64.724</b>	<b>81.377</b>

**6.11. Operazioni con parti correlate**

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

	01.01.2016- 31.12.2016	Incidenza % (*)	01.01.2015- 31.12.2015	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	18.411	23,1%	23.292	28,3%
Costi operativi	(5.496)	6,6%	(5.416)	5,4%
Risultato da partecipazioni	(18.728)	100,6%	(15.383)	103,5%
Proventi finanziari	1.092	77,5%	5.044	49,6%
Oneri finanziari	(345)	5,7%	(334)	1,6%

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

	31.12.2016				31.12.2015			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	14.854	36,9%	-	14.854	16.538	39,4%	-	16.538
Altri crediti di cui:	5.770	51,5%	16	5.754	90.234	85,1%	81.088	9.146
- <i>finanziari</i>	4.908	98,6%	16	4.892	81.322	99,9%	81.088	234
Attività destinate ad essere cedute	-	-	-	-	1.744	100,0%	1.744	-
- <i>finanziari</i>	-	-	-	-	1.744	100,0%	1.744	-
Debiti commerciali	(1.605)	-3,8%	-	(1.605)	(2.568)	-4,7%	-	(2.568)
Altri debiti	(3.382)	-22,2%	-	(3.382)	(1.796)	-5,9%	-	(1.796)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5.522)	-15,8%	(630)	(4.892)	(5.141)	-2,0%	-	(5.141)
Fondo rischi e oneri futuri	-	0,0%	-	-	(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 al 31 dicembre 2016 sono dettagliati come segue:

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

Ricavi operativi	18.411	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>alternative asset management</i> e <i>real estate services</i> .
Costi operativi	(1.220)	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	(18.728)	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.
Proventi finanziari	1.092	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(345)	
Crediti commerciali correnti	14.854	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	16	
- di cui finanziari	16	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	5.754	La voce accoglie per 4.892 migliaia di euro il credito finanziario rilevato verso Focus Investment S.p.A. a fronte del debito in capo alla capogruppo in virtù delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della <i>joint venture</i> Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). La voce accoglie inoltre il risconto del canone di affitto della sede di Roma, addebitato da Fondo Cloe.
- di cui finanziari	4.892	
Debiti commerciali correnti	(1.605)	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	(3.382)	Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe.
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(630)	Includono un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018.
Debiti verso banche ed 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).

### Rapporti con soci rilevanti

A seguito della operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 e della conseguente variazione nella composizione della compagine sociale e degli assetti proprietari, la Società aveva reso noto che i competenti organi societari avrebbero valutato eventuali modifiche od integrazioni da apportare al perimetro delle parti considerate "correlate" alla Società stessa.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data 10 novembre 2016, previo unanime parere favorevole del Comitato per Operazioni con Parti Correlate (il "Comitato OPC") composto unicamente da Amministratori Indipendenti, con riferimento all'attuale assetto partecipativo di Prelios, ha approvato - tra l'altro - di non qualificare più Pirelli & C. S.p.A. ("Pirelli") parte correlata della Società e confermare l'insussistenza di un rapporto di correlazione con Intesa San Paolo S.p.A. ("Intesa") e UniCredit S.p.A. ("UniCredit").

Peraltro, la Società ha ritenuto - in via volontaria - di adottare comunque una disciplina *ad hoc* per specifiche operazioni con Intesa, UniCredit e Pirelli (di seguito anche i "Soci Rilevanti") che, in estrema sintesi, prevede che (i) le operazioni con i Soci Rilevanti siano opportunamente monitorate; (ii) in caso di

operazioni di maggiore significatività, corrispondenti a quelle di maggiore rilevanza ai sensi della disciplina delle parti correlate, vengano applicati i medesimi presidi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società (la “Procedura OPC”) previsti per le operazioni qualificate di maggiore rilevanza; (iii) in caso di operazioni che non integrino i richiamati presupposti, ma di controvalore superiore ad Euro 1 milione, il Comitato OPC sia informato e questo potrà richiedere eventuali delucidazioni e/o chiarimenti e, se del caso, fornire indicazioni su eventuali presidi che potrebbe essere opportuno/utile adottare, tenuto conto della natura e delle caratteristiche della specifica operazione o delle contingenti circostanze.

La Procedura OPC adottata da Prelios e la richiamata disciplina per le operazioni con Intesa, UniCredit e Pirelli sono pubblicati sul sito internet della Società.

Tuttavia, ai fini di una completa informativa, vengono di seguito sintetizzati i rapporti intercorsi con i Soci Rilevanti.

### Pirelli

I rapporti economici fra Prelios S.p.A. e le società del Gruppo Pirelli sono principalmente riconducibili al contratto di affitto avente ad oggetto la sede di Milano – viale Pirelli 27. Nel corso dell’esercizio, Prelios S.p.A. ha registrato costi per canoni di affitto, addebitati da Pirelli & C. S.p.A., e oneri per spese accessorie e utenze, addebitati da Pirelli Tyre S.p.A., per un totale di 1,7 milioni di euro. A fine dicembre 2016 il contratto di locazione in oggetto è stato sostituito da un contratto di sublocazione transitoria fra Pirelli & C. S.p.A. e Prelios S.p.A., avente durata massima di due anni, e che prevede un periodo di *free rent* per i primi 15 mesi di contratto.

Si segnala inoltre che nell’esercizio 2016 Prelios S.p.A. ha sostenuto costi per il servizio sanitario a favore dei dipendenti, prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l., per complessivi 0,1 milioni di euro.

Al 31 dicembre 2016, il Gruppo ha in essere debiti commerciali verso il Gruppo Pirelli, relativi essenzialmente ai contratti sopra citati, per un totale di 1,7 milioni di euro, nonché un credito verso Pirelli & C. S.p.A. per il deposito cauzionale versato a garanzia del contratto di affitto per l’importo di 1,3 milioni di euro.

### Intesa Sanpaolo

I rapporti intercorsi fra Prelios S.p.A. e Intesa Sanpaolo nel corso dell’esercizio sono essenzialmente di natura finanziaria.

Al 31 dicembre 2016 Prelios S.p.A. ha in essere un debito finanziario verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per l’importo di 10,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni di euro interessi maturati nel 2016), derivante dalla regolazione di una compravendita avvenuta in passato; tale debito è pagabile per il 50% alla scadenza del 30 settembre 2017 e per il restante 50% al 30 settembre 2018.

Con riferimento al finanziamento corporate residuo verso il *pool* di banche finanziatrici, al 31 dicembre 2016 la quota di pertinenza di Intesa Sanpaolo S.p.A. ha un valore nominale pari a 3,3 milioni di euro; nel corso dell’anno sono stati corrisposti a Intesa Sanpaolo S.p.A. interessi nominali passivi per un totale di 0,1 milioni di euro, nonché commissioni di agenzia a Banca IMI S.p.A. per 0,1 milioni di euro.

Il Gruppo intrattiene inoltre con il Gruppo Intesa Sanpaolo alcuni conti correnti ordinari, regolati a condizioni di mercato, che presentano al 31 dicembre 2016 un saldo attivo complessivo pari a circa 2,9 milioni di euro, pressoché integralmente riferibili alla capogruppo.

Nell’ambito dell’operazione di aumento del capitale sociale, ai sensi del contratto di garanzia sottoscritto con le Banche Finanziatrici sono state corrisposte a Banca IMI e a Intesa Sanpaolo commissioni di direzione e di garanzia per l’importo totale di 0,7 milioni di euro.

Si segnala, infine, che al 31 dicembre 2016 risultano in essere fidejussioni rilasciate da Intesa Sanpaolo a Prelios S.p.A., anche nell’interesse di società del Gruppo Prelios, per l’importo nominale di 7,0 milioni di euro.

Per quanto riguarda invece le transazioni di natura commerciale il Gruppo ha svolto attività consulenziale di valutazione tecnica, catastale, certificazioni energetiche, ecc. a favore del Gruppo Intesa, consuntivando

ricavi per un importo complessivo di circa 0,1 milioni di euro, a fronte dei quali alla data di bilancio risultano crediti commerciali per 0,1 milioni di euro.

Prelios Società di Gestione del Risparmio ha inoltre sostenuto costi per i compensi di un membro del proprio Consiglio di Amministrazione e per le attività di *specialist* richieste dal Regolamento di Borsa per il fondo quotato Tecla per 0,03 milioni di euro. Al 31 dicembre 2016 risultano in essere debiti ancora da pagare a Banca IMI S.p.A. per le suddette attività per un importo complessivo di 0,3 milioni di euro.

### UniCredit

Con riferimento al finanziamento corporate residuo verso il *pool* di banche finanziatrici, al 31 dicembre 2016 la quota di pertinenza di UniCredit S.p.A. ha un valore nominale pari a 7,6 milioni di euro; nel corso dell'anno sono stati corrisposti interessi passivi nominali per un totale di 0,3 milioni di euro.

Il Gruppo intrattiene inoltre con il Gruppo UniCredit alcuni conti correnti ordinari, regolati a condizioni di mercato, che presentano al 31 dicembre 2016 un saldo attivo per complessivi 6,7 milioni di euro, di cui 3,8 milioni di euro relativi alla capogruppo e 2,0 milioni a Prelios Credit Servicing S.p.A..

Si segnala, infine, che al 31 dicembre 2016 risulta in essere una fidejussione rilasciata da UniCredit a Prelios S.p.A. per l'importo di 0,1 milioni di euro.

Per quanto riguarda invece le transazioni di natura commerciale il Gruppo ha svolto, attraverso la sua controllata Prelios INTEGRA S.p.A., attività di *global service* manutentivo per UniCredit Tower, UniCredit Pavillon a Milano e per le attività di ristrutturazione di alcune filiali del Gruppo UniCredit, nonché attività di *global service* su immobili ripossessati a favore di UniCredit Leasing S.p.A. consuntivando ricavi per un ammontare complessivo di circa 4,6 milioni di euro, a fronte dei quali risultano ancora da incassare crediti commerciali per 3,3 milioni di euro.

Prelios Valuations & e-Services S.p.A. ha fatturato circa 2,1 milioni di euro al Gruppo UniCredit a fronte delle commesse in essere relative alla valutazione di singoli complessi o portafogli immobiliari rese nell'ambito delle attività di *loans services* o *full appraisals*. Si segnala inoltre che la società nel corso del 2016 si è aggiudicata la gara per la fornitura di perizie del segmento “energy” per conto di UniCredit Leasing. I crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2016 a favore del Gruppo Unicredit ammontano a circa 1,1 milioni di euro.

Prelios Credit Servicing S.p.A. ha fatturato circa 1,3 milioni di euro al Gruppo UniCredit a fronte dei mandati in essere relativi all'attività di *top loans* e di gestione, amministrazione, recupero e riscossione del portafoglio crediti affidati dall'istituto bancario.

Il Gruppo ha inoltre intrattenuto nel corso del 2016 rapporti con la società I-Faber S.p.A. per un volume d'affari di circa 0,2 milioni di euro per attività di consulenze da questa prestata relativa alla funzione Acquisti, a fronte della quale, al 31 dicembre 2016, risultano in essere debiti commerciali di 0,1 milioni di euro.

Si segnala infine che in data 26 marzo 2015 si è perfezionato l'ingresso di Prelios S.p.A. in Officinae Verdi S.p.A., l'*energy efficiency group* nato dalla *joint venture* tra UniCredit S.p.A. ed il WWF. Alla data del 31 dicembre 2016 il Gruppo detiene il 38,89% del capitale della società per un valore di carico complessivo di consolidato pari a 1,7 milioni di euro.

### **Flussi di cassa**

Al 31 dicembre 2016 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 2016, i compensi spettanti ai 18 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 14 in carica alla data del 31 dicembre 2016), 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 4.276 migliaia di euro (2.794 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), di cui 1.106 migliaia di euro (305 migliaia di euro nel 2015) imputati nella voce di

conto economico “Costi per il personale” e 3.170 migliaia di euro (2.359 migliaia di euro nel 2015) rilevati nella voce di conto economico “Altri costi”. La parte a lungo termine è nulla al pari del 2015.

Si segnala che i compensi indicati includono quanto corrisposto in favore dell’Amministratore Delegato a fronte dell’anticipata cessazione della carica, secondo quanto già comunicato al mercato, in coerenza e conformità con quanto indicato nella Politica di Remunerazione adottata dalla Società e su parere favorevole del Comitato per le Remunerazioni (nella sua veste di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate).

## 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 2016 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione, resi da EY S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

Descrizione incarico	Onorari parziali	Onorari totali
<b>Servizi di revisione:</b>		<b>870</b>
Prelios S.p.A.	499	
Controllate	371	
<b>Servizi di attestazione:</b>		<b>25</b>
Prelios S.p.A.	15	
Controllate	10	
<b>Totale generale:</b>		<b>895</b>
Prelios S.p.A.		514
Controllate		381

## 7. PROSPETTO SUPPLEMENTARE AL BILANCIO CONSOLIDATO

### 7.1 Allegato 1: Area di consolidamento

Nota	Settore attività	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 31.12.2016 da	31.12.2016 % Possesso e di voto (*)	31.12.2015 % Possesso e di voto (*)	
<b>Società consolidate integralmente Controllate</b>							
		BauBeCon Treuhand GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 530.000	Prelios Immobilien Management GmbH	100,00%	100,00%
(1)		Centrale Immobiliare S.r.l.	--- Milano/Italia	€ 100.000	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
(2)		CFT S.r.l.	Altro Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(1)		DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG (**)	--- Amburgo/Germania	€ 42.118.455	Mistral Real Estate B.V.	---	100,00%
(1)		DGAG Nordpartner GmbH & Co. KG (**)	--- Amburgo/Germania	€ 2.760.976	Mistral Real Estate B.V.	---	94,00%
		Edinord Gestioni S.r.l. (in liquidazione)	RES Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(1)		Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG (**)	--- Amburgo/Germania	DM 10.000.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Prelios Deutschland GmbH	---	74,80% 25,20%
(1)		Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (**)	--- Amburgo/Germania	DM+€ 970.000+31.700	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	---	94,00%
(1)		Focus Investments S.p.A.	--- Milano/Italia	€ 50.000	Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH Prelios S.p.A.	---	6,00% 100,00%
(1)		Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	--- Amsterdam/Olanda	€ 21.000	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
(1)		Geoldro S.p.A.	--- Napoli/Italia	€ 120.000	Centrale Immobiliare S.r.l.	---	100,00%
(1)		Iniziativa Immobiliari 3 S.r.l.	--- Milano/Italia	€ 10.000	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
(1)		Lambda S.r.l.	--- Roma/Italia	€ 578.760	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
(1)		Mistral Real Estate B.V. (Tracking Share) (**)	--- Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A.	---	35,02%
(1)		Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Goßlers Park) (**)	--- Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A.	---	35,02%
(1)		Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Os nabruck) (**)	--- Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A.	---	35,02%
(1)		Mistral Real Estate B.V. (Tracking Shares Dresden) (**)	--- Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Focus Investments S.p.A.	---	35,02%
(1)		Orione Immobiliare Prima S.p.A.	--- Milano/Italia	€ 104.000	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
(1)		Parcehgg Bicocca S.r.l.	--- Milano/Italia	€ 1.500.000	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
		Prelios Agency S.p.A.	RES Milano/Italia	€ 1.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
		Prelios Agency Deutschland GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
		Prelios Asset Management Deutschland GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
		Prelios Center Marketing GmbH (già Prelios Investments Deutschland GmbH)	RES Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
		Prelios Credit Servicing S.p.A.	AAM Milano/Italia	€ 4.510.568	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
		Prelios Deutschland GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 5.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
		Prelios Facility Management Deutschland GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 25.600	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
(3)		Prelios German Retail Property Fund SICAV-FIS SCS	AAM Lussemburgo	€ 50.000	Prelios Deutschland GmbH Prelios Investment Advisory S.à r.l.	99,90% 0,10%	-- --
		Prelios Hausmeister Service Deutschland GmbH	RES Kiel/Germania	€ 25.000	Prelios Facility Management Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
		Prelios Immobilien Management GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
		Prelios INTEGRA S.p.A.	RES Milano/Italia	€ 124.400	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(4)		Prelios Investment Advisory S.à r.l.	AAM Lussemburgo	€ 100.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	--
		Prelios Management Services Deutschland GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 25.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	100,00%
		Prelios Polska Sp.z o.o.	Inv Varsavia/Polonia	PLN 35.430.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(5)		Prelios RE Advisory Sp. Z o.o	RES Varsavia/Polonia	PLN 2.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(1)		Prelios Residential Investments GmbH	--- Amburgo/Germania	€ 570.000	Focus Investments S.p.A.	---	100,00%
(6)		Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	AAM Milano/Italia	€ 24.558.763	Prelios S.p.A.	100,00%	90,00%
		Prelios Valuations & e-Services S.p.A	RES Milano/Italia	€ 298.999	Prelios Agency S.p.A.	100,00%	100,00%
		Projekt Bahnhof Hamburg-Altona Verwaltungs GmbH (in liquidazione)	Inv Amburgo/Germania	€ 25.000	Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG	100,00%	100,00%
		Projektentwicklung Bahnhof Hamburg-Altona GmbH & Co. KG (in liquidazione)	Inv 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.	AAM Milano/Italia	€ 10.100	Prelios Credit Servicing S.p.A.	100,00%	100,00%
		Sustainable Energy S.r.l.	RES Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(1)		Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH (**)	--- Amburgo/Germania	DM 50.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Prelios Deutschland GmbH	---	74,80% 25,20%
(1)		Verwaltung Erste DGAG Grundstücksgesellschaft mbH (**)	--- Amburgo/Germania	€ 25.000	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	---	100,00%
(1)		Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH (**)	--- Amburgo/Germania	€ 26.100	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG	---	100,00%



						31.12.2016	31.12.2015	
	Settore attività	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale		Posseduta al 31.12.2016 da	% Possesso e di voto (*)	% Possesso e di voto (*)	
<b>Società valutate con il metodo del patrimonio netto</b>								
<b>Collegate</b>								
(1)		Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG (*)	Inv	Amburgo/Germania	DM 10.000.000	Prelios Deutschland GmbH	25,20%	---
(1)		Focus Investments S.p.A. Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Inv	Milano/Italia	€ 183.333	Prelios S.p.A.	25,00%	---
			Inv	Milano/Italia	€ 62.000.000	Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. Iniziative Immobiliari 3 S.r.l. Tiglio I S.r.l.	4,03%	4,03%
(1)		Progetto Corsico S.r.l.	---	Milano/Italia	---	Focus Investments S.p.A.	---	29,84%
(1)		Progetto Fontana S.r.l. (in liquidazione)	---	Milano/Italia	---	Focus Investments S.p.A.	---	66,13%
(7)		Sci Roev Texas Partners L.P.	Inv	Dallas/USA	---	Prelios S.p.A.	---	49,00%
(1)		Spazio Investment N.V. (*)	---	Amsterdam/Olanda	---	Focus Investments International B.V. Spazio Investment N.V.	---	23,00%
(1)		Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH (*)	Inv	Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH	---	10,00%
							---	22,07%
							---	0,23%
							25,20%	---
<b>Joint venture</b>								
		Afrodite S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 4.129.475	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
		Alceo B.V.	Inv	Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	33,00%	33,00%
(8)		Almeda Luxembourg S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	---	Prelios S.p.A.	---	35,00%
		Area Urbane S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	34,60%	34,60%
		Artemide S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 2.857.050	Prelios S.p.A.	35,00%	35,00%
		Austin S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
(9)		Beteiligungs-gesellschaft Einkaufszentrum Mülheim mbH	Inv	Amburgo/Germania	DM 60.000	Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%
		Bicocca S.à.r.l. (in liquidazione)	---	Lussemburgo	---	---	35,00%	35,00%
		City Center Mülheim Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	Inv	Amburgo/Germania	€ 47.805.790	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
(1)		Colombo S.à.r.l.	---	Lussemburgo	---	Focus Investments S.p.A.	---	35,00%
		Consorzio G6 Advisor	RES	Milano/Italia	€ 50.000	Prelios Agency S.p.A.	42,30%	42,30%
		Dallas S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
(1)		Delamain S.à.r.l.	---	Lussemburgo	---	Focus Investments S.p.A.	---	49,00%
(1)		Doria S.à.r.l.	---	Lussemburgo	---	Focus Investments S.p.A.	---	35,00%
		Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG (in liquidazione)	Inv	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	---	Milano/Italia	---	Focus Investments International B.V.	---	36,23%
(1)		Gamma RE B.V.	---	Amsterdam/Olanda	---	Focus Investments International B.V.	---	49,00%
(1)		Golfo Aranci S.p.A. (in liquidazione)	Inv	Golfo Aranci (OT)/Italia	€ 1.000.000	Prelios S.p.A.	43,80%	43,80%
		Gromis S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	33,00%	33,00%
(1)		Grundstücksgesellschaft Königstraße mbH & Co. KG	Inv	Amburgo/Germania	€ 1.024.629	DGAG Beteiligung GmbH & Co. KG Verwaltung Grundstücksgesellschaft Friedenstraße Wohnungsbau mbH	---	44,90%
		Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	Inv	Amburgo/Germania	€ 22.905.876	Prelios Deutschland GmbH	33,75%	33,75%
		Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG KG	Inv	Amburgo/Germania	€ 6.237.761	Prelios Deutschland GmbH	50,00%	50,00%
		IN Holdings I S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 2.595.725	Prelios S.p.A.	20,50%	20,50%
(1)		Induxia S.r.l. (in liquidazione)	---	Milano/Italia	---	Focus Investments S.p.A.	---	24,75%
(1)		Inimm Due S.à.r.l.	---	Lussemburgo	---	Focus Investments S.p.A.	---	25,01%
(1)		Iniziative Immobiliari S.r.l. (in liquidazione)	---	Milano/Italia	---	Focus Investments S.p.A.	---	49,46%
(1)		Manifatture Milano S.p.A.	---	Roma/Italia	---	Focus Investments S.p.A.	---	50,00%
(1)		Maro S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Milano/Italia	€ 20.000	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
(1)		Masseto I B.V.	---	Amsterdam/Olanda	---	Focus Investments S.p.A.	---	33,00%
		Melius Gestioni S.c.a r.l.	---	Amsterdam/Olanda	€ 15.000	Prelios INTEGRA S.p.A.	51,00%	51,00%
(1)		Mistral Real Estate B.V.	---	Amsterdam/Olanda	---	Focus Investments S.p.A.	---	35,02%
(1)		M.S.M.C. Italy Holding B.V.	---	Amsterdam/Olanda	---	Focus Investments S.p.A.	---	25,00%
		Nashville S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
(1)		Officinae Verdi S.p.A.	RES	Roma/Italia	€ 1.455.418	Prelios S.p.A.	38,89%	38,89%
(1)		Polish Investments Real Estate Holding II B.V.	---	Amsterdam/Olanda	---	Focus Investments S.p.A.	---	40,00%
(1)		Popoy Holding B.V.	---	Rotterdam/Olanda	---	Focus Investments S.p.A.	---	25,00%
(1)		Progetto Bicocca La Piazza S.r.l. (in liquidazione)	---	Milano/Italia	---	Focus Investments S.p.A.	---	26,00%
(10)		Progetto Bicocca Università S.r.l. (in liquidazione)	---	Milano/Italia	---	Prelios S.p.A.	---	50,50%
(1)		Progetto Gioberti S.r.l. (in liquidazione)	---	---	---	Focus Investments S.p.A.	---	50,00%
		RAMS-Rome Art Mind Society S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Roma/Italia	€ 50.000	Prelios Integra S.p.A.	40,00%	40,00%
(1)		Resident Berlin 1 P&K GmbH	---	---	---	Prelios Residential Investments GmbH	---	40,00%
		Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	50,00%	50,00%
		Roca S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Milano/Italia	€ 20.000	Prelios S.p.A.	25,00%	25,00%
(1)		Sicily Investments S.à.r.l.	---	---	---	Focus Investments S.p.A.	---	49,80%
(1)		Sigma RE B.V.	---	---	---	Focus Investments International B.V.	---	2,00%
		Solaia RE S.à.r.l.	Inv	Lussemburgo	€ 13.000	Prelios S.p.A.	22,66%	22,66%
(1)		Solaris S.r.l. (in liquidazione)	---	---	---	Focus Investments S.p.A.	---	40,00%
		Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione)	Inv	Milano/Italia	€ 500.000	Prelios S.p.A.	20,00%	20,00%
(1)		Trinacria Capital S.à.r.l.	---	---	---	Focus Investments S.p.A.	---	49,80%
(1)		Trixia S.r.l.	---	---	---	Focus Investments S.p.A.	---	36,00%
		Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus Hansaallee GmbH	Inv	Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	27,00%	27,00%
		Verwaltung City Center Mülheim Grundstücksges. GmbH	Inv	Amburgo/Germania	DM 60.000	Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%
		Verwaltung Kurpromenade 12 Timmendorfer Strand GG mbH	Inv	Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH	50,00%	50,00%
(1)		Verwaltung Mercado Ottensen Grundstücksgesellschaft mbH	---	---	---	Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	---	44,00%
		Vespucci S.à.r.l.	---	---	---	Mistral Real Estate B.V.	---	56,00%
(11)		Vesta Finance S.r.l.	---	---	---	Focus Investments S.p.A.	---	35,00%
(1)		Vivaldi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	---	---	---	Prelios S.p.A. Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	---	35,00%
							---	50,00%
<b>Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n. 11971</b>								
		AWW Assekuranzvermittlung der Wohnungs wirts chaft GmbH & Co KG	Inv	---	---	Prelios Deutschland GmbH Focus Investments International B.V. (già Prelios Netherlands B.V.)	0,20%	0,20%
							---	10,50%

## Legenda Settore attività

**AAM** Alternative Asset Management  
**RES** Real Estate Service  
**Inv** Investment

## 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 Focus Investments 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.

- (1) In data 12 gennaio 2016 è stato 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.. 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 S.p.A.. A seguito di tali operazioni Prelios S.p.A. detiene una partecipazione rappresentativa di circa il 25% dei diritti di voto di Focus Investments e dell'87,2% dell'interessenza economica.
- (2) In data 4 maggio 2016 ha acquisito efficacia la delibera dell'assemblea straordinaria della società CFT Finanziaria S.p.A. del 27 aprile 2016 che ha deliberato, tra l'altro, di ridurre il capitale sociale per copertura perdite al 31 dicembre 2015 da euro 20.110.324,00 ad euro 15.465.377,00; di trasformare la società da Società per Azioni in Società a Responsabilità Limitata, modificando anche la ragione sociale in CFT S.r.l.; di ridurre volontariamente il capitale sociale da euro 15.465.377,00 ad euro 10.000,00. Dal 2 settembre 2016 sono decorsi i termini ex art. 2445 e 2482 c.c. senza opposizione da parte dei creditori sociali ed è pertanto divenuta efficace la riduzione volontaria del capitale sociale ad euro 10.000,00.
- (3) In data 6 luglio 2016 Prelios Investment Advisory S.à.r.l. e Prelios Deutschland GmbH hanno istituito il fondo di diritto lussemburghese Prelios German Retail Property Fund rispettivamente in qualità di General Partner (0,1%) e di Limited Partner e Investment Advisor (99,9%).
- (4) In data 29 giugno 2016 la società Prelios Deutschland GmbH ha costituito la società di diritto lussemburghese Prelios Investment Advisory S.à.r.l. con capitale sociale pari a euro 12.500. In data 30 dicembre 2016 il capitale sociale è stato incrementato di euro 87.500. A seguito della suddetta operazione il capitale sociale ammonta ad euro 100.000.
- (5) In data 8 febbraio 2016, l'assemblea dei soci della società Prelios Real Estate Advisory Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ha deliberato di aumentare il capitale sociale da Złoty 1.000.000 a Złoty 2.000.000, mediante integrale sottoscrizione ed emissione da parte dell'unico socio Prelios S.p.A., di n. 1.000 azioni ordinarie del valore nominale di Złoty 1.000 ciascuna.
- (6) Nell'ambito dell'Operazione di Aumento Capitale Prelios S.p.A. ha riacquisito da Intesa Sanpaolo S.p.A. la partecipazione da questa detenuta in Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (pari al 10% del capitale sociale). Pertanto alla data del presente bilancio la suddetta società risulta interamente posseduta dalla capogruppo.
- (7) In data 28 novembre 2016 la società è stata cancellata dal Registro delle Imprese dello stato del Texas.
- (8) In data 18 ottobre 2016 Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi le quote detenute nella società Alimede S.à.r.l..
- (9) In data 7 settembre 2016 la società Bicocca S.à.r.l. è stata cancellata dal Registro delle Imprese del Lussemburgo.
- (10) In data 20 gennaio 2016 la società Progetto Bicocca Università S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro Imprese di Milano.
- (11) Con efficacia dal 7 giugno 2016 - data di iscrizione presso il Registro delle Imprese dell'atto di cessione quote del 23 maggio 2016 - Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi la quota di partecipazione pari al 35% del capitale sociale detenuta nella società Vesta Finance S.r.l.. Pertanto, a seguito della suddetta cessione di quote, la società Vesta Finance S.r.l. risulta interamente detenuta da terzi.

## 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 Giorgio Luca Bruno, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Riccardo Serrini, in qualità di Direttore Generale, e Sergio Cavallino, 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 2016 – 31 dicembre 2016.
  
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 2016 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.

27 aprile 2017

Il Presidente del Consiglio di  
Amministrazione

  
(Giorgio Luca Bruno)

Il Direttore Generale

  
(Riccardo Serrini)

Il Dirigente Preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari

  
(Sergio Cavallino)

**9. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**

EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

## Relazione della società 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 2016, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni del 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

È 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 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.



## Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del gruppo Prelios al 31 dicembre 2016, 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, dell'esito dell'aumento di capitale e delle azioni poste in essere finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del business ed al mantenimento di un adeguato equilibrio finanziario. 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 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 consolidato del gruppo Prelios al 31 dicembre 2016. 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 2016.

Milano, 28 aprile 2017

EY S.p.A.

  
Giuseppe Savoca  
(Socio)

**C. LA CAPOGRUPPO PRELIOS S.P.A.**

**1. STATO PATRIMONIALE***(importi in euro)*

<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	353.143	480.208
2	Immobilizzazioni immateriali	271.100	286.033
3	Partecipazioni in imprese controllate	82.591.955	266.692.771
3	Partecipazioni in imprese collegate e <i>joint venture</i>	28.396.281	1.920.286
4	Altre attività finanziarie	744.445	783.195
5	Attività per imposte differite	1.882.881	1.310.700
7	Altri crediti	10.765.559	9.918.065
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	10.695.559	9.918.065
	<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>125.005.364</b>	<b>281.391.258</b>
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
6	Crediti commerciali	6.927.478	8.015.588
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	6.808.699	7.912.425
7	Altri crediti	12.614.783	11.283.537
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	9.603.073	7.935.696
8	Disponibilità liquide	9.333.627	26.455.217
9	Crediti tributari	1.908.192	2.525.500
	- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.561.568	1.700.256
	<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>30.784.080</b>	<b>48.279.842</b>
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>155.789.444</b>	<b>329.671.100</b>

<b>Nota</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
10	Capitale sociale	55.677.584	49.216.128
11	Altre riserve	55.979.522	174.500
12	Utili (Perdite) a nuovo	(29.622.333)	-
	Risultato dell'esercizio	(11.301.097)	(29.622.333)
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>70.733.676</b>	<b>19.768.295</b>
<b>Nota</b>	<b>PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
13	Debiti verso banche e altri finanziatori	23.880.438	247.007.436
	- di cui verso parti correlate	629.785	-
15	Altri debiti	520.589	520.589
16	Fondo rischi e oneri futuri	4.082.798	4.843.517
17	Fondi del personale	496.574	523.595
	<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>28.980.399</b>	<b>252.895.137</b>
	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
13	Debiti verso banche e altri finanziatori	35.898.029	36.514.749
	- di cui verso parti correlate	30.102.191	36.514.749
14	Debiti commerciali	12.728.932	13.606.782
	- di cui verso parti correlate	2.902.876	4.245.754
15	Altri debiti	5.555.742	5.007.529
	- di cui verso parti correlate	3.882.382	3.187.486
16	Fondo rischi e oneri futuri	1.327.120	1.094.670
18	Debiti tributari	565.546	783.938
	- di cui verso parti correlate	565.546	783.938
	<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>56.075.369</b>	<b>57.007.668</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>85.055.768</b>	<b>309.902.805</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>155.789.444</b>	<b>329.671.100</b>

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***(importi in euro)*

<b>Nota</b>	<b>01.01.2016 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 31.12.2015</b>
19 Ricavi per vendite e prestazioni	2.478.221	3.406.539
20 Altri proventi	3.774.556	9.031.886
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>6.252.777</b>	<b>12.438.425</b>
- <i>di cui verso parti correlate</i>	<b>6.025.917</b>	<b>6.844.568</b>
- <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	-	<b>3.700.000</b>
22 Materie prime e materiali di consumo utilizzati	(15.340)	(17.847)
23 Costi del personale	(4.807.812)	(5.857.660)
24 Ammortamenti e svalutazioni	(143.752)	(177.776)
25 Altri costi	(12.652.857)	(15.522.054)
<b>21 TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(17.619.761)</b>	<b>(21.575.337)</b>
- <i>di cui verso parti correlate</i>	<b>(5.998.430)</b>	<b>(7.800.460)</b>
- <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<b>(3.717.857)</b>	<b>(939.936)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(11.366.984)</b>	<b>(9.136.912)</b>
26 Risultato da partecipazioni, di cui	2.876.180	(23.864.354)
- dividendi	15.345.476	6.478.470
- utili su partecipazioni	239.372	3.421.523
- perdite su partecipazioni	(12.708.668)	(33.764.347)
- <i>di cui verso parti correlate</i>	15.345.476	6.478.470
- <i>di cui eventi non ricorrenti</i>	-	254.527
27 Proventi finanziari	2.080.229	16.817.783
- <i>di cui verso parti correlate</i>	2.005.425	11.844.841
28 Oneri finanziari	(5.853.453)	(17.559.525)
- <i>di cui verso parti correlate</i>	(556.654)	(1.019.435)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(12.264.028)</b>	<b>(33.743.008)</b>
29 Imposte	962.931	(208.793)
- <i>di cui verso parti correlate</i>	1.783.688	96.012
<b>(PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(11.301.097)</b>	<b>(33.951.801)</b>
30 <b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE</b>	-	<b>4.329.468</b>
- <i>di cui verso parti correlate</i>	-	236.385
<b>(PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(11.301.097)</b>	<b>(29.622.333)</b>

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***(importi in euro)*

	01.01.2016 / 31.12.2016		
	lordo	imposte	netto
<b>A Risultato dell'esercizio</b>			<b>(11.301.097)</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto:</b>	<b>(16.075)</b>	<b>10.042</b>	<b>(6.033)</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	(16.075)	10.042	(6.033)
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>(16.075)</b>	<b>10.042</b>	<b>(6.033)</b>
<b>A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(11.307.130)</b>

	01.01.2015 / 31.12.2015		
	lordo	imposte	netto
<b>A Risultato dell'esercizio</b>			<b>(29.622.333)</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto:</b>	<b>7.908</b>	<b>(2.175)</b>	<b>5.733</b>
<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che non potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>			
Utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti	7.908	(2.175)	5.733
<b>B Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>7.908</b>	<b>(2.175)</b>	<b>5.733</b>
<b>A+B Totale utili (perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(29.616.600)</b>

#### 4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(importi in migliaia di euro)

	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo	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
<b>Totale utili (perdite) complessivi</b>	-	-	-	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
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	(16)	10	-	-	-	(6)
<b>Totale utili (perdite) complessivi</b>	-	-	-	(16)	10	-	-	-	(6)
Destinazione risultato 2015	-	-	-	-	-	-	(29.622)	29.622	-
Aumento di capitale sociale	6.462	60.027	-	-	-	-	-	-	66.489
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	1.383	(5.599)	-	-	(4.216)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	(11.301)	(11.301)
Patrimonio Netto al 31.12.2016	55.678	60.027	-	160	1.391	(5.599)	(29.622)	(11.301)	70.734

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

	<b>01.01.2016 / 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 / 31.12.2015</b>
Utile/ (Perdita) dell'esercizio al lordo delle imposte	(12.264)	(33.743)
Utile/(Perdita) di attività cedute e/o destinate ad essere cedute	-	4.329
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	144	178
Perdita di valore dei crediti	452	197
Plus/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali e immateriali	-	(3)
Risultato da cessione partecipazioni	(28)	(57)
Perdite di valore delle partecipazioni	12.497	30.400
Oneri finanziari	5.853	17.560
Proventi finanziari	(2.080)	(16.818)
Dividendi	(15.345)	(6.478)
Variazioni crediti / debiti commerciali	(4.353)	399
Variazione altri crediti / debiti	116	(3.637)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(421)	(4.920)
Imposte rimborsate (pagate)	1.433	(391)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	-	(4.329)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>(13.996)</b>	<b>(17.313)</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(2)	(9)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-	3
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	-	(11)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	-	-
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società controllate	(1.795)	(4.503)
Cessione di partecipazioni in società controllate e altre variazioni <i>di cui verso parti correlate</i>	14	19
	-	19
Acquisizione / contribuzioni in partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(19.965)	(1.694)
Cessione / liquidazione di partecipazioni in società collegate, <i>joint venture</i> e altre variazioni	10	428
Cessione di altre attività finanziarie	39	1
Dividendi incassati	15.345	2.740
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>(6.354)</b>	<b>(3.026)</b>
Variazione capitale sociale e riserva sovrapprezzo azioni	51.208	-
Variazione dei crediti finanziari	(2.857)	6.181
Variazione dei debiti finanziari	(44.017)	(18.421)
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(1.168)	(2.223)
Flusso generato dai proventi finanziari	63	949
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>3.229</b>	<b>(13.514)</b>
<b>Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)</b>	<b>-</b>	<b>29.010</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nell'esercizio (E=A+B+C+D)</b>	<b>(17.121)</b>	<b>(4.843)</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti passivi all'inizio dell'esercizio (F)</b>	<b>26.455</b>	<b>31.298</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti passivi alla fine dell'esercizio (E+F)</b>	<b>9.334</b>	<b>26.455</b>
<b>di cui:</b>		
- disponibilità liquide	9.334	26.455
- 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 2016 - 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 2016”, “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 interventi ed iniziative con l’obiettivo di concretizzare lo sforzo commerciale e le opportunità generate già nel corso del 2016, in virtù delle elevate competenze che la Società ha dimostrato di poter esprimere.

Inoltre, la Società 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.

Alla luce della positiva conclusione degli eventi descritti in dettaglio in Relazione, 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, incrementando, proprio mediante l’aumento di capitale, la propria patrimonializzazione in coerenza con le previsioni del Piano Industriale 2015-2017.

La Relazione Finanziaria Annuale 2016 evidenzia i seguenti principali indicatori:

- I ricavi consolidati al 31 dicembre 2016 ammontano a 76,8 milioni di euro rispetto a 70,9 milioni di euro del 2015. L’aumento dei ricavi riflette in particolare una migliore *performance* dei servizi immobiliari (*Real Estate Services*), evidenziando una crescita organica del Gruppo. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione e Servizi, italiana ed estera, sono pari a 76,4 milioni di euro, di cui 36,2 milioni di euro consuntivati dalle società di servizi *real estate* italiane (+5,0 milioni di euro), 26,1 milioni di euro dalle società di *alternative asset management* (-0,1 milioni di euro) ed, infine, 14,1 milioni di euro dalle società estere (+1,5 milioni di euro).
- Il risultato della gestione (inclusivo dei costi di *holding G&A*) presenta un valore positivo di 4,1 milioni di euro in miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del 2015, negativo per 0,8 milioni di euro, grazie ai maggiori volumi d’affari, nonché al recupero di marginalità delle società operative ed al processo di contenimento dei costi centrali. Al netto della componente di spese generali ed amministrative il risultato della piattaforma di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei *Real Estate Services* ad essa collegati di *property & project management, agency e valuations*, in Italia ed all’estero, è positivo per 11,0 milioni di euro, in miglioramento rispetto al dato positivo per 7,4 milioni di euro del 2015.
- Il risultato netto di competenza del Gruppo al 31 dicembre 2016 è negativo per 29,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del 2015 di 44,5 milioni di euro. Tale risultato è imputabile principalmente alla valutazione della partecipazione in Focus Investments S.p.A. che ha inciso negativamente per 17,8 milioni di euro. Il miglioramento rispetto al 2015 è in larga parte attribuibile al buon andamento dell’attività operativa ordinaria, dalla minore incidenza delle svalutazioni immobiliari derivanti dal Gruppo Focus Investments, nonché dai significativi effetti derivanti dal processo di riduzione dei costi centrali che passano da circa -8,2 milioni di euro nel 2015 a circa -6,9 milioni di euro nel 2016.
- La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2016 è passiva per 6,5 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti 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 2016 che ha comportato, tra l’altro, il trasferimento di una consistente porzione del debito *corporate* alla partecipata Focus Investments S.p.A..

Come meglio rappresentato nel paragrafo dedicato agli eventi successivi, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, preso atto dei piani triennali 2017-2019 già approvati dalle singole *business unit* del Gruppo, di cui si è tenuto conto ai fini dell'*impairment test*, nonché definito le *Guidelines* per la definizione del prossimo Piano 2017-2019 di Gruppo con le seguenti assunzioni:

- tutti i *business* del Gruppo sono in crescita con direzioni strategiche definite, in settori che necessitano, tuttavia, di risorse strutturali ed investimenti per accelerare e consolidare tali sviluppi;
- le risorse finanziarie attualmente disponibili portano ad accelerare la focalizzazione strategica del Gruppo verso quei *business* che presentano più sinergiche potenzialità di crescita, aumentando la velocità di decisione e rapidità di esecuzione in un momento favorevole del ciclo.

Infine, con riferimento alla situazione finanziaria del Gruppo, gli Amministratori hanno posto in essere alcune azioni specifiche e ben identificate, alcune delle quali già predefinite o concluse alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale 2016, necessarie a mantenere nel 2017 un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo, in considerazione: (i) del tempo necessario a mettere a regime la *pipeline* acquisita ed in fase di acquisizione; (ii) della presenza di debiti commerciali scaduti, generati anche nell'ambito dell'operazione straordinaria di *spin-off* e aumento di capitale; (iii) del rimborso di una parte del debito finanziario. In particolare, le previsioni di cassa del Gruppo tengono conto di alcune azioni poste in essere dagli Amministratori tra cui: (i) l'incasso di posizioni creditorie vantate nei confronti di alcuni fondi immobiliari, (ii) l'incasso di alcune *fee* per servizi di gestione da prestare in corso d'anno a società collegate a Prelios, (iii) un indennizzo ricevuto nell'ambito di una definizione bonaria di una controversia e (iv) la cessione di alcune partecipazioni di minore entità. Relativamente all'investimento residuo in Focus Investments S.p.A., non si attendono impatti finanziari per il Gruppo.

Pertanto, le previsioni finanziarie per il 2017 evidenziano la generazione di un flusso di cassa operativo che, incrementato per gli effetti delle azioni in precedenza commentate, risulta adeguato a far fronte agli impegni finanziari esistenti.

Sulla base di quanto sopra descritto, che conferma a livello operativo il *trend* positivo delineato, gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere abbiano posto le basi per il riequilibrio della situazione patrimoniale e finanziaria, pur permanendo le inevitabili incertezze legate all'andamento del settore ed al connesso sviluppo del *business*. Tale sviluppo dovrà concretizzarsi grazie alle attività commerciali intensificate in questi mesi soprattutto con riferimento al mercato dei *Non Performing Loan*, al mercato dell'*Asset Management* anche per investitori istituzionali esteri e al mercato dei servizi tecnici ad alto valore aggiunto per patrimoni immobiliari e di credito, anche *distressed*.

Le previsioni del Budget 2017 evidenziano, per effetto della *performance* attesa dell'*Investment*, risultati ancora in perdita, con conseguente erosione del patrimonio netto, senza peraltro determinare necessità di ricapitalizzazione.

In questo contesto gli Amministratori, anche in considerazione del positivo effetto atteso dalle azioni in precedenza commentate aventi l'obiettivo di incrementare i flussi finanziari del 2017, non ravvisano allo stato attuale elementi che facciano ritenere il Budget 2017 ed i piani 2017-2019 delle singole *business unit* non raggiungibili e, 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, pur richiedendo la massima attenzione ed il continuo monitoraggio del livello di liquidità disponibile.

## **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 2016, 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; i prospetti di stato patrimoniale, di conto economico e il prospetto degli utili e delle perdite complessivi sono presentati in unità di euro, mentre il prospetto delle variazioni di patrimonio netto, il rendiconto finanziario e le note esplicative sono presentati in migliaia di euro (ove non diversamente indicato).

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 2015, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2016. Tali nuovi principi/interpretazioni non hanno avuto impatto sul presente bilancio al 31 dicembre 2016.

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.

I dati di piano 2017-2019 utilizzati a base del processo valutativo sviluppato dall'esperto indipendente - descritto nelle note esplicative al bilancio consolidato - sono stati approvati dai Consigli di Amministrazione delle diverse società controllate.

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, comunicazione 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.

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 Amministrazione Finanza e Controllo, 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 al debito finanziario verso la società controllata di diritto polacco Prelios Polska Sp.z.o.o.; si segnala inoltre che nel mese di dicembre 2016 è stato incassato un credito finanziario a breve termine in sterline inglesi erogato nel corso dell'anno precedente. 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 2016 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 2016, e che i crediti e debiti finanziari in essere alla data di riferimento del bilancio sono essenzialmente a tasso fisso, un'eventuale variazione dei tassi d'interesse non produrrebbe effetti significativi 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).

### *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 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 2016 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	59.778	63.274	36.736	6.918	9.072	10.548
Debiti commerciali	12.729	12.729	12.729	-	-	-
Altri debiti	6.076	6.076	5.556	-	-	520
<b>Totale</b>	<b>78.583</b>	<b>82.079</b>	<b>55.021</b>	<b>6.918</b>	<b>9.072</b>	<b>11.068</b>

Nella tabella seguente è riportata la situazione al 31 dicembre 2015:

	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
<b>Totale</b>	<b>302.657</b>	<b>307.412</b>	<b>274.143</b>	<b>6.152</b>	<b>12.374</b>	<b>14.743</b>

(\*) 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.

#### 6.4 Misurazione al fair value

La Società valuta gli strumenti finanziari, 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	31.12.2016			31.12.2015		
		Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
<b>Finanziamenti e crediti</b>							
Crediti commerciali	6	6.927	-	6.927	8.016	-	8.016
Altri crediti	7	23.381	10.766	12.615	21.202	9.918	11.284
Disponibilità liquide	8	9.334	-	9.334	26.455	-	26.455
<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>							
Altre attività finanziarie	4	744	744	-	744	744	-
<b>Depositi vincolati</b>							
Altre attività finanziarie	4	-	-	-	39	39	-
<b>TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>40.386</b>	<b>11.510</b>	<b>28.876</b>	<b>56.456</b>	<b>10.701</b>	<b>45.755</b>
<b>Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato</b>							
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	59.778	23.880	35.898	283.522	247.007	36.515
Debiti commerciali	14	12.729	-	12.729	13.607	-	13.607
Altri debiti	15	6.076	520	5.556	5.528	520	5.008
<b>TOTALE PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>78.583</b>	<b>24.400</b>	<b>54.183</b>	<b>302.657</b>	<b>247.527</b>	<b>55.130</b>

#### Livelli gerarchici di valutazione del fair value

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2016, suddivise nei tre livelli sopra definiti:

	Nota	Valore contabile al 31.12.2016	Misurazione del <i>fair value</i>		
			livello 1	livello 2	livello 3
<b>ATTIVITA' FINANZIARIE</b>					
<b>Attività finanziarie disponibili per la vendita</b>					
Altre attività finanziarie	4	744	-	-	744
<b>Totale</b>		<b>744</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>744</b>

Nel corso del 2016, 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.

Nel corso dell'esercizio non sono intervenute variazioni nel livello 3 di misurazione del *fair value*, né 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 ha 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.

**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 353 migliaia di euro e risultano così composte:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to	Valore Netto
Fabbricati	164	(110)	54	164	(82)	82
Impianti e macchinari	721	(675)	46	721	(626)	95
Attrezzature industriali e commerciali	11	(11)	-	11	(11)	-
Altri beni di cui:	3.668	(3.415)	253	3.667	(3.364)	303
- automezzi	25	(17)	8	25	(13)	12
- macchine ufficio	2.174	(2.171)	3	2.173	(2.169)	4
- mobili e arredi	1.446	(1.227)	219	1.446	(1.182)	264
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
<b>Totale</b>	<b>4.564</b>	<b>(4.211)</b>	<b>353</b>	<b>4.563</b>	<b>(4.083)</b>	<b>480</b>

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del 2016:

Costo storico	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	31.12.2016
Fabbricati	164	-	-	164
Impianti e macchinari	721	-	-	721
Attrezzature industriali e commerciali	11	-	-	11
Altri beni di cui:	3.667	2	(1)	3.668
- automezzi	25	-	-	25
- macchine ufficio	2.173	2	(1)	2.174
- mobili e arredi	1.446	-	-	1.446
- opere d'arte	23	-	-	23
<b>Totale</b>	<b>4.563</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>4.564</b>

<b>Fondo ammortamento</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Amm.ti periodo</b>	<b>Utilizzi periodo</b>	<b>31.12.2016</b>
Fabbricati	(82)	(28)	-	(110)
Impianti e macchinari	(626)	(49)	-	(675)
Attrezzature industriali e commerciali	(11)	-	-	(11)
Altri beni di cui:	(3.364)	(52)	1	(3.415)
- automezzi	(13)	(4)	-	(17)
- macchine ufficio	(2.169)	(3)	1	(2.171)
- mobili e arredi	(1.182)	(45)	-	(1.227)
- opere d'arte	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>(4.083)</b>	<b>(129)</b>	<b>1</b>	<b>(4.211)</b>

Si segnala che al 31 dicembre 2016 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:

<b>Costo storico</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Conferimento ramo d'azienda</b>	<b>31.12.2015</b>
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
<b>Totale</b>	<b>4.897</b>	<b>9</b>	<b>(330)</b>	<b>(13)</b>	<b>4.563</b>

<b>Fondo ammortamento</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Amm.ti periodo</b>	<b>Utilizzi periodo</b>	<b>Conferimento ramo d'azienda</b>	<b>31.12.2015</b>
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	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>(4.295)</b>	<b>(131)</b>	<b>330</b>	<b>13</b>	<b>(4.083)</b>

## Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 271 migliaia di euro.

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2016 sono le seguenti:

	31.12.2015	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2016
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	267	-	-	267
Software applicativo	19	-	(15)	4
<b>Totale</b>	<b>286</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>	<b>271</b>

Al 31 dicembre 2016 non vi sono immobilizzazioni immateriali in corso.

Si riporta di seguito la movimentazione intervenuta nel corso del precedente esercizio:

	31.12.2014	Incrementi	Ammortamenti	31.12.2015
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	267	-	-	267
Software applicativo	55	11	(47)	19
<b>Totale</b>	<b>322</b>	<b>11</b>	<b>(47)</b>	<b>286</b>

### Nota 3. PARTECIPAZIONI

La voce include il valore delle partecipazioni in imprese controllate, collegate e *joint venture* e ammonta a 110.988 migliaia di euro, con un decremento netto di 157.625 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

Si segnala che al 31 dicembre 2015 il valore della partecipazione in Focus Investments S.p.A. includeva la porzione di debito finanziario Senior conferita nel Ramo d'Azienda Investimenti, per un importo di 176.237 migliaia di euro, in quanto alla data di riferimento del bilancio risultavano 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; 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, come esposto in dettaglio in commento alla voce "Debiti verso banche e altri finanziatori" (nota 13).

#### Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 82.592 migliaia di euro con un decremento netto di 184.101 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

La voce presenta la seguente movimentazione:



	<b>01.01.2016/ 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015/ 31.12.2015</b>
<b>Saldo iniziale</b>	<b>266.693</b>	<b>114.621</b>
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	7.421	15.844
Conferimento ramo d'azienda	-	158.641
Decrementi	-	(20)
Decremento crediti finanziari	-	1.657
Riprese (Perdite) di valore	(11.571)	(20.369)
Riclassifiche	(179.951)	-
Variazione fondo rischi su partecipazioni	-	(3.681)
<b>Saldo finale</b>	<b>82.592</b>	<b>266.693</b>

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.

La voce “Riclassifiche” si riferisce alla partecipazione in Focus Investments S.p.A., riclassificata da controllata a collegata a seguito dell’aumento di capitale sociale riservato a Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. effettuato in data 12 gennaio 2016.

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.

La voce “Riprese (Perdite) di valore” ammonta complessivamente a 11.571 migliaia di euro, e si riferisce principalmente all’adeguamento del valore della partecipazione in CFT S.r.l..

Le partecipazioni di controllo, afferenti l’attività *service*, sono state oggetto di *impairment test* al 31 dicembre 2016 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 (2017-2019) e del valore terminale, calcolato proiettando in *perpetuity* il flusso di risultato atteso in uscita del triennio. I dati di piano 2017-2019 utilizzati a base del processo valutativo sono stati approvati dai Consigli di Amministrazione delle differenti CGU/*legal entities*.

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 dell'8,39% *post-tax*, mentre per la CGU tedesca si è tenuto conto del minor rischio paese Germania (WACC = 7,14%).

La stima del costo dei mezzi propri si è fondata sul CAPM, assumendo i seguenti parametri:

- *risk free rate* = 1,44% Italia; 0,10% 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* = 1,299 (Fonte: *Bloomberg*);
- *market risk premium* = 5,69% (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 6,7% per la componente debito e 93,3% 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>	
	2016	2015	2016	2015
Prelios Agency S.p.A.	8,39%	6,91%	0,0%	0,0%
Prelios Credit Servicing S.p.A.	8,39%	6,91%	0,0%	0,0%
Prelios Integra S.p.A.	8,39%	6,91%	0,0%	0,0%
Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	8,39%	6,91%	0,0%	0,0%
Prelios Deutschland GmbH	7,14%	5,90%	0,0%	0,0%

Il saggio di crescita *g* è stato assunto pari a 0 per tutte le CGU.

Il *Terminal Value* è stato costruito sulla base dell'EBIT 2019 al netto delle imposte figurative con aliquota piena, con un tasso di sconto (WACC) pari all'11,19% per l'Italia e al 9,94% per la Germania.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2016.

In data 20 gennaio la società Progetto Bicocca Università S.r.l. in liquidazione (50,5% Prelios) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.

In data 12 gennaio è stato perfezionato l'aumento di capitale pari a 12 milioni di euro riservato a Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. 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. E' stato inoltre adottato il nuovo statuto della società che prevede, tra l'altro, la ripartizione del capitale sociale in azioni di diversa categoria affinché la *governance* della società sia paritaria tra tutti e quattro i soci, con la conseguente perdita del controllo da parte di Prelios. La partecipazione è stata pertanto riclassificata nella voce "Partecipazioni in imprese collegate".

In data 9 marzo, nell'ambito dell'operazione straordinaria di aumento del capitale sociale e rimodulazione del debito, Prelios S.p.A. ha acquistato da Intesa Sanpaolo il 10% del capitale sociale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., al prezzo di 6.500 migliaia di euro. La società da tale data risulta pertanto partecipata interamente da Prelios S.p.A..

In data 27 aprile l'assemblea degli azionisti di CFT Finanziaria S.p.A. (100% Prelios) ha deliberato, tra l'altro, di trasformare la società da Società per Azioni a Società a Responsabilità Limitata, modificando la denominazione sociale in "CFT S.r.l.". L'assemblea ha inoltre deliberato la riduzione volontaria del capitale sociale a 10.000 euro, divenuta efficace in data 6 settembre, decorso il termine di 90 giorni senza opposizione da parte dei creditori sociali. In pari data, la società ha proceduto a rimborsare all'unico socio Prelios S.p.A. l'importo di 11.455 migliaia di euro.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati versamenti in conto aumento di capitale a favore della società Prelios RE Advisory Sp.z.o.o. per l'importo complessivo di 416 migliaia di euro (pari a 1.800 migliaia di *zloty*).

In data 30 dicembre la società Prelios Agency S.p.A. è stata ricapitalizzata mediante rinuncia al credito in essere sul conto corrente infragruppo per l'importo di 500 migliaia di euro.

### Partecipazioni in imprese collegate e *joint venture*

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* ammontano a complessivi 28.396 migliaia di euro, con un incremento di 26.476 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

L'incremento è principalmente riconducibile alla riclassifica della partecipazione in Focus Investments S.p.A. da controllata a collegata, a seguito dell'aumento di capitale riservato a Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. effettuato in data 12 gennaio 2016, e alla successiva sottoscrizione degli strumenti finanziari partecipativi ("SFP") emessi da Focus Investments S.p.A., come meglio descritto nel seguito.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2016 - 31.12.2016			01.01.2015 - 31.12.2015		
	Totale	Collegate	Joint venture	Totale	Collegate	Joint venture
<b>Saldo iniziale</b>	<b>1.920</b>	-	<b>1.920</b>	<b>36.395</b>	<b>301</b>	<b>36.094</b>
Acquisizioni / Versamenti in conto capitale	19.965	19.950	15	12.112	-	12.112
Decrementi	(4)	-	(4)	(371)	-	(371)
Conferimento ramo d'azienda	(173.379)	(173.379)	-	(34.139)	(300)	(33.839)
Decremento crediti finanziari	1.019	-	1.019	(1.791)	-	(1.791)
Riprese (Perdite) di valore	(926)	-	(926)	(10.031)	(1)	(10.030)
Riclassifiche	179.951	179.951	-			
Variazione fondo rischi su partecipazioni	(150)	-	(150)	(255)	-	(255)
<b>Saldo finale</b>	<b>28.396</b>	<b>26.522</b>	<b>1.874</b>	<b>1.920</b>	-	<b>1.920</b>

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.

Relativamente all'investimento in Focus Investments S.p.A., si ricorda che lo stesso è oggetto di periodica valutazione della recuperabilità basata sulla previsioni di risultati di Focus, che dipenderanno tra l'altro dagli effetti delle valutazioni degli immobili detenuti dalle società appartenenti al Gruppo Focus, determinate sulla base di perizie redatte da esperti indipendenti, nonché dall'effettiva realizzazione delle previsioni di dismissione di tali portafogli immobiliari. Si rimanda alla sezione "Rischi Finanziari" della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli in merito ai 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.

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 16.

Si segnalano di seguito le principali operazioni effettuate nel corso del 2016.

In data 25 febbraio 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 di Prelios. In particolare – in ossequio agli impegni previsti dall’Accordo Quadro con i Partners (Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A.) e dal Nuovo Accordo di Rimodulazione del debito con le Banche Finanziatrici, l’emissione degli SFP a favore di Prelios è avvenuta a fronte dell’apporto per cassa di 19.950 migliaia 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 da Prelios in Focus Investments al momento della costituzione della società veicolo, nel novembre 2015. Da tale adempimento, previsto tra le condizioni poste per il buon esito della complessiva operazione straordinaria, consegue la totale liberazione di Prelios dalla responsabilità solidale relativa al debito conferito in Focus Investments. Il valore della partecipazione detenuta in Focus Investments S.p.A. è stato pertanto ridotto per 173.379 migliaia di euro, a fronte della riduzione di pari importo del debito finanziario.

In data 23 maggio Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi l’intera partecipazione detenuta in Vesta Finance S.r.l., pari al 35% del capitale sociale.

In data 18 ottobre è stata ceduta interamente a terzi la partecipazione detenuta in Alimede Luxembourg Sàrl, pari al 35% del capitale sociale. Nell’ambito di tale cessione, è previsto anche il trasferimento agli acquirenti dei crediti finanziari e non finanziari vantati da Prelios S.p.A. verso la stessa società, che si è perfezionato con la regolazione del saldo del prezzo di cessione, avvenuta a gennaio 2017.

Si segnala, infine, che sono costituiti in pegno titoli di società *joint venture* il cui valore risulta azzerato nel presente bilancio.

#### Nota 4. ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE

Al 31 dicembre 2016 ammontano a 744 migliaia di euro, a fronte di 783 migliaia di euro del 31 dicembre 2015. La voce è così composta:

	31.12.2016	31.12.2015
Partecipazioni in altre società	744	744
Depositi vincolati	-	39
<b>Totale</b>	<b>744</b>	<b>783</b>

Si segnala che nel corso dell’esercizio Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi le *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 era stato azzerato in bilancio fin dall’esercizio 2011 a seguito della modifica nella stima dei flussi di cassa attesi del portafoglio.

**Partecipazioni in altre società**

Ammontano a 744 migliaia di euro e sono invariate rispetto al 31 dicembre 2015. La voce include essenzialmente la partecipazione detenuta in INPS Gestione Immobiliare - IGEI S.p.A. (in liquidazione), pari al 9,6% del capitale sociale.

**Depositi vincolati**

Al 31 dicembre 2015 la voce si riferiva al saldo di un conto corrente vincolato costituito presso Credito Valtellinese, estinto nel corso dell'esercizio.

**Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE**

La voce è così composta:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Attività per imposte differite	1.922	1.359
Fondo per imposte differite	(39)	(48)
<b>Totale</b>	<b>1.883</b>	<b>1.311</b>

Le attività per imposte differite, al lordo del fondo per imposte differite, ammontano a 1.922 migliaia di euro rispetto a 1.359 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

La movimentazione avvenuta nel corso del 2016 è la seguente:

	<b>31.12.2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.2016</b>
Imposte su compensi amministratori	21	42	(14)	49
Costi capitalizzati su aumento capitale sociale	823	1.075	(439)	1.459
Altre imposte anticipate	515	119	(220)	414
<b>Totale</b>	<b>1.359</b>	<b>1.236</b>	<b>(673)</b>	<b>1.922</b>

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. Si segnala che a partire dall'esercizio 2010 la Società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata in qualità di consolidante ai sensi dell'art. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito "Regolamento". Tale valutazione considera che Prelios S.p.A. e le controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno optato per il rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018.

La voce "Altre imposte anticipate" attiene essenzialmente ai fondi rischi accantonati.

Le imposte differite attive accantonate nell'esercizio sono state calcolate utilizzando l'aliquota Ires del 24% in vigore a partire dal 1° gennaio 2017.

Le perdite fiscali a fronte delle quali non sono state rilevate imposte anticipate ammontano al 31 dicembre 2016 a 35.489 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 32.913 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 8.517 migliaia di euro, utilizzando l'aliquota Ires del 24% in vigore dal 1° gennaio 2017.

Il fondo per imposte differite ammonta a 39 migliaia di euro rispetto a 48 migliaia di euro al 31 dicembre 2015; la variazione, rilevata in contropartita al patrimonio netto, è riconducibile alle imposte differite passive calcolate su utili/(perdite) attuariali su benefici ai dipendenti, incluso l'effetto dell'adeguamento alla nuova aliquota Ires del 24%.

## Nota 6. CREDITI COMMERCIALI

Ammontano complessivamente a 6.927 migliaia di euro e sono di natura corrente.

Sono così suddivisi:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese controllate	6.789	-	6.789	7.389	-	7.389
Crediti commerciali verso imprese collegate	20	-	20	-	-	-
Crediti commerciali verso <i>joint venture</i>	6.981	-	6.981	7.487	-	7.487
Crediti commerciali verso altre parti correlate	-	-	-	17	-	17
Crediti commerciali verso terzi	569	-	569	555	-	555
<b>Totale crediti commerciali lordi</b>	<b>14.359</b>	<b>-</b>	<b>14.359</b>	<b>15.448</b>	<b>-</b>	<b>15.448</b>
Fondo svalutazione crediti verso <i>joint venture</i>	(6.981)	-	(6.981)	(6.981)	-	(6.981)
Fondo svalutazione crediti verso terzi	(451)	-	(451)	(451)	-	(451)
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>(7.432)</b>	<b>-</b>	<b>(7.432)</b>	<b>(7.432)</b>	<b>-</b>	<b>(7.432)</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>6.927</b>	<b>-</b>	<b>6.927</b>	<b>8.016</b>	<b>-</b>	<b>8.016</b>

Del totale crediti commerciali lordi pari a 14.359 migliaia di euro inclusivi degli stanziamenti per fatture da emettere per 6.910 migliaia di euro (15.448 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, di cui 6.528 migliaia di euro per fatture da emettere), 7.041 migliaia di euro sono scaduti (6.975 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), di cui 6.850 migliaia di euro da oltre un anno, principalmente riferiti a società di investimento e fondi direttamente o indirettamente partecipati dalla Società con quote di minoranza qualificata. Tale scaduto, come dettagliato in seguito, fa riferimento principalmente a *fee* per prestazioni pregresse di *asset management* maturate, ma non ancora corrisposte, e risultano interamente svalutati al 31 dicembre 2016.

Al 31 dicembre 2016 l'incidenza dei crediti scaduti sul totale dei crediti risulta leggermente incrementata rispetto alla chiusura dell'esercizio precedente (49% a fronte del 45,2% del 2015).

Il fondo svalutazione crediti non si è movimentato nel corso del 2016; di seguito si riporta il raffronto con la movimentazione del precedente esercizio:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Valore iniziale	7.432	7.808
Accantonamenti	-	20
Accantonamenti a riduzione ricavi	-	50
Conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	-	(446)
Utilizzi	-	-
<b>Valore finale</b>	<b>7.432</b>	<b>7.432</b>

Si segnala che il fondo svalutazione crediti fa riferimento anche a posizioni - maturate nel passato - verso entità e fondi immobiliari, nella prospettiva di garantire un sostegno alla loro continuità aziendale nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziatori e *partners*.

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei crediti approssima il relativo *fair value*.

#### **Crediti commerciali verso imprese controllate**

Ammontano a 6.789 migliaia di euro con un decremento netto di 600 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. 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 imprese collegate**

Sono relativi al recupero di costi sostenuti per conto della collegata Focus Investments S.p.A..

#### **Crediti commerciali verso *joint venture***

Al 31 dicembre 2016 presentano un valore lordo pari a 6.981 migliaia di euro, con decremento netto di 506 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. Sono relativi principalmente a *fee* per prestazioni di *asset management* maturate ma non ancora corrisposte, e risultano interamente svalutati al 31 dicembre 2016.

#### **Crediti commerciali verso altre parti correlate**

Al 31 dicembre 2015 ammontavano a 17 migliaia di euro e si riferivano a crediti verso il gruppo Pirelli per il recupero di costi.

#### **Crediti commerciali verso terzi**

Al 31 dicembre 2016 il valore lordo dei crediti commerciali verso terzi è pari a 569 migliaia di euro, con un incremento netto di 14 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. La voce include crediti per cui è stato accantonato un fondo svalutazione specifico per 381 migliaia di euro (378 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

#### **Nota 7. ALTRI CREDITI**

Ammontano complessivamente a 23.381 migliaia di euro, con un incremento di 2.179 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. Sono costituiti, per 10.766 migliaia di euro, da crediti non correnti riferiti

principalmente a finanziamenti concessi a società del Gruppo Prelios e, per 12.615 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:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese controllate	3.671	3.158	513	3.674	3.158	516
Altri crediti verso imprese collegate	67	-	67	-	-	-
Altri crediti verso <i>joint venture</i>	174	-	174	231	-	231
Altri crediti verso altre parti correlate	-	-	-	1.332	-	1.332
Crediti diversi	3.270	-	3.270	3.002	-	3.002
Ratei e risconti attivi commerciali	267	-	267	402	-	402
Crediti finanziari	16.574	7.608	8.966	12.791	6.760	6.031
<b>Totale altri crediti lordi</b>	<b>24.023</b>	<b>10.766</b>	<b>13.257</b>	<b>21.432</b>	<b>9.918</b>	<b>11.514</b>
<b>Fondo svalutazione altri crediti, di cui:</b>						
Fondo svalutazione crediti verso <i>joint venture</i>	(174)	-	(174)	(230)	-	(230)
Fondo svalutazione crediti verso terzi	(468)	-	(468)	-	-	-
<b>Totale fondo svalutazione</b>	<b>(642)</b>	<b>-</b>	<b>(642)</b>	<b>(230)</b>	<b>-</b>	<b>(230)</b>
<b>Totale</b>	<b>23.381</b>	<b>10.766</b>	<b>12.615</b>	<b>21.202</b>	<b>9.918</b>	<b>11.284</b>

Di seguito si riporta una descrizione delle poste più significative.

#### **Altri crediti verso imprese controllate**

Ammontano a 3.671 migliaia di euro (di cui 3.158 migliaia di euro non correnti), a fronte di 3.674 migliaia di euro (di cui 3.158 migliaia di euro non correnti) al 31 dicembre 2015.

La quota non corrente è relativa a un credito vantato verso la controllata Prelios Deutschland GmbH,

La voce accoglie inoltre il credito per IVA verso le società che aderiscono al consolidato. Si segnala infatti che per il periodo d'imposta 2016 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 imprese collegate**

Ammontano al 31 dicembre 2016 a 67 migliaia di euro e sono relativi al credito verso Focus Investments S.p.A. per incassi ricevuti nel corso dell'esercizio nell'ambito dell'attività di gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti, ai sensi dell'accordo sottoscritto in data 29 dicembre 2015.

#### **Altri crediti verso *joint venture***

Il valore lordo degli altri crediti verso *joint venture* è pari a 174 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, con un decremento di 57 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015; si riferiscono ad alcuni pagamenti eseguiti da Prelios S.p.A. per conto di alcune società partecipate. Tali crediti risultano interamente svalutati al 31 dicembre 2016.

#### **Altri crediti verso altre parti correlate**

Al 31 dicembre 2015 ammontavano a 1.332 migliaia di euro, relativi al deposito cauzionale per l'affitto dell'edificio R&D versato a Pirelli & C. S.p.A.. Tale credito al 31 dicembre 2016 è stato riclassificato nella voce "Crediti diversi" verso terzi, in quanto alla data di riferimento del presente bilancio Pirelli & C. S.p.A. non è più qualificata "parte correlata" di Prelios S.p.A., come meglio specificato nel paragrafo 6.7



“Operazioni con parti correlate”.

### Crediti diversi

Ammontano a 3.270 migliaia di euro con un incremento netto di 268 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

Si ricorda che al 31 dicembre 2015 la voce includeva, per 2.171 migliaia di euro, gli oneri sostenuti in relazione all’Operazione straordinaria di aumento di capitale sociale e ristrutturazione del debito, che erano stati sospesi in attesa del perfezionamento dell’Operazione.

Le poste più rilevanti che concorrono al saldo della voce in commento al 31 dicembre 2016 sono il credito verso Pirelli & C. S.p.A. per il deposito cauzionale dell’edificio R&D (1.332 migliaia di euro) e gli altri crediti verso l’Erario (per un totale di 1.183 migliaia di euro).

### Ratei e risconti attivi commerciali

La quota corrente dei ratei e risconti attivi commerciali ammonta a 267 migliaia di euro, con un decremento di 135 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

La voce include principalmente risconti attivi relativi a premi assicurativi, al canone di affitto della sede di Roma via Colombo, nonché il risconto rilevato in relazione ad alcune prestazioni di servizi continuativi già fatturati.

### Crediti finanziari

Al 31 dicembre 2016 i crediti finanziari non correnti ammontano a 7.608 migliaia di euro con un incremento netto di 848 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015, mentre i crediti finanziari correnti ammontano a 8.966 migliaia di euro con un incremento netto di 2.935 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

Sono così composti:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese controllate	11.596	7.522	4.074	12.724	6.748	5.976
Crediti verso imprese collegate	4.892	-	4.892	-	-	-
Crediti verso <i>joint venture</i>	16	16	-	12	12	-
Crediti verso terzi	70	70	-	55	-	55
<b>Totale</b>	<b>16.574</b>	<b>7.608</b>	<b>8.966</b>	<b>12.791</b>	<b>6.760</b>	<b>6.031</b>

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 la collegata 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).

Per i rapporti di conto corrente infragruppo (crediti finanziari correnti) 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 2016 risulta infruttifero il credito finanziario verso la *joint venture* IN Holdings I Sàrl, pari a 16 migliaia di euro (12 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

La movimentazione avvenuta nel corso del 2016 dei crediti finanziari non correnti è la seguente:

	31.12.2015	Erogazioni / Altri incrementi	Rimborsi /Altri decrementi	Riclassifiche	31.12.2016
Crediti verso controllate	6.748	774	-	-	7.522
Crediti verso <i>joint venture</i>	12	1.094	(1.020)	(70)	16
Crediti verso terzi	-	-	-	70	70
<b>Totale</b>	<b>6.760</b>	<b>1.868</b>	<b>(1.020)</b>	<b>-</b>	<b>7.608</b>

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 nella voce "Altri decrementi".

L'incremento dei crediti finanziari verso controllate e verso *joint venture* è relativo principalmente agli interessi maturati nel corso dell'esercizio sui finanziamenti concessi alle società partecipate.

Il decremento dei crediti finanziari verso *joint venture* è relativo alla variazione rispetto al precedente esercizio della riduzione dei crediti finanziari a fronte di svalutazioni eccedenti il valore di carico delle partecipazioni.

Si segnala che il valore residuo del finanziamento concesso alla *joint venture* Alimede Luxembourg Sàrl, pari a 70 migliaia di euro, è stato riclassificato fra i crediti verso terzi a seguito della cessione della partecipazione detenuta nella società.

Di seguito si riporta la movimentazione del fondo svalutazione altri crediti correnti:

	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
Valore iniziale	230	3.305
Accantonamenti	412	177
Utilizzi	-	(834)
Conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	-	(2.418)
<b>Valore finale</b>	<b>642</b>	<b>230</b>

#### Nota 8. DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano a 9.334 migliaia di euro con un decremento di 17.121 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

La voce accoglie i saldi al 31 dicembre 2016 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 1.908 migliaia di euro con un decremento di 617 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. Sono così composti:

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Crediti verso Erario	346	825
Crediti verso controllate per consolidato fiscale	1.562	1.700
<b>Totale</b>	<b>1.908</b>	<b>2.525</b>

**Crediti verso Erario**

Ammontano a 346 migliaia di euro, a fronte di 825 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

Il decremento rispetto al precedente esercizio è riconducibile principalmente al credito IRAP utilizzato in compensazione nel corso dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2016 la voce include credito Ires per 206 migliaia di euro, 127 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 crediti per ritenute subite su interessi attivi di Prelios S.p.A..

**Crediti verso controllate per consolidato fiscale**

Si segnala che a partire dall'esercizio 2010 la Società ha esercitato l'opzione per la tassazione consolidata in qualità di consolidante ai sensi dell'art. 117 e seguenti del TUIR, con regolazione dei rapporti nascenti dall'adesione al consolidato mediante un apposito "Regolamento".

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. La capogruppo Prelios S.p.A. e le controllate che dispongono dei requisiti di legge hanno optato per il rinnovo del consolidato fiscale anche per il triennio 2016-2018. Gli oneri e i proventi da consolidato fiscale sono calcolati sulla base di quanto previsto dal Regolamento del consolidato fiscale Prelios.

Il credito verso le società controllate, pari a 1.562 migliaia di euro, si riferisce essenzialmente ai redditi imponibili positivi trasferiti a Prelios S.p.A. in applicazione del suddetto "Regolamento".

## PATRIMONIO NETTO

In data 19 maggio 2016, l'Assemblea dei Soci in sede ordinaria ha deliberato di riportare a nuovo la perdita rilevata nell'esercizio 2015, pari a 29.622.332,51 euro.

Nella tabella seguente si evidenzia la movimentazione intervenuta nel patrimonio netto nel corso dell'esercizio:

	Capitale sociale	Riserva da sovrapprezzo	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 31.12.2015	49.216	-	-	176	(2)	-	-	(29.622)	19.768
- rilevazione utili/perdite attuariali	-	-	-	(16)	10	-	-	-	(6)
<b>Totale utili (perdite) complessivi</b>	-	-	-	(16)	10	-	-	-	(6)
<b>Destinazione risultato 2015</b>							(29.622)	29.622	-
Aumento di capitale sociale	6.462	60.027	-	-	-	-	-	-	66.489
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	1.383	(5.599)	-	-	(4.216)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	(11.301)	(11.301)
<b>Patrimonio Netto al 31.12.2016</b>	<b>55.678</b>	<b>60.027</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>1.391</b>	<b>(5.599)</b>	<b>(29.622)</b>	<b>(11.301)</b>	<b>70.734</b>

## Nota 10. CAPITALE SOCIALE

Nel primo trimestre 2016 si è positivamente concluso l'Aumento di Capitale in Opzione deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 16 ottobre 2015, con l'integrale sottoscrizione di tutte le n. 646.145.631 azioni ordinarie di nuova emissione, per un controvalore complessivo pari a 66.488.385,43 euro, di cui nominali 6.461.456,31 euro a capitale ed 60.026.929,12 euro a titolo di sovrapprezzo.

In data 10 marzo 2016 è stata iscritta al competente Registro delle Imprese la variazione del capitale sociale di Prelios S.p.A.. Pertanto, a decorrere da tale data, il capitale sociale di Prelios S.p.A. è pari a 55.686.524,26 euro, interamente sottoscritto e versato, e risulta suddiviso in:

- n° 1.153.098.810 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- n° 210.988.201 azioni di categoria B, prive del valore nominale e del diritto di voto, non destinate alla quotazione.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2016, al netto delle azioni proprie in portafoglio (numero 1.788), così come prescritto dallo IAS 32, ammonta a 55.677.584,26 euro.

## Piani LTI/Stock option

Nel corso del 2016, il Consiglio di Amministrazione - previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione - ha approvato il Piano LTI 2016-2018 (il "Piano LTI") che, in coerenza con i criteri e linee guida della Politica sulla Remunerazione della Società, si propone di: (i) supportare il raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale adottato dalla Società; (ii) maggiormente allineare gli interessi del *management* a quelli degli azionisti; (iii) favorire la *retention* del *management* più significativamente responsabile nel conseguimento di tali obiettivi.

I partecipanti previsti al Piano LTI sono gli amministratori investiti di particolari cariche, il Direttore Generale e i dirigenti con responsabilità strategica nonché i *managers* più rilevanti per il conseguimento degli obiettivi

aziendali, prevedendosi gli importi massimi dell'incentivo erogabile per ogni ruolo aziendale in coerenza con i criteri della Politica sulla Remunerazione.

La struttura del Piano LTI prevede due componenti: una componente "triennale chiusa" ed una componente "annuale *rolling*" finalizzata al conseguimento della sostenibilità dei risultati nel tempo, con erogazione scaglionata su tre anni.

Il Piano LTI, infine, prevede clausole che consentono di sottoporre la remunerazione variabile a meccanismi di correzione: *malus condition* e *claw back*; per maggiori dettagli si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione.

## **Nota 11. ALTRE RISERVE**

### **Riserva da sovrapprezzo azioni**

Ammonta a 60.027 migliaia di euro, e accoglie il sovrapprezzo versato dagli azionisti con la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale concluso in data 10 marzo 2016.

### **Riserva utili e perdite attuariali**

Ammonta a 160 migliaia di euro, con un decremento pari a 16 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. 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 2016 ammonta a 1.391 migliaia di euro, rispetto ad un valore negativo per 2 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

La variazione è riconducibile essenzialmente all'effetto fiscale dei costi sostenuti per l'operazione di aumento del capitale sociale, rilevati a diretta riduzione del patrimonio netto. La voce accoglie inoltre l'effetto fiscale connesso agli utili / perdite attuariali rilevati nell'esercizio.

### **Altre riserve**

Al 31 dicembre 2016 ammontano a un valore negativo per 5.599 migliaia di euro.

La voce include i costi sostenuti in relazione all'aumento di capitale sociale, al lordo del relativo effetto fiscale.

## **Nota 12. UTILI (PERDITE) A NUOVO**

Al 31 dicembre 2016 la voce include la perdita, pari a 29.622 migliaia di euro, registrata nel precedente esercizio.

Si riporta di seguito il dettaglio delle riserve di patrimonio netto disponibili, incluse le utilizzazioni effettuate nell'ultimo triennio:

	Natura delle riserve	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nel triennio 2014-2016
Capitale sociale <sup>1</sup>		55.678	-	-	377.216 <sup>2</sup>
Riserva da sovrapprezzo	Capitale	60.027	A, B, C	60.027 <sup>3</sup>	-
Riserva utili/perdite attuariali	Utii	160	-	-	-
Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	Utii	1.391	B	1.391	2.256 <sup>2</sup>
Altre riserve	Utii	(5.599)	-	-	-
Utile/Perdita a nuovo	Utii	(29.622)	-	-	-
Utile (Perdita) dell'esercizio		(11.301)	-	-	-
<b>Totale</b>		<b>70.734</b>		<b>61.418</b>	
Quota non distribuibile				59.050 <sup>4</sup>	
Residua quota distribuibile				2.368	

Possibilità di utilizzazione:

- A** per aumento di capitale
- B** per copertura perdite
- C** per distribuzione ai soci

Note:

- 1** Valore al netto delle nr. 1.788 azioni proprie con controvalore pari a complessivi 9 migliaia di euro.
- 2** L'assemblea dei soci tenutasi in data 24 giugno 2015 ha deliberato di coprire la perdita relativa all'esercizio 2014, pari a 74.130 migliaia di euro, la perdita dell'esercizio precedente, pari a 299.772 migliaia di euro, e le riserve negative preesistenti, pari a 5.570 migliaia di euro, mediante:
  - integrale utilizzo delle riserve disponibili ("Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN") per 2.256 migliaia di euro;
  - riduzione del capitale sociale per 377.216 migliaia di euro;
- 3** Ai sensi dell'art. 2431 del Codice Civile, la riserva da sovrapprezzo azioni diviene distribuibile quando la riserva legale raggiunge il quinto del capitale sociale.
- 4** La quota non distribuibile delle riserve di patrimonio netto include:
  - per 1.391 migliaia di euro, l'ammontare delle riserve disponibili ma non distribuibili;
  - per 5.599 migliaia di euro, l'ammontare delle riserve negative di patrimonio netto;
  - per 11.137 migliaia di euro, la quota di riserva sovrapprezzo azioni non distribuibile ai sensi dell'art. 2431 del Codice Civile;
  - per 29.622 migliaia di euro, l'ammontare delle perdite di esercizi precedenti riportate a nuovo;
  - per 11.301 migliaia di euro, l'ammontare della perdita di esercizio.

## PASSIVITA'

### Nota 13. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totali	non correnti	correnti	Totali	non correnti	correnti
Debiti finanziari verso imprese controllate	25.210	-	25.210	31.623	-	31.623
Debiti finanziari verso imprese collegate	630	630	-	-	-	-
Debiti finanziari verso <i>joint venture</i>	4.892	-	4.892	4.892	-	4.892
Debiti finanziari verso terzi	10.739	5.369	5.370	10.438	10.438	-
Debiti verso banche	18.307	17.881	426	236.569	236.569	-
<b>Totale</b>	<b>59.778</b>	<b>23.880</b>	<b>35.898</b>	<b>283.522</b>	<b>247.007</b>	<b>36.515</b>

Al 31 dicembre 2016 la ripartizione dei debiti per tasso e per valuta di origine del debito è la seguente:

Valuta di origine: euro	31.12.2016				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	34.293	34.293	100%	-	0%
Debiti non correnti	23.880	23.880	100%	-	0%
<b>Totale Euro</b>	<b>58.173</b>	<b>58.173</b>		-	

Valuta di origine: PLN	31.12.2016				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	1.605	-	0%	1.605	100%
<b>Totale Euro</b>	<b>1.605</b>	-	<b>0%</b>	<b>1.605</b>	<b>100%</b>

Al 31 dicembre 2015 la situazione era invece 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%
<b>Totale Euro</b>	<b>281.650</b>	<b>281.650</b>		-	

Valuta di origine: PLN	31.12.2015				
	Totale	Tasso fisso	%	Tasso variabile	%
Debiti correnti	1.872	-	0%	1.872	100%
<b>Totale Euro</b>	<b>1.872</b>	-	<b>0%</b>	<b>1.872</b>	<b>100%</b>

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 2016 risultano contrattualmente regolati a tassi fissi, in particolare:

- Tasso pari al 3% annuo per il finanziamento concesso dal *pool* di banche finanziatrici;
- Tasso pari al 4% per la linea di credito conto anticipi concessa da Banco BPM (già Banca Popolare di Milano).

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 2016, così come per l'esercizio precedente, la percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi è estremamente contenuta.

### **Debiti finanziari verso imprese controllate**

Ammontano a 25.210 migliaia di euro con un decremento netto di 6.413 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

Al 31 dicembre 2016 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 1.605 migliaia di euro (1.872 migliaia di euro al 31 dicembre 2015) il saldo del finanziamento in valuta polacca erogato dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o., parzialmente rimborsato nel corso dell'esercizio.

Alla data del bilancio il valore contabile di iscrizione dei debiti finanziari in oggetto approssima il relativo *fair value*.

### **Debiti finanziari verso collegate**

Includono un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018; su tale debito maturano interessi al tasso fisso del 3% annuo, con decorrenza dall' 11 marzo 2016.

### **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. Si segnala che, nell'ambito del conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti effettuato a fine 2015, è stato rilevato nella voce "Crediti finanziari correnti" (nota 7) un credito finanziario di pari importo verso la collegata Focus Investments S.p.A..

### **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, 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 2016 a 18.307 migliaia di euro, con un decremento netto di 218.262 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015, attribuibile essenzialmente al perfezionamento dell'Operazione straordinaria di conferimento del Ramo Investimenti e di aumento del capitale sociale, come descritto di seguito.

La voce presenta la seguente composizione:



	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamento <i>corporate</i>	17.881	17.881	-	219.143	219.143	-
Linea di credito Banco BPM	421	-	421	-	-	-
Interessi e commissioni	5	-	5	17.426	17.426	-
<b>Totale</b>	<b>18.307</b>	<b>17.881</b>	<b>426</b>	<b>236.569</b>	<b>236.569</b>	<b>-</b>

La voce “Finanziamento *corporate*” si riferisce al saldo al 31 dicembre 2016 del finanziamento inizialmente concesso a Prelios S.p.A. da un *pool* di 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 in data 8 ottobre 2015.

Si ricorda che l’accordo di rimodulazione sottoscritto fra Prelios S.p.A. e le banche finanziatrici in data 8 ottobre 2015 prevedeva alcune condizioni sospensive, non ancora interamente realizzate alla data del 31 dicembre 2015; pertanto il debito risultava ancora interamente esposto fra i debiti finanziari di Prelios S.p.A. a tale data. 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.; il debito di Prelios S.p.A. è stato pertanto ridotto per 173.379 migliaia di euro, pari al *fair value* della quota di debito conferita in Focus Investments S.p.A..

Nell’ambito dell’operazione di aumento di capitale sociale di Prelios S.p.A., le banche finanziatrici UniCredit e Intesa Sanpaolo, nel rispetto degli impegni assunti, hanno sottoscritto la quota di loro pertinenza dell’aumento di capitale, pari rispettivamente a 3.077 e 6.582 migliaia di euro mediante compensazione volontaria con la corrispondente porzione dei rispettivi crediti finanziari vantati nei confronti di Prelios.

A seguito della positiva conclusione dell’aumento di capitale, in data 17 marzo Prelios S.p.A. ha proceduto al rimborso parziale del debito bancario per ulteriori 38.341 migliaia di euro.

A seguito dell’efficacia del conferimento sopra citato e del rimborso parziale del debito residuo avvenuto a valle dell’operazione di Aumento di Capitale, al 31 dicembre 2016 il debito residuo ammonta a nominali 20.073 migliaia di euro.

La nuova struttura del debito ha le seguenti caratteristiche:

- scadenza 30 giugno 2022;
- rimborso in 4 rate annuali costanti di ammontare pari al 12,5% del debito residuo, la prima delle quali da corrispondersi il 30 giugno 2019, con pagamento alla data del 30 giugno 2022 di un importo pari al residuo 50% del debito in essere;
- tasso di interesse pari al 3% annuo;
- pagamento semestrale degli interessi, al 30 giugno e al 31 dicembre di ogni anno.

Il finanziamento *corporate* è stato iscritto inizialmente al *fair value* calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del debito. Al 31 dicembre 2016 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

La voce “Linea di credito Banco BPM” si riferisce ad una linea bilaterale utilizzabile dalla Società fino a 3 milioni di euro basata sull’anticipazione dei flussi di cassa generati da contratti stipulati da alcune società del Gruppo Prelios. Il contratto di finanziamento sottoscritto fra Prelios e Banco BPM (già Banca Popolare di Milano) in data 26 settembre 2016 prevede scadenza al 15 luglio 2017. Sugli importi utilizzati maturano interessi al tasso del 4% annuo ed è inoltre dovuta una commissione di messa a disposizione fondi pari al 0,1% annuo dell’importo massimo utilizzabile.

Gli interessi e commissioni su linee di credito si riferiscono essenzialmente agli oneri maturati nell’esercizio e non ancora corrisposti. Al 31 dicembre 2015 la voce includeva gli interessi maturati sul finanziamento Senior

dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2015, che sono stati in gran parte trasferiti a Focus Investments S.p.A. con il conferimento del Ramo Investimenti e per la parte residua regolati come previsto dall'accordo di rimodulazione del debito.

Si segnala che per entrambi i finanziamenti non si applicano *covenant* finanziari.

#### Nota 14. DEBITI COMMERCIALI

Sono così composti:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese controllate	2.165	-	2.165	3.108	-	3.108
Debiti commerciali verso imprese collegate	426	-	426	-	-	-
Debiti commerciali verso <i>joint venture</i> e altre imprese del Gruppo Prelios	312	-	312	420	-	420
Debiti commerciali verso altre parti correlate	-	-	-	718	-	718
Debiti commerciali verso terzi	9.826	-	9.826	9.361	-	9.361
<b>Totale</b>	<b>12.729</b>	<b>-</b>	<b>12.729</b>	<b>13.607</b>	<b>-</b>	<b>13.607</b>

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 2016 a 2.812 migliaia di euro (1.152 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

#### Debiti commerciali verso imprese controllate

Ammontano a 2.165 migliaia di euro, con un decremento di 943 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015, 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 Integrale 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 2016 sono pari a 426 migliaia di euro e si riferiscono principalmente al debito verso Focus Investments S.p.A. per la *fee* di gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti, nonché a costi riaddebitati da Focus Investments International B.V..

#### Debiti commerciali verso *joint venture* e altre imprese del Gruppo Prelios

Ammontano a 312 migliaia di euro, a fronte di 420 migliaia di euro al 31 dicembre 2015, e sono relativi al debito verso Fondo Cloe per il canone di affitto e spese della sede di Roma – via Colombo.

#### Debiti commerciali verso altre parti correlate

Al 31 dicembre 2015 ammontavano a 718 migliaia di euro e includevano 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.. Al 31 dicembre 2016 i debiti verso le società del Gruppo Pirelli sono stati

classificati fra i debiti verso terzi, in quanto alla data di riferimento del presente bilancio Pirelli & C. S.p.A. non è più qualificata “parte correlata” di Prelios S.p.A., come descritto nel paragrafo 6.7 “Operazioni con parti correlate”.

### Debiti commerciali verso terzi

Ammontano a 9.826 migliaia di euro, con un incremento netto di 465 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015, e si riferiscono essenzialmente a corrispettivi per prestazioni di servizi.

Al 31 dicembre 2016 la voce include debiti commerciali verso Pirelli & C. S.p.A. e il Gruppo Pirelli per un importo totale di 1.745 migliaia di euro, riferibili essenzialmente a canoni di affitto, spese e utenze della sede di Milano – viale Pirelli (edificio R&D).

### Nota 15. ALTRI DEBITI

Sono così composti:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso controllate	608	-	608	3.110	-	3.110
Altri debiti verso collegate	3.200	-	3.200	-	-	-
Altri debiti verso <i>joint venture</i>	8	-	8	11	-	11
Altri debiti verso terzi	2.193	520	1.673	2.340	520	1.820
Ratei e risconti passivi	67	-	67	67	-	67
<b>Totale</b>	<b>6.076</b>	<b>520</b>	<b>5.556</b>	<b>5.528</b>	<b>520</b>	<b>5.008</b>

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 608 migliaia di euro, con un decremento netto di 2.502 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. La variazione è in gran parte riconducibile al debito rilevato verso Focus Investments International B.V., società controllata da Prelios al 31 dicembre 2015, che è stato ora riclassificato fra gli altri debiti verso collegate.

Al 31 dicembre 2016 la voce accoglie inoltre i debiti verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA. Si segnala infatti che per il periodo d'imposta 2016 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 debiti verso collegate

Al 31 dicembre 2016 includono, per 3.200 migliaia di euro, il debito verso Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe.

**Altri debiti verso terzi**

Ammontano a 2.193 migliaia di euro, con un decremento di 147 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015; le poste principali che concorrono al saldo sono le seguenti:

- debiti verso Erario: ammontano a 385 migliaia di euro con un decremento di 194 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015; includono prevalentemente le ritenute su lavoro dipendente e le ritenute d'acconto sui compensi dei professionisti da versare;
- debiti per decimi ancora da versare: sono pari a 520 migliaia di euro, importo invariato rispetto al 31 dicembre 2015, 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 dipendenti: al 31 dicembre 2016 ammontano a 295 migliaia di euro, a fronte di 231 migliaia di euro al 31 dicembre 2015; la voce include stanziamenti per ferie non godute e le passività contrattualizzate a fronte dei piani di ristrutturazione posti in essere;
- debiti verso sindaci: ammontano a 288 migliaia di euro e includono i compensi spettanti al Collegio Sindacale, non ancora liquidati al 31 dicembre 2016;
- debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza: sono pari al 31 dicembre 2016 a 240 migliaia di euro, sostanzialmente invariati al precedente esercizio; includono i compensi non ancora liquidati al 31 dicembre 2016;
- debiti verso istituti di previdenza: ammontano a 208 migliaia di euro con un decremento di 106 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015 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.

**Nota 16. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**

I fondi ammontano complessivamente a 5.410 migliaia di euro (di cui non correnti 4.083 migliaia di euro) a fronte di 5.938 migliaia di euro al 31 dicembre 2015 (di cui non correnti 4.843 migliaia di euro).

	31.12.2016			31.12.2015		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	3.246	3.246	-	3.294	3.294	-
Fondo ristrutturazione	765	-	765	532	-	532
Fondo rischi su partecipazioni	-	-	-	150	150	-
Fondo altri rischi	1.399	837	562	1.962	1.399	563
<b>Totale fondi</b>	<b>5.410</b>	<b>4.083</b>	<b>1.327</b>	<b>5.938</b>	<b>4.843</b>	<b>1.095</b>

Le movimentazioni intervenute nel corso del 2016 sono le seguenti:

	31.12.2015	Movimentazione		31.12.2016
		Incrementi	Decrementi	
Fondo rischi contenziosi, arbitrati e vertenze in corso	3.294	6	(54)	3.246
Fondo ristrutturazione	532	403	(170)	765
Fondo rischi su partecipazioni	150	-	(150)	-
Fondo altri rischi	1.962	-	(563)	1.399
<b>Totale fondi</b>	<b>5.938</b>	<b>409</b>	<b>(937)</b>	<b>5.410</b>

Il fondo rischi per contenziosi, arbitrati e vertenze in corso, pari al 31 dicembre 2016 a 3.246 migliaia di euro, è stato adeguato nel corso del periodo alla stima degli oneri che potranno essere sostenuti dalla Società a fronte di cause in corso, anche in considerazione del parere di legali esterni.

Il fondo per ristrutturazione ammonta al 31 dicembre 2016 a 765 migliaia di euro, con un incremento netto di 233 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. 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 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 fondo rischi in essere al 31 dicembre 2015, pari a 150 migliaia di euro, era relativo alle partecipazioni detenute nelle *joint venture* Maro S.r.l. (in liquidazione) e Roca S.r.l. (in liquidazione), ed è stato azzerato in considerazione del fatto che non sono previste ulteriori contribuzioni a carico di Prelios.

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 17. FONDI DEL PERSONALE

Ammontano al 31 dicembre 2016 a 497 migliaia di euro, con un decremento netto di 27 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. La voce presenta la seguente composizione:

	31.12.2016	31.12.2015
Fondo trattamento di fine rapporto	202	229
Altri benefici ai dipendenti	295	295
<b>Totale</b>	<b>497</b>	<b>524</b>

#### 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 2016, al netto delle anticipazioni concesse ai dipendenti.

Le movimentazioni intervenute nel fondo T.F.R. nel corso del 2016 e nel corso del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	01.01.2016 / 31.12.2016	01.01.2015 / 31.12.2015
<b>Saldo iniziale</b>	<b>229</b>	<b>396</b>
Quota maturata e stanziata a conto economico	6	8
Variazione per personale ricevuto dalle società appartenenti al Gruppo Prelios	-	15
Variazione per personale ceduto alle società appartenenti al Gruppo Prelios	(16)	(64)
Variazione per conferimento Ramo d'Azienda Investimenti	-	(43)
Variazione per passaggio a previdenza complementare	-	(24)
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	16	(7)
Anticipi su TFR	(15)	(13)
Indennità liquidate	(18)	(39)
<b>Saldo finale</b>	<b>202</b>	<b>229</b>

Gli ammontari rilevati nel conto economico sono inclusi nella voce “Costi del personale” (nota 23).

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 2016.

Gli utili e le perdite netti attuariali maturati nel corso dell'esercizio imputati direttamente a patrimonio netto ammontano ad un valore negativo per 16 migliaia di euro (valore positivo di 7 migliaia di euro al 31 dicembre 2015).

Le principali assunzioni attuariali utilizzate al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015 sono le seguenti:

	31.12.2016	31.12.2015
tasso di sconto	1,50%	2,20%
tasso di inflazione	1,50%	1,75%

## Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2016 è pari a 32 unità, contro 37 unità al 31 dicembre 2015.

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell'organico:

	Numero finale		Numero medio	
	31.12.2016	31.12.2015	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
Dirigenti	11	9	10	15
Quadri	6	10	8	16
Impiegati	15	17	16	22
Operai	-	1	1	1
<b>Totale</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>54</b>

**Nota 18. DEBITI TRIBUTARI**

Ammontano al 31 dicembre 2016 a 566 migliaia di euro con un decremento di 218 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

Sono interamente riferiti ai debiti rilevati 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).

## 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 riferite ad adempimenti contrattuali e a garanzia delle compensazioni effettuate nell'ambito del consolidato IVA di Gruppo per un importo complessivo di 4.839 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 45.162 migliaia di euro così composte:

- coobblighi assicurativi verso terzi di varia natura per un importo complessivo di 2.883 migliaia di euro;
- garanzie a fronte di potenziali oneri futuri per un importo complessivo pari a 2.100 migliaia di euro;
- lettere di *patronage* rilasciate a favore di HSH Nordbank AG per un importo complessivo pari a 179 migliaia di euro e relative a linee di credito di firma accordate a società controllate tedesche successivamente all'acquisizione;
- 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;
- garanzie rilasciate a favore della collegata Focus Investments S.p.A. in relazione ad obblighi di indennizzo per le eventuali passività rilevanti che dovessero sorgere a seguito del conferimento del ramo d'azienda "Investimenti", fino ad un importo massimo aggregato pari a 25.000 migliaia di euro; inoltre è stata rilasciata un' apposita garanzia per passività derivanti da una specifica controversia con connesso impegno di indennizzo fino ad un importo massimo aggregato di 7.000 migliaia di euro; tale garanzia è venuta definitivamente meno in data 21 aprile 2017 a seguito della positiva conclusione di un arbitrato internazionale.

Alla data di approvazione del presente bilancio, Focus Investments S.p.A. ha comunicato alla Società alcune situazioni che asseritamente potrebbero dare origine all'attivazione delle sopra menzionate garanzie ("Claim"), di importo in alcuni casi anche significativo. Tali Claim si riferiscono - nella pressoché loro totalità - a fatti che, allo stato, potrebbero dare origine a passività meramente potenziali - e, quindi, non attuali - non essendosi ancora concretizzati in via definitiva i relativi possibili eventi e relativi effetti, per cui non possono - allo stato - dare diritto ad alcuna richiesta di indennizzo. In ogni caso, la Società ha sin d'ora integralmente e categoricamente respinto i Claim, argomentando per ciascuna situazione - seppur in via del tutto preliminare e nei limiti delle informazioni finora rese note - in termini di inammissibilità, invalidità ed infondatezza degli stessi, riservandosi comunque ogni ulteriore e/o diversa argomentazione, valutazione, diritto ed azione, nel caso in cui gli eventi sottostanti alle asserite passività potenziali dovessero effettivamente concretizzarsi in via definitiva.

#### **Pegni su titoli**

Al 31 dicembre 2016 sono costituiti in pegno titoli di società *joint venture* il cui valore risulta azzerato nel presente bilancio.

#### **Altri impegni**

Ammontano a 15 migliaia di euro e si riferiscono all'impegno assunto da Prelios S.p.A. al pagamento di alcune passività di natura commerciale della *joint venture* Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione).



**POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**(indicatore alternativo di *performance* non previsto dai principi contabili)

Si riporta di seguito, la composizione della posizione finanziaria netta:

	31.12.2016	31.12.2015
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>8.966</b>	<b>6.031</b>
- di cui verso parti correlate	8.966	5.976
Crediti finanziari	8.966	6.031
- verso imprese controllate	4.074	5.976
- verso imprese collegate e joint venture	4.892	-
- verso terzi	-	55
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>9.334</b>	<b>26.455</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A</b>	<b>18.300</b>	<b>32.486</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(35.898)</b>	<b>(36.515)</b>
- di cui verso parti correlate	(30.102)	(36.515)
- verso imprese controllate	(25.210)	(31.623)
- verso imprese collegate e joint venture	(4.892)	(4.892)
- debiti verso banche	(426)	-
- altri debiti finanziari	(5.370)	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B</b>	<b>(35.898)</b>	<b>(36.515)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(23.880)</b>	<b>(247.007)</b>
- di cui verso parti correlate	(630)	-
- verso imprese collegate	(630)	-
- debiti verso banche	(17.881)	(236.569)
- altri debiti finanziari	(5.369)	(10.438)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C</b>	<b>(23.880)</b>	<b>(247.007)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) D = (A+B+C)</b>	<b>(41.478)</b>	<b>(251.036)</b>

(\*) 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 19. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

Ammontano a 2.478 migliaia di euro, con un decremento di 929 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio. Si riferiscono ai servizi di staff svolti a favore delle società controllate (quali, ad esempio, comunicazione e *marketing, advisory, human resources, information technology*, servizio legale).

Nel 2015 la voce includeva inoltre, per 676 migliaia di euro, i corrispettivi per prestazioni di *asset management* verso le società partecipate, attività trasferita alla collegata Focus Investments S.p.A. con il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti.

Le prestazioni verso società del Gruppo Prelios sono state effettuate alle medesime condizioni che sarebbero applicate a soggetti terzi.

**Nota 20. ALTRI PROVENTI**

La voce in oggetto è così dettagliata:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Verso Gruppo Prelios:</b>		
verso imprese controllate	3.298	3.404
verso imprese collegate	249	1
verso <i>joint venture</i>	1	17
<b>Totale</b>	<b>3.548</b>	<b>3.422</b>
<b>Verso altre parti correlate</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
<b>Verso terzi</b>	<b>227</b>	<b>5.593</b>
<b>Totale</b>	<b>3.775</b>	<b>9.032</b>

Gli altri ricavi verso imprese del Gruppo Prelios ammontano al 31 dicembre 2016 a 3.548 migliaia di euro, a fronte di 3.422 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). Gli altri ricavi verso collegate si riferiscono al recupero di costi verso Focus Investments S.p.A., che includono tra l'altro il costo per la sublocazione degli uffici presso la sede di Milano R&D.

Gli altri ricavi verso terzi ammontano a 227 migliaia di euro, a fronte di 5.593 migliaia di euro del precedente esercizio, che includevano prevalentemente il rilascio di accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti.

Al 31 dicembre 2016 la voce non include proventi che si qualificano come non ricorrenti, che ammontavano invece a 3.700 migliaia di euro nel 2015, con un'incidenza sul totale della voce "Altri proventi" pari al 40,97%.

**Nota 21. COSTI OPERATIVI**

I costi operativi ammontano a 17.620 migliaia di euro con un decremento di 3.956 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015. Sono così composti:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati	15	18
Costi per il personale	4.808	5.858
Ammortamenti	144	178
Altri costi	12.653	15.522
<b>Totale</b>	<b>17.620</b>	<b>21.576</b>

Nelle note successive si descrivono i costi operativi per natura di costo.

**Nota 22. MATERIE PRIME E MATERIALI DI CONSUMO UTILIZZATI**

La voce ammonta al 31 dicembre 2016 a 15 migliaia di euro con un decremento di 3 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente ed include essenzialmente i costi per materiali di consumo quali carburanti e piccoli accessori di telefonia.

**Nota 23. COSTI PER IL PERSONALE**

La voce presenta la seguente composizione:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Salari, stipendi ed incentivi all'esodo	3.670	4.191
Oneri sociali	767	1.148
Trattamento di fine rapporto	6	8
Contributi fondi pensione a contributi definiti / Altri costi	365	511
<b>Totale</b>	<b>4.808</b>	<b>5.858</b>

Il costo per il personale include nel 2016 incentivi all'esodo per 629 migliaia di euro, a fronte di un effetto positivo di 150 migliaia di euro nel 2015; tale costo, 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 13,08%. Al netto delle poste non ricorrenti la voce presenta un decremento pari a 1.829 migliaia di euro; tale variazione è dovuta alla riduzione dell'organico medio di Prelios S.p.A. nel 2016 rispetto

all'esercizio precedente, riconducibile principalmente al conferimento da Prelios S.p.A. a Focus Investments S.p.A. del Ramo d'Azienda Investimenti, con efficacia dal 31 dicembre 2015.

#### **Nota 24. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Ammontano complessivamente a 144 migliaia di euro con un decremento di 34 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

Sono riferiti per 15 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali (47 migliaia di euro nel 2015) e per 129 migliaia di euro ad ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (131 migliaia di euro nel 2015).

Per un maggior dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni si rimanda ai prospetti presentati nei commenti alle voci dell'attivo immobilizzato.

#### **Nota 25. ALTRI COSTI**

Al 31 dicembre 2016 ammontano a 12.653 migliaia di euro, con un decremento di 2.869 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente.

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Costi per servizi	9.804	12.453
Costi godimento beni di terzi	1.850	2.138
Perdite di valore dei crediti	452	197
Accantonamento rischi	6	-
Oneri diversi di gestione	541	734
<b>Totale</b>	<b>12.653</b>	<b>15.522</b>

Al 31 dicembre 2016 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 3.089 migliaia di euro (1.090 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), con un'incidenza sul totale della voce pari al 24,41% (7,02% al 31 dicembre 2015).

#### **Costi per servizi**

I costi per servizi al 31 dicembre 2016 ammontano complessivamente a 9.804 migliaia di euro con un decremento pari a 2.649 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015, come di seguito esposto:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Costi per servizi di cui:</b>		
- verso imprese controllate	1.477	2.607
- verso imprese collegate	426	62
- verso altre parti correlate	-	567
- verso terzi	7.901	9.217
<i>Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza</i>	2.999	2.148
<i>Consulenze e prestazioni diverse</i>	1.390	2.994
<i>Consulenze e spese legali e notarili</i>	837	758
<i>Manutenzioni e assicurazioni</i>	548	507
<i>Spese per utenze</i>	462	109
<i>Consulenze informatiche</i>	221	363
<i>Spese di viaggio</i>	154	396
<i>Altre spese generali</i>	145	285
<i>Pubblicità e comunicazione</i>	83	515
<i>Altro</i>	1.062	1.142
<b>Totale</b>	<b>9.804</b>	<b>12.453</b>

Al 31 dicembre 2016 la posta accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 2.679 migliaia di euro (948 migliaia di euro nel 2015), con un'incidenza sul totale della voce pari al 27,33% (7,61% al 31 dicembre 2015). Tali oneri includono per 2.000 migliaia di euro il costo per le attribuzioni riconosciute all'Amministratore Delegato alla cessazione della carica in data 21 marzo, secondo quanto già a suo tempo comunicato al mercato, in coerenza e conformità con quanto indicato nella Politica di Remunerazione adottata dalla Società e su parere favorevole del Comitato per le Remunerazioni. Includono inoltre alcuni costi di consulenza relativi all'attività di riorganizzazione aziendale in corso.

I costi verso imprese controllate ammontano a 1.477 migliaia di euro, a fronte di 2.607 migliaia di euro al 31 dicembre 2015. La variazione è riconducibile principalmente alla riduzione dei costi addebitati dalla controllata Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A. per servizi amministrativi e altri servizi di staff, nonché dei costi relativi ad alcuni contratti di servizi prestati da Prelios Integra S.p.A. e Prelios Agency S.p.A., che sono stati trasferiti con il Ramo d'Azienda Investimenti; si segnala inoltre che nel precedente esercizio la voce accoglieva alcuni costi addebitati da Prelios Credit Servicing S.p.A. e Focus Investments International B.V. relativi ad attività extra svolte nel corso del 2015 per Prelios S.p.A..

I costi per servizi verso imprese collegate accolgono al 31 dicembre 2016 la commissione addebitata da Focus Investments S.p.A. in relazione all'attività di gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti; nel precedente esercizio si riferivano agli oneri addebitati da Progetto Corsico S.r.l. relativi all'urbanizzazione di un'area sita nel Comune di Corsico, che erano poi interamente riaddebitati da Prelios S.p.A. alla allora partecipata Iniziative Immobiliari 3 S.r.l., proprietaria dell'area in oggetto.

I costi verso altre parti correlate ammontavano al 31 dicembre 2015 a 567 migliaia di euro e includevano i costi per utenze della sede di Milano R&D (addebitati a Prelios S.p.A. da Pirelli Tyre S.p.A.) e il servizio sanitario prestato da Poliambulatorio Bicocca S.r.l.. Nel 2016 i costi per i servizi prestati dalle società del Gruppo Pirelli sono stati classificati fra i costi verso terzi, in quanto alla data di riferimento del presente bilancio Pirelli & C. S.p.A. non è più qualificata "parte correlata" di Prelios S.p.A., come descritto nel paragrafo 6.7 "Operazioni con parti correlate".

I costi per servizi verso terzi si riducono complessivamente per 1.316 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 decremento pari a 1.604 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio, che includeva oneri non ricorrenti sostenuti in relazione al conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti alla controllata Focus Investments S.p.A. per l’importo di circa 867 migliaia di euro;
- *Compensi amministratori e Organismo di Vigilanza*: nel 2016 ammontano a 2.999 migliaia di euro, a fronte di 2.148 migliaia di euro del precedente esercizio, e includono per 2.000 migliaia di euro quanto riconosciuto all’Amministratore Delegato alla cessazione della carica in data 21 marzo, onere che si qualifica come non ricorrente;
- *Spese per utenze*: nel 2016 la voce accoglie, per 379 migliaia di euro, i costi per utenze della sede di Milano R&D addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli, che per l’esercizio precedente erano classificati nella voce “Costi per servizi verso altre parti correlate”;
- *Pubblicità e comunicazione*: tali costi si sono ridotti rispetto al 2015 per 432 migliaia di euro, variazione dovuta, tra l’altro, anche al fatto che nel 2016 non sono stati sostenuti dalla capogruppo costi per la partecipazione a fiere di settore.

Altre voci che hanno subito decrementi rispetto al precedente esercizio sono le spese viaggio (per 242 migliaia di euro) e le consulenze informatiche (per 142 migliaia di euro).

La voce “Altro” include principalmente i compensi relativi alla società di revisione, i compensi del collegio sindacale e spese di rappresentanza, nonché, per 128 migliaia di euro, il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l. (Gruppo Pirelli).

Per un dettaglio dei compensi alla società di revisione si rimanda al paragrafo 6.8.

### Costi di godimento beni

Ammontano a 1.850 migliaia di euro, con un decremento di 288 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2015.

Sono ripartiti come segue:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Costi godimento beni di terzi di cui:</b>		
- verso Gruppo Prelios	397	450
- verso altre parti correlate	-	1.452
- verso terzi	1.453	236
<b>Totale</b>	<b>1.850</b>	<b>2.138</b>

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 terzi includono nel 2016 i costi sostenuti per il canone di affitto (1.274 migliaia di euro) e per gli oneri accessori della sede di Milano – edificio R&D (80 migliaia di euro); tali costi nel precedente esercizio erano classificati nella voce “Costi verso altre parti correlate”, e ammontavano complessivamente a 1.445 migliaia di euro.

I costi legati alle sedi vengono in buona parte riaddebitati alle società controllate tramite contratti di sublocazione. Si segnala che in data 26 maggio 2016 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 1.255 migliaia di euro con decorrenza dal 1° giugno 2016. Con lo stesso accordo sono

inoltre stati definiti gli importi annui forfettari delle spese per utenze e servizi dovute da Prelios a Pirelli Tyre. Successivamente, in data 22 dicembre 2016, è stato sottoscritto fra Prelios S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e Pirelli Tyre S.p.A. un accordo quadro che prevede, con riferimento alla locazione degli uffici di Milano – edificio R&D: (i) la risoluzione anticipata del contratto di locazione in essere fra Pirelli & C. S.p.A. e Prelios S.p.A.; (ii) la sottoscrizione di un nuovo contratto di sublocazione transitoria, con durata massima di due anni, che fissa un canone annuo di locazione pari a 1.082 migliaia di euro, e un periodo di *free rent* per i primi 15 mesi di contratto; permane comunque durante questo periodo l'obbligo di Prelios di corrispondere le spese per utenze e oneri accessori, stabiliti forfettariamente nell'importo annuo totale di 383 migliaia di euro.

I costi verso terzi includono inoltre costi per affitto sostenuti da Prelios S.p.A. a favore di alcuni dipendenti e canoni di noleggio di autovetture.

### **Perdita di valore dei crediti**

Al 31 dicembre 2016 la voce ammonta a 452 migliaia di euro e include prevalentemente l'accantonamento effettuato in relazione ad un credito non commerciale verso terzi, nonché, in via residuale, perdite su crediti realizzate. Nel precedente esercizio, l'importo di 197 migliaia di euro si riferiva prevalentemente accantonamenti effettuati a fronte dei potenziali rischi di insolvenza dei debitori.

La voce include al 31 dicembre 2016 costi che si qualificano come oneri non ricorrenti per 412 migliaia di euro (177 migliaia di euro nel 2015), con un'incidenza sul totale della voce del 91,15% (89,85% nel 2015).

### **Accantonamenti rischi**

Nel 2016 è stato effettuato un accantonamento a fondo rischi per l'importo di 6 migliaia di euro, relativo ad una vertenza legale in corso.

### **Oneri diversi di gestione**

Ammontano a 541 migliaia di euro a fronte di 734 migliaia di euro al 31 dicembre 2015.

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 2016 la voce in commento include l'effetto positivo derivante da eventi non ricorrenti per 2 migliaia di euro (effetto positivo per 35 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), con un'incidenza sul totale della voce pari a 0,37% (4,77% nel 2015).

## **Nota 26. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI**

Al 31 dicembre 2016 presenta un valore positivo per 2.876 migliaia di euro, a fronte di un valore negativo per 23.864 migliaia di euro al 31 dicembre 2015. La voce è così composta:

	<b>01.01.2016 / 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015 / 31.12.2015</b>
Dividendi da imprese controllate	15.345	-
Dividendi da <i>joint venture</i>	-	6.478
<b>Totale dividendi</b>	<b>15.345</b>	<b>6.478</b>
<b>Utili su partecipazioni</b>	<b>239</b>	<b>3.422</b>
<b>Perdite su partecipazioni</b>	<b>(12.708)</b>	<b>(33.764)</b>
<b>Totale</b>	<b>2.876</b>	<b>(23.864)</b>

La voce “Dividendi” include, per 3.890 migliaia di euro, i dividendi distribuiti da Prelios SGR S.p.A. e, per 11.455 migliaia di euro, la distribuzione ricevuta da CFT S.r.l. a seguito della riduzione volontaria del capitale sociale.

La voce “Perdite su partecipazioni” accoglie prevalentemente l’adeguamento del valore di carico delle partecipazioni, come illustrato nel commento della voce “Partecipazioni” (nota 3). La svalutazione più consistente ha interessato la società CFT S.r.l. (11.406 migliaia di euro), a seguito della sopra citata riduzione volontaria del capitale sociale.

Si segnala che al 31 dicembre 2015 la posta accoglieva un effetto positivo per 255 migliaia di euro, riconducibile ad eventi che si qualificavano come non ricorrenti, con un’incidenza sul totale della voce pari al 1,07%.

## **Nota 27. PROVENTI FINANZIARI**

I proventi finanziari ammontano al 31 dicembre 2016 a 2.080 migliaia di euro con un decremento pari a 14.738 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio.

La variazione più consistente si rileva sugli interessi attivi derivanti da attività non correnti, che si sono ridotti rispetto al precedente esercizio di 8.497 migliaia di euro, a seguito del conferimento a Focus Investments S.p.A. di gran parte dei crediti finanziari non correnti vantati verso le società partecipate rientranti nel perimetro del Ramo d’Azienda Investimenti.

Si segnala inoltre che nel 2015 la voce includeva il provento realizzato a fronte dell’estinzione anticipata, tramite pagamento di un importo forfettario inferiore al valore nominale, di un debito finanziario, per l’importo di 4.340 migliaia di euro.

La voce è così composta:



	01.01.2016	01.01.2015
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Interessi attivi derivanti da attività non correnti:</b>		
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	774	7.395
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	1.089	2.965
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti</b>	<b>1.863</b>	<b>10.360</b>
<b>Interessi attivi derivanti da attività correnti:</b>		
Interessi attivi bancari e interessi attivi diversi	14	64
Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese controllate	83	1.285
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	-	88
Interessi attivi da crediti finanziari verso terzi	2	-
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività correnti</b>	<b>99</b>	<b>1.437</b>
<b>Altri proventi derivanti da attività correnti:</b>		
Altri proventi verso imprese controllate	57	112
Altri proventi verso imprese collegate	2	-
<b>Totale proventi finanziari derivanti da attività correnti</b>	<b>59</b>	<b>112</b>
<b>Utili su cambi</b>	<b>58</b>	<b>569</b>
<b>Altri/Varie</b>	<b>1</b>	<b>4.340</b>
<b>Totale</b>	<b>2.080</b>	<b>16.818</b>

Gli interessi derivanti da attività non correnti ammontano al 31 dicembre 2016 a 1.863 migliaia di euro, a fronte di 10.360 migliaia di euro del precedente esercizio; 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 infragruppo intrattenuti con le società controllate; anche per questa voce la riduzione è riconducibile essenzialmente al conferimento di alcuni crediti finanziari (conti correnti infragruppo) alla partecipata Focus Investments S.p.A. con il Ramo d'Azienda Investimenti.

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 58 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, sono riferiti essenzialmente al finanziamento passivo in valuta polacca ottenuto dalla controllata Prelios Polska S.p.z.o.o..

## Nota 28. ONERI FINANZIARI

Ammontano a 5.853 migliaia di euro con un decremento pari a 11.707 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2015. La variazione è riconducibile principalmente alla riduzione degli interessi rilevati sul debito bancario corporate residuo, a seguito del conferimento di parte del finanziamento Senior alla partecipata Focus Investments S.p.A..

Gli oneri finanziari presentano la seguente composizione:

	<b>01.01.2016/ 31.12.2016</b>	<b>01.01.2015/ 31.12.2015</b>
Interessi passivi bancari	4.744	15.966
Interessi passivi verso Gruppo Prelios	405	1.019
Interessi passivi verso altri	301	300
<b>Totale interessi passivi</b>	<b>5.450</b>	<b>17.285</b>
Oneri finanziari verso collegate	152	-
Oneri finanziari verso altri	238	232
<b>Totale altri oneri finanziari</b>	<b>390</b>	<b>232</b>
<b>Perdite su cambi</b>	<b>13</b>	<b>43</b>
<b>Totale</b>	<b>5.853</b>	<b>17.560</b>

Gli interessi passivi bancari includono gli interessi maturati sul finanziamento bancario *corporate* residuo e sulla nuova linea di credito ottenuta da Banco BPM (già Banca Popolare di Milano), nonché, per 393 migliaia di euro, gli oneri finanziari figurativi derivanti dalla valutazione al costo ammortizzato del debito *corporate*; la voce include inoltre l'effetto economico negativo senza impatto monetario di 3.442 migliaia di euro derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale del debito finanziario, ridotto per 48 milioni di euro nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale.

Gli interessi passivi verso il Gruppo Prelios si riferiscono per 301 migliaia di euro agli interessi maturati sui conti correnti infragruppo in essere con le società controllate, nonché, per 89 migliaia di euro, agli interessi maturati sul finanziamento concesso da Prelios Polska Sp.z.o.o.; includono inoltre gli interessi maturati sul debito finanziario verso la collegata Lambda S.r.l. per 15 migliaia di euro.

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 collegate includono l'effetto economico negativo derivante dall'attualizzazione della passività verso Focus Investments International B.V., rilevata nel precedente esercizio e connessa al trasferimento di quote partecipative di un Fondo Comune di Investimento Immobiliare avvenuto in passato.

Gli oneri finanziari verso altri includono principalmente le commissioni bancarie e per fidejussioni, queste ultime in parte riaddebitate alle società controllate.

## Nota 29. IMPOSTE

Evidenziano al 31 dicembre 2016 un provento pari a 963 migliaia di euro a fronte di un onere di 209 migliaia di euro del 31 dicembre 2015.

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:

	<b>01.01.2016</b>	<b>01.01.2015</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Imposte correnti	309	(549)
Oneri (Proventi) da consolidato fiscale	(1.784)	(96)
Imposte differite attive	512	854
<b>Totale imposte</b>	<b>(963)</b>	<b>209</b>

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:

<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(12.264)</b>
Storno risultato da partecipazioni	(2.876)
Dividendi tassati	195
Altre variazioni tassabili/indeducibili	32
<b>Totale imponibile</b>	<b>(14.913)</b>
<b>Imposta teorica (aliquota 27,5%)</b>	<b>4.101</b>
Delta imposte esercizio precedente	233
<b>Imposta teorica rettificata</b>	<b>4.334</b>
<b>Imposte da bilancio</b>	<b>963</b>
<b>Differenza, dovuta a:</b>	<b>(3.371)</b>
Sopravvenienza attiva da conversione debito	(1.810)
Interessi indeducibili art.96 TUIR	(990)
Costi indeducibili e sopravvenienze passive	(267)
Perdita su crediti e svalutazione crediti	(174)
Imposta non iscritta su imponibile negativo	(30)
Altre variazioni	(100)

<b>IRAP</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(11.367)</b>
Gestione finanziaria	(3.773)
<b>Totale imponibile</b>	<b>(15.140)</b>
<b>IRAP teorica (aliquota 5,57%)</b>	<b>843</b>
Delta imposte esercizio precedente	-
<b>IRAP teorica rettificata</b>	<b>843</b>
<b>IRAP da bilancio</b>	<b>-</b>
<b>Differenza, dovuta a:</b>	<b>(843)</b>
Imposta non iscritta su imponibile negativo	(819)
Costi per aumento di capitale (rilevati a patrimonio netto)	312
Prestiti personale / CO. CO. PRO. / Amministratori	(182)
Costo del lavoro - stima quota indeducibile	(80)
Acc.to fondo rischi / Utilizzo	34
Costi indeducibili e sopravvenienze passive	(26)
Interessi passivi indeducibili	(13)
Svalutazione crediti / Perdite su crediti	(25)
Altre variazioni	(44)

### **Nota 30. RISULTATO DERIVANTE DA ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE**

Al 31 dicembre 2015 la voce, pari complessivamente ad un valore positivo per 4.329 migliaia di euro, accoglieva il saldo di proventi e oneri derivanti dalla cessione del portafoglio residenziale tedesco DGAG, operazione classificata come *discontinued operation*, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).

### **6.7 Operazioni con parti correlate**

A seguito della operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 e della conseguente variazione nella composizione della compagine sociale e degli assetti proprietari, la Società aveva reso noto che i competenti organi societari avrebbero valutato eventuali modifiche od integrazioni da apportare al perimetro delle parti considerate "correlate" alla Società stessa.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A., riunitosi in data 10 novembre 2016, previo unanime parere favorevole del Comitato per Operazioni con Parti Correlate - composto unicamente da Amministratori Indipendenti - con riferimento all'attuale assetto partecipativo della Società, ha approvato - tra l'altro - di non qualificare più Pirelli & C. S.p.A. ("Pirelli") parte correlata della Società e confermare l'insussistenza di un rapporto di correlazione con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("Intesa") e UniCredit S.p.A. ("UniCredit").

Peraltro, la Società ha ritenuto - in via volontaria - di adottare comunque una disciplina *ad hoc* per specifiche operazioni con Intesa, UniCredit e Pirelli (identificati quali "Soci Rilevanti") che, in estrema sintesi, prevede che (i) le operazioni con i Soci Rilevanti siano opportunamente monitorate; (ii) in caso di operazioni di maggiore significatività, corrispondenti a quelle di maggiore rilevanza ai sensi della disciplina delle parti correlate, vengano applicati i medesimi presidi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società previsti per le operazioni qualificate di maggiore rilevanza; (iii) in caso di operazioni che non integrino i richiamati presupposti, ma di controvalore superiore ad un milione di euro, il Comitato OPC sia informato e questo potrà richiedere eventuali delucidazioni e/o chiarimenti e, se del caso, fornire indicazioni su eventuali presidi che potrebbe essere opportuno/utile adottare, tenuto conto della natura e delle caratteristiche della specifica operazione o delle contingenti circostanze.

La Procedura OPC adottata da Prelios e la richiamata disciplina per le operazioni con Intesa, UniCredit e Pirelli sono pubblicati sul sito internet della Società.

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

	01.01.2016 / 31.12.2016	Incidenza % (*)	01.01.2015 / 31.12.2015	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	6.026	96%	6.845	55%
Costi operativi	(5.998)	34%	(7.800)	36%
Risultato da partecipazioni	15.345		6.478	
Proventi finanziari	2.005	96%	11.845	70%
Oneri finanziari	(557)	10%	(1.019)	6%
Imposte	1.784		96	
Risultato derivante da attività/passività destinate ad essere cedute	-		236	

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

	31.12.2016				31.12.2015			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	6.809	98%	-	6.809	7.912	99%	-	7.912
Altri crediti:	20.299	87%	10.696	9.603	17.854	84%	9.918	7.936
- di cui finanziari	16.504	100%	7.538	8.966	12.736	100%	6.760	5.976
Crediti tributari	1.562	82%	-	1.562	1.700	67%	-	1.700
Debiti commerciali	(2.903)	23%	-	(2.903)	(4.246)	31%	-	(4.246)
Altri debiti	(3.882)	64%	-	(3.882)	(3.187)	58%	-	(3.187)
Debiti tributari	(566)	100%	-	(566)	(784)	100%	-	(784)
Debiti verso altri finanziatori	(30.732)	51%	(630)	(30.102)	(36.515)	13%	-	(36.515)

(\*) 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 2016 con le società controllate, collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios.

<b>Verso controllate</b>		
Ricavi operativi	5.643	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	(1.535)	Includono principalmente i costi per servizi generali prestati dalla controllata Sare S.p.A. e per l'assistenza tecnica offerta da altre società del gruppo, nonché alcuni riaddebiti di costi da parte delle società controllate.
Risultato da partecipazioni	15.345	La voce include la distribuzione ricevuta dalla controllata CFT S.r.l. a fronte della riduzione del capitale sociale, nonché i dividendi distribuiti dalla controllata Prelios SGR S.p.A..
Proventi finanziari	914	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	(390)	Includono gli interessi passivi maturati sui conti correnti infragruppo, nonché sul finanziamento in valuta polacca dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..
Imposte	1.784	Si riferiscono ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Crediti commerciali correnti	6.789	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	10.680	La voce si riferisce al saldo al 31 dicembre 2016 del finanziamento concesso alla controllata Prelios Deutschland GmbH, nonché a un credito non corrente vantato verso la stessa società.
- di cui finanziari	7.522	
Altri crediti correnti	4.587	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.
- di cui finanziari	4.074	
Crediti tributari correnti	1.562	Si riferiscono prevalentemente ai proventi trasferiti a Prelios S.p.A. dalle società controllate che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti commerciali correnti	(2.165)	La voce include i debiti verso le società controllate per servizi svolti e costi riaddebitati.
Altri debiti correnti	(674)	Includono il debito per IVA verso le società controllate che aderiscono al consolidato IVA. La voce accoglie inoltre alcuni risconti attivi rilevati su proventi verso società controllate.
Debiti tributari correnti	(566)	Sono riferiti ai debiti verso le società che aderiscono al consolidato fiscale.
Debiti verso altri finanziatori correnti	(25.210)	Sono riferiti ai saldi passivi dei conti correnti intercompany in essere fra Prelios S.p.A. e le società partecipate, nonché, per 1.605 migliaia di euro, al saldo al 31 dicembre 2016 del finanziamento in valuta ottenuto dalla controllata Prelios Polska Sp.z.o.o..

**Verso collegate, joint venture ed altre imprese**

Ricavi operativi	383	Al 31 dicembre 2016 includono i ricavi registrati verso la società Focus Investments S.p.A. per servizi di staff e recupero costi. Nel 2015 si riferivano prevalentemente a ricavi per fees di asset management.
Costi operativi	(765)	Sono relativi ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile. La voce accoglie inoltre il costo verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti.

Proventi finanziari	1.091	Si riferiscono essenzialmente agli interessi attivi maturati sui finanziamenti concessi alle società partecipate.
Oneri finanziari	(167)	Includono l'effetto dell'attualizzazione del debito non finanziario verso la collegata Focus Investments International B.V., nonché gli interessi maturati sul debito finanziario verso Lambda S.r.l..
Crediti commerciali correnti	20	Includono i crediti verso Focus Investments S.p.A. per recupero costi.
Altri crediti non correnti	16	La voce accoglie i finanziamenti erogati a favore delle società partecipate. L'importo al 31 dicembre 2016 si riferisce al saldo residuo del finanziamento verso la società IN Holdings I Sàrl.
- di cui finanziari	16	
Altri crediti correnti	5.016	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 joint venture 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.
- di cui finanziari	4.892	
Debiti commerciali correnti	(738)	Si riferiscono al debito verso Fondo Cloe per il canone di affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo. 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	(3.208)	Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe.
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(630)	Includono un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018.
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).

## Flussi di cassa

Ai 31 dicembre 2016 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.

## Rapporti con Soci Rilevanti

Ai fini di una completa informativa, si illustrano di seguito i principali rapporti intercorsi nell'esercizio con i Soci Rilevanti.

### Pirelli

I rapporti economici fra Prelios S.p.A. e le società del Gruppo Pirelli sono principalmente riconducibili al contratto di affitto avente ad oggetto la sede di Milano – viale Pirelli 27. Nel corso dell'esercizio, Prelios S.p.A. ha registrato costi per canoni di affitto, addebitati da Pirelli & C. S.p.A., e oneri per spese accessorie e utenze, addebitati da Pirelli Tyre S.p.A., per un totale di 1.740 migliaia di euro.

Come già esposto in commento alla voce "Altri costi" (nota 25), a fine dicembre 2016 il contratto di locazione in oggetto è stato sostituito da un contratto di sublocazione transitoria fra Pirelli & C. S.p.A. e Prelios S.p.A., avente durata massima di due anni, e che prevede un periodo di *free rent* per i primi 15 mesi di contratto.

Si segnala inoltre che nell'esercizio 2016 Prelios S.p.A. ha sostenuto costi per il servizio sanitario a favore dei dipendenti, prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l., per complessivi 128 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2016, Prelios S.p.A. ha in essere debiti commerciali verso il Gruppo Pirelli, relativi essenzialmente ai contratti sopra citati, per un totale di 1.745 migliaia di euro, nonché un credito verso Pirelli & C. S.p.A. per il deposito cauzionale versato a garanzia del contratto di affitto per l'importo di 1.332 migliaia di euro.

#### Intesa Sanpaolo

I rapporti intercorsi fra Prelios S.p.A. e Intesa Sanpaolo nel corso dell'esercizio sono essenzialmente di natura finanziaria.

Al 31 dicembre 2016 Prelios S.p.A. ha in essere un debito finanziario verso Intesa Sanpaolo S.p.A. per l'importo di 10.739 migliaia di euro (di cui 301 migliaia di euro interessi maturati nel 2016), derivante dalla regolazione di una compravendita avvenuta in passato; tale debito è pagabile per il 50% alla scadenza del 30 settembre 2017 e per il restante 50% al 30 settembre 2018.

Con riferimento al finanziamento corporate residuo verso il *pool* di banche finanziatrici, al 31 dicembre 2016 la quota di pertinenza di Intesa Sanpaolo S.p.A. ha un valore nominale pari a 3.279 migliaia di euro; nel corso dell'anno sono stati corrisposti a Intesa Sanpaolo S.p.A. interessi passivi per un totale di 145 migliaia di euro, nonché commissioni di agenzia a Banca IMI S.p.A. per 30 migliaia di euro.

Prelios S.p.A. intrattiene inoltre con Intesa Sanpaolo un conto corrente ordinario, regolato a condizioni di mercato, che presenta al 31 dicembre 2016 un saldo attivo pari a 2.819 migliaia di euro.

Nell'ambito dell'operazione di aumento del capitale sociale, ai sensi del contratto di garanzia sottoscritto con le Banche Finanziatrici sono state corrisposte a Banca IMI e a Intesa Sanpaolo commissioni di direzione e di garanzia per l'importo totale di 678 migliaia di euro.

Si segnala, infine, che al 31 dicembre 2016 risultano in essere fidejussioni rilasciate da Intesa Sanpaolo a Prelios S.p.A., anche nell'interesse di società del Gruppo Prelios, per l'importo nominale di 7.046 migliaia di euro.

#### UniCredit

I rapporti intercorsi fra Prelios S.p.A. e UniCredit nel corso dell'esercizio sono essenzialmente di natura finanziaria.

Con riferimento al finanziamento *corporate* residuo verso il *pool* di banche finanziatrici, al 31 dicembre 2016 la quota di pertinenza di UniCredit S.p.A. ha un valore nominale pari a 7.594 migliaia di euro; nel corso dell'anno sono stati corrisposti a UniCredit S.p.A. interessi passivi per un totale di 338 migliaia di euro.

Prelios S.p.A. intrattiene inoltre con UniCredit un conto corrente ordinario, regolato a condizioni di mercato, che presenta al 31 dicembre 2016 un saldo attivo pari a 3.807 migliaia di euro.

Al 31 dicembre 2016 risulta inoltre in essere una fidejussione rilasciata da UniCredit a Prelios S.p.A. per l'importo di 20 migliaia di euro.

Si segnala, infine, che in data 26 marzo 2015 si è perfezionato l'ingresso di Prelios S.p.A. in Officinae Verdi S.p.A., l'*energy efficiency group* nato dalla *joint venture* tra UniCredit S.p.A. ed il WWF. Alla data del 31 dicembre 2016 Prelios detiene una partecipazione pari 38,89% del capitale della società, per un valore pari a 1.500 migliaia di euro.

### **Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa**

Al 31 dicembre 2016, i compensi spettanti ai 18 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 14 in carica alla data del 31 dicembre 2016), 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 3.843 migliaia di euro (2.792 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), di cui 583 migliaia di euro imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" (305 migliaia di euro nel 2015) e 3.260 migliaia di euro rilevati nella voce di conto economico



“Altri costi” (2.357 migliaia di euro nel 2015); questi ultimi includono costi addebitati da società controllate per 145 migliaia di euro.

## 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 2016 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione, resi da EY S.p.A. e da entità appartenenti alla sua rete.

<b>Descrizione incarico</b>	<b>Onorari</b>
Servizi di revisione	499
Servizi di attestazione (*)	15
<b>Totale</b>	<b>514</b>

(\*) Riguardano il servizio di sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali 2016.

Milano, 27 aprile 2017

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 31.12.2016	Patrimonio netto pro quota		
<b>Partecipazioni in società controllate</b>									
1	CFT S.r.l.	Milano	10	4.012	2	100,00%	4.059	4.012	
2	Edinord Gestioni S.r.l. (in liquidazione)	Milano	100	107	10	100,00%	296	107	
3	Prelios Agency S.p.A.	Milano	1.000	1.091	(375)	100,00%	3.496	1.091	
4	Prelios Credit Servicing S.p.A.	Milano	4.511	4.578	(442)	100,00%	6.716	4.578	
5	Prelios Deutschland GmbH (a)	Amburgo (Germania)	5.000	(14.808)	(2.267)	100,00%	-	(14.808)	
6	Prelios Integra S.p.A.	Milano	124	1.106	548	100,00%	6.963	1.106	
7	Prelios Polska Sp.z.o.o. (b) (c)	Varsavia (Polonia)	8.033	739	48	100,00%	437	739	
8	Prelios RE Advisory Sp.z.o.o. (b) (c)	Varsavia (Polonia)	635	157	(366)	100,00%	654	157	
9	Prelios SGR S.p.A.	Milano	24.559	26.165	1.492	100,00%	59.134	26.165	
10	Servizi Amministrativi Real Estate S.p.A.	Milano	520	939	(9)	100,00%	825	939	
11	Sustainable Energy S.r.l.	Milano	10	14	(1)	100,00%	12	14	
<b>Totale partecipazioni in società controllate</b>			<b>44.502</b>	<b>24.100</b>	<b>(1.360)</b>		<b>82.592</b>	<b>24.100</b>	
<b>Partecipazioni in società collegate</b>									
12	Focus Investments S.p.A. (a)	Milano	150	48.973	(12.502)	87,20% (*)	26.522	42.704	
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>			<b>150</b>	<b>48.973</b>	<b>-</b>	<b>(12.502)</b>	<b>1</b>	<b>26.522</b>	<b>42.704</b>
<b>Partecipazioni in joint venture</b>									
13	Afrodite S.à.r.l. (d)	Lussemburgo	4.129	(15.213)	(3.852)	40,00%	-	(6.085)	
14	Alceo B.V. (a)	Amsterdam (Olanda)	18	11	(28)	33,00%	-	4	
15	Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione) (e)	Milano	100	(61.635)	(21.165)	34,60%	-	(21.324)	
16	Artemide S.à.r.l. (d)	Lussemburgo	2.857	(10.932)	(2.794)	35,00%	-	(3.826)	
17	Austin S.à.r.l.	Lussemburgo	125	(18.963)	(560)	28,46%	-	(5.397)	
18	Dallas S.à.r.l.	Lussemburgo	125	(18.963)	(559)	28,46%	-	(5.397)	
19	Golfo Aranci S.p.A. (in liquidazione) (a)	Golfo Aranci (OT)	1.000	(1.513)	(561)	43,80%	-	(663)	
20	Gromis S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	10	(5.996)	(18)	33,00%	-	(1.979)	
21	IN Holdings I S.à.r.l. (a)	Lussemburgo	2.596	(149)	(14)	20,50%	-	(31)	
22	Maro S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	20	(3.366)	(491)	25,00%	-	(842)	
23	Nashville S.à.r.l.	Lussemburgo	125	(18.906)	(551)	28,46%	-	(5.381)	
24	Officinae Verdi S.p.A. (a)	Roma	1.455	2.641	354	38,89%	1.500	1.027	
25	Rinascente/Upim S.r.l. (f)	Milano	10	1.870	(116)	20,00%	374	374	
26	Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	100	(51.489)	(299)	50,00%	-	(25.745)	
27	Roca S.r.l. (in liquidazione) (a)	Milano	20	(10.468)	(1.871)	25,00%	-	(2.617)	
28	Sigma RE B.V. (g)	Amsterdam (Olanda)	18	(136.248)	(9.121)	22,66%	-	-	
29	Solaia RE S.à.r.l. (a) (h)	Lussemburgo	13	367	(6.136)	40,00%	-	147	
30	Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione) (i)	Milano	500	868	(238)	20,00%	-	174	
<b>Totale partecipazioni in joint venture</b>			<b>13.221</b>	<b>(348.084)</b>	<b>(48.020)</b>		<b>1.874</b>	<b>(77.559)</b>	

(a) Dati riferiti al 31 dicembre 2015, ultimo bilancio approvato della società.

(b) Miglior risultato stimato della società.

(c) I valori sono stati convertiti al tasso PLN/EUR del 31 dicembre 2016, pari a 4,4103.

(d) Dati riferiti al 31 dicembre 2013, ultimo bilancio approvato della società.

(e) Dati riferiti al 31 dicembre 2012, ultimo bilancio approvato della società.

(f) Dati riferiti al 31 luglio 2016, ultimo bilancio approvato della società.

(g) Dati riferiti al 31 dicembre 2014, ultimo bilancio approvato della società.

(h) 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 rinviati dall'operazione di demissione del portafoglio DGAG.

Dal 31 dicembre 2013 il valore della partecipazione è stato riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute".

(i) Dati riferiti al 15 dicembre 2016, data del bilancio finale di liquidazione della società. La società è stata cancellata dal Registro delle Imprese in data 30 marzo 2017.

(\*) In data 12 gennaio 2016 è stato perfezionato l'aumento di capitale pari a 12 milioni di euro riservato a Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli &amp; C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. in Focus Investments S.p.A. 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. 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.

## 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 Giorgio Luca Bruno, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, Riccardo Serrini, in qualità di Direttore Generale, e Sergio Cavallino, 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 2016 – 31 dicembre 2016.

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 2016 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:

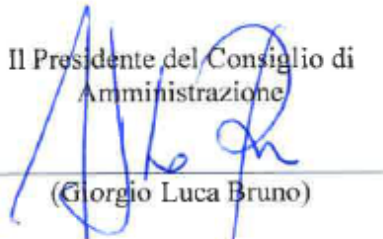
3.1 il bilancio di esercizio:

- 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.

27 aprile 2017

Il Presidente del Consiglio di  
Amministrazione



(Giorgio Luca Bruno)

Il Direttore Generale



(Riccardo Serrini)

Il Dirigente Preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari



(Sergio Cavallino)

**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 (il “**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 2016 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 del 19 maggio 2016 che ha nominato, per la prima volta, il Presidente Dott. Giorgio Loli e ha confermato, quali sindaci effettivi, il Dott. Marco de Ruvo e la Dott.ssa Michela Zeme. Sono stati, altresì, nominati quali sindaci supplenti il Dott. Pietro Garibaldo Boiardi, la Dott.ssa Francesca Adelina Alice Monti ed il Dott. Antonio Salvi.

La presente Relazione tiene conto anche delle informazioni ricevute e delle attività svolte dal Collegio Sindacale nell'esercizio 2016 prima del richiamato rinnovo e dell'attività svolta dai precedenti componenti dell'organo di controllo.

Nel corso dell'esercizio 2016, 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.

Come è già stato reso ampiamente noto, agli inizi del 2016, Prelios S.p.A. (“**Prelios**” o la “**Società**”) ha portato a compimento il processo di riposizionamento del Gruppo quale “*pure management company*” mediante l'operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli investimenti e co-investimenti immobiliari (gli “**Investimenti**”) da quella

1  


di gestione e servizi immobiliari (i “**Servizi**”), in un più ampio quadro di rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

L’operazione di separazione si è realizzata a fine 2015 mediante il conferimento del Ramo d’Azienda Investimenti a favore della società beneficiaria Focus Investments S.p.A., società che nel 2016 ha visto l’ingresso anche di Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A., titolari ciascuno del 25% del diritto di voto, al pari di Prelios S.p.A..

Ad esito della richiamata operazione, Prelios S.p.A. ha dunque perso il controllo di Focus Investments S.p.A. e la partecipata, a seguito degli accordi di *governance* sottoscritti con gli altri azionisti, è per Prelios una società collegata e pertanto consolidata secondo il metodo del patrimonio netto, con rilevazione degli effetti economici all’87,2%.

Nel contesto complessivo dell’operazione – in esecuzione della delega attribuita dall’Assemblea Straordinaria del 16 ottobre 2015 agli Amministratori ai sensi dell’art. 2443 del codice civile – è stata data esecuzione, in ottemperanza alla normativa di legge e regolamentare vigente, all’aumento di capitale della Società a pagamento per un ammontare complessivo di Euro 66.488.385,43 comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di complessive n. 646.145.631 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

A seguito dell’esecuzione 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, 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.

In esito al perfezionamento di quanto rappresentato e reso ampiamente noto al mercato, il Gruppo Prelios si è dunque 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 che si attua attraverso:

- la gestione attiva nell’*asset & fund management* effettuata dalla società controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e nel settore dei *non performing loans* tramite la società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A.(“*alternative asset management*”);

2  


- lo sviluppo del *business* dei Servizi immobiliari attraverso il polo Prelios *Integrated Services* che offre servizi di *property* e servizi tecnici immobiliari nonché servizi di intermediazione e valutazione svolti, quest’ultimi, da Prelios Agency S.p.A. e Prelios Valuations & e-Services S.p.A. (“*real estate services*”).

\*

Premesso quanto sopra, il Collegio Sindacale segnala che, in data 27 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2016 che chiude con una perdita di gruppo di Euro migliaia 29.778 a livello consolidato e di Euro 11.301.097 a livello di bilancio d’esercizio. Nel corso della medesima riunione il Consiglio di Amministrazione ha – tra l’altro – approvato il Budget 2017, preso atto dei piani triennali 2017-2019 già approvati dalle singole *business unit* del Gruppo, nonché individuato le preliminari *Guidelines* qualitative per la definizione del prossimo Piano Industriale 2017-2019 del Gruppo Prelios.

Il bilancio separato di Prelios, 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 2016, 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:

3  


- (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 2016 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

Come in precedenza anticipato, nel corso del 2016, la Società ha completato il processo di riposizionamento strategico del Gruppo quale *pure management company* ed ha, inoltre, intrapreso un progetto di riorganizzazione e semplificazione delle attività del Gruppo al fine di attuare un ulteriore affinamento del modello organizzativo in essere con l'obiettivo di: (i) perseguire una maggior efficienza ed efficacia della struttura organizzativa e societaria nonché (ii) intraprendere azioni mirate di ottimizzazione dei costi di struttura.

Con riferimento alla situazione finanziaria del Gruppo, il Collegio Sindacale dà atto che gli Amministratori hanno posto in essere alcune azioni specifiche e ben identificate, alcune delle quali già predefinite o concluse alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale 2016, necessarie a mantenere nel 2017 un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo. Pertanto, le previsioni finanziarie per il 2017 evidenziano la generazione di un flusso di cassa operativo che gli Amministratori ritengono adeguato a far fronte agli impegni finanziari esistenti.

Oltre a quanto in precedenza illustrato, si segnala quanto segue.

- In data 25 febbraio 2016 la Società ha sottoscritto gli strumenti finanziari partecipativi (SFP) emessi da Focus Investments S.p.A., 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

<sup>4</sup>  


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 2016, nell’ambito dell’operazione straordinaria di aumento del capitale sociale e rimodulazione del debito, la Società ha acquistato da Intesa Sanpaolo il 10% del capitale sociale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., al prezzo di 6,5 milioni di euro. La società di gestione del risparmio da tale data risulta, pertanto, partecipata interamente da Prelios S.p.A..
- In data 21 marzo 2016 il Dott. Sergio Iasi, Amministratore Delegato della Società, ha rassegnato le proprie dimissioni come reso noto al mercato con comunicato diffuso in pari data.. 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 di Amministrazione ha istituito la Direzione Generale – senza nominare, allo stato, un nuovo Amministratore Delegato – ed ha affidato il mandato con tutte le deleghe operative al Direttore Generale Dott. Riccardo Serrini.
- Nel mese di ottobre 2016, il Gruppo Banca Carige ha selezionato mediante un processo competitivo la società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A. quale *servicer* di una prospettata operazione di cessione dei crediti in sofferenza con garanzia pubblica (Gacs). In particolare, l’incarico ha riguardato una *due diligence* su un potenziale portafoglio oggetto di cessione del valore nominale di circa 900 milioni di euro.
- In data 4 novembre 2016, la Società ha ottenuto da Banca Popolare di Milano S.c.r.l. (ora Banco BPM) una prima erogazione, parzialmente rimborsata nel corso dell’ultimo trimestre 2016 in funzione degli incassi ricevuti, a valere sulla linea bilaterale di 3 milioni di euro – sottoscritta in data 26 settembre 2016 – basata sull’anticipazione dei flussi di cassa generati da contratti stipulati da alcune società del Gruppo.
- In data 30 gennaio 2017, il Consiglio di Amministrazione della società controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., in relazione alla procedura competitiva per la cessione in blocco del portafoglio immobiliare residuo di Tecla - Fondo Uffici ha analizzato le offerte condizionate di acquisto pervenute alla Società e si è riservato di effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche in relazione alle stesse.
- In data 27 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione della Società ha preso atto, per il tramite dell’*advisor* Mediobanca, di alcune *non binding offers* (offerte non vincolanti) relative a possibili *partnership* aventi per oggetto le attività di *fund management* in Italia (Prelios

5  




Società di Gestione del Risparmio S.p.A.), assumendo le determinazioni di competenza per il prosieguo della relativa procedura competitiva. Si ricorda, infatti, che, come già reso noto al mercato anche nel corso del 2016, Prelios ha avviato un percorso finalizzato a realizzare possibili operazioni di *partnership* per le attività di *fund management* nonché di valorizzazione delle attività in Germania, che potranno essere definite solo in esito al processo competitivo avviato.

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 2016.

### **Operazioni atipiche o inusuali**

Le operazioni rilevanti dell'esercizio 2016 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.

A seguito della operazione di aumento di capitale conclusasi nel mese di marzo 2016 e della conseguente variazione nella composizione della compagine sociale e degli assetti proprietari, la Società aveva reso noto che i competenti organi societari avrebbero valutato eventuali modifiche od integrazioni da apportare al perimetro delle parti considerate "correlate" alla Società stessa.

Al riguardo, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A., riunitosi in data 10 novembre 2016, previo unanime parere favorevole del Comitato per Operazioni con Parti Correlate - composto unicamente da Amministratori Indipendenti - con riferimento all'attuale assetto partecipativo della Società, ha approvato - tra l'altro - di non qualificare più Pirelli & C. S.p.A.

6  


(“Pirelli”) parte correlata della Società e confermare l’insussistenza di un rapporto di correlazione con Intesa Sanpaolo S.p.A. (“Intesa”) e UniCredit S.p.A. (“UniCredit”).

Peraltro, la Società ha ritenuto - in via volontaria - di adottare comunque una disciplina ad hoc per specifiche operazioni con Intesa, UniCredit e Pirelli (identificati quali “Soci Rilevanti”) che, in estrema sintesi, prevede che (i) le operazioni con i Soci Rilevanti siano opportunamente monitorate; (ii) in caso di operazioni di maggiore significatività, corrispondenti a quelle di maggiore rilevanza ai sensi della disciplina delle parti correlate, vengano applicati i medesimi presidi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società previsti per le operazioni qualificate di maggiore rilevanza; (iii) in caso di operazioni che non integrino i richiamati presupposti, ma di controvalore superiore ad un milione di euro, il Comitato OPC sia informato e questo potrà richiedere eventuali delucidazioni e/o chiarimenti e, se del caso, fornire indicazioni su eventuali presidi che potrebbe essere opportuno/utile adottare, tenuto conto della natura e delle caratteristiche della specifica operazione o delle contingenti circostanze.

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. E’, inoltre, data informativa sui rapporti più rilevanti intrattenuti nel corso dell’esercizio con i Soci Rilevanti.

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 le proposte avanzate – previa valutazione del Comitato per la Remunerazione – relativamente alla struttura remunerativa degli amministratori esecutivi e del Direttore Generale, 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 vigente Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. (di seguito il “**Codice di Autodisciplina**”) 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 di Amministrazione, 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 2016, tale attività è stata effettuata e monitorata anche con particolare riguardo alla struttura finanziaria complessiva.

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;

8  


- 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 21 marzo, 12 maggio, 28 luglio e, da ultimo, in data 13 aprile 2017, 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 di Amministrazione, 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 legale incaricata *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 2016, 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.

9  


Considerato poi che il Testo Unico della Revisione Legale<sup>1</sup> ha ulteriormente precisato e rafforzato le competenze e le specifiche funzioni di vigilanza del Collegio Sindacale (identificato quale “*Comitato per il Controllo Interno e per la Revisione Contabile*”), 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 le seguenti macro aree di attività: (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 agli organi amministrativi delegati 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 con gli organi amministrativi delegati, 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 significatività.

<sup>1</sup> Il D.Lgs 27 gennaio 2010 n. 39 (che ha recepito la direttiva 2006/43/CE in materia di revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati) successivamente modificato e innovato con l’entrata in vigore del D.Lgs 17 luglio 2016 n. 135 che ha recepito la direttiva 2006/56/UE sempre in materia di revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati.

10  


Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza e integrità 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 nonché di 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 realizzazione dei relativi piani di miglioramento.

Ha altresì ricevuto il Piano di *Audit* per l’esercizio 2016, 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 2016, 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.

Si segnala altresì che, nel corso del 2016, la Funzione *Internal Audit* – in ottemperanza a quanto richiesto dagli Standard Internazionali per la pratica professionale dell'*Internal Audit* – ha continuato a sviluppare e sostenere un programma di *assurance* e miglioramento della qualità idoneo a coprire tutti gli aspetti dell'attività di *internal audit*, con particolare riferimento alla valutazione del grado di conformità della attività della Funzione *Internal Audit* agli *Standard* di Connotazione e Prestazione ed al Codice Etico promossi dall'*Institute of Internal Auditors* (Associazione professionale di riferimento per l'attività di *Internal Auditing*).

Nell'ambito del programma di *assurance* e miglioramento della qualità per l'anno 2016, la Funzione *Internal Audit* ha effettuato un'autovalutazione interna delle attività di *internal audit* e, nel rispetto di quanto stabilito dai succitati Standard Internazionali, ha sottoposto i relativi risultati a certificazione da parte di un valutatore esterno, qualificato ed indipendente, identificato nella società Protiviti S.r.l., a seguito di un processo competitivo. Quest'ultima ha poi emesso il giudizio finale di conferma della valutazione di generale conformità (massima valutazione positiva prevista) della struttura e delle attività di *Internal Audit* di Prelios agli Standard ed al Codice Etico dell'*Institute of Internal Auditors*, così come espressa in sede di autovalutazione delle attività svolte dalla Funzione *Internal Audit* della Società.

Il Collegio Sindacale, sempre unitamente al Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*, ha periodicamente incontrato anche il *Risk Officer* della Società, ricevendo puntuale informativa in merito allo sviluppo delle attività, relative risultanze e conseguenti azioni in materia di Enterprise Risk Management.

Il Collegio Sindacale dà inoltre atto che, 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, altresì, ricevuto informativa di quanto riferito dal Dirigente Preposto che 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 *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. Il Collegio Sindacale ha, inoltre, preso atto del Piano di revisione 2016 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 legale *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 *Ernst & Young S.p.A.* per limitare i rischi alla sua indipendenza, ricevendo conferma circa l'attuale ed effettiva sussistenza della medesima.

In particolare, la società di revisione legale *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, si segnala che la Società ha da tempo adottato una Procedura *ad hoc* che disciplina organicamente la materia in relazione ai servizi dalla stessa prestati prevedendosi, tra l'altro, con riferimento alla controllata Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., stante la peculiarità



della disciplina cui la medesima è sottoposta, 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 *Ernst & Young S.p.A.* l'incarico di revisione legale che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

Con specifico riferimento all'esercizio 2016, *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 in migliaia di euro	Onorari totali in migliaia di euro
<b>Servizi di revisione:</b>		<b>870</b>
Prelios S.p.A.	499	
Controllate	371	
<b>Servizi di attestazione:</b>		<b>25</b>
Prelios S.p.A.	15	
Controllate	10	
<b>Totale generale:</b>		<b>895</b>
Prelios S.p.A.	514	
Controllate	381	

Avuto anche riguardo alla dimensione, alla complessità ed alle caratteristiche dei lavori effettuati, il Collegio Sindacale ha ritenuto i corrispettivi summenzionati non idonei ad incidere sull'indipendenza della società di revisione *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 alla corretta gestione in materia di informativa societaria con particolare riferimento al recepimento in Italia delle direttive comunitarie in materia di "market abuse" e di "Internal Dealing", al trattamento delle informazioni privilegiate ed alla procedura per la diffusione dei comunicati e delle informazioni al pubblico.

14  


Quanto sopra, anche a seguito dell'entrata in vigore, con decorrenza dal 3 luglio 2016, del Regolamento UE nr. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato (Market Abuse Regulation – MAR) che ha abrogato la precedente direttiva 2003/6/CE (Market Abuse Directive – MAD) e le relative misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), istituendo un quadro comune di regolamentazione in materia di abuso di informazioni privilegiate, comunicazioni illecite di informazioni privilegiate e manipolazione del mercato;

- 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 2016, le condizioni affinché la Società potesse continuare ad operare in continuità aziendale, in coerenza con gli obiettivi del Budget/Piano Industriale adottato, verificando in particolare periodicamente, nel corso dell'esercizio, il livello di disponibilità liquide e dei piani di tesoreria a breve termine;
- 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, dalle quali non risultano emerse anomalie o fatti censurabili;



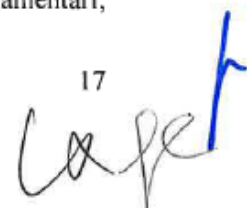
- dà atto che nei consigli di amministrazione delle società controllate sono presenti, in taluni casi, anche dirigenti della Capogruppo Prelios S.p.A. (nei limiti ed in conformità di quanto eventualmente disciplinato dalle specifiche normative di settore e dell'autonomia propria di soggetti giuridici distinti), che garantiscono una direzione coordinata ed un flusso di notizie adeguato;
- segnala di aver scambiato informazioni ai sensi dell'art. 151, primo e secondo comma, del Testo Unico della Finanza, con i corrispondenti Collegi Sindacali delle società controllate con riferimento all'andamento generale dell'attività svolta nel corso dell'esercizio 2016. Non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere segnalati nella presente Relazione;
- ha tenuto periodiche riunioni con gli esponenti della società di revisione *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 2016 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 *Ernst & Young* S.p.A. ha emesso, in data 28 aprile 2017, le relazioni contenenti il giudizio sulla conformità, rispettivamente, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato ai principi contabili applicabili, in coerenza con la disciplina di

riferimento. Tali relazioni, cui si fa rinvio, contengono il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, non contengono rilievi e richiamano 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, dell'esito dell'aumento di capitale e delle azioni poste in essere finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del *business* ed al mantenimento di un adeguato equilibrio finanziario. Il giudizio della richiamata società di revisione legale non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto. 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 gli organi amministrativi delegati 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 2016 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 nomina, quale Dirigente Preposto, dell'ing. Sergio Cavallino approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 28 luglio 2016.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto che:

- la Società aderisce al Codice di Autodisciplina 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;

17  


(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 8 non esecutivi e, tra questi ultimi, 5 in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Testo Unico della Finanza e dal Codice di Autodisciplina. In proposito, si segnala che, in data 24 maggio 2016, il dott. Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente) ha rassegnato le proprie dimissioni ed il Consiglio di Amministrazione, in data 13 aprile 2017, ha nominato – ai sensi dell'articolo 2386 del codice civile – il dott. Cesare Ferrero quale Consigliere della Società. Il neominato Consigliere è stato, altresì, individuato dal Consiglio di Amministrazione quale “*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*”, con l'attribuzione dei compiti e responsabilità all'uopo espressamente previsti dal Codice di Autodisciplina, qualificandolo – per l'effetto dell'incarico ricevuto – Amministratore esecutivo della Società;
  - nell'esercizio 2016, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto 10 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 2016 si è riunito 7 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 2016 si è riunito 5 volte.

18  


Il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, a quelle dei Comitati endoconsiliari nonché all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 19 maggio 2016.

Il Collegio Sindacale dà, inoltre, atto:

- di aver verificato, secondo le modalità raccomandate dal Codice di Autodisciplina, 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 (e il Collegio Sindacale stesso) hanno ottemperato alla richiesta di informazioni formulate 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 *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 10 riunioni del Collegio Sindacale tenutesi nel corso del 2016.

19  


## Proposte all'Assemblea

- Bilancio al 31 dicembre 2016.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 e non ha obiezioni da formulare in merito alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione.

- Nomina di un Amministratore.

A seguito delle intercorse dimissioni del dott. Andrea Mangoni da componente del Consiglio di Amministrazione e della conseguente nomina, ai sensi dell'articolo 2386 del codice civile, del dott. Cesare Ferrero, l'Assemblea è chiamata ad assumere le conseguenti determinazioni.

- Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017-2025 e determinazione dei relativi corrispettivi.

Con l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 scadrà l'incarico di revisione legale dei conti conferito, in data 14 aprile 2008, dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti alla società di revisione legale *Reconta Ernst & Young S.p.A.* (oggi *Ernst & Young S.p.A.*) completandosi così il periodo novennale di revisione come previsto dalla normativa vigente.

In ottemperanza ai dettami previsti dalla disciplina applicabile, il Collegio Sindacale – responsabile, quale “comitato per il controllo interno e la revisione contabile”, della procedura svolta per la selezione delle società di revisione legale da designare ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento europeo”<sup>2</sup> – ha predisposto, con separata Relazione, la propria proposta motivata (a cui si fa espresso rinvio per tutti gli elementi di dettaglio) contenente la propria raccomandazione e la relativa preferenza, onde consentire all'Assemblea degli Azionisti di assumere le determinazioni di competenza, circa il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti degli esercizi 2017-2025 nonché la determinazione dei corrispettivi spettanti alla società di revisione legale prescelta per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tali corrispettivi durante l'incarico stesso.

- Relazione sulla Remunerazione: consultazione sulla Politica in materia di Remunerazione.

<sup>2</sup> Art. 16, comma 2, del Regolamento (UE) n. 537/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014.

20  


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 2016 dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, del direttore generale nonché degli altri 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](http://www.consob.it)).

Milano, 28 aprile 2017

Dott. Giorgio Loli

Dott. Marco de Ruvo

Dott.ssa Michela Zeme



## 10. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

### Relazione della società 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 2016, dal conto economico, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi, dal prospetto delle variazioni del 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

È 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 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.



## 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 2016, 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, dell'esito dell'aumento di capitale e delle azioni poste in essere finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del business ed al mantenimento di un adeguato equilibrio finanziario. Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

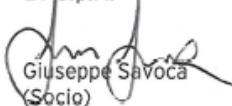
## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### 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 2016. 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 2016.

Milano, 28 aprile 2017

EY S.p.A.

  
Giuseppe Savoca  
(Socio)

## **D. RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI**

## INDICE

INDICE .....	1
GLOSSARIO.....	5
<b>1. PROFILO DELL’EMITTENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF) ALLA DATA DELLA RELAZIONE.....</b>	<b>8</b>
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) .....	10
c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c),TUF).....	10
d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF) .....	11
e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e),TUF).....	11
f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF) .....	11
g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF) .....	11
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).....	13
i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all’acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF).....	13
j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. c.c.) .....	13
<b>3. COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A) TUF).....</b>	<b>14</b>
<b>4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....</b>	<b>15</b>
4.1. NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123 bis, comma 1, lettera l, TUF) .....	15
4.2. COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) TUF) .....	17
4.3. RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF) .	19
4.4. ORGANI DELEGATI .....	24
4.5. ALTRI CONSIGLIERI ESECUTIVI .....	26
4.6. AMMINISTRATORI INDIPENDENTI .....	27
4.7. <i>LEAD INDEPENDENT DIRECTOR</i> .....	28
<b>5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE .....</b>	<b>28</b>

<b>6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....</b>	<b>30</b>
<b>7. COMITATO PER LE NOMINE .....</b>	<b>31</b>
<b>8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE .....</b>	<b>31</b>
<b>9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI .....</b>	<b>34</b>
<b>10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO, I RISCHI E LA CORPORATE GOVERNANCE....</b>	<b>37</b>
<b>11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....</b>	<b>43</b>
<b>11.1. AMMINISTRATORE ESECUTIVO INCARICATO DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI .....</b>	<b>44</b>
<b>11.2. RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT .....</b>	<b>45</b>
<b>11.3. MODELLO ORGANIZZATIVO ex D.Lgs. 231/2001 .....</b>	<b>47</b>
<b>11.4. SOCIETA' DI REVISIONE.....</b>	<b>50</b>
<b>11.5. DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI.....</b>	<b>51</b>
<b>11.6 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....</b>	<b>53</b>
<b>12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE.....</b>	<b>53</b>
<b>13. NOMINA DEI SINDACI.....</b>	<b>54</b>
<b>14. COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....</b>	<b>57</b>
<b>15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....</b>	<b>61</b>
<b>16. ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA C), TUF).....</b>	<b>61</b>
<b>17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF).....</b>	<b>64</b>
<b>18. CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>64</b>
<b>ALLEGATO 1:.....</b>	<b>65</b>
<b>“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 .....</b>	<b>65</b>
<b>TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI COMITATI.....</b>	<b>67</b>

**TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE..... 69**

**ALLEGATO 2: ELENCO PRINCIPALI ALTRI INCARICHI DEGLI AMMINISTRATORI..... 70**

## 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 27 aprile 2017 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.

**Informazioni Privilegiata:** ogni informazione avente un carattere preciso, che non è stata resa pubblica, concernente, direttamente o indirettamente, l'Emittente e/o una società del Gruppo, e che, se resa pubblica, potrebbe avere un effetto significativo sui prezzi degli strumenti finanziari emessi dall'una o dalle altre, o sui prezzi di strumenti finanziari derivati collegati.

**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 ha previsto, altresì, il rafforzamento patrimoniale-finanziario della Società, attraverso una struttura di debito sostenibile ed un equilibrio patrimoniale ed economico-finanziario finalizzato a garantire strutturalmente le condizioni per una stabile continuità aziendale, nel cui ambito è anche da ricondursi l'Aumento del Capitale di Prelios.

**Procedura Market Abuse:** Procedura adottata dalla Società in ossequio all'entrata in vigore, con decorrenza dal 3 luglio 2016, del Regolamento UE nr. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato (Market Abuse Regulation – MAR) che ha abrogato la precedente direttiva 2003/6/CE (Market Abuse Directive – MAD) e le relative misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), istituendo un quadro comune di regolamentazione in materia di abuso di informazioni privilegiate, comunicazioni illecite di informazioni privilegiate e manipolazione del mercato.

**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.

**Regolamento (UE) 537/2014:** Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 sui requisiti specifici relativi alla revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico.

**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](http://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 ha recepito la direttiva 2006/43/CE in materia di revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati) successivamente modificato e innovato con l'entrata in vigore del D.Lgs 17 luglio 2016 n. 135 che ha recepito la direttiva 2006/56/UE sempre 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 candidati<sup>1</sup>, 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..<sup>2</sup>

Il Consiglio è l'organo investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione<sup>3</sup> 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 tre supplenti, nominati per un periodo di tre esercizi e rieleggibili.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Vedasi art. 18 dello Statuto per le competenze statutariamente attribuite al Consiglio.

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 Sindacale<sup>4</sup>.

Il Collegio attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea Ordinaria degli azionisti di PRELIOS, riunitasi in data 19 maggio 2016, sulla base delle liste presentate dagli azionisti:

1. Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., che ha conseguito la maggioranza dei voti e, pertanto, da tale lista sono stati nominati due Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti;
2. dalla lista presentata da 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 nonché nell'interesse anche degli altri soci aderenti al patto parasociale su azioni Prelios rappresentativo - all'epoca - del 23,206% del capitale sociale avente diritto di voto), che ha conseguito la minoranza dei voti e, pertanto, da tale lista sono stati nominati il Presidente del Collegio Sindacale e un Sindaco supplente.

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 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 legale**, 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 Sindacale<sup>5</sup>.

Si segnala che con l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, il mandato della società di revisione legale giunge a scadenza e, pertanto, l'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il predetto bilancio d'esercizio dovrà esprimersi, ai sensi di legge, anche in merito alla nomina del nuovo revisore legale su proposta motivata del Collegio Sindacale.

## **2. INFORMAZIONI sugli ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla Data della Relazione.**

Si premette che, come già illustrato nella precedente Relazione, l'Assemblea Straordinaria della Società:

- A. 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

<sup>4</sup> Vedasi art. 22 dello Statuto.

<sup>5</sup> 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.

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.

**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.<sup>6</sup>

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 Consob<sup>7</sup>, i principali azionisti possessori di azioni ordinarie del capitale votante di PRELIOS, sono i seguenti:

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%

<sup>6</sup> Vedasi art. 6-bis dello Statuto.

<sup>7</sup> 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 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.

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 2016 e/o gli acquisti/alienazioni delle stesse nel corso dell'esercizio 2016 da parte della Società;
- al 31 dicembre 2016 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 contenenti le informazioni essenziali ai sensi dell'art. 122 del TUF e degli articoli 130 e 131 del Regolamento Emittenti, si segnala che i medesimi, unitamente ai relativi avvisi, sono tutti disponibili, tra l'altro, presso il sito internet di Consob nonché pubblicati sul Sito, sezione *governance*.

In proposito si evidenzia, in particolare, 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) i vincoli alla circolazione delle Azioni Sindacate e all'apporto di ulteriori azioni, (iii) l'apporto al Sindacato di ulteriori nuove Azioni, (iv) gli organi del Patto Parasociale, (v) l'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 che – nel corso dell’Esercizio – gli aderenti Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. hanno sottoscritto in data 22 aprile 2016 un separato e autonomo accordo rispetto all’Accordo Fenice avente ad oggetto il deposito della Lista congiunta di candidati per la nomina del Collegio Sindacale di Prelios nonché gli obblighi di preventiva consultazione circa le materie all’ordine del giorno dell’Assemblea del 19 maggio 2016, 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.

c) Patto parasociale tra Pirelli & C., UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A. e Coinv S.p.A.

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 2017.

**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. 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 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 Decreto Legislativo 8 giugno 2001 nr. 231 (di seguito il “D.Lgs. n. 231/2001”);
- la Procedura per le operazioni con parti correlate;
- la Disciplina per le operazioni con alcuni soci rilevanti;
- 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;
- la Procedura per gli adempimenti 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 l, 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.<sup>8</sup>

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 ordinaria ovvero la minore misura richiesta dalla disciplina

---

<sup>8</sup> Consob con delibera nr. 18098 dell’ 8 febbraio 2012 ha emanato il relativo regolamento attuativo modificando il Regolamento Emittenti.

regolamentare emanata dalla Consob<sup>9</sup> 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.

---

<sup>9</sup> Ai sensi dell'art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob - con delibera nr. 19856 del 25 gennaio 2017 - ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

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.

### **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’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)**

In data 16 ottobre 2015, l’Assemblea degli azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica il cui mandato scadrà con l’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, 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.

Si segnala che, nel corso dell’Esercizio:

- in data 21 marzo 2016, il Signor Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato.<sup>10</sup> In occasione della riunione consiliare tenutasi in pari data, il Consiglio – nel prendere atto delle dimissioni – ha, tra l’altro, valutato opportuno rimettere ogni decisione in merito alla nomina dell’amministratore cessato alla convocanda Assemblea poi tenutasi in data 19 maggio 2016;
- in data 19 maggio 2016, l’Assemblea degli azionisti ha deliberato la riduzione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 11 a 10, nel rispetto della normativa vigente e in materia di equilibrio tra i generi;

<sup>10</sup> Cfr. Comunicato stampa del 21 marzo 2016.

- in data 24 maggio 2016, il Signor Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo – Indipendente) ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere della Società.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 13 aprile 2017, ha nominato – ai sensi dell’articolo 2386 del codice civile – il Signor Cesare Ferrero quale Consigliere della Società che rimarrà in carica fino alla prossima Assemblea degli Azionisti. Il neominato Consigliere è stato, altresì, individuato dal Consiglio di Amministrazione quale “Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi”, con l’attribuzione dei compiti e responsabilità all’uopo espressamente previsti dal Codice di Autodisciplina, qualificandolo – per l’effetto dell’incarico ricevuto – Amministratore esecutivo della Società. Pertanto, alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione è formato da 10 componenti.

Nel corso dell’Esercizio hanno dunque cessato di ricoprire la carica di Amministratore il Signor Sergio Iasi (già Amministratore Delegato) e il Signor Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo – Indipendente).

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 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 in carica alla Data della Relazione 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 costantemente interlocuire 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 2016 (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, 7 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché 10 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 in data 21 marzo 2016 ha approvato il Budget 2016 nel contesto del Piano Industriale 2015-2017. In data 27 aprile 2017, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, preso atto dei piani triennali 2017-2019 già approvati dalle singole *business unit* del Gruppo, nonché

individuato le *Guidelines* qualitative per la definizione del prossimo Piano Industriale 2017-2019;

- definisce la natura e il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, ivi incluse le valutazioni dei rischi che possono assumere rilievo nell’ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell’attività della Società. Al riguardo, 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 21 marzo, 12 maggio, 28 luglio, 10 novembre 2016 e, da ultimo, in data 13 aprile 2017 ha esaminato e approvato le attività svolte, valutando positivamente il Progetto ERM adottato e le attività finora svolte;
- 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<sup>11</sup>. Nel 2016, tale attività si è svolta regolarmente in occasione delle riunioni consiliari (nel corso del 2016 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 – il cui ultimo aggiornamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 10 novembre 2016 – 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 e dal Direttore Generale, nonché confrontando, periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati. Prima dell’esame del progetto di bilancio 2016, il Consiglio, nella riunione tenutasi in data 27 aprile 2017, ha altresì esaminato l’*Impairment Test* al 31 dicembre 2016 – 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

<sup>11</sup> In data 21 marzo 2016, a seguito delle dimissioni del Signor Sergio Iasi quale Amministratore Delegato della Società, è stata istituita la funzione di Direzione Generale affidando l’incarico con tutte le deleghe operative già in capo all’Amministratore Delegato al Direttore Generale Signor Riccardo Serrini. Al Presidente Giorgio Luca Bruno sono state attribuite alcune deleghe gestionali, come di seguito precisato, assumendo la qualifica di amministratore esecutivo.

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 2016, è stato espressamente richiesto agli Amministratori il proprio orientamento circa le figure manageriali e 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 nel corso dell'Esercizio una nuova procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti l'Emittente, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, anche in attuazione di quanto previsto dalla nuova disciplina comunitaria in materia di abusi di mercato. (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 2016 ed i risultati emersi sono stati valutati dal Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché, in data 13 aprile 2017, dallo stesso Consiglio. Al riguardo, si evidenzia che per l'anno 2016 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 2016 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 2015. In analogia al precedente anno, molto positive sono state le valutazioni afferenti dimensione

e composizione del Consiglio di Amministrazione, assetti di *corporate governance* e attività dei Comitati. I suggerimenti espressi da alcuni amministratori verranno opportunamente analizzati, per valutare una ancora più efficace implementazione di ulteriori miglioramenti.

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 Consiglio<sup>12</sup>.

Benchè non sia prevista una cadenza minima delle riunioni, è prassi che il Consiglio venga convocato in conformità alle disposizioni di Borsa Italiana<sup>13</sup> e almeno 4 volte all'anno, per l'approvazione delle situazioni contabili di periodo.

In proposito, si segnala che in conformità a quanto richiesto ai sensi dell'art. 82-ter del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione in data 20 dicembre 2016, allo scopo di garantire continuità e regolarità di informazioni alla comunità finanziaria, ha deliberato di adottare la politica di comunicazione di seguito indicata, confermando, pertanto, la decisione di continuare a pubblicare – su base volontaria – informazioni finanziarie periodiche trimestrali aggiuntive rispetto alla relazione finanziaria annuale e semestrale<sup>14</sup>.

#### a. Contenuti dell'informativa trimestrale

L'informativa trimestrale oggetto di comunicazione al mercato (con riferimento alle date del 31 marzo e 30 settembre) consisterà nelle informazioni di seguito indicate.

- Andamento della gestione del Gruppo Prelios.
- Andamento economico dei settori in cui opera il Gruppo Prelios.
- Dati economico / patrimoniali consolidati.
- Eventi Successivi.
- Evoluzione prevedibile della gestione.

Tali informazioni saranno messe a confronto con quelle dell'anno precedente, riferite allo stesso periodo.

#### b. Modalità di comunicazione

---

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Vedasi art. 2.6.2, comma 1, lettera c), del Regolamento di Borsa.

<sup>14</sup> Cfr. Comunicato stampa del 20 dicembre 2016



Le informazioni trimestrali saranno pubblicate mediante diffusione di un comunicato stampa da diramarsi al termine della riunione del Consiglio di Amministrazione che esaminerà i suddetti dati contabili e, successivamente, mediante la pubblicazione di un fascicolo denominato “Resoconto Intermedio di Gestione”.

La documentazione sarà resa disponibile sul sito *internet* della Società nonché presso Borsa Italiana S.p.A. e il meccanismo di stoccaggio autorizzato.

c. Tempistica di approvazione e comunicazione

L’informativa trimestrale (e la relativa documentazione) sarà oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione (e resa pubblica) entro 45 giorni dalla chiusura del 1° e del 3° trimestre dell’esercizio e comunicata al mercato con le modalità sopra indicate.

In caso di modifica della suddetta politica di comunicazione o di decisione interrompere la comunicazione al pubblico delle informazioni finanziarie periodiche trimestrali aggiuntive, la Società renderà tempestivamente pubbliche le decisioni assunte e le relative motivazioni. In caso di decisione di interrompere la pubblicazione di tali informazioni aggiuntive, questa sarà comunque efficace a partire dall’esercizio successivo.

\*

Gli Amministratori si riuniscono 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 convocazione<sup>15</sup> della riunione consiliare, con la sola eccezione di quei documenti che – per la

<sup>15</sup> 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.

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 esaustiva 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 di regola – oltre il Direttore Generale di Prelios – anche il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società.

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 2016, 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 due riunioni consiliari e, nel corso del 2017, sono previste almeno altre tre riunioni consiliari, come peraltro già comunicato al mercato<sup>16</sup>.

\* \* \*

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

<sup>16</sup> Cfr. Comunicato stampa del 10 novembre 2016 come aggiornato con comunicato stampa del 20 dicembre 2016.

## **Amministratore Delegato**

Come in precedenza anticipato e già illustrato nella Relazione dello scorso anno, in data 21 marzo 2016 il Signor Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società.

In proposito, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, in pari data, di rimettere ogni determinazione in merito all'Assemblea poi convocata per il 19 maggio 2016 ritenendo conseguentemente opportuno 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, il Consiglio 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 per mantenere l'assetto di *governance* in linea con quello adottato.

Al Direttore Generale Signor Riccardo Serrini, nell'ambito delle responsabilità organizzative al medesimo riconosciute dal Consiglio di Amministrazione, sono stati dunque conferiti tutti i più ampi poteri di gestione necessari – da esercitarsi con firma singola (ovvero a firma congiunta con il Presidente, al superamento di determinate soglie di valore) 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.

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.

Contestualmente alle richiamate dimissioni dell'Amministratore Delegato e alla conseguente nomina del Direttore Generale, in data 21 marzo 2016, 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*” (in precedenza individuato nell'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi e, con decorrenza dal 13 aprile 2017, nel Consigliere Signor

Cesare Ferrero) con le attribuzioni delle relative responsabilità previste dal Codice di Autodisciplina (art. 7.C.4.) nonché relativamente al presidio sull'attività del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari; alle attività e operazioni di *merger & acquisition*, straordinarie in genere, in materia di *partnership* industriali; ai rapporti con Autorità, organismi istituzionali pubblici, azionisti e investitori; assetti organizzativi; comunicazione istituzionale; *governance* societaria.

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.

### **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 (da ultimo aggiornata in data 10 novembre 2016) 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<sup>17</sup>, 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.<sup>18</sup>

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 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 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).

Nel corso dell'Esercizio si è tenuta, in data 10 novembre 2016, una riunione *ad hoc* di soli Amministratori indipendenti (da intendersi come riunione separata e diversa dalle riunioni dei comitati endoconsiliari); si segnala, altresì, che nel corso del 2016 sono state particolarmente

<sup>17</sup> In data 24 maggio 2016, il Signor Andrea Mangoni ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere della Società.

<sup>18</sup> Cfr. Comunicato stampa del 16 ottobre 2015.

frequenti le occasioni di incontro tra amministratori indipendenti nell'ambito delle numerose riunioni del Consiglio 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 Codice<sup>19</sup>, 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, si evidenzia che la stessa è stata nell'Esercizio direttamente curata fino al 21 marzo 2016 dall'Amministratore Delegato e, successivamente, dal Direttore Generale, 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 *pro tempore*, il Direttore Generale 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 *pro tempore* e il Direttore Generale nonché 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.

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.

---

<sup>19</sup> 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”.

In proposito, si rammenta che, con decorrenza dal 3 luglio 2016, è entrato in vigore il Regolamento UE nr. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato (Market Abuse Regulation – MAR) che ha abrogato la precedente direttiva 2003/6/CE (Market Abuse Directive – MAD) e le relative misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), istituendo un quadro comune di regolamentazione in materia di abuso di informazioni privilegiate, comunicazioni illecite di informazioni privilegiate e manipolazione del mercato.

La richiamata nuova disciplina normativa in materia di abusi di mercato è, dunque, direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell’Unione Europea.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 28 luglio 2016, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno i Rischi e la *Corporate Governance*, ha adottato una nuova “*Procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate*” (la “**Procedura Market Abuse**”).

La Procedura Market Abuse definisce:

- i requisiti di e le responsabilità per la classificazione dell’Informazione Privilegiata;
- l’istituzione, i contenuti e le modalità di gestione del Registro delle persone che hanno accesso a Informazioni Privilegiate, anche in considerazione dell’eventuale attivazione della cd. “procedura di ritardo” al ricorrere dei relativi presupposti;
- le disposizioni operative sulla comunicazione al mercato delle Informazioni Privilegiate e – in genere – sui momenti di comunicazione nei confronti del pubblico e/o della comunità finanziaria.

La Procedura Market Abuse è componente essenziale del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi del Gruppo ed è parte del complesso di regole di prevenzione degli illeciti di cui al D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche nonché del relativo Modello Organizzativo adottato dalla Società.

Essa disciplina direttamente le Informazioni Privilegiate afferenti Prelios, le sue controllate non quotate (che dovessero avere rilievo per la *price sensitivity* e delle quali si venga a conoscenza) e gli strumenti finanziari del Gruppo e rappresenta il *template* delle analoghe misure che ciascuna delle società del Gruppo, ove sia emittente strumenti finanziari quotati nei mercati regolamentati italiani (ivi comprese le società che promuovono e gestiscono quote di fondi comuni di investimento immobiliare quotati), è autonomamente tenuta a porre in atto.

La Procedura rappresenta, pertanto, norma operativa e *standard* di riferimento per tutte le società controllate di Prelios che sono tenute a recepirne ed osservarne i contenuti.

La Procedura, quindi, è stata oggetto di formale accettazione anche da parte dei competenti organi societari delle società controllate con assunzione di impegno di adeguata diffusione al fine di garantire, per quanto di competenza, lo scrupoloso rispetto delle disposizioni dettate.

La Procedura vale anche come istruzione alle società controllate da Prelios, affinché forniscano senza indugio tutte le informazioni necessarie per il tempestivo e corretto adempimento degli obblighi di comunicazione al pubblico contemplati dalla disciplina in vigore e affinché adottino misure equipollenti.

Al rispetto della Procedura sono tenuti tutti i componenti degli organi sociali e i dipendenti di società del Gruppo, nonché i soggetti “esterni” al Gruppo stesso che a qualsiasi titolo abbiano

accesso alle Informazioni Privilegiate (e/o a informazioni riservate) riguardanti Prelios ed il relativo Gruppo. I comportamenti dei soggetti “esterni” che, a qualsiasi titolo, hanno un analogo accesso sono disciplinati dalle regole poste da apposito *confidentiality agreement*.

Si evidenzia infine che – al fine di assicurare la confidenzialità di ogni informazione e notizia, non qualificabile come Informazione Privilegiata – il Gruppo Prelios ha adottato misure idonee e specifici presidi.

In particolare, fatte salve le misure di sicurezza previste dalla *policy* di Gruppo, nonché ogni ulteriore cautela suggerita dall’esperienza e, in generale, dalla prudenza richiesta al fine di contenere entro limiti ragionevoli il rischio di *leakage* informativo, è obbligatorio il rispetto delle misure di sicurezza organizzativa, fisica e logica come riportate nella Procedura.

Quanto ai rapporti con in terzi e alla diffusione di pubblicazioni della Società, si evidenzia che il Gruppo Prelios è dotato di specifiche strutture preposte alla loro gestione e la Procedura disciplina le regole procedurali alle quali le competenti funzioni aziendali devono attenersi per assicurare la correttezza e l’omogeneità di dati e notizie con quelli già diffusi al mercato.

La Procedura è resa disponibile sul Sito sezione *governance*/sistema di *governance*.

Con specifico riferimento poi, alla nuova disciplina in materia di *Internal Dealing*, il Consiglio di Amministrazione di Prelios in data 28 luglio 2016, previo parere favorevole del Comitato per il Controllo Interno i Rischi e la *Corporate Governance*, ha adottato una Procedura *ad hoc* per gli adempimenti degli obblighi in materia (la “**Procedura Internal Dealing**”).

La Procedura *Internal Dealing* regola gli obblighi informativi (e relativi adempimenti) inerenti le operazioni sugli Strumenti Finanziari di Prelios (come definiti nella Procedura *Internal Dealing* stessa) compiute dai cosiddetti Soggetti Rilevanti (e dalle Persone ad essi strettamente legati) come individuate dalla Procedura in conformità alla normativa di riferimento avente l’obiettivo di garantire una maggiore trasparenza nei confronti del mercato e adeguate misure preventive contro gli abusi di mercato e, in particolare, contro l’abuso di informazioni privilegiate.

Si segnala che la Procedura *Internal Dealing* prevede il *black out period*, che implica per i sopracitati cosiddetti Soggetti Rilevanti (e dalle Persone ad essi strettamente legati) l’astensione dal compimento di operazioni su Strumenti Finanziari emessi dalla Società nei 30 giorni precedenti l’approvazione e diffusione dei dati contabili di periodo che la Società è tenuta a, o ha deciso di, rendere pubblici secondo la normativa vigente.

La Procedura *Internal Dealing* è resa disponibile sul Sito sezione *governance*/sistema di *governance*.

## **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.2<sup>20</sup> 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 alla Data della Relazione da 5 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.

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.

<sup>20</sup> 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”.

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 strategiche<sup>21</sup> e dei relativi criteri per l’attuazione, ove adottati;
- 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*.

---

<sup>21</sup> 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.

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 formulate 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 2016 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 19 maggio 2016 che ha approvato il Bilancio 2015; (ii) Resoconto sulle remunerazioni per l'esercizio 2015 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) 2015 dell'Amministratore Delegato Signor Sergio Iasi e la definizione per il medesimo delle attribuzioni a fronte dell'anticipata cessazione della carica, in coerenza e conformità con quanto indicato nella Politica di Remunerazione adottata dalla Società;
- il Piano di incentivazione variabile pluriennale (*Long Term Incentive – LTI*);

- la struttura remunerativa del Direttore Generale e di altri dirigenti con responsabilità strategiche.

Nel 2017, 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 21 marzo 2016, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione relativa all’esercizio 2015, inclusiva della Politica in materia di remunerazione sottoposta poi al voto consultivo dell’Assemblea del 19 maggio 2016 che ha altresì approvato il Bilancio 2015 e, successivamente, resa disponibile sul Sito sezione *governance*/documenti societari.

Con specifico riferimento all’Esercizio, il Consiglio di Amministrazione in data 27 aprile 2017, 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 2016.

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 27 aprile 2017, previo unanime parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato la Relazione sulla Remunerazione da sottoporre all’Assemblea di approvazione del Bilancio 2016.

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 contempla meccanismi (*malus condition* e *claw back*) 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) anche determinate sulla base di dati che si siano rivelati in seguito manifestamente errati (art. 6.C.1, lettera f, del Codice), con specifico riferimento al piano LTI approvato e in corso alla Data della Relazione.

Per maggiori dettagli su quanto sopra, si rinvia in proposito alla "Relazione sulla Remunerazione" per l'esercizio 2016 pubblicata sul Sito.

#### **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);
- *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 13 aprile 2017. Il Direttore Generale è di regola considerato dirigente 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 2016, 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 illustrato nella Relazione dello scorso anno, si segnala 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 Sindacale<sup>22</sup>.

## **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:

<sup>22</sup> Cfr. Comunicato Stampa del 21 marzo 2016.

- **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.

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*, sentiti 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 sentiti il revisore legale e il collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- 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*, in corso di implementazione);
- 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 in funzione delle 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 tematiche:

- 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 2016, si sono tenute 7 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 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 2015, della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016, del Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo ed al 30 settembre 2016, attraverso i periodici incontri tenutisi con l’Amministratore Delegato *protempore* (e successivamente con il Direttore Generale), il Dirigente Preposto nonché la società di revisione legale ed 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 dall’Autorità;
- 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 2016;
- l’attività istruttoria riguardante la verifica annuale della sussistenza dei requisiti di indipendenza degli Amministratori;
- la procedura per la gestione e la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate e relativo registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- la procedura per l’adempimento degli obblighi in materia di *Internal Dealing*;
- le attività – per quanto di competenza – per la definizione del profilo ideale di un possibile candidato amministratore indipendente in sostituzione del Signor Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente) che ha rassegnato le proprie dimissioni in data 24 maggio 2016;
- 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 2015, al Piano di Audit 2016 e il suo stato di avanzamento, nonché le relazioni periodiche sull’operato e svolgimento di attività nell’esercizio 2016;
- del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari circa l’attività svolta;
- della società di revisione legale inviata al Collegio Sindacale sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione come contemplato dalla normativa *protempore* vigente;
- sul Governo societario e gli assetti proprietari per l’esercizio 2015 e per il primo semestre 2016;
- 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 *Ernst & Young* relativamente all’esercizio 2016.

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.

In proposito, si segnala che, in data 4 e 8 novembre 2016, il Comitato ha effettuato l’analisi periodica triennale della “Procedura per le Operazioni con Parti Correlate” adottata dalla Società (come richiesto dalla normativa e dall’art. 17.2 della Procedura stessa), tenuto conto anche delle modifiche intervenute negli assetti proprietari nonché dell’efficacia della Procedura stessa.

Con l’ausilio del parere *pro veritate* rilasciato da un esperto indipendente, ha espresso il proprio parere favorevole – tenuto conto, tra l’altro, delle modifiche intervenute negli assetti proprietari della Società – in merito ad un aggiornamento del perimetro delle “parti correlate” della Società non qualificando più Pirelli & C. S.p.A. “parte correlata” della Società e valutando l’insussistenza di rapporti correlazione con altri azionisti della Società.

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”.

Per opportuna completezza informativa, si segnala peraltro che il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato OPC, ha approvato, in data 10 novembre 2016, un’apposita disciplina per la gestione delle operazioni con i soci Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A. (la “**Disciplina Operazioni Soci**”).

**Rilevanti**) che non sono state qualificate “parti correlate” della Società ma, in relazione a determinate operazioni con gli stessi, è stata ravvisata l’opportunità di adottare, in via volontaria, specifici presidi *ad hoc*.

In particolare, la Disciplina Operazioni Soci Rilevanti prevede che:

- in caso di operazioni di maggiore significatività, corrispondenti a quelle di maggiore rilevanza ai sensi della disciplina delle operazioni con parti correlate, verrebbero applicati i medesimi presidi della Procedura OPC per le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza;
- in caso di operazioni che non integrino i richiamati presupposti, ma di controvalore superiore ad un milione di euro, il Comitato OPC viene informato e questo potrà richiedere eventuali delucidazioni e/o chiarimenti e, se del caso, fornire indicazioni su eventuali presidi che potrebbe essere opportuno/utile adottare, tenuto conto della natura e delle caratteristiche della specifica operazione o delle contingenti circostanze;
- al di sotto di un milione di euro nessuno specifico presidio è previsto.

La Disciplina Operazioni Soci Rilevanti è resa disponibile sul Sito, sezione *governance*.

\*

Nel 2017, fino alla Data della Relazione, si sono tenute due riunioni 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, in seguito dal Direttore Generale, nonché 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 21 marzo, 12 maggio, 28 luglio e 10 novembre 2016 – 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 nel corso dell'Esercizio ha valutato, sentito il Collegio Sindacale, i risultati esposti dal revisore legale nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale ai sensi della normativa *protempore* vigente.

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 la figura dell'“*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*” inizialmente nell'Amministratore Delegato *pro tempore* in carica e, successivamente, nel Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In data 13 aprile 2017, il suddetto incarico è stato attribuito al Consigliere Signor Cesare Ferrero.

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**

La Società 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* predispone 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 2016, 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, il Direttore Generale e il Dirigente Preposto.

Le attività di *audit* sul Sistema di Controllo Interno per l'anno 2016 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 2016, 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 2016 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 2016.

Nel corso dell'anno 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 il 2016, poi approvato dal Consiglio di Amministrazione riunitosi il 21 marzo 2016. Nel corso dell'esercizio è stato riferito periodicamente lo stato di avanzamento del piano di *audit*.

In data 6 aprile 2017, 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 2017, approvato poi dal Consiglio in data 13 aprile 2017, ai sensi dell'art. 7.C.1, lettera c), del Codice.

In ottemperanza a quanto richiesto dagli Standard Internazionali per la pratica professionale dell'*Internal Audit*, nel corso del 2016, la Funzione *Internal Audit* ha continuato a sviluppare e sostenere un programma di assurance e miglioramento della qualità idoneo a coprire tutti gli



aspetti dell'attività di internal audit, con particolare riferimento alla valutazione del grado di conformità della attività della Funzione Internal Audit agli Standard di Connotazione e Prestazione ed al Codice Etico promossi dall'Institute of Internal Auditors (Associazione professionale di riferimento per l'attività di Internal Auditing).

Nell'ambito del programma di assurance e miglioramento della qualità per l'anno 2016, la Funzione Internal Audit ha effettuato un'autovalutazione interna delle attività di internal audit e, nel rispetto di quanto stabilito dai succitati Standard Internazionali, ha sottoposto i relativi risultati a certificazione da parte di un valutatore esterno, qualificato ed indipendente, identificato nella società Protiviti S.r.l, a seguito di un processo competitivo.

In data 17 febbraio 2017, Protiviti S.r.l. ha emesso il giudizio finale di conferma della valutazione di generale conformità (massima valutazione positiva prevista) della struttura e delle attività di Internal Audit di Prelios S.p.A. agli Standard ed al Codice Etico dell'Institute of Internal Auditors, così come espressa in sede di autovalutazione delle attività svolte dalla Funzione Internal Audit della Società.

### **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 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, 6 novembre 2015 e 10 novembre 2016.

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’analoga 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 analisi che ha portato all'aggiornamento del Modello Organizzativo alla luce dell'entrata in vigore, dallo scorso 3 luglio 2016, del Regolamento UE nr. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 relativo agli abusi di mercato (*Market Abuse Regulation – MAR*) che ha abrogato la precedente direttiva 2003/124/CE (*Market Abuse Directive – MAD*) e le relative misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), istituendo un quadro comune di regolamentazione in materia di abuso di informazioni privilegiate e manipolazione del mercato.

Prelios, a seguito dell'adozione della Procedura *Market Abuse* ha altresì, provveduto a modificare di conseguenza lo schema di controllo interno del Modello Organizzativo denominato "*Market Abuse*" nella parte relativa al paragrafo "Descrizione del Processo", adeguando lo stesso ai principi e direttive introdotti dalla nuova disciplina e modificando conseguentemente gli indicatori e i relativi flussi informativi da inviare all'Organismo di Vigilanza.

La Società, inoltre, a seguito dell'entrata in vigore in data 3 novembre della Legge 29.10.2016 nr. 199 "Disposizioni in materia di contrasto ai fenomeni del lavoro nero, dello sfruttamento del lavoro in agricoltura e di riallineamento retributivo del settore agricolo" e in particolare a seguito della relativa modifica ad opera della citata Legge dell'art. 25-*quinques* ("Delitti contro la personalità individuale") comma 1, lett. a) del Decreto 231/2001, che ha inserito nel catalogo dei reati-presupposto la fattispecie criminosa prevista dall'art. 603-*bis* del codice penale, pur non ravvisandosi reali rischi di commissione di reato nella realtà del Gruppo Prelios, ha comunque provveduto ad integrare e rafforzare di conseguenza i principi enunciati nella *policy* relativa alla *Corporate Social Responsibility*.

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. SOCIETA' DI REVISIONE**

L'Assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008 ha conferito, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a *Ernst & Young S.p.A.* l'incarico di revisione per il novennio 2008-2016.

*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 SGR<sup>23</sup>, 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.

Con l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, la convocanda Assemblea degli azionisti è chiamata ad assumere le determinazioni di competenza in merito al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017 – 2025.

L'attuale incarico affidato a *Ernst & Young S.p.A.* non è ulteriormente rinnovabile a né altrimenti prorogabile se non siano trascorsi almeno quattro esercizi dalla data di cessazione.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 16, comma 3, del Regolamento UE n. 537/2014, la Società ha costituito un *team* interfunzionale per la gestione dell'intero processo di selezione, volto all'individuazione di due possibili alternative relativamente al soggetto cui conferire l'incarico di revisione legale per il periodo 2017 – 2025, mediante gara competitiva, a supporto del "*comitato per il controllo interno e la revisione contabile*" individuato nel Collegio Sindacale della Società che, ai sensi della normativa vigente, "*è responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione legale e raccomandare i revisori legali o le imprese di revisione legale da designare ai sensi dell'articolo 16 del Regolamento europeo*".

In occasione della riunione del Collegio Sindacale tenutasi in data 19 ottobre 2016, è stato dato formale avvio al processo di selezione della nuova società di revisione legale.

Con esclusione della società Ernst & Young S.p.A., in quanto revisore legale uscente, sono state individuate le società Pricewaterhousecoopers S.p.A. ("PwC"), KPMG S.p.A. ("KPMG") e Deloitte & Touche S.p.A. ("Deloitte") come soggetti idonei a partecipare al processo di selezione – strutturato ed articolato con criteri selettivi aventi parametri di valutazione di natura sia qualitativa che economico/quantitativa – in ragione della loro appartenenza a *network* internazionali di primario *standing*, con elevati livelli di qualità e professionalità dei servizi offerti.

Sulla base delle risultanze finali del processo di selezione, il Collegio Sindacale (previo esame e convalida della relazione della Società sulle conclusioni della procedura di selezione, ex art. 16, comma 3, lett. e), del Regolamento UE n. 537/2014) ha formulato la propria motivata raccomandazione indicando KPMG e PwC quali alternative per il conferimento dell'incarico di revisione legale relativo agli esercizi 2017-2025, esprimendo la preferenza per l'offerta di KPMG.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla documentazione pubblicata ai sensi di legge e disponibile sul Sito.

## **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 nominato, con decorrenza dal 24 agosto 2016, sentito il parere del Collegio Sindacale, il Signor Sergio Cavallino *Chief Financial Officer* della Società Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in sostituzione del Signor Marco Andreasi a seguito di intervenute dimissioni.

<sup>23</sup> L'assemblea degli azionisti della società di gestione del risparmio ha conferito, in data 28 aprile 2016, su proposta motivata del Collegio Sindacale, a Ernst & Young l'incarico di revisione legale che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

Il Signor Sergio Cavallino, è 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 contabilità adottate.

In occasione della riunione del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* tenutasi in data 6 aprile 2017, il Signor Sergio Cavallino, 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 13 aprile 2017.

## 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.<sup>24</sup>

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

<sup>24</sup> 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.

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 Procedura stessa – è stata effettuata in data 10 novembre 2016.

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 Consob<sup>25</sup>.

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, ciò è avvenuto in data 19 maggio 2016 in occasione dell'Assemblea che ha approvato il Bilancio 2015.

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.

---

<sup>25</sup> Ai sensi dell'art. 144-quater del Regolamento Emittenti, Consob - con delibera nr. 19856 del 25 gennaio 2017 - ha stabilito nel 4,5% la quota di partecipazione applicabile alla Società.

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 3 supplenti che devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa, anche regolamentare.<sup>26</sup>

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;

<sup>26</sup> 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.

- adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate in relazione agli obblighi di comunicazione delle informazioni privilegiate.

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:

- a) di informare l'organo di amministrazione dell'esito della revisione legale e trasmettere a tale organo la relazione aggiuntiva della società di revisione legale<sup>27</sup>, corredata da eventuali osservazioni;
- b) monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità;
- c) controllare l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa e, se applicabile, della revisione interna, per quanto attiene l'informativa finanziaria dell'ente sottoposto a revisione, senza violarne l'indipendenza;
- d) di monitorare la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato, anche tenendo conto di eventuali risultati e conclusioni dei controlli di qualità svolti ai sensi del Regolamento (UE) nr. 537/2014<sup>28</sup>;
- e) verificare e monitorare l'indipendenza dei revisori legali o delle società di revisione legale in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione;
- f) essere responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione legale. In proposito, è chiamato ad 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 ha ricevuto anche la relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale come previsto dalla normativa *pro tempore* vigente;

<sup>27</sup> Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) nr. 537/2014, i revisori legali o le imprese di revisione contabile che effettuano la revisione legale dei conti di enti di interesse pubblico presentano una relazione aggiuntiva al comitato per il controllo interno e la revisione contabile dell'ente sottoposto a revisione non oltre la data di emissione della relazione di revisione

<sup>28</sup> Vedasi art. 26, paragrafo 6, del Regolamento (UE) nr. 537/2014

- (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 del 19 maggio 2016 ha nominato il Collegio Sindacale in carica, espressione delle due liste presentate dagli azionisti

1. Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., che ha conseguito la maggioranza dei voti e, pertanto, da tale lista sono stati nominati due Sindaci effettivi e due Sindaci supplenti;
2. 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), che ha conseguito la minoranza dei voti e, pertanto, da tale lista sono stati nominati il Presidente del Collegio Sindacale e un Sindaco supplente.

I proponenti la lista hanno messo a disposizione i profili dei candidati consentendo la preventiva conoscenza delle loro caratteristiche personali e professionali.

La lista è disponibile sul Sito sezione *governance*/documenti societari.

Il mandato del Collegio Sindacale scadrà con all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale in carica sono stati nominati per la prima volta dalla citata Assemblea ad eccezione dei Sindaci Effettivi Signor Marco de Ruvo e Signora Michela Zeme nominati per la prima volta in data 8 maggio 2013.

I relativi *curricula* sono pubblicati sul Sito alla sezione *governance*/collegio sindacale.

Nel corso dell'Esercizio hanno dunque cessato di ricoprire di componenti del Collegio Sindacale il Signor Enrico Laghi (già Presidente del Collegio Sindacale) nonché il Signor Marco Aurelio Guarna e la Signora Minutillo Flavia Daunia Minutillo (già Sindaci Supplenti).

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 2016, si sono tenute 10 riunioni del Collegio Sindacale con una durata media di circa 2 ore.

Per la percentuale di partecipazione alle riunioni da parte di ciascun componente del Collegio sindacale, si fa rinvio a quanto riportato alla Tabella 2.

Nel 2017, fino alla Data della Relazione, si sono tenute 5 riunioni del Collegio.

Il Collegio Sindacale ha riferito all'Assemblea degli Azionisti del 19 maggio 2016 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.

Nel corso del 2016, 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. 8067632<sup>29</sup> 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 23 febbraio 2017, 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 2016, 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*.

<sup>29</sup> 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.

Alla Data della Relazione, l'attività di *Investor Relations* della Società è affidata al Responsabile *Planning & Control – Investor Relator* della Società (*Investor Relations* Prelios Tel. +39.02.62.81.4104 - ir@prelios.com).

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.

\*

### **Assemblea dell'esercizio 2016**

In data 19 maggio 2016, si è tenuta in sede ordinaria in unica convocazione, l'Assemblea degli Azionisti – a cui hanno presenziato quattro Amministratori in carica e tutti i componenti del Collegio Sindacale *protempore* in carica – a cui hanno partecipato complessivamente azionisti, in proprio o per delega, rappresentanti n. 714.281.462 azioni ordinarie pari a oltre il 61,94% del capitale sociale ordinario votante.

L'Assemblea ha deliberato di approvare il bilancio al 31 dicembre 2015 con il voto favorevole di oltre il 61,93% circa degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.



In conformità alla normativa vigente, è stata sottoposta all'Assemblea la richiesta di integrazione dell'ordine del giorno 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, ("**Negentropy**"), detentore di numero 38.173.500 azioni ordinarie della Società, pari al 3,31% del capitale ordinario votante, nonché nell'interesse anche degli altri soci aderenti al patto parasociale su azioni Prelios rappresentativo - all'epoca - del 23,206% del capitale sociale avente diritto di voto.

In proposito, è stata richiesta l'integrazione dell'ordine del giorno dell'Assemblea con l'aggiunta del seguente punto: "*Nomina di nuovi Amministratori, fino a un massimo di 3, previa rideterminazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione dagli attuali 11 (undici) fino a 13 (tredici) membri. Deliberazioni inerenti e conseguenti*" e proponendo, in particolare, di: (i) rideterminare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società, incrementandolo dagli attuali 11 (undici) fino a 13 (tredici) membri; (ii) nominare fino a 3 (tre) nuovi Amministratori della Società.

In considerazione dell'integrazione richiesta, Negentropy ha chiesto altresì che i relativi argomenti fossero discussi dall'Assemblea subito dopo la trattazione del primo punto, "*Bilancio al 31 dicembre 2015. Deliberazioni inerenti e conseguenti*", in modo da eventualmente assorbire e superare la discussione e deliberazione di quanto era previsto al secondo punto, "*Nomina di un Amministratore e/o riduzione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti*".

L'Assemblea ha respinto quanto sopra proposto con il voto contrario della maggioranza (circa il 38,4%) degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

Pertanto, in esito a quanto sopra, l'Assemblea – su proposta dell'azionista Pirelli & C. S.p.A. – ha deliberato di non procedere alla sostituzione del Signor Sergio Iasi (che aveva rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società) e di ridurre il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione di una unità, da numero 11 amministratori a numero 10 amministratori.

La deliberazione è stata assunta con il voto favorevole della maggioranza (circa il 38,33%) degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

In seguito, l'Assemblea ha provveduto alla nomina del Collegio Sindacale, e dei relativi compensi, in scadenza per compiuto mandato con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 sulla base delle liste presentate dagli azionisti:

1. Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A., che ha conseguito la maggioranza dei voti (pari a circa il 38,33% dei voti degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea) e, pertanto, da tale lista sono stati nominati due Sindaci effettivi (Signor Marco de Ruvo e Signora Michela Zeme) e due Sindaci supplenti (Signor Pietro Garibaldo Boiardi e Signora Francesca Adelina Alice Monti);
2. 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 nonché nell'interesse anche degli altri soci aderenti al patto parasociale su azioni Prelios rappresentativo - all'epoca - del 23,206% del capitale sociale avente diritto di voto), che ha conseguito la minoranza dei voti (pari a circa il 23,59% dei voti degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea) e, pertanto, da tale lista sono stati nominati il Presidente del Collegio Sindacale (Signor Giorgio Loli) e un Sindaco supplente (Signor Antonio Salvi).

La determinazione dei compensi dei componenti il Collegio Sindacale è stata assunta con il voto favorevole di oltre il 61,87% degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

In conformità alla normativa vigente, è stata infine 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 il voto favorevole della maggioranza (circa il 61,59%) degli aventi diritto al voto del capitale rappresentato in Assemblea.

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 non si segnalano sostanziali cambiamenti nella struttura di *Corporate Governance* della Società.

Per opportuna completezza informativa si segnala che – a seguito dell'emanazione del D.Lgs 30 dicembre 2016 n. 254 che ha, tra l'altro, introdotto all'art. 123-bis del Testo Unico della Finanza la lettera d-bis) – nel corso dell'esercizio sociale 2017 verrà valutata dai competenti organi societari l'eventuale adozione delle politiche di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali età, composizione di genere e percorso formativo e professionale, nonché una descrizione degli obiettivi, delle modalità di attuazione e dei risultati di tali politiche.

Quanto sopra verrà illustrato nella Relazione relativa all'esercizio 2017.

**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 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 agli organi amministrativi delegati, 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 rischio, pur non rientrando nei parametri quantitativi sopra descritti.

Per ogni processo, sono stati identificati gli 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 organi amministrativi 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 (a)	Bruno Giorgio Luca	1960	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M	X				-	10/10				
Amministratore	Artoni Anna Maria	1967	16/10/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	-	10/10	5/7	M		
Amministratore	Cartia d'Asero Mirja	1969	19/06/14	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	3	9/10			5/5	M
Amministratore	Cipriotti Rosa	1974	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	4	10/10	7/7	M		
Amministratore	Gilli Giovanni Angelo Carlo	1954	16/10/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X			6	10/10				
Amministratore	Leone Valeria	1961	24/06/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X			-	10/10				
Amministratore	Mereghetti Davide	1966	08/05/13	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X			-	8/10			5/5	M
Amministratore (b)	Sanguinetti Arturo	1954	16/10/15	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	3	10/10	7/7	P		
Amministratore	Vender Giovanni Jody	1950	21/04/11	16/10/15	Appr. Bilancio 2017	M		X	X	X	-	10/10			5/5	P
<b>Amministratori cessati durante l'Esercizio</b>																
Amministratore Delegato – <i>Chief Executive Officer</i> (a)	Iasi Sergio	1958	13/12/12	16/10/15	21/03/2016	M	X				n/a	4/4				
Amministratore	Mangoni Andrea	1963	08/05/13	16/10/15	24/05/2016	M		X	X	X	n/a	5/6				
<b>Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 2%</b>																
<b>Numero riunioni svolte nell'Esercizio:</b>							Consiglio di Amministrazione: <b>10</b>				Comitato Controllo Interno, i Rischi e la Corporate Governance: <b>7</b>			Comitato per la Remunerazione: <b>5</b>		

**NOTE**

(a) Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nell'esercizio 2016.

(b) *Lead Independent Director*

\* 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	Loli Giorgio	1939	19/05/16	19/05/16	Appr. Bilancio 2018	m	X	7/7	19
Sindaco effettivo	de Ruvo Marco	1962	08/05/13	19/05/16	Appr. Bilancio 2018	M	X	10/10	42
Sindaco effettivo	Zeme Michela	1969	08/05/13	19/05/16	Appr. Bilancio 2018	M	X	9/10	6
Sindaco supplente	Garibaldo Boiardi Pietro	1971	19/05/16	19/05/16	Appr. Bilancio 2018	M	X	n/a	23
Sindaco supplente	Monti Francesca Adelina Alice	1960	19/05/16	19/05/16	Appr. Bilancio 2018	M	X	n/a	24
Sindaco supplente	Salvi Antonio	1969	19/05/16	19/05/16	Appr. Bilancio 2018	m	X	n/a	9
SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO									
Presidente	Laghi Enrico	1969	19/04/10	08/05/13	19/05/2016	M	X	2/3	
Sindaco supplente	Guarna Marco Aurelio	1972	08/05/13	08/05/13	19/05/2016	M	X	n/a	
Sindaco supplente	Minutillo Flavia Daunia	1971	08/05/13	08/05/13	19/05/2016	M	X	n/a	
<b>Numero riunioni svolte nell'Esercizio: 10</b>									
<b>Quorum richiesto per la presentazione delle liste in occasione dell'ultima nomina: 1,5%</b>									

**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
1. Bruno Giorgio Luca	Presidente	16 ottobre 2015	//
2. Artoni Anna Maria	Amministratore	16 ottobre 2015	//
3. Cartia d'Asero Mirja	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa Damiani S.p.A. – Consigliere</li> <li>• Italmobiliare S.p.A. – Consigliere nonché componente del Comitato Rischi e del Comitato Parti Correlate.</li> <li>• Prelios SGR S.p.A.– Consigliere (*)</li> </ul>
4. Cipriotti Rosa	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansaldo STS - Consigliere</li> <li>• Arca Fondi SGR S.p.A. - Consigliere</li> <li>• Banca Popolare di Vicenza - Consigliere</li> <li>• Prelios Credit Servicing S.p.A. – Consigliere (*)</li> </ul>
5. Ferrero Cesare	Amministratore	13 aprile 2017	//
6. Gilli Giovanni Angelo Carlo	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fondo Atlante I – componente Comitato Investitori</li> <li>• Fondo Atlante II - componente Comitato Investitori</li> <li>• Fondo Italiano d'Investimento SGR SpA: Consigliere e componente Comitato Esecutivo</li> <li>• MIR Capital Management S.A. – componente <i>Supervisory Board</i></li> <li>• Intesa Sanpaolo Provis SpA: Presidente del Consiglio di Amministrazione</li> <li>• Privredna Banka Zagreb: Presidente <i>Supervisory Board</i></li> </ul>
7. Leone Valeria	Amministratore	16 ottobre 2015	//
8. Mereghetti Davide	Amministratore	16 ottobre 2015	//
9. Sanguinetti Arturo	Amministratore	16 ottobre 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banca Popolare di Bari - Consigliere</li> <li>• Wise SGR - Presidente del Collegio Sindacale.</li> <li>• 4AIM SICAF – Sindaco Effettivo</li> </ul>
10. Vender Giovanni Jody	Amministratore	16 ottobre 2015	//

(\*) Società facente parte del Gruppo Prelios



## **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 **31 maggio 2017, alle ore 14:30, in Milano via Romagnosi n. 8, presso il Centro Congressi Fondazione Cariplo**, in Assemblea Ordinaria – unica convocazione – per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Bilancio al 31 dicembre 2016. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Nomina di un Amministratore. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017-2025 e determinazione dei relativi corrispettivi. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
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](http://www.emarketstorage.com)) nonché pubblicati sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://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 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 secondo punto all'ordine del giorno, relativa alla nomina di un Amministratore 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, unitamente alla proposta motivata del Collegio Sindacale, inerente il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017-2025 e la determinazione dei relativi corrispettivi;
- 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 16 maggio 2017.

**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 29 maggio 2017.

**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 l'8 maggio 2017, 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.

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 16 maggio 2017.

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 22 maggio 2017 (*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](http://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](mailto: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](http://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](mailto:ufficiomilano@pecserviziotitoli.it), entro il 29 maggio 2017.

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](http://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, 28 aprile 2017.

p. il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
(Giorgio Luca Bruno)

## **F. PROPOSTE DI DELIBERAZIONI**

**Punto 1)**

**Bilancio al 31 dicembre 2016. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

l'esercizio al 31 dicembre 2016 chiude con una perdita di Gruppo di Euro migliaia 29.778 a livello consolidato e di Euro 11.301.097 a livello di bilancio d'esercizio.

In proposito, Vi proponiamo di deliberare l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione, rinviando a nuovo la richiamata perdita di esercizio pari a Euro 11.301.097.

\* \* \*

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 2016 che chiude con una perdita di Euro 11.301.097;*

*DELIBERA*

*1) di approvare:*

- a) la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;*
- b) il bilancio dell'esercizio 1 gennaio – 31 dicembre 2016, 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 11.301.097, 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.*

**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. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

L'Assemblea Ordinaria tenutasi in data 16 aprile 2015 ha dato corso al rinnovo del Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. (di seguito “**Prelios**” o la “**Società**”) – espressione della unica lista presentata dagli azionisti Intesa Sanpaolo S.p.A., Pirelli & C. S.p.A. e UniCredit S.p.A. – determinando in 11 (undici) il numero dei componenti e fissando in 3 (tre) esercizi la durata del relativo mandato (con scadenza, dunque, all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d’esercizio della Società al 31 dicembre 2017).

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 di essi, del possesso dei requisiti per poter essere qualificati indipendenti.

La lista è disponibile sul sito Internet della Società all’indirizzo [www.prelios.com](http://www.prelios.com) sezione *governance*/documenti societari.

Si rammenta inoltre che, nel corso dell’esercizio 2016:

- a) in data 21 marzo, il dott. Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato.<sup>1</sup> In occasione della riunione consiliare tenutasi in pari data, il Consiglio di Amministrazione – nel prendere atto delle dimissioni – ha, tra l’altro, deliberato di:
  - istituire, come contemplato dallo Statuto Sociale, una Direzione Generale, che è stata affidata al dott. Riccardo Serrini al quale, nell’ambito delle responsabilità organizzative al medesimo riconosciute dal Consiglio di Amministrazione, sono stati conferiti ampi deleghe e relativi poteri, assicurando piena operatività e continuità gestionale;
  - rimettere ogni decisione, in merito alla sostituzione dell’amministratore cessato o alla riduzione del numero di consiglieri, alla convocanda Assemblea poi tenutasi in data 19 maggio;
- b) in data 19 maggio, l’Assemblea Ordinaria ha, quindi, deliberato la riduzione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione da 11 (undici) a 10 (dieci), nel rispetto della normativa vigente e in materia di equilibrio tra i generi;
- c) in data 24 maggio, il dott. Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo – Indipendente) ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere della Società.

---

<sup>1</sup> Cfr. comunicato stampa del 21 marzo 2016.

Per quanto precede, il Consiglio di Amministrazione – coerentemente con l’impegno di Prelios di mantenere il proprio sistema di *corporate governance* costantemente in linea con le *best practices* nazionali e internazionali e altresì rispondente alle specifiche esigenze della Società – ha quindi avviato le necessarie iniziative ed il relativo processo volti ad individuare un mirato profilo del possibile candidato amministratore – anche nella prospettiva di attribuire eventuali competenze e responsabilità con i relativi deleghe e poteri – tenendo anche conto delle valutazioni emerse circa l’ideale composizione dell’organo consiliare in relazione alle caratteristiche professionali, esperienze – anche manageriali – e di genere dei suoi componenti.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione – ai sensi dell’art. 2386 del codice civile e in conformità ai dettami dello Statuto Sociale – ha provveduto, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, a nominare in sostituzione del dott. Andrea Mangoni il dott. Cesare Ferrero<sup>2</sup>, individuato quale “*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*”, con attribuzione dei compiti, delle responsabilità e dei poteri previsti dal Codice di Autodisciplina delle Società Quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. (di seguito il “**Codice di Autodisciplina**”) qualificandolo, per effetto dell’incarico attribuito, amministratore esecutivo. Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione ha accertato in capo al nuovo Amministratore la sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente per assumere la carica.

Pertanto, alla data odierna, il Consiglio di Amministrazione in carica è attualmente composto da 10 (dieci) Consiglieri, di cui 5 (cinque) sono qualificabili come amministratori non esecutivi e indipendenti e 4 (quattro) appartenenti al genere meno rappresentato.

Si ricorda, in proposito, che lo Statuto Sociale prevede che la Società sia amministrata da un numero minimo di 5 (cinque) amministratori e che lo stesso richiama espressamente il rispetto dell’equilibrio tra generi previsto dalla normativa, di legge e regolamentare, prevedendo che almeno un terzo (arrotondato per eccesso all’unità superiore qualora non risulti un numero intero) degli amministratori debba appartenere al genere meno rappresentato.

Ai sensi di legge, l’Amministratore nominato dal Consiglio di Amministrazione scade con l’odierna Assemblea.

In ragione di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione Vi propone di confermare la nomina del dott. Cesare Ferrero quale Amministratore della Società, la cui candidatura è coerente, oltre che con le disposizioni di legge e statutarie, anche con quanto in proposito raccomandato dal Codice di Autodisciplina, cui la Società ha integralmente aderito.

Il *curriculum* del candidato Amministratore è disponibile sul sito Internet della Società all’indirizzo [www.prelios.com](http://www.prelios.com) sezione *governance*.

Si precisa che, nel caso di specie, non trova applicazione la procedura del voto di lista, non trattandosi di ipotesi di rinnovo integrale del Consiglio di Amministrazione. L’Amministratore così eventualmente nominato scadrà, dunque, insieme con il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, e quindi alla data dell’Assemblea che sarà convocata per l’approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017.

Si rammenta, infine, che a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione spetta un compenso annuo lordo per la carica pari ad euro 30 mila, oltre agli eventuali ulteriori compensi

<sup>2</sup> Cfr. comunicato stampa del 13 aprile 2017.



fissati dal Consiglio di Amministrazione nel caso di partecipazione a comitati endoconsiliari e/o per particolari incarichi conferiti.

**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)**

**Conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017-2025 e determinazione dei relativi corrispettivi. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Signori Azionisti,

con l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 scadrà l'incarico di revisione legale dei conti conferito, in data 14 aprile 2008, dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti alla società di revisione legale Reconta Ernst & Young S.p.A. (oggi Ernst & Young S.p.A., il “**Revisore Uscente**”), completandosi così il periodo novennale come previsto dalla normativa vigente.

Si rende, pertanto, necessario procedere al conferimento di un nuovo incarico di revisione legale dei conti, in ottemperanza ai dettami indicati dal:

- ↳ D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 come da ultimo modificato dal D.Lgs. 17 luglio 2016 n. 135, in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che ha modificato la Direttiva 2006/43/CE relativa alla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati;
- ↳ Regolamento Europeo 537/2014 (il “**Regolamento**”), relativo agli enti di interesse pubblico e all’attività di revisione sugli enti di interesse pubblico, applicabile dal 17 giugno 2016.

A tal fine, nel mese di ottobre 2016, la Società ha avviato la procedura per la selezione della nuova società di revisione legale cui affidare il relativo incarico per gli esercizi 2017-2025, svolta secondo i dettami previsti dall’art. 16 del Regolamento stesso.

A seguito della richiamata procedura di selezione avviata dalla Società – e del cui svolgimento il Collegio Sindacale (nella sua qualità di *Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile*) è responsabile – il Collegio Sindacale stesso ha predisposto, ai sensi di legge, la propria proposta motivata, contenente la propria raccomandazione e la relativa preferenza, onde consentire all’Assemblea Ordinaria degli Azionisti di assumere le determinazioni di competenza circa il conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017-2025, determinando i corrispettivi spettanti alla società di revisione legale prescelta per l’intera durata dell’incarico e gli eventuali criteri per l’adeguamento di tali corrispettivi durante l’incarico stesso.

Il Consiglio di Amministrazione, rilevato che:

- l’incarico non potrà essere nuovamente conferito al Revisore Uscente considerato che, in base alla normativa vigente<sup>3</sup>, “*l’incarico di revisione ha durata di nove esercizi e non può essere rinnovato o nuovamente conferito se non siano trascorsi almeno quattro esercizi dalla data di cessazione del precedente incarico*”;

<sup>3</sup> Art. 17 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e successive modifiche ed integrazioni.

- i soggetti invitati a partecipare al processo di selezione, in ragione della loro appartenenza a *network* internazionali di primario *standing* con elevati livelli di qualità e professionalità dei servizi offerti, hanno maturato una rilevante esperienza nell'attività di revisione legale di società quotate anche del settore immobiliare;
- le modalità di svolgimento della revisione legale illustrate nelle offerte all'uopo predisposte, anche considerate le ore e le risorse professionali previste, risultano generalmente adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- le offerte ricevute contengono specifica e motivata dichiarazione concernente l'impegno a comprovare il possesso dei requisiti d'indipendenza previsti dalla legge, con particolare riferimento agli artt. 10 e 17 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39 e successive modifiche ed integrazioni;

dà atto che il Collegio Sindacale della Società ha provveduto ad effettuare le attività di competenza in conformità alla disciplina applicabile, giungendo a formulare la propria proposta motivata all'Assemblea allegata alla presente *sub "A"*, contenente la propria raccomandazione e preferenza tra due alternative proposte, a cui si fa integrale rinvio.

In sintesi si evidenzia che il Collegio Sindacale raccomanda che l'Assemblea dei Soci conferisca l'incarico di revisione legale della Società per gli esercizi 2017-2025 alla società KPMG S.p.A. o alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A., esprimendo preferenza nei confronti della società KPMG S.p.A., in quanto - alla luce di una sostanziale equivalenza degli aspetti qualitativi - ha presentato un'offerta economica più competitiva. Le rispettive offerte sono di seguito sintetizzate:

KPMG S.p.A.:

GRUPPO	Attività	Ore (*)	Onorari
		2.457	177.800
	Revisione del bilancio di esercizio (**)	655	46.400
	Revisione del bilancio consolidato (**)	493	32.300
	Verifica della regolare tenuta della contabilità (***)	770	56.000
	Revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato e dei prospetti contabili inclusi nella relazione finanziaria semestrale del gruppo		
	<b>TOTALE</b>	<b>4.375</b>	<b>312.500</b>

(\*) piramide di attribuzione delle Ore per figura professionale: Partner 7,4%, Manager 17,3%, Senior 36% e Staff 39,3%. Tale mix corrisponde alla media tra il mix applicato a Prelios S.p.A. (8% - 18% - 36% - 38%) e il mix applicato alle altre società del Gruppo (7% - 17% - 36% - 40%)

(\*\*) dato comprensivo delle attività relative all'espressione del giudizio di coerenza sulla Relazione Governo Societario e gli Assetti Proprietari e sulla Relazione sulla Gestione con il Bilancio

(\*\*\*) dato comprensivo delle attività finalizzate alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali

PricewaterhouseCoopers S.p.A.:

GRUPPO	Attività	Ore (*)	Onorari
		Revisione dei bilanci di esercizio (**)	2.500
Revisione del bilancio consolidato e dei reporting package (**)	1.125	86.000	
Verifica della regolare tenuta della contabilità (***)	730	53.000	
Revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato e dei prospetti contabili inclusi nella relazione finanziaria semestrale del gruppo	950	71.000	
	<b>TOTALE</b>	<b>5.305</b>	<b>393.000</b>

(\*) piramide di attribuzione delle Ore per figura professionale: Partner 11%, Manager 26%, Senior 30% e Staff 33% per tutte le attività

(\*\*) dato comprensivo delle attività relative all'espressione del giudizio di coerenza sulla Relazione Governo Societario e gli Assetti Proprietari e sulla Relazione sulla Gestione con il Bilancio

(\*\*\*) dato comprensivo delle attività finalizzate alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali

\* \* \*

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 che, con l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2016, viene a scadere l’incarico di revisione legale dei conti della Società conferito per il periodo 2008-2016 alla società di revisione legale Reconta Ernst & Young S.p.A. (oggi Ernst & Young S.p.A.);*
- *esaminata la proposta motivata del Collegio Sindacale quale “Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile” e tenuto conto della sua raccomandazione e relativa preferenza espressa*

**DELIBERA**

1. *di conferire alla società **KPMG S.p.A.** l’incarico di revisione legale dei conti di Prelios S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, fatte salve cause di cessazione anticipata, nei termini ed alle condizioni dell’offerta formulata dalla suddetta società di revisione legale, i cui termini economici sono sintetizzati nella Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai fini dell’Assemblea;*
2. *di conferire ampio mandato ai legali rappresentanti pro tempore in carica affinché, in via disgiunta, provvedano, anche a mezzo di procuratori speciali, a quanto richiesto, necessario o utile per l’esecuzione di quanto deliberato, nonché per adempiere alle formalità attinenti e necessarie presso i competenti organi e/o uffici, con facoltà di introdurre le eventuali modificazioni non sostanziali che fossero allo scopo richieste, e in genere tutto quanto occorra per la loro completa esecuzione, con ogni e qualsiasi potere necessario e opportuno, nell’osservanza delle vigenti disposizioni normative.”*

\*

Nell'ipotesi in cui, all'esito delle votazioni relative alla proposta di cui sopra, la stessa non dovesse risultare approvata, il Consiglio di Amministrazione sottopone quindi – in via subordinata – alla Vostra approvazione la seguente proposta di delibera:

*“L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di Prelios S.p.A.*

- *preso atto che, con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2016, viene a scadere l'incarico di revisione legale dei conti della Società conferito per il periodo 2008-2016 alla società di revisione legale Reconta Ernst & Young S.p.A. (oggi Ernst & Young S.p.A.);*
- *esaminata la proposta motivata del Collegio Sindacale quale “Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile” e tenuto conto della sua raccomandazione e relativa preferenza espressa*

**DELIBERA**

1. *di conferire alla società **PricewaterhouseCoopers S.p.A.** l'incarico di revisione legale dei conti di Prelios S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, fatte salve cause di cessazione anticipata, nei termini ed alle condizioni dell'offerta formulata dalla suddetta società di revisione legale, i cui termini economici sono sintetizzati nella Relazione illustrativa redatta dagli Amministratori ai fini dell'Assemblea;*
2. *di conferire ampio mandato ai legali rappresentanti pro tempore in carica affinché, in via disgiunta, provvedano, anche a mezzo di procuratori speciali, a quanto richiesto, necessario o utile per l'esecuzione di quanto deliberato, nonché per adempiere alle formalità attinenti e necessarie presso i competenti organi e/o uffici, con facoltà di introdurre le eventuali modificazioni non sostanziali che fossero allo scopo richieste, e in genere tutto quanto occorra per la loro completa esecuzione, con ogni e qualsiasi potere necessario e opportuno, nell'osservanza delle vigenti disposizioni normative.”*

Allegato “A”

## **Raccomandazione del Collegio Sindacale di PRELIOS S.p.A. per il conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti**

### **1 INTRODUZIONE**

Con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 verrà a scadere l’incarico di revisione legale dei conti conferito per il novennio 2008-2016 da PRELIOS S.p.A. (la “ **Società**”) alla società di revisione Reconta Ernst & Young S.p.A. (il “ **Revisore Uscente**”). Pertanto, nel mese di ottobre 2016, la Società, in accordo con il Collegio Sindacale, ha ritenuto opportuno avviare la procedura per la selezione della nuova società di revisione legale cui affidare il relativo incarico per gli esercizi 2017-2025, in conformità alla normativa vigente.

La normativa di riferimento applicabile alla revisione legale dei conti è costituita da:

- D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 come da ultimo modificato dal D.Lgs. 17 luglio 2016, n. 135 (il “**Decreto**”), in attuazione della Direttiva 2014/56/UE che ha modificato la Direttiva 2006/43/CE relativa alla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati; e
- il Regolamento Europeo 537/2014 (il “**Regolamento**”), relativo agli enti di interesse pubblico e all’attività di revisione sugli enti di interesse pubblico, applicabile dal 17 giugno 2016.

Il Collegio Sindacale, nella sua veste di “*Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile*” ai sensi dell’art. 19 del Decreto, ha predisposto la seguente raccomandazione al Consiglio di Amministrazione (la “**Raccomandazione**”) secondo le finalità prescritte dalla normativa vigente.

La Raccomandazione è stata predisposta a seguito di un’apposita procedura di selezione avviata dalla Società e del cui svolgimento il Collegio Sindacale è responsabile, svolta secondo quanto previsto dall’art. 16, comma 3, del Regolamento.

### **2 LA PROCEDURA DI SELEZIONE**

#### **2.1 Premessa**

Preliminarmente, si ricorda che l’incarico in oggetto non potrà essere conferito al Revisore Uscente (oggi Ernst & Young S.p.A.) completandosi, con l’approvazione del bilancio relativo all’esercizio 2016, il periodo novennale previsto dall’art. 17 del Decreto, il quale dispone che “*l’incarico di revisione ha durata di nove esercizi e non può essere rinnovato o nuovamente conferito se non siano trascorsi almeno quattro esercizi dalla data di cessazione del precedente incarico*”.

Inoltre, ai fini della procedura di selezione, il Collegio Sindacale si è avvalso del supporto operativo di un *Team* Interfunzionale, composto dal *Chief Financial Officer* nonché Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e dalle funzioni di *Internal Audit, Administration & Financial Statements, Legale & Societario Corporate* e *Acquisti Corporate* della Società (il “**Team**”).

#### **2.2 La richiesta di offerta**

In occasione della riunione del Collegio Sindacale tenutasi in data 19 ottobre 2016, è stato dato formale avvio al processo di selezione della nuova società di revisione legale (il “**Revisore Legale**” o il “**Revisore**”).

Con esclusione della società *Ernst & Young S.p.A.*, in quanto revisore legale uscente, sono state individuate le società PricewaterhouseCoopers S.p.A. (“**PwC**”), KPMG S.p.A. (“**KPMG**”) e Deloitte & Touche S.p.A. (“**Deloitte**”) come soggetti idonei a partecipare al processo di selezione (i “**Partecipanti**”), in ragione della loro appartenenza a *network* internazionali di primario *standing*, con elevati livelli di qualità e professionalità dei servizi offerti, in considerazione dell’ambito internazionale in cui opera la Società.

E’ stato condiviso (i) di strutturare un criterio selettivo con parametri di valutazione di natura sia qualitativa che economico-quantitativa, (ii) il *timing* attraverso il quale il processo di selezione sarebbe stato articolato. Inoltre, è stato chiarito che, poiché il Revisore di Prelios S.p.A. assume rilievo quale revisore principale del Gruppo Prelios (anche il “**Gruppo**”), l’invito alla presentazione dell’offerta sarebbe stato altresì esteso alle altre società controllate ricomprese nel Gruppo stesso, ad eccezione di Prelios S.G.R. S.p.A., in quanto l’Assemblea dei Soci di quest’ultima ha già deliberato in merito alla nomina di un proprio nuovo revisore legale per il periodo 2016 – 2024, in applicazione della previgente disciplina ai sensi del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39.

### 2.3 Strutturazione della gara, modello di *ranking* ed invio richieste di offerta

Il Collegio Sindacale ha condiviso con il *Team* il livello di ponderazione del parametro di valutazione di natura qualitativa (professionale/tecnico) ed economico-quantitativa, rispettivamente individuati in una misura pari al 40% e 60%.

Sulla base dei livelli di ponderazione condivisi è stato definito il Modello di *Ranking* di dettaglio (il “**Modello**”).

Tale Modello è stato strutturato come segue, tenuto conto che, per ciascun parametro di valutazione di dettaglio, il punteggio da assegnare varia da 1 (punteggio minimo) a 5 (punteggio massimo):

	Parametri di valutazione	Peso
<b>PARAMETRI PROFESSIONALI E TECNICI</b>	Conoscenza ed esperienze del settore real estate, del Gruppo Prelios e incarichi in corso nell'ambito del Gruppo stesso	18%
	Numero, <i>seniority</i> delle risorse e organizzazione dedicata al progetto	30%
	Metodologia applicata e procedure di revisione (Piano di Lavoro)	30%
	Modalità di relazione / acquisizione delle necessarie informazioni dai revisori secondari	10%
	Chiarezza della documentazione generale e tecnica presentata in relazione alle richieste contenute nel bando	10%
	Iscrizione in Albo Fornitori alla data di presentazione dell'offerta	2%
	<b>OFFERTA TECNICA</b>	<b>40%</b>
<b>PARAMETRI ECONOMICI</b>	Effort ore/anno stimato	15%
	Potenziale riduzione di effort per scorporo attività e internalizzazione in funzione Internal Audit di Prelios	
	Tariffario professionale per differenti profili risorse	
	Offerta economica oggetto dell'incarico	80%

Modalità di fatturazione	5%
<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>60%</b>

## 2.4 Svolgimento della Gara

Le attività valutative sulle offerte pervenute dai Partecipanti sono state eseguite dal *Team* condividendo i punteggi da attribuire; il *Team* ha poi elaborato e condiviso le conclusioni e le proposte di prosieguo dell'*iter* di gara da portare a conoscenza del Collegio Sindacale, verificando un sostanziale allineamento delle offerte economiche ricevute (le “**Offerte**”).

Gli esiti dell'applicazione del Modello sono stati trasmessi al Collegio Sindacale e sono di seguito sintetizzati:

	Peso	PwC	KPMG	Deloitte
<b>OFFERTA TECNICA</b>	40%	5,0	4,8	4,7
<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	60%	4,0	4,2	3,9
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>		<b>4,37</b>	<b>4,41</b>	<b>4,23</b>

Il Collegio ha ritenuto opportuno che venisse:

- a) approfondito se gli incarichi in essere con il Gruppo Prelios da parte di PwC, KPMG e Deloitte fossero compatibili con l'eventuale conferimento dell'incarico di revisione legale sulla base della normativa vigente e della disciplina comunque applicabile;
- b) fornito al Collegio Sindacale stesso un elenco esaustivo di tutti gli incarichi in essere attribuiti dal Gruppo ai tre Partecipanti;
- c) chiarito con i tre Partecipanti il perimetro di riferimento delle attività relative alla Polonia.

Infine, il Collegio Sindacale ha condiviso che venisse richiesto a tutti i Partecipanti un'offerta migliorativa (il “**Rilancio**”) – formulata in via non discriminatoria – per l'adeguamento delle condizioni economiche.

Ricevute le buste contenenti i Rilanci dei Partecipanti, non rilevando difformità o anomalie, il Modello di *Ranking* è stato conseguentemente aggiornato. Gli esiti del Rilancio vengono di seguito sintetizzati:

	Peso	PwC	KPMG	Deloitte
<b>OFFERTA TECNICA</b>	40%	5,0	4,8	4,7
<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	60%	4,9	4,1	4,0
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>		<b>4,91</b>	<b>4,38</b>	<b>4,29</b>

Previa decisione di non proseguire il processo selettivo con Deloitte, classificatosi all'ultimo posto sia nell'Offerta iniziale che nel Rilancio, il Collegio Sindacale ha ritenuto opportuno incontrare PwC e KPMG, al fine di ottenere alcuni ulteriori chiarimenti in merito all'organizzazione del *team*



di revisione che verrebbe, in caso di aggiudicazione dell’incarico, dedicato al Gruppo Prelios, ai processi decisionali interni al Partecipante, ai principali clienti operanti nel settore *real estate*, all’ammontare complessivo e al *mix* delle ore che ciascun Partecipante ha stimato per l’esecuzione dell’incarico.

Alla luce di quanto emerso nel corso delle riunioni tenutesi con i Partecipanti, il Collegio ha comunicato ai componenti del *Team* di essere pervenuto alla determinazione di chiedere a PwC e KPMG una ulteriore e ultima offerta economica (il “**Rilancio Finale**”). In tal senso, ha stabilito che detta ultima Offerta avrebbe dovuto prevedere in maniera vincolante che il tasso orario per eventuali incarichi futuri fosse pari al tasso orario applicato per l’attività di revisione legale.

Nello specifico, il Collegio, ritenendo di non immediata valutazione quale fosse la migliore proposta sulla base delle Offerte da ultimo presentate da PwC e KPMG, ha determinato che l’aggiudicatario della gara sarebbe stato il Partecipante che avrebbe presentato il Rilancio Finale migliore, con l’impegno da parte del Partecipante stesso di adeguare i corrispettivi da fatturare alle ore effettivamente consuntivate per l’esecuzione dell’incarico, nel caso in cui queste ultime dovessero risultare inferiori a quelle stimate in sede di Rilancio Finale.

A seguito del ricevimento delle offerte per il Rilancio Finale da parte dei due Partecipanti, si è proceduto all’apertura delle relative buste, con le risultanze che, di seguito, vengono evidenziate:

	<b>KPMG</b>		<b>PWC</b>	
	<b>Ore</b>	<b>Onorari €</b>	<b>Ore</b>	<b>Onorari €</b>
<b>ITALIA</b>	3.420	235.500	4.180	303.000
<b>GERMANIA</b>	955	77.000	1.125	90.000
<b>GRUPPO</b>	<b>4.375</b>	<b>312.500</b>	<b>5.305</b>	<b>393.000</b>
<b>Rate medio</b>	<b>71</b>		<b>74</b>	

E’ stato, altresì, predisposto il Modello di Ranking, come segue e limitatamente al conseguente aggiornamento della sezione dedicata all’offerta economica:

	<b>Peso</b>	<b>PwC</b>	<b>KPMG</b>
<b>OFFERTA TECNICA</b>	40%	5,0	4,8
<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	60%	4,1	5,0
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>		<b>4,43</b>	<b>4,89</b>

Ai sensi dell’art. 16, comma 3, lettera e), del Regolamento, il Collegio Sindacale ha convalidato la relazione sulle conclusioni della procedura di selezione all’uopo predisposta dalla Società e conservata agli atti della stessa.

### **3 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le analisi compiute sulle Offerte e sulle informazioni integrative ricevute hanno evidenziato, tra l’altro, che:

- (i) le modalità di svolgimento della revisione illustrate nelle Offerte, anche considerate le ore e il *mix* di risorse professionali previste, risultano generalmente adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- (ii) le Offerte contengono specifiche e motivate dichiarazioni concernenti l'impegno a comprovare il possesso dei requisiti d'indipendenza previsti dalla legge, con particolare riferimento agli artt. 10 e 17 del Decreto, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente;
- (iii) le società di revisione legale (le “**Società Offerenti**”) risultano disporre di organizzazione e idoneità tecnico professionali adeguate alle dimensioni e alla complessità dell'incarico ai sensi degli artt. 10-bis, 10-ter, 10-quater e 10-quinquies del Decreto ed il possesso dei requisiti previsti dal Regolamento.

### 3.1 Aspetti qualitativi

- (i) Valutazione delle società di revisione legale e dei loro *network*: le Società Offerenti hanno maturato una rilevante esperienza nell'attività di revisione di società quotate italiane del settore immobiliare di grandi dimensioni aventi struttura organizzativa e complessità gestionale paragonabili a quelle del Gruppo. In tale area di valutazione, è stata prestata attenzione anche all'esame degli incarichi in corso e/o in scadenza.
- (ii) Valutazione dei *team* di revisione: i gruppi di lavoro proposti dalle Società Offerenti si compongono di risorse dotate di competenze e di esperienza nel settore. Nell'ambito di tale area di valutazione particolare *focus* è stato dato alla valutazione del profilo del *partner* responsabile e dei *team* dedicati agli ambiti specialistici (Principi Contabili Internazionali, Area Fiscale, Normativa e Regolamentazione; *Information Technology, Evaluation e Capital Market*).
- (iii) Valutazione dell'approccio metodologico: nell'ambito dell'approccio metodologico si è riscontrato che le Società Offerenti hanno sviluppato sistemi e processi idonei al fine di individuare e analizzare i rischi di revisione e calibrare gli approcci specifici e i piani di *audit* e di verifica.

### 3.2 Aspetti quantitativi

Sotto il profilo quantitativo, il costo complessivo indicato nelle Offerte finali pervenute per le attività di revisione legale del bilancio individuale e consolidato del Gruppo e per i servizi connessi risulta essere in linea con le aspettative della mandante, con rilevanti differenze in termini di monte ore stimato e di *mix* delle risorse professionali utilizzabili. Si può, infatti, notare che, a sostanziale parità di tassi orari medi e per singola figura professionale, l'Offerta di KPMG prevede un sostanziale minor coinvolgimento di risorse *senior* (*Partner e Manager*).

## 4 RACCOMANDAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale:

- sulla base della procedura svolta, che si è composta di una prima Offerta e di due successivi Rilanci, nonché delle valutazioni sugli esiti delle stesse;

- tenuto conto che l'art. 16, comma 2, del Regolamento prevede che la raccomandazione motivata del Collegio Sindacale debba contenere almeno due possibili alternative di conferimento ai fini di consentire la facoltà di scelta;
- considerato che, sempre il citato art. 16, comma 2, del Regolamento richiede al Collegio Sindacale di esprimere una preferenza debitamente giustificata,

### **RACCOMANDA**

che l'Assemblea dei Soci conferisca l'incarico di **revisione legale** della **Società PRELIOS S.p.A.** per gli esercizi 2017-2025 alla società **KPMG S.p.A.** o alla società **PricewaterhouseCoopers S.p.A.**.

Le condizioni economiche e le principali condizioni contrattuali relative alle predette società di revisione sono riportate, rispettivamente, in **Allegato 1** e **Allegato 2** alla presente Raccomandazione; e tra le due

### **ESPRIME LA PROPRIA PREFERENZA**

nei confronti della società **KPMG S.p.A.**, in quanto - alla luce di una sostanziale equivalenza degli aspetti qualitativi - evidenzia un'Offerta economica più competitiva in considerazione di quanto descritto in precedenza in merito al *mix* di risorse professionali impiegate, che paiono risultare più coerenti alle caratteristiche dell'incarico da conferire.

Al Consiglio di Amministrazione si inviano, unitamente alla presente, gli schemi di convenzioni e le condizioni generali di contratto applicabili presentate dalla citata società congiuntamente ai documenti di Offerta.

## **5 DICHIARAZIONI**

Il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 16, comma 2, del Regolamento dichiara che la presente Raccomandazione non è stata influenzata da parti terze e che non è stata applicata alcuna delle clausole del tipo di cui al paragrafo 6 dello stesso articolo del Regolamento.

Il Collegio Sindacale di Prelios S.p.A.

(nella sua qualità di *Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile*)

Milano, 6 aprile 2017

## **IL COLLEGIO SINDACALE**

**Dott. Giorgio Loli - Presidente**

**Dott. Marco de Ruvo**

**Dott.ssa Michela Zeme**

**Allegato 1****Società di Revisione: KPMG S.p.A.**

Sede Legale in: Milano, Via Vittor Pisani n. 25 (20125)  
 Numero Iscrizione Albo: Sezione A, n. 70623

Codice fiscale e Registro Imprese: 00709600159

**Onorari di revisione**

GRUPPO	Attività	Ore (*)	Onorari
	Revisione del bilancio di esercizio (**)	2.457	177.800
	Revisione del bilancio consolidato (**)	655	46.400
	Verifica della regolare tenuta della contabilità (***)	493	32.300
	Revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato e dei prospetti contabili inclusi nella relazione finanziaria semestrale del gruppo	770	56.000
	<b>TOTALE</b>	<b>4.375</b>	<b>312.500</b>

(\*) piramide di attribuzione delle Ore per figura professionale: Partner 7,4%, Manager 17,3%, Senior 36% e Staff 39,3%. Tale mix corrisponde alla media tra il mix applicato a Prelios S.p.A. (8% - 18% - 36% - 38%) e il mix applicato alle altre società del Gruppo (7% - 17% - 36% - 40%)

(\*\*) dato comprensivo delle attività relative all'espressione del giudizio di coerenza sulla Relazione Governo Societario e gli Assetti Proprietari e sulla Relazione sulla Gestione con il Bilancio

(\*\*\*) dato comprensivo delle attività finalizzate alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali

Il totale degli onorari come sopra indicato è da considerare come importo totale *forfait* omnicomprendente (il "**Forfait**"). Non è previsto pertanto alcun adeguamento ISTAT o revisione prezzi fatto salvo quanto specificato nell'ambito del successivo paragrafo "Dichiarazioni richieste e rese nell'Offerta" - punto ii.

A tale *Forfait* saranno da aggiungere le spese vive (viaggi, pernottamenti, etc.) che vengono addebitate puntualmente a consuntivo comunque entro la misura massima del 5%.

Nell'offerta integrale KPMG S.p.A. sono state indicate le tariffe professionali utilizzate per la determinazione del *Forfait*, per singola figura professionale prevista, con indicazioni percentuali dei mix professionali medi e separazione per Italia e Germania.

Al *Forfait* si dovrà aggiungere il contributo di vigilanza dovuto alla Consob in attuazione dell'art. 40 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche e integrazioni ove applicabile, nonché l'IVA.

## Dichiarazioni richieste e rese nell’Offerta

Unitamente all’offerta, KPMG S.p.A. ha reso le seguenti dichiarazioni o indicazioni:

- i. le tariffe professionali, utilizzate per la determinazione del *Forfait*, saranno valide anche per la determinazione del corrispettivo dovuto per ulteriori attività al momento non previste, ma che si dovessero rendere necessarie od opportune nel corso del novennio di riferimento, anche nell’ambito di eventuali Operazioni Straordinarie in cui sia richiesto il parere di una società di revisione;
- ii. impegno di adeguamento in riduzione del *Forfait*, su base annuale, ove le ore effettivamente consuntivate dovessero risultare inferiori a quelle stimate;
- iii. precisazione che l’impegno sulla Polonia, considerato marginale, è ricompreso nelle ore dedicate al consolidato - al pari di quanto ad oggi effettuato dal Revisore Uscente Ernst & Young - il quale si limita ad una *desk analysis* da Milano, senza emissione di alcuna specifica *opinion*;
- iv. rispettiva contribuzione, in termini di importi relativi al bilancio consolidato e separato di Prelios S.p.A., delle seguenti realtà: Germania, Prelios SGR, Prelios Credit Servicing, Prelios Integra e Focus Investments sul totale corrispettivi relativi al bilancio consolidato e separato di Prelios S.p.A..

## Altre condizioni contrattuali

L’attività di transizione con il Revisore Uscente è a carico di KPMG S.p.A..

Altre clausole e condizioni saranno da definire in sede di disegno dell’impianto contrattuale, secondo le prassi applicabili.

**Allegato 2****Società di Revisione: PricewaterhouseCoopers S.p.A. (PwC S.p.A.)**

Sede Legale in: Milano, Via Monte Rosa, 91 (20149) Numero  
Iscrizione Registro Revisori Legali: 119644

Codice fiscale e Registro Imprese: 12979880155

**Onorari di revisione**

	Attività		
		Ore (*)	Onorari
<b>GRUPPO</b>	Revisione dei bilanci di esercizio (**)	2.500	183.000
	Revisione del bilancio consolidato e dei reporting package (**)	1.125	86.000
	Verifica della regolare tenuta della contabilità (***)	730	53.000
	Revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato e dei prospetti contabili inclusi nella relazione finanziaria semestrale del gruppo	950	71.000
	<b>TOTALE</b>	<b>5.305</b>	<b>393.000</b>

(\*) piramide di attribuzione delle Ore per figura professionale: Partner 11%, Manager 26%, Senior 30% e Staff 33% per tutte le attività

(\*\*) dato comprensivo delle attività relative all'espressione del giudizio di coerenza sulla Relazione Governo Societario e gli Assetti Proprietari e sulla Relazione sulla Gestione con il Bilancio

(\*\*\*) dato comprensivo delle attività finalizzate alla sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali

Il totale degli onorari come sopra indicato è da considerare come importo totale *forfait* omnicomprendente (il "**Forfait**"). Non è previsto pertanto alcun adeguamento ISTAT o revisione prezzi fatto salvo quanto specificato nell'ambito del successivo paragrafo "Dichiarazioni richieste e rese nell'Offerta" - punto ii.

Il *Forfait* include anche tutte le spese vive (viaggi, pernottamenti, etc.).

Nell'offerta integrale PwC S.p.a. sono state indicate le tariffe professionali utilizzate per la determinazione del *Forfait*, per singola figura professionale prevista, con indicazioni percentuali dei mix professionali medi e separazione per Italia e Germania.

Al *Forfait* si dovrà aggiungere il contributo di vigilanza dovuto alla Consob in attuazione dell'art. 40 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche e integrazioni ove applicabile, nonché l'IVA.

**Dichiarazioni richieste e rese nell'Offerta**

Unitamente all'offerta, PwC S.p.A. ha reso le seguenti dichiarazioni o indicazioni:

- i. le tariffe professionali, utilizzate per la determinazione del *Forfait*, saranno valide anche per

la determinazione del corrispettivo dovuto per ulteriori attività al momento non previste, ma che si dovessero rendere necessarie od opportune nel corso del novennio di riferimento, anche nell'ambito di eventuali Operazioni Straordinarie in cui sia richiesto il parere di una società di revisione;

- ii. impegno di adeguamento in riduzione del *Forfait*, su base annuale, ove le ore effettivamente consuntivate dovessero risultare inferiori a quelle stimate;
- iii. precisazione che l'impegno sulla Polonia, considerato marginale, è ricompreso nelle ore dedicate al consolidato - al pari di quanto ad oggi effettuato dal Revisore Uscente Ernst & Young - il quale si limita ad una *desk analysis* da Milano, senza emissione di alcuna specifica *opinion*;
- iv. rispettiva contribuzione, in termini di importi relativi al bilancio consolidato e separato di Prelios S.p.A., delle seguenti realtà: Germania, Prelios SGR, Prelios Credit Servicing, Prelios Integra e Focus Investments sul totale corrispettivi relativi al bilancio consolidato e separato di Prelios S.p.A..

### **Altre condizioni contrattuali**

L'attività di transizione con il Revisore Uscente è a carico di PwC S.p.A..

Altre clausole e condizioni saranno da definire in sede di disegno dell'impianto contrattuale, secondo le prassi applicabili.

**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](http://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](http://www.emarketstorage.com)) nonché pubblicata sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://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.”*

**RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE**

(Redatta ai sensi dell'art. 123-ter del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n.58)

**INDICE**

<b>GLOSSARIO.....</b>	<b>24</b>
<b>PREMESSA E CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>26</b>
<b>SEZIONE I – POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE. ....</b>	<b>27</b>
<b>1. PRINCIPI E OBIETTIVI .....</b>	<b>27</b>
<b>2. GOVERNANCE IN MATERIA DI REMUNERAZIONE.....</b>	<b>28</b>
2.1 <i>IL RUOLO DELL'ASSEMBLEA.....</i>	28
2.2 <i>IL RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....</i>	28
2.3 <i>IL RUOLO DEL COMITATO PER LA REMUNERAZIONE .....</i>	28
2.4 <i>IL RUOLO DEL COLLEGIO SINDACALE.....</i>	29
<b>3. DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DELLA POLITICA.....</b>	<b>30</b>
<b>4. CONTENUTO DELLA POLITICA: CRITERI DI REMUNERAZIONE E PRINCIPALI ELEMENTI ...</b>	<b>30</b>
4.1 <i>CRITERI DI REMUNERAZIONE.....</i>	30
4.2 <i>PRINCIPALI ELEMENTI .....</i>	31
<b>5. LA REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....</b>	<b>33</b>
<b>6. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI INVESTITI DI PARTICOLARI CARICHE.....</b>	<b>34</b>
<b>7. DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE.....</b>	<b>35</b>
<b>8. COMPONENTE VARIABILE ANNUALE (MBO).....</b>	<b>37</b>
<b>9. COMPONENTE VARIABILE PLURIENNALE (LTI) .....</b>	<b>38</b>
<b>10. ALTRE PATTUZIONI CORRELATE ALLA REMUNERAZIONE.....</b>	<b>42</b>
10.1 <i>INDENNITÀ IN CASO DI DIMISSIONI, LICENZIAMENTO O CESSAZIONE DEL RAPPORTO.....</i>	42
10.2 <i>PATTI DI NON CONCORRENZA E DI NON SOLICITATION .....</i>	42
<b>11. CAMBIAMENTI DELLA POLITICA RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE.....</b>	<b>43</b>
<b>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.....</b>	<b>44</b>
<b>SEZIONE II – COMPENSI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE. ....</b>	<b>47</b>
<b>A) PRIMA PARTE .....</b>	<b>47</b>
<b>12 I COMPENSI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2016.....</b>	<b>47</b>
12.1 <i>IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA.....</i>	47
12.2 <i>IL COLLEGIO SINDACALE IN CARICA.....</i>	50

<b>13. LA REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI INVESTITI DI PARTICOLARI CARICHE IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2016.....</b>	<b>51</b>
13.1 <i>IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....</i>	51
<b>14. LA REMUNERAZIONE DEI DIRETTORI GENERALI IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2016. ....</b>	<b>52</b>
<b>15. LA REMUNERAZIONE DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE IN CARICA AL 31 DICEMBRE 2016.....</b>	<b>54</b>
<b>16. LA REMUNERAZIONE DEI SOGGETTI CHE HANNO RICOPERTO PER UNA FRAZIONE DELL'ESERCIZIO 2016 LA CARICA DI COMPONENTE DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO O DI DIRIGENTE CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE. ....</b>	<b>55</b>
16.1 <i>AMMINISTRATORI NON ESECUTIVI.....</i>	55
16.2 <i>L'AMMINISTRATORE DELEGATO.....</i>	55
16.3 <i>DIRIGENTE CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE - CHIEF FINANCIAL OFFICER E DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI .....</i>	57
16.4 <i>IL PRESIDENTE DEL COLLEGIO SINDACALE.....</i>	57
<b>B) SECONDA PARTE.....</b>	<b>58</b>
<b>TABELLA: COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E AGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE. ....</b>	<b>58</b>
<b>TABELLA: PIANI DI INCENTIVAZIONE MONETARI A FAVORE DEI COMPONENTI DELL'ORGANO DI AMMINISTRAZIONE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICHE. ....</b>	<b>59</b>
<b>TABELLA: PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEI DIRETTORI GENERALI.....</b>	<b>60</b>
<b>TABELLA: PARTECIPAZIONI DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICA .....</b>	<b>61</b>

## 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](http://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 raggiunto una consolidata importanza nell'ambito delle discussioni sulla definizione di un efficace assetto di governo societario e, conseguentemente, hanno ricevuto e continuano a ricevere una crescente attenzione anche a livello normativo e regolamentare, nonché di autodisciplina, 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 esponano 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 (ivi incluso il Presidente), 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 2016 pubblicata sul Sito sezione *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 dei principi 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 tende a determinare 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 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 proposito, nelle Relazioni degli scorsi anni era stato evidenziato che, tenuto conto del contesto di riferimento e della peculiare fase evolutiva che il Gruppo stava attraversando, non era stato adottato un piano di incentivazione variabile su base pluriennale (Piano LTI) ancorché fosse 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.

Tale intendimento si è in seguito attuato con l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del 12 maggio 2016, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, di un Piano LTI (come di seguito specificato) che contempla, altresì, 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), anche 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 2016<sup>4</sup>, sono:

- amministratori investiti di particolari cariche, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Giorgio Luca Bruno al quale sono state attribuite specifiche deleghe gestionali ed è da qualificarsi quale amministratore esecutivo;
- amministratori non investiti di particolari cariche, i Consiglieri Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Giovanni Angelo Carlo Gilli, Valeria Leone, 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, eventualmente integrato in casi particolari in cui

---

<sup>4</sup> In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica, 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.

Nel 2016, hanno rassegnato le proprie dimissioni da componenti del Consiglio di amministrazione: in data 21 marzo, Sergio Iasi (già Amministratore Delegato – CEO) e, in data 24 maggio, Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente).

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 e con specifico riferimento agli amministratori esecutivi, prevedere un adeguato bilanciamento della remunerazione fissa rispetto alla remunerazione complessiva, con un peso da determinarsi di volta in volta anche in funzione delle componenti di remunerazione variabile adottate ed implementate.

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 2016, 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 2016, 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 2016, il Consiglio di Amministrazione ha considerato "dirigente con responsabilità strategiche" il Direttore Generale Riccardo Serrini, nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo, e il "Chief Financial Officer - Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari", ruolo ricoperto fino al 24 agosto da Marco Andreasi e, successivamente, da Sergio Cavallino.

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 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, prevedere un adeguato bilanciamento della remunerazione fissa rispetto alla remunerazione complessiva, con un peso da determinarsi di volta in volta anche in funzione delle componenti di remunerazione variabile adottate ed implementate.

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 2016, 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 2016, non si sono verificati tali presupposti (evidenziandosi che la RAL attribuita al Direttore Generale Riccardo Serrini tiene anche conto dell'attività svolta in qualità di Amministratore Delegato di Prelios Credit Servicing S.p.A.).



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 - a seconda delle circostanze - dall'Amministratore Delegato/amministratori esecutivi ovvero dal Direttore Generale 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 (fatto salvo il caso in cui il Direttore Generale sia il principale responsabile della gestione, nel qual caso il Comitato Remunerazione potrà proporre al Consiglio di Amministrazione un incentivo massimo più elevato, in ogni caso non superiore al 100% 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 eventualmente 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.

La finalizzazione e conseguente attribuzione dell'MBO per il 2017 – previa valutazione e approvazione da parte dei competenti organi sociali ed in conformità alla presente Politica – è valutata, anche in termini di perimetro di applicazione e tenuto conto della specifica situazione e delle relative prospettive, avuto riguardo alla definizione e approvazione del *Budget 2017*, 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 adottare - di regola - un sistema di incentivazione pluriennale, avuto riguardo al fatto che presupposto di tale sistema (Piano LTI) è il Piano Industriale approvato dalla Società.

In linea generale, i beneficiari del Piano LTI sono, 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 - a seconda delle circostanze - dall'Amministratore Delegato/amministratori esecutivi ovvero dal Direttore Generale 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 partecipare al piano LTI eventualmente definito a livello di Gruppo, sulla base dei regolamenti approvati dai competenti organi sociali delle stesse, tenendo conto delle peculiarità proprie e della normativa speciale di vigilanza applicabile alle società di gestione del risparmio ed agli intermediari finanziari, pur in un quadro di coerenza con la Politica sulla Remunerazione ed il Piano LTI di

Gruppo. 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 di ciascuna componente. 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 determinate ipotesi, durante il periodo di vigenza del Piano LTI, il destinatario cessa la sua partecipazione allo stesso, ma sono previsti dei meccanismi per riconoscere - parzialmente o integralmente, a seconda dei casi - quanto eventualmente già maturato.

Si rammenta che nelle ultime Relazioni degli scorsi anni era stato evidenziato che, in considerazione della fase evolutiva che stava attraversando 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 – sarebbe stata 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.

Tale intendimento si è in seguito attuato con l’approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, del Piano LTI 2016-2018 che – in coerenza con i sopra richiamati criteri e linee guida della Politica – si propone

di: (i) supportare il raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale adottato dalla Società; (ii) maggiormente allineare gli interessi del *management* a quelli degli azionisti; (iii) favorire la *retention* del *management* più significativamente responsabile nel conseguimento di tali obiettivi.

I partecipanti previsti al Piano LTI sono gli amministratori investiti di particolari cariche, il Direttore Generale e i dirigenti con responsabilità strategica nonché i *managers* più rilevanti per il conseguimento degli obiettivi aziendali.

La struttura del Piano LTI prevede due componenti e, segnatamente:

- (i) una componente “triennale chiusa” (con peso del 60% sul totale del premio) con erogazione unica della quota parte di premio eventualmente maturata alla chiusura dei conti dell’esercizio 2018 (subordinatamente alla permanenza in azienda del partecipante al Piano alla fine del terzo anno di durata) nonché
- (ii) una componente “annuale *rolling*” (con peso del 40% sul totale del premio) finalizzata al conseguimento della sostenibilità dei risultati nel tempo, con erogazione scaglionata su tre anni.

Le due componenti del premio, l’una indipendente dall’altra, sono basate sui seguenti obiettivi:

- componente “triennale chiusa”: maggior valore di Free Cash Flow (“FCF”) cumulato del triennio 2016-2018, dedotto il costo aziendale di quanto eventualmente maturato dai *manager* coinvolti nel Piano LTI a fronte della componente annuale “*rolling*”;
- componente “annuale *rolling*”: maggior valore dell’EBIT consolidato di Gruppo.

Per ambedue le componenti, gli obiettivi di Piano Industriale saranno assunti come livello soglia, oltre il quale l’incentivo matura, così da garantire l’autofinanziamento del sistema adottato.

La consuntivazione degli obiettivi conseguiti è di esclusiva competenza dei competenti organi sociali e il grado di raggiungimento sarà determinato a perimetro di attività costante, ovvero neutralizzando gli effetti di eventuali acquisizioni e/o cessioni di aziende e/o rami d’azienda e/o di altre operazioni similari che possano avere una materiale influenza. In ogni caso, la consuntivazione avverrà al netto del costo e/o del pagamento di altri eventuali incentivi (MBO, *Una Tantum*) e/o di altre voci di costo da considerarsi di competenza e/o di accadimento nel periodo di riferimento.

E’, inoltre, previsto che in caso di revisione del Piano Industriale le percentuali di ripartizione dei risultati migliorativi di EBIT e FCF previsti nel Piano LTI potranno essere modificate a insindacabile giudizio della Società, al fine di meglio riflettere le situazioni di maggior o minor livello di sfida degli obiettivi stessi. L’erogazione degli incentivi sarà, comunque, soggetta ad una verifica di compatibilità con la situazione finanziaria di Gruppo, esposta anche ad effetti di carattere non ricorrente che esulano da quanto ricompreso nel FCF oggetto di incentivazione.

Come in precedenza evidenziato, il Piano LTI definisce gli importi massimi dell’incentivo erogabile per ogni ruolo aziendale in coerenza con i richiamati criteri della Politica.

Il Piano LTI, infine, prevede clausole che consentono di sottoporre la remunerazione variabile a meccanismi di correzione: *malus condition* e *claw back*.

Il primo meccanismo di correzione (*malus condition*) prevede che il pagamento degli incentivi maturati, ma non corrisposti, sia sospensivamente condizionato al fatto che, alla relativa data di pagamento, il destinatario:

- non sia incorso in provvedimenti disciplinari in funzione, tra l'altro, di quanto stabilito dal Codice Etico e dal Modello Organizzativo ex D.lgs. 231/2001 adottati dalla Società;
- non abbia posto in essere, nell'ambito delle proprie mansioni, comportamenti (anche di carattere omissivo) o altre violazioni di obblighi di legge o regolamentari che abbiano determinato o possano determinare, a carico del destinatario e/o della Società, provvedimenti sanzionatori emanati dalla Consob o da altre Autorità.

Ai fini di quanto precede, i competenti organi sociali, nel determinare la decurtazione o l'azzeramento del *bonus*, terranno conto a loro insindacabile giudizio della gravità della violazione, in considerazione tra l'altro:

- della natura e tipologia delle norme violate (a tal fine, assumono massimo rilievo le violazioni di norme di legge e di regolamento);
- dei rischi a cui è esposta la Società in conseguenza delle predette violazioni;
- della rilevanza effettiva della violazione (anche in termini di frequenza e in funzione della buona fede del soggetto) e degli effetti (anche potenziali) sull'operatività aziendale e sulla solidità patrimoniale della Società;
- della rilevanza esterna della violazione nei confronti di clienti, fornitori, autorità, investitori, *stakeholder* e pubblico in generale, anche in relazione a possibili danni reputazionali.

Il secondo meccanismo di correzione previsto (*claw back*) prevede che nel caso in cui, entro il termine di tre anni dalla data di corresponsione di un incentivo, risulti che tale incentivo sia stato corrisposto sulla base di dati errati o falsi e/o di condotte dolose o gravemente colpose del relativo destinatario, il Consiglio di Amministrazione avrà il diritto di richiedere al relativo destinatario, e tale destinatario sarà tenuto, a restituire alla Società l'intero importo dell'incentivo anche mediante trattenute sui compensi di fine rapporto o di altra natura non ancora liquidate.

L'obbligo di restituzione mantiene la propria efficacia anche nel caso di cessazione del rapporto del destinatario con la Società.

Per completezza informativa, si evidenzia che il Piano LTI indica la facoltà da parte del Consiglio di Amministrazione – a sua discrezione e insindacabile giudizio – di eventualmente prevedere, in aumento o diminuzione, la variazione della sopra richiamata componente “triennale chiusa” in funzione dell'andamento del *Total Shareholders Return* – TSR (con un *cap* alla correzione) al fine di poter prevedere una correlazione con l'andamento del titolo Prelios determinando, pertanto, il

coinvolgimento dell'Assemblea a cui, ai sensi della disciplina applicabile, è riservata la competenza per l'approvazione dei c.d. "piani di compensi basati su strumenti finanziari".

Nel 2016, tale facoltà non è stata avviata e implementata.

## **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.

Si segnala che, alla data del 31 dicembre 2016, è in essere il riconoscimento – approvato dal Consiglio di Amministrazione, previa valutazione favorevole del Comitato per la Remunerazione – al Direttore Generale di una annualità lorda (calcolata sulla base della remunerazione annua fissa lorda e della media della remunerazione variabile degli ultimi tre anni) a titolo di incentivo all'esodo, in caso di risoluzione del rapporto di lavoro ad iniziativa aziendale per motivi diversi dalla giusta causa, in aggiunta al preavviso contrattuale (pari a 6 mesi).

### ***10.2 Patti di non concorrenza e di non solicitation***

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 solicitation*, 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 solicitation*, 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, evidenziandosi – con specifico riferimento al bilanciamento della remunerazione fissa rispetto alla remunerazione complessiva degli amministratori esecutivi e dei dirigenti con responsabilità strategiche – l'adozione di una formulazione più flessibile che non indica una soglia fissa predeterminata, onde consentire di poter considerare più opportunamente le mutevoli contingenti circostanze e assicurare comunque un adeguato bilanciamento, anche in funzione delle diverse componenti variabili della remunerazione che possono, di volta in volta, essere effettivamente implementate.

\*.\*.\*

*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**

<i><u>Elementi indicati nello Schema 7-bis dell'Allegato 3A al Regolamento Emittenti</u></i>	<i><u>Riferimenti ai paragrafi della presente Relazione sulla Remunerazione</u></i>
<b>a)</b> 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>b)</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.
<b>c)</b> Il nominativo degli esperti indipendenti eventualmente intervenuti nella predisposizione della politica delle remunerazioni.	Paragrafo 3.
<b>d)</b> Le finalità perseguite con la politica delle remunerazioni, i principi che ne sono alla base e gli eventuali cambiamenti della politica delle remunerazioni rispetto all'esercizio finanziario precedente.	Paragrafi 1, 6, 7, 8 e 9.
<b>e)</b> 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.
<b>f)</b> La politica seguita con riguardo ai benefici non monetari.	Paragrafi 4, 6 e 7.
<b>g)</b> Con riferimento alle componenti variabili, una descrizione degli obiettivi di performance in base ai quali vengono assegnate,	Paragrafi 8 e 9.



<p>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.</p>	
<p><b>h)</b> 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.</p>	<p>Paragrafi 8 e 9.</p>
<p><b>i)</b> 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.</p>	<p>Paragrafi 1 e 4.</p>
<p><b>j)</b> 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>.</p>	<p>Paragrafi 8 e 9.</p>
<p><b>k)</b> 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.</p>	<p>N/A</p>
<p><b>l)</b> 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.</p>	<p>Paragrafo 10.</p>
<p><b>m)</b> Informazioni sulla presenza di eventuali coperture assicurative, ovvero previdenziali o pensionistiche, diverse da quelle obbligatorie.</p>	<p>Paragrafi 4.2, 5, 6 e 7.</p>
<p><b>n)</b> La politica retributiva eventualmente seguita con riferimento: (i) agli amministratori indipendenti, (ii) all’attività di partecipazione a comitati e (iii) allo svolgimento di particolari</p>	<p>Paragrafi 5 e 6.</p>

incarichi (presidente, vice presidente, etc.).	
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, dei direttori generali e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche.**

Nella presente sezione sono illustrate (i) nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e controllo, il Direttore Generale nonché gli altri 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 2016 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 2016 la carica di componente dell'organo di amministrazione e di controllo, di Direttore Generale o di altro dirigente con responsabilità strategiche.

Nel corso dell'esercizio 2016, a seguito della cessazione del rapporto con la Società dell'Amministratore Delegato Sergio Iasi, non è stato nominato un nuovo Amministratore Delegato ma un Direttore Generale il cui ruolo è stato assunto da Riccardo Serrini..

Si segnala che nell'esercizio 2016 – rispetto ai compensi attribuiti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale nonché al Direttore Generale Riccardo Serrini – non sono stati percepiti compensi complessivi più elevati da parte di altri dirigenti con responsabilità strategiche.

### **A) Prima Parte**

## **12 I compensi dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo in carica al 31 dicembre 2016.**

### ***12.1 Il Consiglio di Amministrazione in carica.***

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 2016<sup>5</sup>, sono:

- amministratori investiti di particolari cariche, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Giorgio Luca Bruno al quale sono state attribuite specifiche deleghe gestionali ed è, perciò, da qualificarsi quale amministratore esecutivo;
- amministratori non investiti di particolari cariche, i Consiglieri Anna Maria Artoni, Mirja Cartia d'Asero, Rosa Cipriotti, Giovanni Angelo Carlo Gilli, Valeria Leone, 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, 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

---

<sup>5</sup> In data 16 ottobre 2015, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha nominato il Consiglio di Amministrazione, 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.

Nel 2016, hanno rassegnato le proprie dimissioni da componenti del Consiglio di amministrazione: in data 21 marzo, Sergio Iasi (già Amministratore Delegato – CEO) e, in data 24 maggio, Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente).

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 2016, 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 30.000,00 per la carica di Consigliere nonché Euro 20.000,00 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*;
- Mirja Cartia d'Asero 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 nonché, in relazione ad altra carica assunta nella controllata Prelios SGR S.p.A., Euro 30.163,93 quale componente del Consiglio di Amministrazione ed Euro 6.415,30 quale componente di un Comitato;
- Rosa Cipriotti ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere nonché Euro 20.000,00 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché Euro 13.497,27 per la carica di componente del Consiglio di Amministrazione della controllata Prelios Credit Servicing S.p.A.;
- Giovanni Gilli ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 30.000,00 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 30.000,00 per la carica di Consigliere;
- 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 30.000,00 per la carica di Consigliere, Euro 20.000,00 quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* nonché Euro 15.000,00 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 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 in carica.**

L'Assemblea del 19 maggio 2016, in occasione della nomina del Collegio Sindacale, ha definito un compenso di Euro 32.000,00 fisso lordo annuo per ciascuno dei componenti effettivi Marco de Ruvo e Michela Zeme nonché un compenso fisso lordo annuo di Euro 50.000,00 per il Presidente del Collegio Sindacale Giorgio Loli.

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 – con riferimento all'esercizio 2016 – ha in essere un incarico in una società partecipata da Prelios S.p.A.. Per tale incarico è stato corrisposto un emolumento pari a Euro 15.000,00.

Il Collegio Sindacale in carica scade, per compiuto mandato, con l'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.

\*

Tenuto conto di quanto sopra, per l'esercizio 2016, i componenti del Collegio Sindacale attualmente in carica hanno percepito i compensi di seguito nominativamente evidenziati, relativamente al pro-rata di competenza:

- Giorgio Loli ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 29.315,07 per la carica di Presidente del Collegio Sindacale;
- Marco de Ruvo ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 33.922,04 per la carica di Sindaco Effettivo nonché Euro 15.000,00 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 33.922,04 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 2016.**

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 al sistema di incentivazione variabile pluriennale LTI in conformità alla Politica in materia di remunerazione adottata.

Il Presidente ha percepito, per l'esercizio 2016, un emolumento complessivo fisso annuo lordo pari a Euro 430.000,00 di cui Euro 30.000,00 per la carica di Consigliere ed Euro 400.000,00 per la carica di Presidente esecutivo.

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 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 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 2016 pubblicata sul Sito sezione *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 19 maggio 2016 ha espresso voto favorevole, nonché in linea con il *benchmark* di mercato per posizioni analoghe.

#### 14. La remunerazione dei direttori generali in carica al 31 dicembre 2016.

Come già comunicato al mercato in data 21 marzo 2016, a seguito delle dimissioni di Sergio Iasi (già Consigliere e Amministratore Delegato della Società) il Consiglio di Amministrazione, al fine di assicurare continuità gestionale e piena operatività alla Società, ha provveduto a istituire, come contemplato dallo Statuto Sociale, una Direzione Generale, che è stata affidata a Riccardo Serrini – attuale Amministratore Delegato della società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A. – valutando questa la soluzione più opportuna ed efficace per mantenere l’assetto di *governance* in linea con quello adottato. Al Direttore Generale Riccardo Serrini, nell’ambito delle responsabilità organizzative al medesimo riconosciute dal Consiglio di Amministrazione, sono state dunque attribuite specifiche deleghe gestionali.

Per maggiori dettagli su quanto sopra, si rinvia in proposito alla “Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari” per l’esercizio 2016 pubblicata sul Sito sezione *governance*.

Si segnala altresì che, con decorrenza dal mese di agosto 2016, Riccardo Serrini è stato assunto a tutti gli effetti in Prelios, prevedendosi un parziale distacco di quest’ultimo (quale Amministratore Delegato) nella società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A., per quota parte del suo tempo, pari al 40%. In precedenza era stato previsto il distacco del medesimo (quale Direttore Generale) al 50% in Prelios (rimanendo per il restante 50% in Prelios Credit Servicing S.p.A.) con il riconoscimento di un compenso *una tantum* erogato in proporzione al tempo di permanenza nell’incarico, quale integrazione della remunerazione per il maggior impegno richiesto (*i.e.* 30 luglio 2016).

Pertanto, i costi relativi alla struttura remunerativa del Direttore Generale sono suddivisi tra le suddette società (mediante riaddebito del pro-quota dalla Società a Prelios Credit Servicing S.p.A. e viceversa) in proporzione alla percentuale del distacco, non prevedendosi ulteriori compensi aggiuntivi per la carica di Amministratore Delegato della società controllata.

L’attuale remunerazione del Direttore Generale Riccardo Serrini – approvata dal Consiglio di Amministrazione previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione – prevede:

- una componente fissa annua lorda pari a Euro 385.000,00 per il ruolo di Direttore Generale di Prelios, che tiene anche conto dell’impegno e responsabilità derivanti dalla carica di Amministratore Delegato nella società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A.;
- una componente variabile annuale MBO conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali, fino ad un massimo del 60% della suddetta RAL, ripartita (i) per il 60% dell’importo massimo in funzione degli obiettivi assegnati dalla Società e (ii) per il restante 40% dell’importo massimo sulla base di obiettivi definiti da Prelios Credit Servicing S.p.A.;
- una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI);



- *benefits*.

Il Consiglio di Amministrazione, previo unanime parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha inoltre approvato il riconoscimento al Direttore Generale – in caso di risoluzione del rapporto di lavoro ad iniziativa aziendale per motivi diversi dalla giusta causa, in aggiunta al preavviso contrattuale (pari a 6 mesi) – di una annualità lorda (calcolata sulla base della remunerazione annua fissa lorda e della media della remunerazione variabile degli ultimi tre anni) a titolo di incentivo all'esodo.

Il Direttore Generale ha percepito complessivamente, per l'esercizio 2016:

- una componente fissa annua lorda<sup>6</sup> pari a: (i) Euro 156.930,21 per il ruolo di Direttore Generale di Prelios relativamente al pro-rata di competenza, unitamente al richiamato compenso (integrazione della RAL a seguito della nomina a Direttore Generale) *una tantum* di Euro 45.333,33; (ii) Euro 199.448,94 per il ruolo ricoperto in Prelios Credit Servicing S.p.A.;
- Euro 4.931,34 a titolo di valore convenzionale polizza assicurativa extra professionale ed assistenza sanitaria, di cui Euro 2.045,52 corrisposti da Prelios ed Euro 2.885,82 corrisposti da Prelios Credit Servicing S.p.A..

Il Direttore Generale ha, inoltre, maturato un compenso variabile annuo lordo pari a Euro 92.400,00 conseguito sulla base del raggiungimento di parte degli obiettivi a suo tempo assegnati dai competenti organi societari di Prelios, in coerenza con i dati di *Budget* 2016 e sulla base di pesi relativi, attribuiti tenuto conto delle responsabilità e conseguenti deleghe al medesimo conferite. Quanto precede 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.

Inoltre, Riccardo Serrini, in qualità di Amministratore Delegato della società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A., ha ricevuto da questa l'erogazione di Euro 24.333,07 (ma integralmente a carico del veicolo di cartolarizzazione ICR8 gestito dalla stessa Prelios Credit Servicing S.p.A.), in relazione ai risultati di *performance* conseguiti. Per opportuna completezza, si segnala che le condizioni relative al compenso variabile annuo lordo di Prelios Credit Servicing S.p.A. non sono state, invece, realizzate e pertanto nessun compenso è stato erogato.

Si segnala, inoltre, che il Direttore Generale, nell'esercizio 2016, ha beneficiato dei seguenti ulteriori trattamenti:

- assistenza sanitaria (persona e familiari) prevista per i Dirigenti del Gruppo, ai sensi di quanto previsto dal Contratto Nazionale applicato;
- polizza assicurativa cd. D&O Liability;
- auto aziendale secondo prassi e *policy* aziendale per un valore convenzionale pari a Euro

<sup>6</sup> Comprensiva delle ferie liquidate e dell'indennità di trasferta.

3.515,18, di cui Euro 1.422,32 corrisposti da Prelios ed Euro 2.092,86 corrisposti dalla società controllata Prelios Credit Servicing S.p.A.;

- strumenti di lavoro usuali per la carica, secondo prassi e *policy* aziendale.

#### **15. La remunerazione degli altri dirigenti con responsabilità strategiche in carica al 31 dicembre 2016.**

Al 31 dicembre 2016 ricopre la carica di “Dirigente con responsabilità strategica” Sergio Cavallino, *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società che ha sostituito in tale ruolo, con decorrenza 24 agosto 2016, Marco Andreasi.

In linea con la Politica, l’attuale pacchetto retributivo di Sergio Cavallino prevede:

- una retribuzione fissa annua lorda pari a Euro 180.000,00;
- una componente variabile annua, conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali (cd. MBO);
- una componente variabile di medio/lungo termine (cd. LTI);
- *benefits*.

Nel corso del 2016, il compenso complessivo di Sergio Cavallino è stato pari a:

- una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 35.027,55 per il ruolo assunto in Prelios, relativamente al pro-rata di competenza; (ii) Euro 131.538,33 per il ruolo ricoperto in una società controllata da Prelios;
- Euro 15.000,00 a titolo di *retention* corrisposti da una società controllata da Prelios;
- Euro 4.416,74, a titolo di valore convenzionale polizza assicurativa extra professionale ed assistenza sanitaria, di cui Euro 719,37 corrisposti da Prelios ed Euro 3.697,37 corrisposti da una società controllata da Prelios.

Si segnala, inoltre, che Sergio Cavallino 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 3.402,50 corrisposti da una società controllata da Prelios.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell’esercizio precedente.

**16. La remunerazione dei soggetti che hanno ricoperto per una frazione dell’esercizio 2016 la carica di componente dell’organo di amministrazione e controllo o di dirigente con responsabilità strategiche.**

In data 21 marzo 2016, Sergio Iasi ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società. Al medesimo sono stati corrisposti i relativi compensi e le attribuzioni conseguenti all’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 Sindacale.

Nel corso dell’esercizio 2016, sono stati corrisposti i compensi spettanti ad Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente) fino alle intervenute dimissioni rassegnate in data 24 maggio.

Per il Collegio Sindacale, Enrico Laghi ha ricoperto la carica di Presidente del Collegio Sindacale fino al 19 maggio 2016.

Si segnala, infine, che Marco Andreasi (già *Chief Financial Officer* e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari) fino alla sua sostituzione con Sergio Cavallino, avvenuta a decorrere dal 24 agosto 2016, era stato individuato dal Consiglio di Amministrazione “dirigente con responsabilità strategiche”.

**16.1 Amministratori non esecutivi**

Come in precedenza anticipato, l’Assemblea del 16 ottobre 2015, in occasione della nomina del Consiglio di Amministrazione, aveva determinato un compenso complessivo annuo lordo pari a Euro 550.000,00 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 2016, fino alle intervenute dimissioni, Andrea Mangoni ha percepito un emolumento fisso lordo pari a Euro 11.935,48 per la carica di Consigliere. I compensi corrisposti sono coerenti con la Politica approvata nell’esercizio precedente.

**16.2 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 2016 relativamente al pro-rata di competenza, una componente fissa annua lorda pari a: (i) Euro 6.693,55 per la carica di Consigliere; e (ii) Euro 145.297,00 per la carica di Amministratore Delegato.

Si segnala, inoltre, che l'Amministratore Delegato, nell'esercizio 2016 relativamente al pro-rata di competenza, 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 17.870,67;
- polizza assicurativa cd. D&O Liability;
- auto aziendale secondo prassi e *policy* aziendale per un valore convenzionale pari a Euro 896,69;
- strumenti di lavoro usuali per la carica, secondo prassi e *policy* aziendale.

Come già comunicato al mercato<sup>7</sup>, a seguito delle intervenute dimissioni in data 21 marzo 2016 di 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 (nella sua veste di Comitato per le operazioni con parti correlate) sentito il parere del Collegio Sindacale.

Le attribuzioni in favore di Sergio Iasi, a fronte dell'anticipata cessazione della carica sono state pari ad Euro 1.560.000,00 pari alla somma del compenso fisso e variabile che sarebbe maturato fino a fine mandato a cui sono stati aggiunti Euro 40.000,00 a titolo transattivo. A titolo di indennità per patto di non concorrenza della durata di 12 mesi sono stati inoltre liquidati Euro 400.000,00.

Quanto sopra è coerente con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

<sup>7</sup> Cfr. Comunicato Stampa del 21 marzo 2016.

### **16.3 Dirigente con Responsabilità Strategiche - Chief Financial Officer e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Fino alle intervenute dimissioni, la remunerazione di Marco Andreasi (già *Chief Financial Officer* e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari) si componeva di:

- 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 2016, fino alla data di cessazione del rapporto di lavoro con la Società, Marco Andreasi ha percepito:

- Euro 260.650,93 a titolo di retribuzione lorda;
- Euro 170,00 a titolo di indennità di trasferta;
- Euro 4.207,94 a titolo di valore convenzionale polizza assicurativa extra professionale ed assistenza sanitaria;
- Euro 81.154,89 a titolo di Trattamento di Fine Rapporto lavoro.

Il Consiglio di Amministrazione, previo parere favorevole del Comitato per la Remunerazione, ha approvato il riconoscimento a Marco Andreasi dell'ulteriore importo *una tantum* pari ad Euro 50.000,00 a titolo di rinuncia e transazione di qualsiasi potenziale controversia in ordine a quanto spettante in base al rapporto di lavoro intercorso e alla sua cessazione (in particolare in merito alle componenti variabili della retribuzione).

Si segnala, inoltre, che Marco Andreasi ha beneficiato 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 2.492,54.

I compensi corrisposti, per ciascuna delle singole richiamate voci, sono coerenti con la Politica approvata nell'esercizio precedente.

### **16.4 Il Presidente del Collegio Sindacale**

L'Assemblea dell'8 maggio 2013, in occasione della nomina del Collegio Sindacale (rimasto in carica fino all'Assemblea del 19 maggio 2016) aveva determinato un compenso di Euro 37.000,00 fisso lordo annuo per ciascuno dei componenti effettivi Michela Zeme e Marco de Ruvo, nonché un compenso fisso lordo annuo di Euro 55.000,00 per il Presidente del Collegio Sindacale Enrico Laghi. Per l'esercizio 2016, fino alla data di cessazione della carica, il Presidente del Collegio Sindacale Enrico Laghi ha percepito un compenso pari a Euro 21.142,47.



- (a) Dimessosi dalla carica di Amministratore Delegato in data 21 marzo 2016.  
 (b) Dimessosi dalla carica di Consigliere in data 24 maggio 2016.  
 (c) Nominato Presidente del Collegio Sindacale in data 19 maggio 2016.  
 (d) Confermata la carica di Sindaco effettivo in data 19 maggio 2016.  
 (e) Cessato dalla carica in data 19 maggio 2016.  
 (f) Nominato Direttore Generale in data 21 marzo 2016.  
 (g) Sergio Cavallino, nominato *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in data 28 luglio 2016, con decorrenza dal 24 agosto 2016; Marco Andreasi, *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in carica dal 1° gennaio 2016 fino al 23 agosto 2016.

- (1) Include compenso in qualità di Presidente per 400.000 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.  
 (2) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 30.000 euro.  
 (3) Include compenso in qualità di membro del Comitato per il Controllo Interno, Rischi e la Corporate Governance per 20.000 euro.  
 (4) Include compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione per 15.000 euro.  
 (5) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione della società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per 30.164 euro per il periodo dal 01.07.2016 al 31.12.2016.  
 (6) Include compenso in qualità di membro del Comitato Remunerazione e Nomine della società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per 6.415 euro per il periodo dal 25.05.2016 al 31.12.2016.  
 (7) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione della società Prelios Credit Servicing S.p.A. per 13.497 euro per il periodo dal 28.04.2016 al 31.12.2016.  
 (8) Include compenso in qualità di membro dell'Organismo di Vigilanza per 15.000 euro.  
 (9) Include compenso in qualità di Amministratore Delegato per 145.297 euro e membro del Consiglio di Amministrazione per 6.694 euro.  
 (10) Include polizze assicurative (inclusa assistenza sanitaria) per 22.822 euro e valore convenzionale auto per 897 euro.  
 (11) Include buonuscita per 1.560.000 euro, importo transattivo per 40.000 euro e indennità per patto di non concorrenza per 400.000 euro.  
 (12) Include compenso in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione per 11.935 euro.  
 (13) Include compenso in qualità di Presidente del Collegio Sindacale per 29.315 euro.  
 (14) Include compenso in qualità di Sindaco effettivo per 33.922 euro.  
 (15) Include compenso in qualità di Sindaco effettivo della società Focus Investments S.p.A. per 15.000 euro.  
 (16) Include compenso in qualità di Presidente del Collegio Sindacale per 21.142 euro.  
 (17) Include compenso annuale lordo per 151.985 euro relativo al periodo dal 21.03.2016 al 31.12.2016, ferie maturate e non godute per 4.896 euro, indennità di trasferta per 49 euro, integrazione una tantum per 45.333 euro.  
 (18) Include MBO per 92.400 euro.  
 (19) Include assistenza sanitaria e valore convenzionale polizze assicurative per complessivi 2.046 euro nonché valore convenzionale auto per complessivi 1.422 euro.  
 (20) Include compenso annuale lordo per 188.377 euro relativo al periodo dal 01.01.2016 al 31.12.2016, indennità di trasferta per 376 euro, ferie maturate e non godute per 10.696 euro, corrisposti dalla società Prelios Credit Servicing S.p.A.  
 (21) Include bonus erogato da Prelios Credit Servicing S.p.A. (ma integralmente a carico del veicolo di cartolarizzazione ICR8 gestito dalla stessa Prelios Credit Servicing S.p.A.) in relazione ai risultati di performance conseguiti.  
 (22) Include assistenza sanitaria e valore convenzionale polizze assicurative per complessivi 2.886 euro nonché valore convenzionale auto per complessivi 2.093 euro, corrisposti dalla società Prelios Credit Servicing S.p.A.  
 (23) Include i compensi annuali lordi relativi a coloro che hanno ricoperto la carica di "Chief Financial Officer e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" nel corso dell'esercizio per 295.678 euro e indennità di trasferta per 170 euro.  
 (24) Include assistenza sanitaria e valore convenzionale polizze assicurative per complessivi 4.927 euro nonché valore convenzionale auto per complessivi 2.493 euro.  
 (25) Include le somme versate al Fondo pensionistico Prevp durante il rapporto di lavoro dipendente per 81.155 euro, nonché exit bonus per 50.000 euro.  
 (26) Include compenso annuale lordo per 131.538 euro, corrisposto dalla società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016.  
 (27) Include piano di retention per 15.000 euro corrisposto dalla società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.  
 (28) Include assistenza sanitaria e valore convenzionale polizze assicurative per complessivi 3.697 euro nonché valore convenzionale auto per complessivi 3.403 euro, corrisposti dalla società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016.

**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 / Erogato	(C) Ancora differiti	
<b>Riccardo Serrini</b>	Direttore Generale								
Compensi nella Società che redige il bilancio		Piano MBO approvato dal Consiglio di Amministrazione del 12 maggio 2016	92.400	-	-	-	-	-	
Compensi da controllate e collegate		(a)	24.333	-	-	-	-	-	
<b>Totale</b>			<b>116.733</b>	-	-	-	-	-	
<b>Dirigenti con responsabilità strategiche</b>	Dirigente con responsabilità strategiche								
Compensi nella Società che redige il bilancio			-	-	-	-	-	-	
Compensi da controllate e collegate		(b)	15.000	-	-	-	-	-	
<b>Totale</b>			<b>15.000</b>	-	-	-	-	-	

(a) Bonus erogato da Prelios Credit Servicing S.p.A. (ma integralmente a carico del veicolo di cartolarizzazione ICR8 gestito dalla stessa Prelios Credit Servicing S.p.A.) in relazione ai risultati di performance conseguiti.

(b) Piano di retention corrisposto dalla società Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

**TABELLA: PARTECIPAZIONI DEI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E DEI DIRETTORI GENERALI.**

Nome e cognome	Carica	Società partecipata	Numero di azioni possedute al 31.12.2015 (o alla data di nomina)	Numero di azioni acquistate nel corso del 2016	Numero di azioni vendute nel corso del 2016	Numero di azioni possedute al 31.12.2016 (o alla data di cessazione se intervenuta prima)
----------------	--------	---------------------	--	--	---	---

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN CARICA**

• Giorgio Luca Bruno	Presidente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Anna Maria Artoni	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Mirja Cartia d'Asero	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Rosa Cipriotti	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Giovanni Gilli	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Valeria Leone	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Davide Mereghetti	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Arturo Sanguinetti	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Giovanni Jody Vender	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0

**CONSIGLIERI DI AMMINISTRAZIONE CESSATI DALLA CARICA NEL 2016**

• Sergio Iasi	Amministratore Delegato (CEO)	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
• Andrea Mangoni	Consigliere	Prelios S.p.A.	0	0	0	0

**DIRETTORE GENERALE IN CARICA NEL 2016**

• Riccardo Serrini	Direttore Generale	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
--------------------	--------------------	----------------	---	---	---	---

**COLLEGIO SINDACALE IN CARICA**

1. Giorgio Loli	Presidente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
2. Marco de Ruvo	Sindaco Effettivo	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
3. Michela Zeme	Sindaco Effettivo	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
1. Pietro Garibaldo Boiardi	Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
2. Francesca Adelina Alice Monti	Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0
3. Antonio Salvi	Sindaco Supplente	Prelios S.p.A.	0	0	0	0



**SINDACI CESSATI DALLA CARICA NEL 2016**

• Enrico Laghi	Presidente	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

**TABELLA: PARTECIPAZIONI DEGLI ALTRI DIRIGENTI CON RESPONSABILITÀ STRATEGICA**

Numero Dirigenti con responsabilità strategica	Società partecipata	Numero di azioni possedute al 31.12.2015 (o alla data di nomina)	Numero di azioni acquistate nel corso del 2016	Numero di azioni vendute nel corso del 2016	Numero di azioni possedute al 31.12.2016 (o alla data di cessazione se intervenuta prima)
2	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  
Codice LEI 8156008D84861E936510

[WWW.PRELIOS.COM](http://WWW.PRELIOS.COM)