



**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE  
2017**

	PAG.
<b>A.</b>	<b>A3</b>
<b>1. Relazione Intermedia sulla Gestione</b>	
1. Corporate Review	A4
1.1. Profilo del Gruppo	A4
1.2. Attività e servizi	A5
1.2.1. Alternative Asset Management	A5
1.2.2. Real Estate Services	A7
1.3. Highlights economico - finanziari	A10
1.4. Azionariato	A11
1.5. Andamento del titolo Prelios	A12
1.6. Organico	A14
2. Organi societari	A15
3. Prelios nei primi sei mesi del 2017	A17
4. Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo	A20
4.1. Conto economico	A20
4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria	A22
5. Consuntivo economico consolidato scalare	A24
6. Andamento delle divisioni di business	A26
6.1. Alternative Asset Management	A26
6.2. Real Estate Services	A29
6.3. Spese generali ed amministrative (G&A)	A33
7. Andamento dell'attività di investimento	A33
8. Rischi ed incertezze	A35
8.1. Rischi di contesto interno	A36
8.1.1. Rischi correlati alla concentrazione delle attività in Italia e Germania e Polonia	A36
8.1.2. Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare e degli NPL	A36
8.2. Rischi strategici	A37
8.2.1. Rischio connesso al negativo andamento dei risultati del Gruppo	A37
8.2.2. Rischi connessi alla mancata attuazione del Budget 2017 e dei Piani 2017-2019 delle business unit del Gruppo	A38
8.3. Rischi finanziari	A39
8.3.1. Rischi connessi all'indebitamento finanziario	A39
8.3.2. Rischio connesso all'oscillazione dei tassi di interesse	A39
8.3.3. Rischio di liquidità	A39
8.3.4. Rischio di credito	A40
8.3.5. Rischi relativi alla partecipazione in investimenti immobiliari	A40
8.4. Rischi operativi	A41
8.4.1. Rischi legali legati a contenziosi di natura civile e amministrativa	A41
8.4.2. Rischi legati a contestazioni da parte delle autorità fiscali	A43
8.4.3. Rischi connessi alle dichiarazioni e garanzie rilasciate da Prelios e relativi obblighi di indennizzo in relazione al Ramo d'Azienda Investimenti	A43
8.4.4. Rischi connessi alle risorse umane	A44
8.4.5. Cyber risk	A45
9. Eventi successivi	A45
10. Evoluzione prevedibile della gestione	A47
11. Relazione Semestrale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari	A47
12. Altre informazioni	A47
12.1. Assemblea ordinaria degli azionisti	A47
12.2. Azioni proprie	A48
12.3. Consolidato fiscale	A48
12.4. Liquidazione IVA di Gruppo	A48
12.5. Pubblicazione documenti informativi	A48
13. Allegati	A49

<b>B.</b>	<b>Il Gruppo Prelios - Bilancio Semestrale Abbreviato</b>	<b>B1</b>
1.	Stato Patrimoniale Consolidato	B2
2.	Conto Economico Consolidato	B3
3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato	B4
4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato	B5
5.	Rendiconto Finanziario Consolidato	B6
6.	Bilancio Semestrale Abbreviato - Note Esplicative	B7
6.1.	Informazioni generali	B7
	Base per la preparazione - adozione del presupposto della continuità aziendale nella	
6.2.	redazione del bilancio	B7
6.3.	Principi contabili e criteri di valutazione di riferimento	B9
6.3.1.	Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2017	B9
	Principi contabili internazionali e/o interpretazioni emessi, ma non ancora entrati in vigore e/o	
6.3.2.	non omologati	B9
6.3.3.	Schemi di bilancio	B15
6.3.4.	Area di consolidamento	B15
6.4.	Stime e assunzioni	B16
6.5.	Stagionalità	B17
6.6.	Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato e sul conto economico consolidato	B18
6.7.	Informativa di settore	B44
6.8.	Operazioni con parti correlate	B47
7.	Prospetto supplementare al Bilancio Consolidato	B49
7.1.	Allegato 1: Area di consolidamento	B49
8.	Attestazione del bilancio consolidato	B51
9.	Relazione della Società di Revisione	B52
<b>C.</b>	<b>Relazione Semestrale sul governo societario e gli assetti proprietari</b>	<b>C1</b>

## **A. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE**

## 1. CORPORATE REVIEW

### 1.1. Profilo del Gruppo

Prelios è un Gruppo europeo e tra i principali in Italia operanti nei servizi di alternative asset management e immobiliari. Quotata presso Borsa Italiana dal 2002 sul segmento MTA, la holding Prelios S.p.A. coordina diverse Società operative che costituiscono un network riconosciuto e in diverse occasioni premiato per qualità, efficienza e affidabilità.

Attivo in Italia, Germania e Polonia, il Gruppo Prelios dispone di una struttura qualificata di circa quattrocento professionisti, forti di significative competenze professionali e con un *track record* di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

In particolare, l'attività del Gruppo include:

#### Alternative Asset Management:

- ✓ l'istituzione e la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cosiddetto "*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 Prelios opera inoltre in Germania attraverso strutture 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>1</sup>



<sup>1</sup> Si segnala che il principale asset residuo nel settore "*Investment*" è rappresentato dall'interessenza in Focus Investments S.p.A..

## 1.2. Attività e servizi

### 1.2.1. *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, che – con 32 fondi e circa 4,1<sup>2</sup> miliardi di euro di patrimonio gestito – figura tra le principali Società di Gestione del Risparmio immobiliare in Italia.

Prelios SGR è attiva nell'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. Prelios SGR vanta un *management team* con una significativa competenza professionale e conoscenza del mercato immobiliare, e una struttura operativa con elevati standard in termini di trasparenza, *governance* e *risk management*.

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 tredici anni di attività, Prelios SGR si è distinta per il *track record* dei rendimenti dei fondi gestiti ottenendo numerosi riconoscimenti. A partire dal 2013 la Società ha 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, in termini sia di rispetto delle scadenze sia per ammontare dell'esposizione).

La Società offre servizi di *Special Servicing* (gestione e recupero crediti), *Master Servicing* (gestione di cassa, pagamenti, verifica di conformità alla legge e ai contratti della cartolarizzazione, reportistica per investitori e Banca d'Italia e segnalazioni alla Centrale Rischio), *Corporate Servicing* (costituzione e amministrazione dei veicoli di cartolarizzazione), *Due Diligence* di portafogli di crediti in cessione e *Advisoring* per cessioni e acquisizioni di portafogli.

Prelios Credit Servicing, in accordo con le disposizioni attuative della riforma del Titolo V del T.U.B., ha ottenuto in aprile 2016 da Banca d'Italia l'iscrizione all'Albo Unico degli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del T.U.B.. L'iscrizione al nuovo Albo regolamentato e vigilato da Bankitalia rappresenta un passaggio per lo sviluppo delle attività in questo settore, che vede Prelios tra i leader indipendenti, istituzionali e vigilati in Italia.

Prelios Credit Servicing, quando svolge il ruolo di *Master Servicing*, assume generalmente anche la responsabilità della gestione delle attività amministrative, fiscali e societarie del veicolo di cartolarizzazione (*Corporate Servicing*). PRECS è inoltre in grado di ricoprire i ruoli di *Calculation and Payment Agent*, *Note Holder Representative* e *Portfolio Management*; svolge l'attività di valutazione di portafogli di crediti NPL, e ha partecipato a numerose *due diligence* finalizzate all'acquisizione di rilevanti portafogli di crediti da parte di primari investitori nazionali ed internazionali.

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

<sup>2</sup> Valore di mercato in base alle ultime perizie disponibili (30 giugno o 31 dicembre 2016), inclusivo di due portafogli in gestione con riferimento allo scorso 31 dicembre 2016.

La Società, a mezzo di una propria controllata (SIB S.r.l.), offre inoltre attività di consulenza e coordinamento relative alle attività di dismissione del patrimonio immobiliare 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.

Per offrire tali servizi, PRECS 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 cosiddetti "servicers", la Società, con 8,3 miliardi di euro<sup>3</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 della Società di rating conferma l'affidabilità e solidità di PRECS:

- ✓ Fitch *Special Servicer* (giugno 2017) rating pari a RSS2+/CSS2+;
- ✓ Standard & Poor's "Above Average" (febbraio 2017) rating come *Special and Master Servicer*.

---

<sup>3</sup> Si segnala che la massa dei crediti in gestione dall'inizio del 2017 ha registrato una leggera contrazione a fronte, tuttavia, di una dinamica di sostituzione e di riduzione dell'anzianità media degli stessi attraverso l'ottenimento di nuovi mandati per una quota pari a quasi il 20% del portafoglio gestito.

## 1.2.2. Real Estate Services

### ITALIA

#### Prelios Integra - Servizi integrati sul patrimonio

In Italia, i servizi integrati sul patrimonio vengono gestiti 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 un *Asset Under Management* (AUM) di circa 6,5 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione, per un totale di oltre 7,8 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 e 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, i Mipim Awards 2015 che hanno visto finalista il Progetto FICO Eataly World, e la certificazione "LEED Gold" ottenuta nel marzo 2017 dalla sede dell'hotel Room Mate Giulia di Milano.

Con riferimento alle attività di building management, Prelios Integra presidia la gestione integrata ordinaria e straordinaria degli immobili, svolge attività di ingegneria al 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, raggiunto l'obiettivo 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, ha progressivamente introdotto e sviluppato clienti terzi con obiettivi strategici di crescita.

#### Prelios Agency - Intermediazione immobiliare

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

Grazie a un team di professionisti qualificati operanti 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 importante *player* nei *Capital Markets*, area in cui ha collaborato con i principali investitori nazionali e internazionali.

Prelios Agency affianca il cliente con un approccio consulenziale, in tutte le fasi del processo di valorizzazione: dalla definizione della strategia di investimento o alienazione di un bene, alla strutturazione della transazione, dalla ricerca dei conduttori all'ottimizzazione della redditività di un immobile, fornendo inoltre servizi ad alta specializzazione quali il supporto per data room e *due diligence* e la definizione di piani di *marketing*.

La Società è organizzata in due *Business Unit*:

- ✓ "*Capital Market & Institutional Leasing*" focalizzata sulla commercializzazione di portafogli immobiliari (trattati in blocco) ed asset di grandi dimensioni (*big asset*), nonché nella locazione di immobili,
- ✓ "*Network Transactions & Residential*" che cura la 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 svolto nel corso del primo semestre 2017 incarichi per oltre 40.000 perizie 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 750 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.

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 proprio sistema di qualità con la ISO 9001:2008.

### **GERMANIA E POLONIA**

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

In Germania, tramite 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 a uso misto per Clienti terzi.

Il management delle operazioni in Germania è stato recentemente rafforzato con l’inserimento di figure *senior* con l’obiettivo di sviluppare una seconda area di business dedicata alla strutturazione e gestione di fondi di investimento per investitori istituzionali (*Alternative investment management*).

In particolare è stata identificata la Società di diritto lussemburghese Prelios Investment Advisory S.à.r.l. (100% Prelios Deutschland GmbH) quale *general partner* del nuovo fondo “Prelios German Retail Property Fund”, che consentirà anche alle attività in Germania la focalizzazione del business nell’*Alternative Asset Management*. Il fondo, destinato ad investitori istituzionali internazionali, si concentra sulla gestione di centri commerciali, grandi magazzini e immobili *retail* a Berlino ed in altre città tedesche occidentali. L’obiettivo del fondo - la cui approvazione da parte delle autorità di regolamentazione finanziaria del Lussemburgo è già avvenuta - è 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.

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*) localizzati all’interno di aree urbane, la Società si trova ad operare

in un contesto di mercato a minore 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 1,4<sup>4</sup> miliardi di euro di asset e circa 700.000 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 situato a Costanza<sup>5</sup>.

Prelios Immobilien Management ha inoltre la certificazione di qualità ISO 9001 e 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 e *investment management* per clienti terzi offerti tramite 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 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 – che tra i propri Clienti annovera importanti investitori pubblici e privati – 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).

---

<sup>4</sup> Stima dei portafogli gestiti effettuata dalla Società con riferimento al 30 giugno 2017.

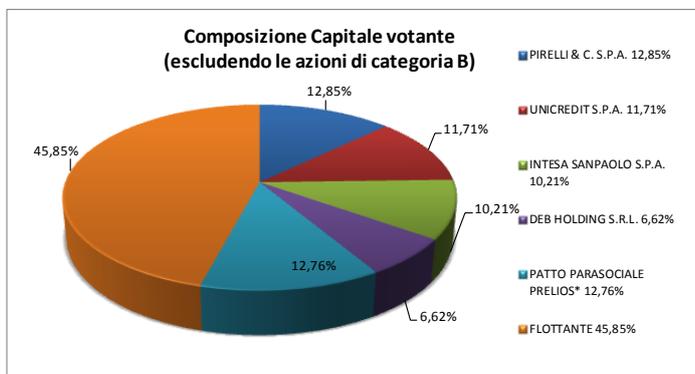
<sup>5</sup> Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012-2013.

**1.3. Highlights economico – finanziari**

<b>Dati economici</b>	<b>GIUGNO 2017</b>	<b>GIUGNO 2016</b>
<b>Ricavi consolidati</b>	<b>35,1</b>	<b>34,1</b>
<b>Risultato della gestione</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,3)</b>
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	<i>3,0</i>	<i>3,3</i>
<i>di cui Holding (G&amp;A)</i>	<i>(2,6)</i>	<i>(3,6)</i>
Oneri di ristrutturazione	2,6	(3,6)
Risultato attività di Investimento	(9,3)	(13,3)
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(23,3)</b>
<b>Dati patrimoniali</b>	<b>GIUGNO 2017</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>
Patrimonio Netto	82,6	91,0
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	<i>82,6</i>	<i>91,0</i>
Posizione Finanziaria Netta	2,2	6,5
<b>Indici</b>	<b>GIUGNO 2017</b>	<b>DICEMBRE 2016</b>
Dipendenti	398	403

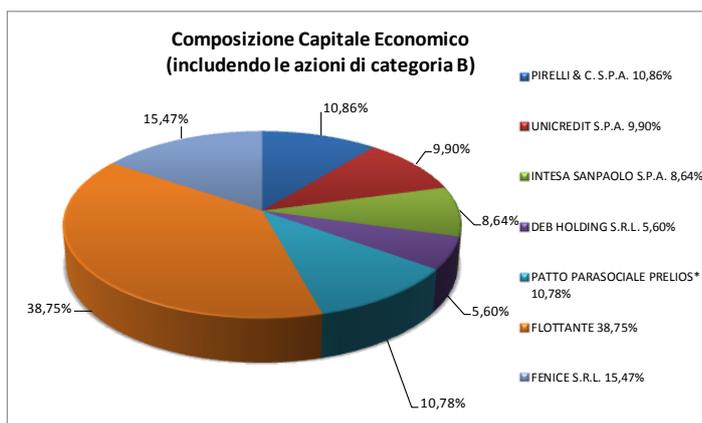
## 1.4. Azionariato

Di seguito viene illustrata la composizione del capitale votante e del capitale economico alla data del 27 luglio 2017 per i principali azionisti 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>6</sup>.



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

Negentropy Capital Partner LLP	3,31%
Feidos S.p.A.	3,24%
Fondazione Renato Corti	2,07%
Alexis De Dietrich	2,07%
Energia di Famiglia Srl	1,66%
Fulvio Conti	0,41%
<b>Totale</b>	<b>12,76%</b>



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

Negentropy Capital Partner LLP	2,80%
Feidos S.p.A.	2,74%
Fondazione Renato Corti	1,75%
Alexis De Dietrich	1,75%
Energia di Famiglia Srl	1,40%
Fulvio Conti	0,35%
<b>Totale</b>	<b>10,78%</b>

Si segnala che, in data 20 luglio 2017 gli aderenti al patto di sindacato avente ad oggetto azioni ordinarie di Prelios S.p.A., stipulato in data 26 febbraio 2016 e modificato in data 7 marzo 2016, hanno stipulato un accordo modificativo in forza del quale talune delle stesse società hanno chiesto ed ottenuto di recedere dal patto (Deb Holding S.r.l., York European Distressed Credit I, Porto Allegro S.r.l., Matteo Bruno Lunelli), liberandosi da ogni obbligo e diritto dallo stesso derivante con efficacia a far data dal 21 luglio 2017. Gli aderenti al patto sono ora gli azionisti Alexis De Dietrich, Feidos S.p.A., Fondazione Renato Corti, Fulvio Conti, Negentropy Capital Partners LLP e Energia di Famiglia S.r.l. che raggruppano n. 147.090.896 azioni ordinarie pari al 12,755% del capitale sociale di Prelios S.p.A. avente diritto di voto.

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>6</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.

### 1.5. Andamento del titolo Prelios

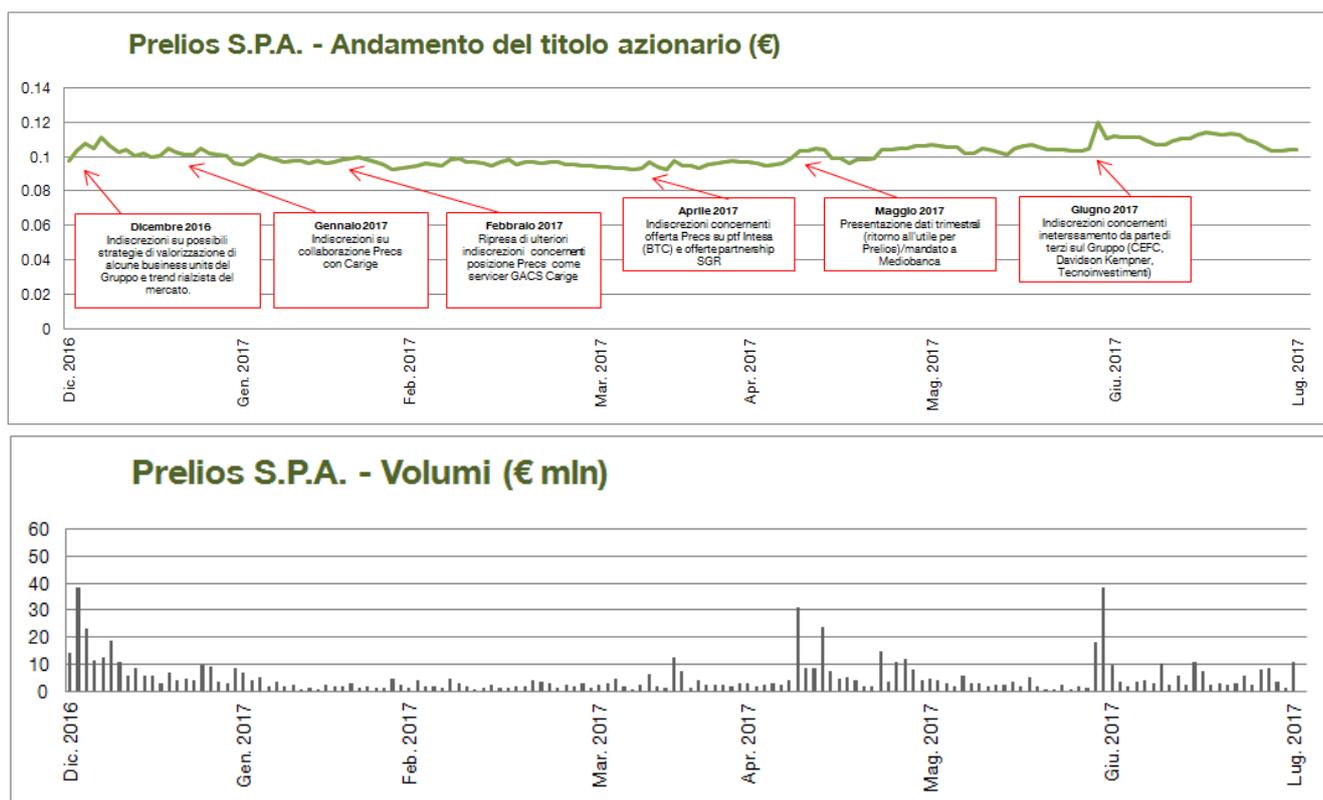
Il titolo Prelios è quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA) gestito da Borsa Italiana, appartenente al segmento *Blue Chips*.

Nel corso del primo semestre 2017 il titolo Prelios ha registrato una performance positiva del 15%, passando da un valore di 0,098 euro per azione di dicembre 2016 a un valore di 0,112 euro di giugno 2017.

Nel corso dei primi sei mesi del 2017, dopo aver superato all'inizio dell'anno il prezzo di emissione dell'Aumento di capitale dello scorso esercizio (0,1029 euro) grazie al trend rialzista del mercato e alle indiscrezioni concernenti le anticipazioni sui risultati di dicembre 2016 e le possibili strategie di valorizzazione di alcune *business units* del Gruppo, il titolo Prelios ha sostanzialmente seguito l'andamento del mercato borsistico dei due indici con maggiore correlazione, l'indice di listino Italia del *real estate* (FTSE Italia *all share RE*) e l'indice di listino Italia Banche (FTSE Italia *all share Banks*), sovra performando l'indice di listino principale della Borsa Italiana (FTSE *Mib*).

Nella fase centrale del semestre si è assistito ad una sostanziale fase di consolidamento del valore poco al di sotto della soglia di 0,1 euro. A partire dall'8 maggio 2017 si è invece assistito ad una prima fase rialzista accompagnata da volumi di scambio rilevanti e nettamente superiori alle medie che hanno interessato anche, con diverse proporzioni, l'intero indice di listino Italia del *real estate* (FTSE Italia *all share RE*).

Tale fase rialzista si è poi rinforzata alla fine di Giugno a seguito delle indiscrezioni concernenti l'interessamento da parte di terzi sul Gruppo Prelios. Dal 30 giugno 2017 al 26 luglio 2017 il titolo ha registrato una fase di prevalente realizzo, attestandosi comunque sopra al prezzo del citato Aumento di capitale. La *performance* del secondo trimestre 2017 è stata positiva e pari al 16%.



Fonte: Bloomberg, prezzi del periodo 30 dicembre 2016 al 26 Luglio 2017

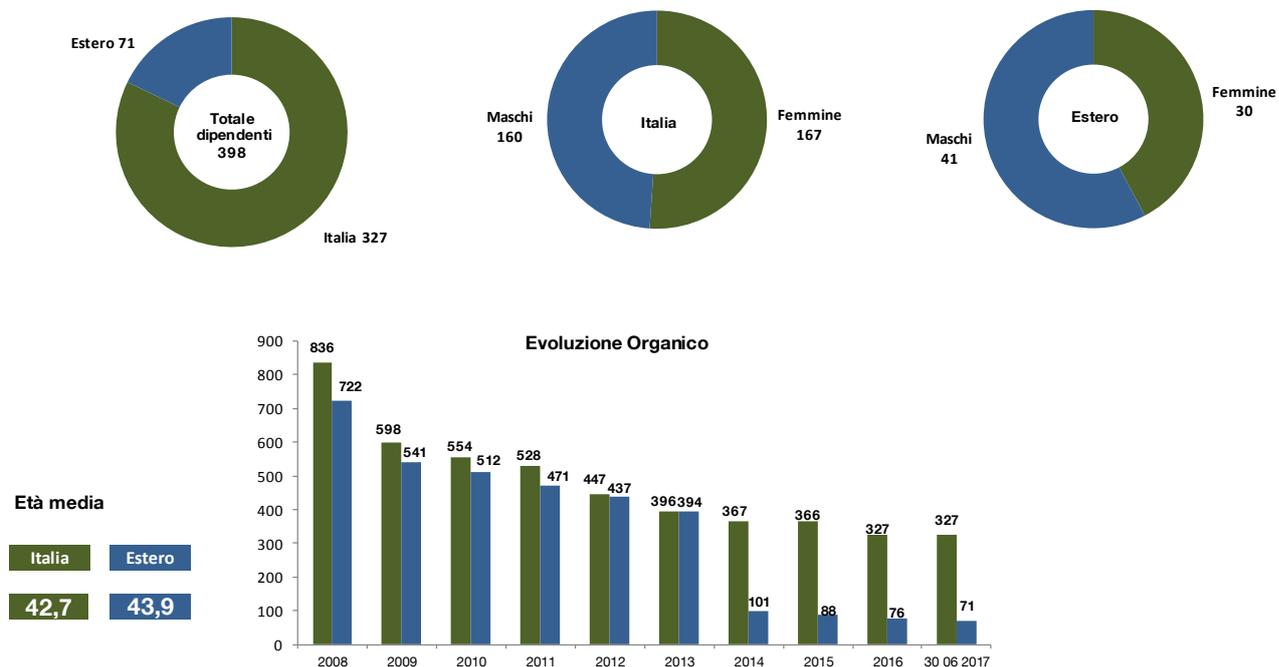
**Performance azionaria e capitalizzazione di mercato**

Performance azionaria del titolo Prelios 12 mesi (giugno 2016-giugno 2017)	53%
Performance azionaria del titolo Prelios dal 30 Dic. 2016 al 26 Lug. 2017	7%
Performance azionaria del titolo Prelios dal 30 Dic. 2016 al 30 Giu. 2017	15%
Capitalizzazione al 30 Dic. 2016 €/mln (azioni ordinarie + azioni di categoria B)*	133
Capitalizzazione al 30 Giu. 2017 €/mln (azioni ordinarie + azioni di categoria B)*	153
Capitalizzazione al 26 Lug. 2017 €/mln (azioni ordinarie + azioni di categoria B)*	142

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

*Fonte: elaborazione sui dati Bloomberg.*

## 1.6. Organico<sup>7</sup>



L'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, è pari a 398 unità, quindi sostanzialmente in linea col dato al 31 dicembre 2016 (403 unità).

<sup>7</sup> Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

## 2. ORGANI SOCIETARI

### Consiglio di Amministrazione<sup>8</sup>

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
Cesare Ferrero <sup>9</sup>	Vice Presidente (Vice Chairman)
Anna Maria Artoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Mirja Cartia d'Asero	Amministratore indipendente (Independent Director)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent 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>10</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>8</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. Tale nomina è stata poi confermata dall'Assemblea degli Azionisti in data 31 maggio 2017.

In data 9 giugno 2017, Giovanni Gilli ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Consigliere della Società.

<sup>9</sup> In data 29 giugno 2017, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha nominato Cesare Ferrero Vice Presidente della Società.

<sup>10</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>11</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

**Società di revisione**

KPMG S.p.A.<sup>12</sup>  
Via Vittor Pisani, 25  
20124 Milano

<sup>11</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>12</sup> Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti in data 31 maggio 2017.

### 3. PRELIOS NEI PRIMI SEI MESI DEL 2017

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.

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 esaminato le suddette *non binding offers* (offerte non vincolanti) e 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.

Sempre in data 27 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha altresì 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 il focus strategico del Piano Industriale 2017-2019, che è previsto sia definito e approvato nella seconda metà dell'esercizio, anche 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.

In data 11 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione – anche in considerazione delle attuali procedure competitive in corso e riguardanti Prelios SGR e le attività tedesche del Gruppo, già comunicate al mercato – ha deliberato di estendere il mandato a Mediobanca quale *advisor* finanziario del Gruppo, nel più ampio processo di crescita dello stesso, con riguardo a eventuali attività di integrazione e/o miglior valorizzazione.

In data 29 giugno 2017 il Consiglio di Amministrazione ha reso noto che si sono concluse, come già previsto, tutte le attività collegate al mandato di *advisory* strategico di Mediobanca per quanto riguarda la possibile miglior valorizzazione anche del Gruppo Prelios nel suo complesso. Si precisa che, nell'ambito della suddetta attività, le società Davidson Kempner e Tecnoinvestimenti hanno manifestato all'*advisor* Mediobanca interesse per la valutazione di possibili operazioni, richiedendo di accedere a informazioni sul Gruppo Prelios. In esecuzione dell'incarico conferito a Mediobanca, tali soggetti hanno avuto accesso a talune informazioni, a carattere non privilegiato e non prospettico, relative a Prelios S.p.A. e al Gruppo Prelios in generale. La Società ha inoltre precisato di non aver ricevuto né direttamente né per tramite dell'*advisor* Mediobanca alcuna manifestazione di interesse o offerta di qualsiasi natura.

Sempre in data 29 giugno 2017 il Consiglio di Amministrazione ha reso noto che - in merito all'annunciato percorso finalizzato alla ricerca di *partnership* per Prelios SGR e alla valorizzazione delle attività svolte in

Germania – prosegue in tale ambito l'attività volta alla raccolta e all'approfondimento dell'interesse da parte di potenziali investitori, svolta attraverso l'*advisor* Mediobanca.

Allo stato attuale la Società ritiene di sospendere ogni decisione in merito al menzionato processo finalizzato alla ricerca di *partnership* per Prelios SGR all'esito dell'operazione descritta negli eventi successivi della presente Relazione Finanziaria Semestrale.

In tale contesto i principali *achievements* realizzati nel corso del primo trimestre 2017 sono stati:

## 1) Alternative Asset management

### SGR

Il primo semestre 2017 ha visto la costituzione di 2 nuovi fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA) con un patrimonio a valore di acquisizione di 316,5 milioni di euro:

- ✓ Fondo Areef 1 Italy Reif, che opera secondo una politica di investimento focalizzata su immobili a prevalente destinazione d'uso terziaria e di profilo *core plus-value added*, con l'obiettivo di attuare strategie di *asset management* volte a cogliere le opportunità di valorizzazione per trasformare gli asset immobiliari in *prime building*. In particolare in data 31 marzo 2017 il Fondo ha perfezionato l'acquisizione dal Fondo Cloe, fondo immobiliare riservato chiuso gestito da Prelios SGR, di un portafoglio di sei immobili a prevalente destinazione uffici.
- ✓ Fondo Estia Social Housing, che ha avviato la propria operatività nel mese di gennaio 2017, destinato a realizzare iniziative di *social housing* prevalentemente nel centro Italia.

Nel corso del primo semestre 2017 Prelios SGR ha anche ricevuto un nuovo incarico per la gestione del processo di valorizzazione di un portafoglio di proprietà di un fondo pensionistico del valore di circa 0,2 miliardi di euro.

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).

### Credit Servicing

Nel primo semestre del 2017 la società ha conseguito i seguenti obiettivi:

- ✓ assistiti alcuni dei principali operatori del settore in oltre 10 operazioni di *due diligence* per un controvalore a *Gross Book Value* di circa 8,5 miliardi di euro;
- ✓ acquisita la gestione di due nuovi portafogli cartolarizzati;
- ✓ confermato il ruolo di *first mover* nelle operazioni di cartolarizzazione pubblica nell'ambito del meccanismo di garanzia delle cartolarizzazioni delle sofferenze italiane (Gacs) realizzando anche la seconda operazione del mercato;
- ✓ confermati i rating attribuiti dalla agenzia Standard & Poor's alla Società come *Special and Master Servicer* ("Above Average") e dalla agenzia Fitch come *Special Servicer* di crediti ipotecari italiani di natura residenziale e commerciale ("RSS2+" e "CSS2+").

### Germania

Nel mese di luglio 2017, Prelios Immobilien Management ha acquisito la gestione a lungo termine del centro commerciale "A2 Center" di Hannover, nonché dello shopping center "StadtGalerie Velbert" a Velbert, centro della Renania Settentrionale-Vestfalia, incluse – per quest'ultimo - le attività di locazione e la gestione dei parcheggi.

## **2) Servizi Real Estate**

Il contesto del mercato di riferimento denota alcuni 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.

Per i dettagli sui principali mandati ricevuti nel periodo si rimanda ai successivi paragrafi.

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

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 30 giugno 2017. 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 delle 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 ante oneri di ristrutturazione.

##### 4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	GIUGNO 2017	GIUGNO 2016
Ricavi consolidati	35,1	34,1
- di cui piattaforma di gestione	35,1	34,1
- di cui attività di investimento	0,0	0,0
<b>Risultato della gestione</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,3)</b>
Risultato attività di Investimento	(9,3)	(13,3)
Oneri finanziari	(1,1)	(4,8)
Oneri di ristrutturazione	2,6	(3,6)
<b>Risultato al lordo degli oneri fiscali</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(22,0)</b>
Oneri fiscali	(1,4)	(1,3)
<b>Risultato netto</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(23,3)</b>
Interessenze di terzi	0,0	0,0
<b>Risultato netto di competenza</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(23,3)</b>

I ricavi consolidati sono in crescita di circa il 3% passando da 34,1 milioni di euro del primo semestre 2016 a 35,1 milioni di euro al 30 giugno 2017. L'incremento descritto ha interessato prevalentemente l'area dei Servizi Immobiliari e l'*Alternative Asset Management* in Italia.

Il risultato della gestione<sup>13</sup> (inclusivo dei costi di holding G&A) presenta un valore positivo di 0,4 milioni di euro in netto miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del primo semestre 2016, negativo per 0,3 milioni di euro, grazie al miglioramento della gestione ordinaria ed al costante 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 3,0 milioni di euro, rispetto a 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2016, principalmente per effetto di un minor risultato della piattaforma tedesca.

<sup>13</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.

La gestione finanziaria nel primo semestre 2017 mostra un saldo negativo pari a 1,1 milioni di euro a fronte di un saldo negativo di 4,8 milioni di euro del primo semestre 2016. La variazione positiva rispetto al precedente periodo omogeneo è riconducibile in particolare alla riduzione degli oneri finanziari dovuta alla contabilizzazione nel primo semestre 2016 di 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 corporate, rimborsato per 48 milioni di euro a seguito della positiva conclusione dell'aumento di capitale.

Gli oneri di ristrutturazione hanno inciso positivamente per 2,6 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 3,6 milioni di euro consuntivati al 30 giugno 2016. Fanno riferimento in buona parte ad un indennizzo assicurativo ricevuto nell'ambito della definizione bonaria di una controversia.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 1,4 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato consuntivato al 30 giugno 2016 (1,3 milioni di euro) e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo include principalmente l'impatto di imposte differite e IRAP.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 30 giugno 2017 è negativo per 8,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del primo semestre 2016 di 23,3 milioni di euro. Tale miglioramento pari 14,5 milioni di euro è riconducibile principalmente:

- ✓ al miglioramento della gestione ordinaria: +0,7 milioni di euro;
- ✓ alle minori perdite della componente *Investment* (in particolare di Focus Investments S.p.A.), sia in termini di gestione ordinaria che di svalutazioni immobiliari, per +4,0 milioni di euro (da -13,3 milioni di euro a -9,3 milioni di euro);
- ✓ alle poste di gestione non caratteristica (gestione finanziaria, oneri non ricorrenti ed oneri fiscali) che hanno inciso, in maniera differenziale nei due periodi, per complessivi 9,8 milioni di euro. In particolare nel primo semestre 2016, erano state contabilizzate componenti *one-off* negative pari a circa 6 milioni di euro legate all'operazione straordinaria di *spin-off* ed alla razionalizzazione organizzativa del Gruppo, mentre nel primo semestre 2017 sono state registrate componenti *one-off* positive per circa 4,0 milioni di euro riconducibili principalmente all'indennizzo assicurativo di cui sopra.

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

## 4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

Nella seguente tabella si riporta una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale al 30 giugno 2017 confrontato con il 31 dicembre 2016.

(milioni di euro)	GIUGNO 2017	DICEMBRE 2016
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>119,5</b>	<b>132,1</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	58,4	70,9
di cui goodwill	56,4	56,4
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(3,6)</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>115,0</b>	<b>128,5</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>82,6</b>	<b>91,0</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	82,6	91,0
<b>Fondi</b>	<b>30,2</b>	<b>31,0</b>
<b>PFN</b>	<b>2,2</b>	<b>6,5</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>115,0</b>	<b>128,5</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni e relativi crediti da finanziamento soci per un importo netto di 52,0 milioni di euro, nonché gli investimenti in fondi immobiliari per 6,4 milioni di euro (inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato).

Le immobilizzazioni al 30 giugno 2017 ammontano a 119,5 milioni di euro a fronte di 132,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016. La riduzione è riconducibile per 9,1 milioni di euro alla perdita consuntivata nel consolidato Focus Investments S.p.A., nonché per 4,0 milioni di euro ai rimborsi di quote effettuati da parte del Fondo Cloe (partecipato da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.).

Il Capitale Circolante Netto è negativo per 4,5 milioni di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 3,6 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 82,6 milioni di euro a fronte di 91,0 milioni al 31 dicembre 2016. La variazione è da ricondurre in buona parte al risultato di periodo.

La Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2017 è passiva per 2,2 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti passivo di 6,5 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2016, pari a 4,3 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

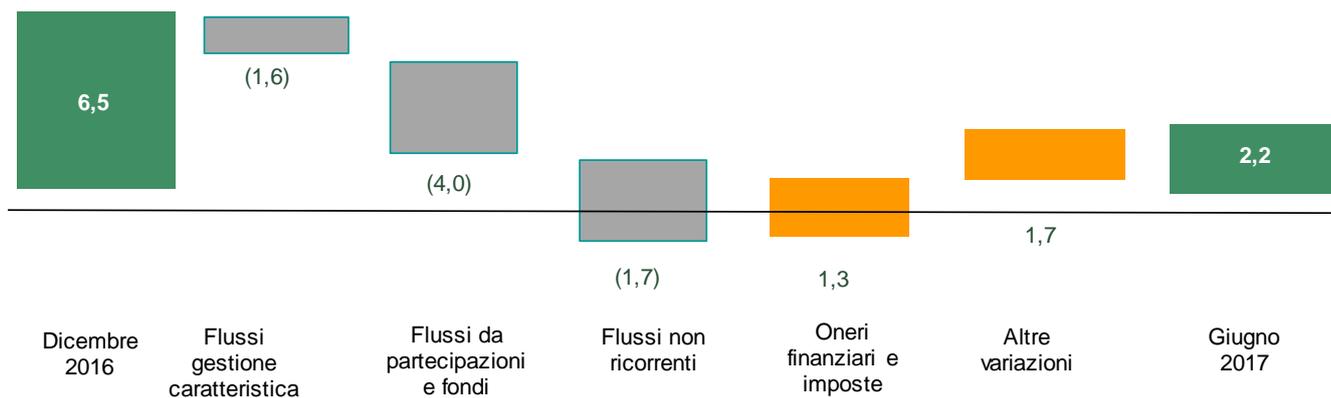
- ✓ flusso generato dall'attività caratteristica per 1,6 milioni di euro;
- ✓ flusso generato dalla distribuzione da parte del Fondo Cloe per 4,0 milioni di euro;
- ✓ flussi non ricorrenti per 1,7 milioni di euro;

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

- ✓ impatto netto assorbito dalla gestione finanziaria e dalle imposte per 1,3 milioni di euro (di cui 0,2 milioni di euro senza impatto monetario);
- ✓ altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 1,7 milioni di euro.

Nel corso del periodo in commento, si segnala inoltre la stipula di un finanziamento a medio termine da parte di Prelios Valuations & e-Services S.p.A. pari a 2,0 milioni di euro a supporto della crescita di *business*.

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel corso del primo semestre 2017.



## 5. CONSUNTIVO ECONOMICO CONSOLIDATO SCALARE

Il Gruppo ha conseguito nel corso del primo semestre 2017 un risultato della gestione positivo per 0,4 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo di 0,3 milioni di euro consuntivato nel primo semestre 2016 ed un risultato netto di competenza negativo per 8,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo di 23,3 milioni di euro del primo semestre 2016.

Tale miglioramento è anche riconducibile alle azioni di riduzione dei costi, in particolare ai costi di struttura (G&A), che passano da circa -3,6 milioni di euro nel primo semestre 2016 a circa -2,6 milioni di euro del 2017, come successivamente commentato.

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

(milioni di euro)	GIUGNO 2017	GIUGNO 2016
Ricavi per vendite e prestazioni	35,1	34,1
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
Altri proventi	5,0	3,6
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>40,1</b>	<b>37,7</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(0,1)	(0,1)
Costi del personale	(16,5)	(17,2)
Ammortamenti e svalutazioni	(0,3)	(0,3)
Altri costi	(20,5)	(24,8)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(42,4)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2,7</b>	<b>(4,7)</b>
Risultato da partecipazioni	(9,3)	(13,0)
Proventi finanziari	0,4	0,7
Oneri finanziari	(1,2)	(5,0)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(22,0)</b>
Imposte	(1,4)	(1,3)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(23,3)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	-	-
<b>UTILE/(PERDITA) DEL GRUPPO</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(23,3)</b>

I ricavi per vendite e prestazioni nel corso del primo semestre 2017 sono pari a 35,1 milioni di euro, a fronte di 34,1 milioni di euro consuntivato al 30 giugno 2016.

Gli altri proventi sono pari a 5 milioni di euro, a fronte di 3,6 milioni di euro consuntivati nel primo semestre del 2016. La voce è in buona parte rappresentata da un indennizzo assicurativo ricevuto nell'ambito della definizione bonaria di una controversia oltre che da 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*. Nel primo semestre 2016, oltre ai menzionati riaddebiti dell'attività di *property management* includeva alcuni proventi riconducibili alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondo rischi.

I costi del personale nel periodo sono pari a 16,5 milioni di euro, in leggera diminuzione rispetto al dato consuntivato al 30 giugno 2016, pari a 17,2 milioni di euro, riconducibile sostanzialmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (396 dipendenti a fronte di 404 dipendenti del primo semestre 2016).

Gli altri costi sono pari a 20,5 milioni di euro a fronte di 24,8 milioni di euro consuntivati nel corso del primo semestre 2016. La voce accoglie costi per servizi di manutenzione, provvigioni, consulenze ed onorari di professionisti, costi per affitti di sedi sociali, altri oneri di gestione ed accantonamenti per rischi e svalutazioni di crediti.

Il risultato operativo al 30 giugno 2017 è positivo per 2,7 milioni di euro rispetto al valore negativo per 4,7 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2016.

Il risultato da partecipazioni è negativo per 9,3 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 13,0 milioni di euro al 30 giugno 2016. La voce in oggetto include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 0,7 milioni di euro derivante da svalutazioni immobiliari, a fronte di un valore netto negativo di 3,4 milioni di euro del primo semestre 2016. Tale effetto negativo consuntivato nel corso del semestre in commento è riconducibile alle svalutazioni operate da fondi e veicoli detenuti dalla partecipata Focus Investments S.p.A..

I proventi finanziari ammontano a 0,4 milioni di euro a fronte di un importo pari a 0,7 milioni di euro del primo semestre 2016.

Gli oneri finanziari ammontano a 1,2 milioni di euro rispetto ai 5,0 milioni di euro consuntivati al 30 giugno 2016. La variazione positiva rispetto al precedente periodo omogeneo è riconducibile alla riduzione degli oneri finanziari dovuta, in particolare, alla contabilizzazione nel primo semestre 2016 di 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 corporate, rimborsato per 48 milioni di euro a seguito 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 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 del presente resoconto intermedio.

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	
	Giugno 2017	Giugno 2016	Giugno 2017	Giugno 2016	Giugno 2017	Giugno 2016	Giugno 2017	Giugno 2016	Giugno 2017	Giugno 2016
<b>Alternative Asset Management</b>	2,7	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	2,0
<b>Real Estate Services</b>	1,4	0,9	(1,1)	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	1,3
<b>G&amp;A</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,6)	(3,6)	(2,6)	(3,6)
<b>Risultato della gestione</b>	<b>4,1</b>	<b>2,9</b>	<b>(1,1)</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,3)</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 13,5 milioni di euro, in crescita del 7,1% rispetto al dato di 12,6 milioni di euro consuntivato al 30 giugno 2016. Il risultato della gestione è positivo per 2,7 milioni di euro, rispetto al valore parimenti positivo di 2,0 milioni di euro del primo semestre 2016.

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>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Ricavi (milioni di euro)	8,3	8,2
Risultato della gestione (milioni di euro)	2,9	2,2
Ros	35%	27%
Numero fondi gestiti	32	29
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (*)	4,1	3,8
Numero dipendenti (**)	66	69

(\*) Valore di mercato in base alle ultime perizie disponibili (30 giugno 2017 oppure 31 dicembre 2016) in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo dei portafogli immobiliari in gestione.

(\*\*) 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 (FIA).

Al 30 giugno 2017 Prelios SGR gestisce complessivamente 32 FIA e tra questi 1 quotato, oltre a contratti di gestione del processo di dismissione di 3 portafogli immobiliari.

I ricavi, rappresentati principalmente da commissioni di gestione, sono stati pari a 8,3 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il dato consuntivato al 30 giugno 2016.

Il risultato della gestione è pari a 2,9 milioni di euro, in crescita rispetto a 2,2 milioni di euro del primo semestre 2016 grazie all'incremento dei ricavi derivanti da nuove iniziative ed al continuo processo di contenimento dei costi.

In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative, Prelios SGR, che gestisce complessivamente un patrimonio di circa 4,1 miliardi di euro, ha costituito nel periodo in questione due nuovi FIA:

- ✓ Fondo Areef 1 Italy Reif, che opera secondo una politica di investimento focalizzata su immobili a prevalente destinazione d'uso terziaria e di profilo *core plus-value added*, con l'obiettivo di attuare strategie di *asset management* volte a cogliere le opportunità di valorizzazione per trasformare gli *asset* immobiliari in *prime building*. In particolare in data 31 marzo il fondo ha perfezionato l'acquisizione dal Fondo Cloe, fondo immobiliare riservato chiuso gestito da Prelios SGR, di un portafoglio di sei immobili a prevalente destinazione uffici.
- ✓ Fondo Estia Social Housing, che ha avviato la propria operatività nel mese di gennaio 2017, destinato a realizzare iniziative di *social housing* prevalentemente nel centro Italia.

Nel corso del primo semestre 2017 Prelios SGR ha anche ricevuto un nuovo incarico per la gestione del processo di valorizzazione di un portafoglio di proprietà di un fondo pensionistico del valore di circa 0,2 miliardi di euro.

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.

Inoltre, in vista della scadenza del termine di durata di Tecla-Fondo Uffici al 31 dicembre 2017, nel corso del 2016 il Consiglio di Amministrazione aveva 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. Nel semestre di riferimento, al fine di massimizzare il corrispettivo complessivo realizzabile dalla dismissione del portafoglio immobiliare residuo, Prelios SGR ha valutato di procedere con la vendita dei residui immobili di proprietà del Fondo in due sotto-portafogli. In tale contesto, la Società ha ricevuto due offerte vincolanti di acquisto, per un importo complessivo di 147,4 milioni di euro, che, a valle del parere favorevole del Comitato Consultivo del Fondo e del Comitato Investimenti della SGR, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato in data 17 luglio 2017 di accettare. Entrambe le offerte vincolanti prevedono la stipula del contratto definitivo di compravendita entro la fine del terzo trimestre 2017.

Si segnala infine che in data 31 marzo 2017 il Fondo Cloe ha perfezionato la cessione dell'intero portafoglio immobiliare residuo - ad eccezione di un immobile - consistente in un portafoglio di 6 immobili a prevalente destinazione uffici con una superficie complessiva lorda di 91.000 metri quadrati, situati a Milano, Roma e Bari.

<b>Credit Servicing</b>	<b>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Ricavi (milioni di euro)	5,2	4,4
Risultato della gestione (milioni di euro)	(0,2)	(0,2)
Incassi portafogli gestiti (milioni di euro)	44,1	39,1
Gross book value portafogli gestiti (miliardi euro)	8,3	9,3
N. sofferenze gestite	oltre 26.000	oltre 41.000
Numero dipendenti	67	62

Nel corso del primo semestre 2017, PRECS ha consuntivato un fatturato pari a 5,2 milioni di euro a fronte dei 4,4 milioni di euro del precedente periodo omogeneo 2016 (+18%).

Il risultato della gestione ordinaria consuntivato nel corso del primo semestre 2017 è invariato rispetto al 2016 e presenta un sostanziale *break even* (-0,2 milioni di euro).

Il primo semestre del 2017 ha visto la Società impegnata (i) nel fornire un forte supporto attraverso attività di *due diligence* e di *advisoring* a molteplici primari istituti di credito nella definizione ed attuazione delle migliori strategie di valorizzazione dei crediti *non performing* tramite cessioni o operazioni di cartolarizzazione pubblica (GACS); (ii) nella realizzazione, per conto di un importante gruppo bancario italiano, della seconda operazione di cartolarizzazione (GACS) sul mercato per un portafoglio avente un valore nominale complessivo pari a circa 940 milioni di euro; (iii) nell'assistenza a diversi investitori internazionali coinvolti in processi competitivi per l'acquisizione di portafogli NPL, (iv) nella messa a regime della gestione dei portafogli acquisiti nel 2016 e nel presidio della gestione dei portafogli acquisiti negli anni precedenti, sia nel ruolo di *special servicer* che di *master servicer*.

In particolare, la Società ha assistito diversi operatori in processi competitivi / valutazioni di portafogli nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione ex lege n. 130/99 di portafogli di crediti aventi un'esposizione complessiva di circa 8,5 miliardi di euro e sta assistendo i due gruppi bancari per la loro realizzazione della *delivering strategy* che tra le opzioni include anche operazioni con GACS.

Gli incassi effettuati nel corso del primo semestre 2017 per conto dei clienti sono stati pari a 44,1 milioni di euro rispetto a circa 39,1 milioni di euro del primo semestre 2016, nonostante il rilascio di un portafoglio di circa 1,9 miliardi di euro con 15.000 sofferenze che è stato solo parzialmente compensato dall'acquisizione di nuovi mandati.

Inoltre, grazie alla controllata SIB S.r.l., la Società continua ad avere un ruolo attivo nella valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare di una importante cassa di assistenza previdenziale.

A febbraio 2017, la Società ha ricevuto la conferma del *rating* da parte dell'agenzia Standard & Poor's "Above Average" come *Special and Master Servicer*. A giugno 2017 Fitch Ratings ha confermato le valutazioni di RSS2+ e CSS2+ di PRECS quale *Special Servicer* di crediti ipotecari di natura rispettivamente residenziale e commerciale.

La conferma dei *rating* riflette (i) il costante ed effettivo ricorso, da parte di PRECS, ad una varietà di strumenti di risoluzione, sia giudiziali sia extra-giudiziali, (ii) la robusta infrastruttura tecnologica della Società, (iii) la solida *governance* con un senior management team stabile, (iv) i sistemi di presidio che includono significativi controlli di qualità di primo livello e (v) le chiare procedure di risoluzione ed *escalation*.

In conclusione è possibile affermare che, grazie all'importante presenza sul mercato NPL, alla forte esperienza maturata nelle operazioni con schema GACS, alla partecipazione come *advisor* di investitori internazionali nei processi competitivi di acquisto di portafogli NPL, la Società ha continuato a migliorare il proprio riposizionamento strategico all'interno del mercato e a confermare la propria 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 21,8 milioni di euro, leggermente migliorativi rispetto ai 21,1 milioni di euro consuntivati nel primo semestre 2016. Il risultato della gestione è positivo di 0,3 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 1,3 milioni di euro consuntivato al 30 giugno 2016.

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>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Ricavi (milioni di euro)	9,7	9,2
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,9	0,8
Ros	9%	9%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	6,5	4,7
Mq gestiti (milioni)	oltre 7,8	oltre 5,3
Unità locative gestite	circa 28.000	circa 28.000
Contratti di locazione gestiti	oltre 38.000	oltre 30.000
Passing Rent (milioni di euro)	circa 234	circa 229
Capex (milioni di euro) (*)	6,7	16,9
Numero dipendenti	78	78

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

La Società nel corso del primo semestre 2017 ha continuato il percorso, già avviato nei precedenti esercizi, 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.

Nel corso del primo semestre 2017, la Società:

- ✓ ha continuato a gestire un patrimonio immobiliare equivalente ad oltre 38.000 contratti di locazione;
- ✓ ha assistito diversi clienti nell'ambito di processi di dismissione e/o valorizzazione e valutazione di immobili;
- ✓ ha proseguito il consolidamento del settore tecnico-professionale verso clienti terzi.

La Società ha inoltre acquisito nei primi sei mesi del 2017 nuovi incarichi tramite la partecipazione a diverse gare, pubbliche o private, e/o la formulazione di offerte dirette. In particolare si segnala l'acquisizione, dal cliente BNP Paribas SGR, di un incarico triennale per le attività di *property* per gli immobili compresi nel Fondo Kona e da parte del Collegio San Carlo S.r.l. di un incarico per i servizi di *building management* ed ingegneria per un immobile sito a Milano in via Magenta.

La Società ha inoltre ampliato il proprio *track record* aggiudicandosi la gara a inviti per i servizi di ingegneria presso la sede TIM a Roma in via Santa Maria.

Infine, con il cliente FCA Partecipazioni S.p.A. sono state svolte ulteriori attività di *due diligence* tecnica e valutazioni su immobili A2A siti in Italia, Germania, Austria e Portogallo.

In riferimento all'accordo quadro con Unicredit Business Integrated Solutions S.c.p.A. per le attività di *building & construction* aggiudicato nel 2015 sono stati assegnate le seguenti attività:

- ✓ manutenzione straordinaria di n° 7 unità immobiliari residenziali in Treviso di proprietà del Fondo di Previdenza "Gino Caccianiga";
- ✓ ristrutturazione totale da realizzarsi presso un immobile sito a Ferrara di proprietà di Finecobank S.p.A..

Nel mese di maggio 2017 la Società ha ricevuto da CDP Investimenti SGR (SGR immobiliare del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti), l'incarico di svolgere le attività di *project management* nell'ambito della riqualificazione del compendio immobiliare ex "Caserma Colleoni" situato a Bergamo. Il progetto prevede la valorizzazione dell'*asset* attraverso un intervento avente un controvalore pari a 26 milioni di euro ed una durata pluriennale.

Nel mese di giugno 2017 a seguito di gare online si è aggiudicata da:

- ✓ Unicredit Business Integrated Solutions S.c.p.A. il contratto per le attività professionali relative alle prestazioni di progettazione, direzione lavori, assistenza di cantiere, coordinamento per la sicurezza in progettazione ed esecuzione (CSP/CSE) da eseguirsi presso taluni immobili siti in Roma;
- ✓ Poste Italiane S.p.A. l'accordo quadro per attività di ingegneria da eseguirsi negli immobili del Gruppo Poste Italiane siti nell'area Nord Ovest.

Infine nei primi giorni di luglio la Società ha ricevuto comunicazione per aggiudicazione delle seguenti gare:

- ✓ Leonardo Global Solution S.p.A. (Gruppo Finmeccanica) in relazione alla gara per servizi di ingegneria Area Nord;
- ✓ Unicredit Business Integrated Solutions S.c.p.A. per il contratto d'appalto per i lavori di manutenzione straordinaria per un immobile sito a Trieste;
- ✓ Credit Agricole Leasing per attività di *due diligence* ambientale e regolarizzazioni di pratiche edilizie.

I ricavi al 30 giugno 2017 ammontano a 9,7 milioni di euro, a fronte di 9,2 milioni di euro consuntivati nel primo semestre 2016, in virtù dell'azione di *business development* svolta dalla Società.

Il risultato della gestione è positivo per 0,9 milioni di euro, in leggero miglioramento rispetto al dato consuntivato al 30 giugno 2016 pari 0,8 milioni di euro.

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

Agency	Giugno 2017	Giugno 2016
Ricavi (milioni di euro)	1,5	1,2
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,0	(0,5)
Volumi intermediati (milioni di euro)	38,3	130,3
Numero dipendenti	17	16

Nel corso del primo semestre 2017 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.

Relativamente ai clienti terzi si segnala che nel semestre la Società ha acquisito nuovi mandati da primari operatori quali: Generali, IDEA Fimit SGR, Castello SGR, Investire SGR, Mediolanum Gestione Fondo SGR, BNP Paribas Reim SGR, Amundi RE Italia SGR, UnipolSai, oltre a diversi mandati da operatori privati. Inoltre si è aggiudicata una gara indetta da Generali Real Estate per l'attività di market test per l'immobile di Roma via Otricoli 21.

Relativamente ai clienti "*captive*" si è aggiudicata le seguenti gare per la commercializzazione di immobili riconducibili a società/fondi gestiti o partecipati dal Gruppo Prelios: Fondo Raissa, Fondo Madison Imperiale, Fondo Monteverdi, Fondo Restart.

Complessivamente la Società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 720 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 55.000 mq e canoni pari circa 9,3 milioni di euro, oltre ad un incarico di ricerca di 5.000 mq di uffici in locazione.

Al 30 giugno 2017 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 2,0<sup>14</sup> miliardi di euro, a fronte di 0,9 miliardi di euro del primo semestre 2016; mentre il portafoglio per mandati di locazione è di circa 190.000 mq e canoni pari a circa 30,5 milioni di euro; nel primo semestre sono stati locati 9.400 mq per 1,7 milioni di euro di canoni annui di locazione a regime e rinegoziati canoni per 4.400 mq per 1,1 milioni di euro di canoni annui di locazione a regime.

Si segnala che nel corso del primo semestre 2017 la Società ha assistito clienti (i) nella vendita di un immobile sito a Firenze per 10 milioni di euro, (ii) nella vendita di un immobile cielo-terra a Milano, Via Filippetti 37 per 6 milioni di euro, (iii) nella locazione di 3.600 mq di uffici a Sorghena, nell'immobile di Milano via Algardi 4, (iv) nell'acquisizione di un immobile cielo-terra di circa 2.000 mq a Milano in zona Porta Romana che ospiterà il quartier generale milanese di una casa di moda nonché (v) nella locazione a Zte, colosso cinese delle telecomunicazioni, di 1.500 mq in un moderno edificio direzionale sito all'EUR, Roma.

I ricavi si attestano su un valore di 1,5 milioni di euro, rispetto al dato di 1,2 milioni di euro consuntivato nel corso del primo semestre 2016.

<sup>14</sup> Valore di listino.

I volumi intermediati dalla Società si attestano su un valore pari a 38,3 milioni di euro (di cui 25,9 milioni di euro verso clienti terzi) a fronte di 130,3 milioni di euro del primo semestre 2016.

Il risultato della gestione risulta in *break even* a fronte di un valore negativo di 0,5 milioni di euro consuntivato al 30 giugno 2016, in virtù di un diverso mix fatturato (con più alta marginalità) e del contenimento dei costi di struttura.

<b>Valuations</b>	<b>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Ricavi (milioni di euro)	5,1	4,6
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,5	0,6
Ros	10%	13%
Numero dipendenti	21	16

Nell'ambito *Loan Services* (le attività di valutazione immobiliare per le banche ai fini della concessione di mutui ipotecari), Prelios Valuations continua a vedere crescita dei volumi sulla quasi totalità dei clienti in essere, trainata da uno scenario di tassi di interesse ancora a minimi storici, maggiore competitività tra gli istituti di credito e un senso di fiducia generale nella ripresa del mercato immobiliare.

Nel primo semestre 2017 sono stati aggiudicati favorevolmente 3 bandi di gara per l'assegnazione del servizio perizie sui segmenti residenziale, non residenziale, *leasing* e delle garanzie su grandi clienti per un valore complessivo di oltre 4 milioni di euro/anno.

Si ricorda che nel corso del 2016 la Società aveva avviato l'offerta di servizi studiati appositamente per le banche volti a supportare il *risk management* bancario in attività di *credit risk mitigation*; tra questi, si segnala l'imminente lancio della nuova piattaforma di analisi di rischio immobiliare PREMIUM, sviluppata in collaborazione con Brave m&t, *spin-off* del Politecnico di Milano, e con Microsoft.

Nel contesto di sempre più ampie attività di cessione di portafogli di NPL da parte di gruppi bancari nazionali, Prelios Valuations si conferma, come già avvenuto nel 2016, come primario *advisor* operante a favore di investitori internazionali. La Società, avendo già gestito in ambito NPL oltre 20.000 perizie, ha continuato a fornire servizi di valutazione immobiliare di posizioni NPL anche nel primo semestre 2017.

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), proponendo i propri servizi direttamente a curatori ed attestatori di piani di ristrutturazione del debito.

Infine si segnala che da luglio 2017, la Società ha ottenuto il riconoscimento di RICS *Regulated Company* da parte della *Royal Institute of Chartered Surveyors*.

I ricavi si attestano su un valore di 5,1 milioni di euro rispetto a 4,6 milioni di euro del primo semestre 2016. La variazione positiva è da ricondurre sostanzialmente all'incremento dei ricavi derivanti dall'attività di valutazione "*Full Appraisals*" e "*Risk Management Solutions*".

Il risultato della gestione è positivo e pari a 0,5 milioni di euro a fronte di un risultato positivo di 0,6 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2016.

<b>Germania</b>	<b>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Ricavi (milioni di euro)	5,4	6,1
Risultato della gestione (milioni di euro)	(1,1)	0,4
Mq gestiti (milioni) (*)	0,7	0,8
Numero unità locative gestite (*)	45	56
Portafoglio partecipato gestito (**)	0,6	0,6
Portafoglio di terzi "under Service" (***)	0,8	1,0
Numero dipendenti	65	67

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

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

(\*\*\*) Valore 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.

Prelios Immobilien Management sta attualmente sviluppando e commercializzando uno shopping center nel cuore di Husum, ed, una volta completato, sarà responsabile della gestione della struttura stessa, essendosi assicurata contratti di affitto con tre noti *tenants*.

Nel mese di luglio 2017, Prelios Immobilien Management ha acquisito la gestione a lungo termine del centro commerciale "A2 Center" di Hannover, nonché dello shopping center "StadtGalerie Velbert" a Velbert, centro della Renania Settentrionale-Vestfalia, incluse – per quest'ultimo - le attività di locazione e la gestione dei parcheggi.

I ricavi sono pari a 5,4 milioni di euro, in lieve ribasso rispetto al dato consuntivato al 30 giugno 2016 pari a 6,1 milioni di euro, un risultato quello del 2016 positivamente influenzato dalla *fee* di agenzia generate dalla vendita, per conto terzi, di un immobile commerciale localizzato a Dresda.

Il risultato della gestione in Germania è negativo per 1,1 milioni di euro a fronte di un valore positivo di 0,4 milioni dell'esercizio precedente, a causa, in particolare, dei costi 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*. 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).

<b>Polonia</b>	<b>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Ricavi (milioni di euro)	0,1	0,0
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,0	0,0
Mq gestiti (milioni) (*)	0,3	0,3
Numero dipendenti	5	7

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

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.

Il risultato della gestione in Polonia è in *break even*, sostanzialmente come nel primo semestre 2016.

### 6.3. Spese Generali ed Amministrative (G&A)

Le Spese Generali ed Amministrative nel primo semestre 2017 si attestano a 2,6 milioni di euro a fronte di 3,6 milioni di euro dei primi sei mesi del 2016, consuntivando pertanto una riduzione di un milione di euro prevalentemente rappresentata da *saving* sui costi di *governance*, consulenze, nonché dal beneficio del free rent sui costi della sede di Milano.

## 7. ANDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

Si ricorda che, con il perfezionarsi - nel corso del 2016 - della nota operazione straordinaria di separazione delle attività di servizi da quelle relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari ("Operazione Straordinaria"), questi ultimi sono stati interamente trasferiti - spin-off mediante conferimento del relativo ramo d'azienda - nella partecipazione Focus Investments S.p.A., qualificata come interessenza non di controllo e valutata con il metodo del patrimonio netto, in continuità di valori. La contribuzione economica dell'investimento di Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. - pari all'87,2% - viene recepita nella voce "Risultato da partecipazioni".

Il risultato dell'attività di investimento nel primo semestre è negativo per 9,3 milioni di euro e si riferisce quasi totalmente all'investimento in Focus Investments S.p.A., 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.

Nel corso del periodo in commento, Focus Investments S.p.A. ha proseguito, in linea con la propria *mission* e con quanto previsto nel proprio *business plan*, (i) l'attività volta alla valorizzazione e ordinata monetizzazione degli investimenti conferiti con l'Operazione Straordinaria nonché (ii) l'attività di interlocuzione con istituzioni finanziarie e clienti terzi per l'acquisizione di nuovi incarichi di gestione di investimenti *distressed* e quindi dei patrimoni sottostanti ("New Business").

In particolare, Focus Investments S.p.A. ha già conseguito, in linea con il proprio *business plan*, importanti risultati in termini di dismissioni, tali da permettere di rimborsare oltre il 20% del debito bancario allocato in sede di spin-off. Il *business plan* redatto dalla società ipotizza a fine 2019 la monetizzazione dell'intero portafoglio immobiliare conferito con l'Operazione Straordinaria ed il rimborso del debito bancario residuo, per poi concentrarsi esclusivamente sulla gestione e sullo sviluppo del New Business, in via prioritaria rivolto al settore bancario per la gestione di special situation nel segmento dei *distressed asset* immobiliari.

La situazione economica consolidata del Gruppo Focus in continuità di valori presenta una perdita del periodo di 10,1 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 -9,1 milioni di euro.

I ricavi operativi del Gruppo Focus ammontano a 2,3 milioni di euro ed includono 0,6 milioni di euro relativi alle vendite di immobili, 0,3 milioni di euro relativi agli incassi dalla gestione dei parcheggi, 0,5 milioni di euro relativi alle *fees* per l'attività di *asset management* e di coordinamento amministrativo verso le partecipate, nonché 0,9 milioni di euro di altri proventi.

I costi operativi del Gruppo Focus ammontano a 7,5 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 del Gruppo Focus, negativo per 3,7 milioni di euro, è dovuto (i) ad una componente reddituale ordinaria negativa per 2,8 milioni di euro e (ii) a rettifiche di valore del portafoglio immobiliare per un valore negativo di 0,8 milioni di euro, che risente principalmente delle svalutazioni effettuate da Iniziative Immobiliari S.r.l. (-0,3 milioni di euro) e dal Fondo FIPRS (-0,3 milioni di euro).

La gestione finanziaria del Gruppo Focus è negativa per 1,2 milioni di euro e si compone di proventi finanziari per 1,9 milioni di euro, sostanzialmente riferibili ai finanziamenti soci in essere, e oneri finanziari per 3,1 milioni di euro riconducibili principalmente al debito bancario conferito con l'Operazione Straordinaria.

Si ricorda che Focus Investments S.p.A., dopo aver rimborsato debito bancario per 36,3 milioni di euro nel 2016 e 1,0 milione di euro nei primi 6 mesi del 2017 registra un debito bancario residuo di circa 143 milioni di euro che 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 su conto corrente bancario di Focus Investments S.p.A. intrattenuto presso Intesa Sanpaolo, mentre non è previsto nessun *recourse* sugli azionisti.

La situazione patrimoniale consolidata al 30 giugno 2017 presenta un capitale netto investito pari a 168,4 milioni di euro (di cui 136,7 milioni di euro riferibili a partecipazioni e crediti per finanziamento soci). Il patrimonio netto ammonta a 48,0 milioni di euro, mentre la posizione finanziaria netta è passiva per 100,4 milioni di euro.

Ai fini di una maggiore informativa vengono di seguito riportati i principali indicatori degli investimenti ritenuti più significativi del Gruppo Focus Investments, rappresentativi di oltre 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	GIUGNO 2017 -100%			GIUGNO 2017 - proquota Prelios		
	Valore contabile (*)	Valore di mercato (**)	Debito Bancario Netto (***)	Valore contabile (*)	Valore di mercato (**)	Debito Bancario Netto (***)
Manifatture Milano S.p.A.	88,5	90,3	76,0	38,6	39,4	33,1
Fondo FIPRS	215,9	215,9	115,7	61,1	61,1	40,4
Fondo Spazio Industriale	330,5	351,1	204,7	63,8	67,7	39,5
Highstreet	602,3	622,0	(79,3)	63,5	65,5	(12,8)
Polish Investment II B.V. (Lucchini)	23,5	52,5	(18,5)	8,2	18,3	(6,5)
<b>TOTALE</b>	<b>1.260,7</b>	<b>1.331,8</b>	<b>298,6</b>	<b>235,1</b>	<b>252,1</b>	<b>93,8</b>

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

(\*\*) in base ultime valutazioni disponibili

(\*\*\*) debito non *recourse*

## 8. RISCHI ED INCERTEZZE

Nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare<sup>15</sup> ha mostrato un tasso di crescita delle compravendite più contenuto rispetto al risultato a doppia cifra registrato nel 2016 e si prevede una sostanziale stabilità dei prezzi nel breve termine. Il Gruppo, pur in presenza di ulteriori perdite attese, ha adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Semestrale sulla base delle assunzioni e delle verifiche evidenziate nel paragrafo “Prelios nei primi sei mesi del 2017” 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* attualmente 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 *risk model* di Gruppo organizza i rischi in base all’effettiva possibilità dell’azienda di controllarne la causa e definisce 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.

<sup>15</sup> Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

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 E DEGLI NPL

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 diretto e indiretto che avrà l'uscita del Regno Unito dalla Comunità Economica Europea potrà essere maggiore per quegli Stati membri con forte commercio, investimenti e legami finanziari con il Regno Unito, ad esempio Paesi Bassi, Irlanda e Cipro, tutti Paesi in cui Prelios non opera. Anche 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* a favore d’investitori terzi.

Con riguardo il mercato italiano dei crediti NPL, dove Prelios opera come puro gestore, le prospettive appaiono positive, in quanto il sistema bancario italiano, nei prossimi anni, dovrà gestire circa 300 miliardi di crediti in sofferenza e incagliati (fonte Banca d’Italia). Le banche italiane hanno un livello di NPL di quasi tre volte superiore alla media europea, con conseguente impatto negativo su una serie di indicatori di profittabilità.

In tale contesto, molti fattori dovrebbero contribuire alla crescita del mercato dei crediti NPL, tra cui si ricordano:

- la pressione da parte degli Organismi Regolatori per ridurre l’esposizione delle banche sui crediti deteriorati;
- le riforme attuate dal Governo italiano per la tutela del risparmio e per la riduzione dei tempi di recupero dei Crediti;
- l’istituzione di nuovi strumenti volti a facilitare la cessione dei crediti NPL, come il meccanismo delle garanzie statali sulle cartolarizzazioni «GACS»;
- la recente riforma sulla cartolarizzazione, con l’ampliamento del campo di azione della SPV che i) potrà concedere finanziamenti ai debitori in difficoltà oppure ai fondi che investono negli immobili o beni a garanzia dei crediti deteriorati, ii) potrà investire in azioni o partecipazioni in imprese inadempienti.

Per altro, le scelte strategiche degli istituti di credito italiani e l’evoluzione delle normative di riferimento, potrebbero incidere negativamente sulla redditività di breve periodo dell’intero settore, con conseguente impatto per la Società.

## 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 sia nel 2016 che nel primo semestre 2017 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 S.p.A. ha ottimizzato le componenti del proprio modello di *business* focalizzandosi sul *business* Servizi, ha in corso di realizzazione l’implementazione di azioni mirate di 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 mancato consolidamento e rafforzamento dei segnali di ripresa dell’economia europea - con una possibile insufficienza dei livelli di crescita ovvero il ritorno ad una situazione di debolezza - e, in particolare, per l’Italia il permanere di una situazione di maggiore debolezza complessiva rispetto alla media dell’Unione 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 consolidamento della progressiva riduzione e definitivo superamento della dell’attività *captive* e connesso rafforzamento della 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 30 giugno 2017 che confermano a livello operativo il *trend* delineato, gli Amministratori ritengono che le azioni poste in essere abbiano posto le basi per consolidare in via permanente 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 Semestrale, Prelios ha un indebitamento finanziario complessivo pari a circa 37 milioni di euro. Tale indebitamento fa principalmente riferimento per circa 20 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 secondo semestre 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 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, in buona parte già predefinite o concluse alla data di approvazione della Relazione Finanziaria Semestrale 2017 che contribuiscono a mantenere nell'esercizio 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, (iii) del rimborso di una parte del debito finanziario. Relativamente all'investimento residuo in Focus Investments S.p.A., non si attendono impatti finanziari per il Gruppo. Si segnala, a tal proposito, la stipula di un finanziamento a medio termine da parte di Prelios Valuations & e-Services S.p.A. pari a 2,0 milioni di euro a supporto della crescita di *business*.

Le previsioni finanziarie per l'intero 2017 evidenziano la generazione di un flusso di cassa operativo positivo che 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 regolamentari, di vigilanza, valutarie e fiscali. 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 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, 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

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 - sulla base dell'attuale situazione e delle informazioni oggi disponibili - 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 fosse 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. Non possono, peraltro, essere esclusi rischi in capo al Gruppo, conseguenti alla responsabilità solidale

comunque applicabile in tali circostanze ed all'eventuale incapacità del consorziato responsabile a far fronte alle responsabilità di diretta pertinenza.

- Il contenzioso 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.); il rischio di soccombenza nel giudizio è stato valutato, sulla base dei pareri ricevuti dal consulente legali del Gruppo, come minore/remoto.
- 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 Semestrale.
- ✓ Con riferimento ai contenziosi o alle contestazioni non giudiziali segnalate nella Relazione Finanziaria Semestrale, è in corso di definizione il seguente:
  - 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. Nel corso del primo semestre è stato però definito un *Settlement Agreement* con tutti i soggetti coinvolti, in base al quale ciascuno rinuncia alle rispettive pretese, in particolare l'investitore estero rinuncia 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 formalizzazione per l'avverarsi di alcune condizioni.

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

Alla data di approvazione della presente Relazione Finanziaria Semestrale 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 1,0 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, tra i quali anche una partecipata, la cui liquidazione si è conclusa nel 2013.

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. 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 è sostanzialmente venuta meno in via definitiva 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 Semestrale, 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 rilevante e complessivamente molto 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 (inferiore al 50%).

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, in via generale e 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 e/o di ritenuta esclusiva pertinenza e responsabilità di Focus Investments S.p.A. e, quindi, di non ascrivibilità alla responsabilità di Prelios S.p.A. – 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, non potendosi peraltro escludere che in futuro alcune delle asserite potenziali passività rilevanti diventino attuali e, pertanto, Focus Investments S.p.A. possa avanzare specifiche e concrete richieste di indennizzo, cui potrebbero seguire controversie arbitrali con Prelios S.p.A., il cui esito potrebbe essere diverso da quello previsto e auspicato dalla stessa, con possibili ripercussioni negative - anche significative - sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

#### **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), il rischio di perdere risorse chiave o con *know how* critici risulta particolarmente significativo in generale e soprattutto con riferimento a figure di *fund manager* e figure tecniche specialistiche.

Per far fronte a tale rischio, il Gruppo sta progettando varie iniziative mirate ad incrementare l'ingaggio ed il senso di soddisfazione ed appartenenza dei dipendenti e sta rivedendo le modalità di comunicazione interna attraverso una Intranet più vivace, ingaggiante e moderna.

Tra queste iniziative citiamo l'implementazione del *welfare* aziendale; l'impostazione del "lavoro agile" o *smart working* (anticipato da formazione prodromica per tutti i dipendenti con il fine di traghettare la cultura e le modalità di lavoro verso un'autogestione responsabilizzante e per obiettivi); aule di formazione mirata ad accrescere l'*employability* ed il valore apportato dai dipendenti in azienda (es. formazione su tematiche di *finance* per *non finance managers* oppure su tecniche di negoziazione).

Infine – si sta lavorando su sistemi d'incentivazione moderni ed in coerenza con la politica in materia di remunerazione della Società, e si stanno definendo percorsi mirati di sviluppo individuale, con conseguente creazione di figure di *back up* per le risorse con *know-how* critico.

Anche in presenza di tali azioni ed iniziative, 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 2017 Prelios continuerà a investire nella formazione e nella sensibilizzazione dei propri dipendenti, organizzando corsi di formazione per il personale, supportati dalla verifica dei risultati attraverso simulazioni e test di efficacia.

### 9. EVENTI SUCCESSIVI

In data 26 luglio 2017 Burlington Loan Management DAC ("Burlington") - un veicolo di investimento di diritto irlandese gestito da Davidson Kempner Capital Management LP - ha sottoscritto un contratto di compravendita di azioni con Pirelli & C. S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Fenice S.r.l. (azionisti di Prelios S.p.A., i "Venditori") per l'acquisto tramite una costituenda società di diritto italiano dalla stessa Burlington interamente controllata (l'"Acquirente") - di complessive n. 611.910.548 azioni di Prelios S.p.A. subordinatamente all'avveramento, entro il 31 gennaio 2018, delle seguenti condizioni sospensive:

(i) l'ottenimento dell'autorizzazione della Banca d'Italia per l'acquisto del controllo indiretto di Prelios SGR S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A. da parte dell'Acquirente; nonché

(ii) la circostanza che - prima del *closing* - Prelios, Prelios SGR S.p.A., Prelios Credit Servicing S.p.A., Prelios Integra S.p.A. e Prelios Valuations & e-Services S.p.A. non abbiano realizzato, approvato o assunto impegni per realizzare talune operazioni rilevanti e, in particolare:

- trasferimento a terzi delle partecipazioni nelle suddette società o delle rispettive aziende,
- fusioni o scissioni con società diverse da quelle del Gruppo Prelios, emissioni a favore di terzi di azioni, obbligazioni convertibili o altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di acquistare o sottoscrivere titoli nelle menzionate società,
- operazioni di acquisto di azioni proprie o distribuzioni di dividendi straordinari dell'Emittente,
- modifiche statutarie relative a capitale sociale, strumenti finanziari partecipativi, *corporate governance* o i diritti degli azionisti, fatta eccezione per quelle richieste dalla legge e per le riduzioni di capitale.

In particolare, l'acquisto riguarda complessive n. 400.922.347 azioni ordinarie e tutte le n. 210.988.201 azioni di categoria B di Prelios S.p.A. (le "Azioni"), per un prezzo convenuto pari ad euro 0,105 per Azione, che implica - in caso di perfezionamento dell'operazione - una partecipazione complessiva dell'Acquirente pari al 44,86% del capitale sociale e dei diritti di voto della Società, con il conseguente obbligo di promuovere (ai sensi dell'art. 106, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58), un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria sulle restanti azioni ordinarie di Prelios al medesimo prezzo pagato ai Venditori per l'acquisto delle Azioni.

Peraltro, al verificarsi - prima del *closing* - di offerte vincolanti da parte di terzi per l'acquisto delle Azioni ovvero di offerta pubblica di acquisto totalitaria ad un prezzo per azione superiore a euro 0,105,

l'Acquirente avrà il diritto di incrementare il prezzo pattuito per l'acquisto delle Azioni e, in difetto, i Venditori potranno recedere dal Contratto a fronte del pagamento di determinati importi pattuiti ai sensi del Contratto stesso.

Per maggiori dettagli, si fa rinvio al comunicato diffuso ieri dall'Acquirente e dai Venditori.

Con riferimento a quanto precede, l'odierno Consiglio di Amministrazione ha altresì apprezzato quanto dichiarato da Burlington circa la fiducia espressa nei confronti del management di Prelios e nelle potenzialità di crescita della stessa e, ovviamente, in caso di buon esito dell'operazione, provvederà opportunamente a tutti gli adempimenti e attività di competenza, in conformità alla disciplina applicabile e nel miglior interesse di tutti gli *stakeholders*.

## 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 su varie opportunità, anche in virtù delle elevate competenze che la società ha dimostrato di poter esprimere; il tutto tenendo in considerazione i tempi necessari per l'entrata a regime delle iniziative commerciali recentemente concluse e/o in *pipeline* nel mercato dei servizi e degli NPL.

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* e al mercato dei servizi tecnici ad alto valore aggiunto per patrimoni immobiliari e di credito, anche *distressed*.

In conclusione, anche a seguito (i) dell'Operazione Straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale conclusa ad inizio 2016, (ii) dei risultati 2016 e del primo semestre 2017 (iii) delle operazioni di sviluppo del *business* previste nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle *business unit*, (iv) unitamente al positivo effetto realizzato ed in parte atteso da specifiche azioni finalizzate ad 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 confermano - quali target 2017:

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

## 11. RELAZIONE SEMESTRALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

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

## 12. ALTRE INFORMAZIONI

### 12.1. ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI

In data 31 maggio 2017 si è tenuta, in unica convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti.

L'Assemblea ha approvato il bilancio dell'esercizio 2016 che si è chiuso con una perdita di euro 11.301.097 rinviata a nuovo.

In seguito, è stata approvata la proposta di confermare la nomina del dott. Cesare Ferrero quale Amministratore della Società.

In proposito, si rammenta che, a seguito delle dimissioni rassegnate dal dott. Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente), il Consiglio di Amministrazione – ai sensi dell'art. 2386 del codice civile e in conformità ai dettami dello Statuto Sociale – aveva in precedenza provveduto, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, alla nomina del dott. Ferrero in sostituzione del dott. Andrea Mangoni che, ai sensi di legge, scadeva con l'Assemblea.

L'Assemblea poi: (i) preso atto che, con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2016 è scaduto 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.*) e (ii) 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, ha deliberato 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.

L'Assemblea, infine, 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 30 giugno 2017, 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 2017 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. ALLEGATI

### ALLEGATO A - *No-GAAP Measures*

Le *No-GAAP Measures* utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato della gestione** (0,4 milioni di euro): determinato dal risultato operativo contabile (2,7 milioni di euro) a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (-9,3 milioni di euro) del prospetto di conto economico consolidato rettificati delle rispettive componenti incluse nel Risultato attività di Investimento (rispettivamente pari a -0,3 milioni di euro e -9,3 milioni di euro) e degli oneri di ristrutturazione (-2,6 milioni di euro).
- **Risultato attività di Investimento** (-9,3 milioni di euro): ottenuto dal risultato operativo e dal risultato da partecipazione relativi alla sola componente Investimenti, rispettivamente pari a -0,3 e -8,6 milioni di euro a cui si aggiungono i proventi da finanziamento soci per 0,3 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari), eventualmente rettificati dalle rivalutazioni e svalutazioni immobiliari.
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (1,1 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri 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 e le partecipazioni in altre società (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>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Risultato operativo	2,7	(4,7)
Risultato operativo attività di Investimento	0,3	0,6
Risultato da partecipazioni	(9,3)	(13,0)
Risultato da partecipazioni attività di Investimento	9,3	13,2
Oneri di ristrutturazione	(2,6)	3,6
<b>Totale</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,3)</b>

<b>Risultato attività di Investimento</b>	<b>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Risultato operativo attività di Investimento ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,3)	(0,6)
Risultato da partecipazioni attività di Investimento ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(8,6)	(9,8)
Proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,3	0,5
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (1)	(0,7)	(3,4)
<b>Totale</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(13,3)</b>

<b>Proventi finanziari (Oneri finanziari)</b>	<b>Giugno 2017</b>	<b>Giugno 2016</b>
Oneri finanziari	(1,2)	(5,0)
Proventi finanziari	0,4	0,7
Proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,3)	(0,5)
<b>Totale</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(4,8)</b>

**NOTE**

(1) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel corso del primo semestre 2017 sono complessivamente negative per 0,7 milioni di euro (pro quota di competenza del Gruppo) rilevati nel risultato da partecipazioni.

**B. IL GRUPPO PRELIOS – BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO 2017**

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

Nota	ATTIVITA'	30.06.2017	31.12.2016
	<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	605	690
2	Immobilizzazioni immateriali	57.407	57.381
3	Partecipazioni	51.215	60.124
4	Altre attività finanziarie	10.289	13.824
5	Attività per imposte anticipate	6.215	7.028
7	Altri crediti	52	120
	<i>di cui verso parti correlate</i>	16	16
	<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>125.783</b>	<b>139.167</b>
	<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
6	Crediti commerciali	37.261	40.229
	<i>di cui verso parti correlate</i>	12.813	14.854
7	Altri crediti	9.599	11.088
	<i>di cui verso parti correlate</i>	4.971	5.754
9	Disponibilità liquide	29.901	23.630
8	Crediti tributari	1.408	1.393
	<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>78.169</b>	<b>76.340</b>
	<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>203.952</b>	<b>215.507</b>
Nota	PATRIMONIO NETTO	30.06.2017	31.12.2016
	<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		
10	Capitale sociale	55.678	55.678
11	Altre riserve	45.078	44.603
12	Utili/(Perdite) a nuovo	(9.394)	20.463
	Risultato del periodo	(8.771)	(29.778)
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>82.591</b>	<b>90.966</b>
13	<b>PATRIMONIO NETTO DI TERZI</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>82.605</b>	<b>90.981</b>
	PASSIVITA'	30.06.2017	31.12.2016
	<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
14	Debiti verso banche e altri finanziatori	24.909	23.914
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-	630
16	Altri debiti	521	521
17	Fondo rischi e oneri futuri	7.782	8.084
5	Fondi per imposte differite	2.499	2.362
18	Fondi del personale	11.263	11.419
	<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>46.974</b>	<b>46.300</b>
	<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
14	Debiti verso banche e altri finanziatori	12.119	11.101
	<i>di cui verso parti correlate</i>	5.531	4.892
15	Debiti commerciali	37.135	42.693
	<i>di cui verso parti correlate</i>	1.296	1.605
16	Altri debiti	15.865	14.688
	<i>di cui verso parti correlate</i>	3.565	3.382
17	Fondo rischi e oneri futuri	8.638	9.172
19	Debiti tributari	616	572
	<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>74.373</b>	<b>78.226</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>121.347</b>	<b>124.526</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>203.952</b>	<b>215.507</b>
	Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.8 a cui si rimanda		

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

<b>Nota</b>		<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2016- 30.06.2016</b>
20	Ricavi per vendite e prestazioni	35.085	34.147
21	Altri proventi	5.030	3.531
	<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>40.115</b>	<b>37.678</b>
	<i>di cui verso parti correlate</i>	7.686	7.965
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	4.025	-
	Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(91)	(86)
	Costi del personale	(16.538)	(17.243)
	Ammortamenti e svalutazioni	(329)	(339)
	Altri costi	(20.530)	(24.741)
22	<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(37.488)</b>	<b>(42.409)</b>
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(387)	(3.728)
	<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(1.463)	(3.622)
	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.627</b>	<b>(4.731)</b>
23	Risultato da partecipazioni di cui:	(9.315)	(13.082)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(9.315)	(13.154)
	- <i>quota di risultato di società collegate e joint venture</i>	(9.315)	(13.154)
	- <i>dividendi</i>	-	76
	- <i>utili su partecipazioni</i>	-	8
	- <i>perdite su partecipazioni</i>	-	(12)
24	Proventi finanziari	387	729
	<i>di cui verso parti correlate</i>	356	535
25	Oneri finanziari	(1.086)	(4.954)
	<i>di cui verso parti correlate</i>	(87)	(199)
	<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.387)</b>	<b>(22.038)</b>
26	Imposte	(1.386)	(1.265)
	<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(8.773)</b>	<b>(23.303)</b>
	di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(2)	(7)
	<b>RISULTATO DEL GRUPPO</b>	<b>(8.771)</b>	<b>(23.296)</b>
27	<b>RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro):</b>		
	base	(0,01)	(0,02)
	Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 6.8 a cui si rimanda		

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

		01.01.2017-30.06.2017			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A</b>	<b>Risultato dell'esercizio</b>			(8.773)	(8.771)	(2)
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>578</b>	<b>(104)</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>-</b>
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	37	-	37	37	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	432	(104)	328	328	-
	- Adeguamento al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	432	(104)	328	328	-
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e joint venture	109	-	109	109	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	109	-	109	109	-
<b>B</b>	<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>578</b>	<b>(104)</b>	<b>474</b>	<b>474</b>	<b>-</b>
<b>A+B</b>	<b>Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(8.299)</b>	<b>(8.297)</b>	<b>(2)</b>

		01.01.2016-30.06.2016			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
<b>A</b>	<b>Risultato dell'esercizio</b>			(23.303)	(23.296)	(7)
	<b>Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:</b>	<b>(108)</b>	<b>11</b>	<b>(97)</b>	<b>(97)</b>	<b>-</b>
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(32)	-	(32)	(32)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(41)	11	(30)	(30)	-
	- Adeguamento al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	(41)	11	(30)	(30)	-
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e joint venture	(35)	-	(35)	(35)	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(35)	-	(35)	(35)	-
<b>B</b>	<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>(108)</b>	<b>11</b>	<b>(97)</b>	<b>(97)</b>	<b>-</b>
<b>A+B</b>	<b>Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio</b>			<b>(23.400)</b>	<b>(23.393)</b>	<b>(7)</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	Utiii (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
<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
<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	-	-	136	442	-	(104)	-	-	-	474	-	474
Destinazione risultato 2016	-	-	-	-	-	-	-	(29.778)	29.778	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	1	-	(79)	-	(78)	1	(77)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.771)	(8.771)	(2)	(8.773)
<b>Patrimonio Netto al 30.06.2017</b>	55.678	60.027	(5.028)	40	(3.865)	1.478	(7.574)	(9.394)	(8.771)	82.591	14	82.605

	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	Utiii (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>	-	-	(67)	(41)	-	11	-	-	-	(97)	-	(97)
Destinazione risultato 2015	-	-	-	-	-	-	-	(44.537)	44.537	-	-	-
Aumento di capitale sociale	6.462	60.027	-	-	-	1.423	(5.759)	-	-	62.153	-	62.153
Altre movimentazioni	-	-	428	89	(20)	11	93	(2.516)	-	(1.915)	(2.849)	(4.764)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.296)	(23.296)	(7)	(23.303)
<b>Patrimonio Netto al 30.06.2016</b>	55.678	60.027	(5.166)	(260)	(2.958)	1.550	(5.978)	20.424	(23.296)	100.021	15	100.036

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

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Risultato del periodo al lordo delle imposte	(7.387)	(22.038)
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	329	339
Perdita di valore dei crediti	651	354
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	5	1
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	9.315	13.082
Oneri finanziari	1.086	4.954
Proventi finanziari	(387)	(729)
Variazione rimanenze	-	-
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(3.241)	(1.492)
Variazione altri crediti / debiti	2.672	(5.081)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(992)	(4.386)
Imposte	(542)	(511)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	-	-
Altre variazioni	2	159
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)</b>	<b>1.511</b>	<b>(15.348)</b>
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(59)	(26)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	13	-
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(229)	(273)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	-	-
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	-	4
Variazione partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	25	(19.865)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	-	4
Dividendi ricevuti	-	76
Acquisizione di altre attività finanziarie	(75)	-
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	4.042	6.860
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)</b>	<b>3.717</b>	<b>(13.220)</b>
Variazione capitale sociale e altre riserve	-	51.208
Altre variazioni del patrimonio netto	1	(922)
Variazione dei crediti finanziari	114	186
Variazione debiti finanziari	1.324	(40.288)
Flusso generato dai proventi finanziari	1	11
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(398)	(712)
<b>Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)</b>	<b>1.042</b>	<b>9.483</b>
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad uscire dal perimetro	-	(27.170)
<b>Flusso monetario da attività destinate ad uscire dal perimetro (D)</b>	<b>0</b>	<b>(27.170)</b>
<b>Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)</b>	<b>6.270</b>	<b>(46.255)</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F)</b>	<b>23.630</b>	<b>72.607</b>
<b>Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F)</b>	<b>29.900</b>	<b>26.352</b>
di cui:		
- disponibilità liquide	29.901	26.352
- conti correnti bancari passivi	(1)	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 6.8 a cui si rimanda.

## 6. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO 2017- 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.

A seguito dell'operazione di separazione della componente di *business* relativa agli investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari conclusa ad inizio 2016, il Gruppo attualmente sta consolidando il proprio riposizionamento in "puro gestore".

Si segnala che nel corso del primo semestre 2017 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 KPMG 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 31 maggio 2017 che ha conferito l'incarico a detta società per il novennio 2017-2025.

La relazione finanziaria annuale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione del 27 luglio 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 primo semestre 2017" 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 su varie opportunità, anche in virtù delle elevate competenze che la società ha dimostrato di poter esprimere.

Si evidenzia come il conseguimento dei risultati per l'intero esercizio 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* 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 S.p.A., 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 l'entrata a regime delle iniziative commerciali recentemente concluse e/o in *pipeline* nel mercato dei servizi e degli NPL.

La Relazione Intermedia sulla Gestione al 30 giugno 2017 evidenzia i seguenti principali indicatori:

I ricavi consolidati sono in crescita di circa il 3% passando da 34,1 milioni di euro del primo semestre 2016 a 35,1 milioni di euro al 30 giugno 2017. L'incremento descritto ha interessato prevalentemente l'area dei Servizi Immobiliari e l'*Alternative Asset Management* in Italia.

Il risultato della gestione<sup>1</sup> (inclusivo dei costi di holding G&A) presenta un valore positivo di 0,4 milioni di euro in netto miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del primo semestre 2016, negativo per 0,3 milioni di euro, grazie al miglioramento della gestione ordinaria ed al costante processo di contenimento

<sup>1</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.

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 3,0 milioni di euro, rispetto a 3,3 milioni di euro al 30 giugno 2016, principalmente per effetto di un minor risultato della piattaforma tedesca.

La gestione finanziaria nel primo semestre 2017 mostra un saldo negativo pari a 1,1 milioni di euro a fronte di un saldo negativo di 4,8 milioni di euro del primo semestre 2016. La variazione positiva rispetto al precedente periodo omogeneo è riconducibile in particolare alla riduzione degli oneri finanziari dovuta, in particolare, alla contabilizzazione nel primo semestre 2016 di 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 corporate, rimborsato per 48 milioni di euro a seguito della positiva conclusione dell'aumento di capitale.

Gli oneri di ristrutturazione hanno inciso positivamente per 2,6 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 3,6 milioni di euro consuntivati al 30 giugno 2016. Fanno riferimento in buona parte ad un indennizzo assicurativo ricevuto nell'ambito della definizione bonaria di una controversia.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 1,4 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato consuntivato al 30 giugno 2016 (1,3 milioni di euro) e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo include principalmente l'impatto di imposte differite e IRAP.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 30 giugno 2017 è negativo per 8,8 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del primo semestre 2016 di 23,3 milioni di euro. Tale miglioramento pari 14,5 milioni di euro è riconducibile principalmente:

- ✓ al miglioramento della gestione ordinaria: +0,7 milioni di euro;
- ✓ al risultato della componente *Investment* (in particolare di Focus Investments S.p.A.) per +4,0 milioni di euro (da -13,3 milioni di euro a -9,3 milioni di euro);
- ✓ alle poste di gestione non caratteristica (gestione finanziaria, oneri non ricorrenti ed oneri fiscali) che hanno inciso, in maniera differenziale nei due periodi, per complessivi 9,8 milioni di euro. In particolare nel primo semestre 2016, erano state contabilizzate componenti *one-off* negative pari a circa 6 milioni di euro legate all'operazione straordinaria di spin-off ed alla razionalizzazione organizzativa del Gruppo, mentre nel primo semestre 2017 sono state registrate componenti *one-off* positive per circa 4,0 milioni di euro riconducibili principalmente all'indennizzo assicurativo di cui sopra.

Come meglio rappresentato nel paragrafo dedicato agli eventi del primo semestre 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, 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.

Si ricorda che 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.

Con riferimento alla situazione finanziaria del Gruppo, sono state poste in essere azioni specifiche e ben identificate, alcune delle quali già concluse alla data di approvazione della presente Relazione Intermedia sulla Gestione, necessarie a mantenere nel 2017 un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo, anche a seguito (i) dell'Operazione Straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale conclusa ad inizio 2016, (ii) dei risultati 2016 e del primo semestre 2017 (iii) delle operazioni di sviluppo del *business* previste nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle *business unit*, (iv) unitamente al positivo effetto realizzato ed in parte atteso da specifici interventi finalizzati alla generazione di un flusso di cassa operativo adeguato a far fronte agli impegni finanziari esistenti. Si segnala, a tal proposito, la stipula di un finanziamento a medio termine da parte di Prelios Valuations & e-Services S.p.A., evento che rappresenta la capacità del Gruppo, ed in particolare delle singole *business unit* di raccogliere fiducia dal sistema bancario a fronte di credibili prospettive di sviluppo.

In questo contesto gli Amministratori, anche in considerazione del positivo effetto delle azioni intraprese finalizzate ad 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 dell'art. 154 ter del Decreto Legislativo n° 58/1998, il Gruppo Prelios ha predisposto il bilancio consolidato semestrale abbreviato in base allo IAS 34, che disciplina l'informativa finanziaria infrannuale, in forma sintetica.

Il Gruppo ha inoltre 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.

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 2016.

#### 6.3.1. Principi contabili e interpretazioni omologati in vigore a partire dal 1° gennaio 2017

Si segnalano di seguito le principali novità in materia di principi contabili e loro interpretazioni.

#### 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. 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 al 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 non sono state ancora omologate dall'Unione Europea.

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 non sono state ancora omologate dall'Unione Europea.

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.

Al fine di valutare gli impatti derivanti dall'applicazione di tale standard 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 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.

- 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 oramai superato.
IAS 28 – <i>Investments in Associates and Joint Ventures</i>	Le modifiche chiariscono che l'opzione per una <i>venture capital organization</i> o di altra entità così qualificata per misurare gli investimenti in società collegate e <i>joint venture</i> 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.

- IFRS 17 – *Insurance Contracts*

L'IFRS 17, emesso il 18 maggio 2017 sostituisce l'IFRS 4, emesso nel 2004 come interim Standard e si applica a tutti i contratti assicurativi. Il modello contabile di riferimento ("General Model") è basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa attesi, l'esplicitazione di un «*risk adjustment*» e di un «*Contractual Service Margin*» (CSM), che non può essere negativo e che rappresenta il valore attuale dei *profitti up-front*, rilasciati attraverso l'ammortamento dello stesso.

Lo standard, che non è stato ancora omologato dall'Unione Europea, si applicherà a partire dal 1° gennaio 2021, ma è consentita l'applicazione anticipata.

Tale standard non è applicabile al Gruppo.

- IFRS 23 – *Uncertainty over Income Tax Treatments*

Tale interpretazione, emessa il 7 giugno 2017, chiarisce come calcolare le imposte correnti e differite qualora vi siano delle incertezze in merito ai trattamenti fiscali adottati dall'entità che redige il bilancio e che potrebbero non essere accettati dall'autorità fiscale. Nello specifico l'IFRIC 23 si applica alle incertezze connesse alle imposte sul reddito, pertanto non rientrano nell'ambito di applicazione eventuali incertezze connesse ad altre tasse e imposte (es. IVA, accise, ecc.). Le incertezze in merito al calcolo delle imposte sul reddito non devono essere riflesse in bilancio in un fondo rischi ma devono essere incluse nel calcolo delle imposte correnti e differite.

Tale interpretazione, che non è stata ancora omologata dall'Unione Europea, si applicherà a partire dal 1° gennaio 2019.

Al momento non sono determinabili gli effetti sul bilancio consolidato derivanti dall'introduzione di tale interpretazione.

### 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 30 giugno 2017 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 dallo 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".

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

#### 6.4. 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 intermedia 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.

## **6.5. 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.

**6.6. 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 605 migliaia di euro con un decremento netto di 85 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016 e risultano così composte:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto	Costo storico	F.do Amm.to/Sval.ni	Valore Netto
Fabbricati	462	(404)	58	460	(387)	73
Impianti e macchinari	1.429	(1.399)	30	1.428	(1.370)	58
Attrezzature industriali e commerciali	99	(96)	3	98	(95)	3
Altri beni di cui:	10.667	(10.153)	514	10.629	(10.073)	556
- automezzi	82	(80)	2	90	(82)	8
- mobili, macchine ufficio e altro	10.562	(10.073)	489	10.516	(9.991)	525
- opere d'arte	23	-	23	23	-	23
<b>Totale</b>	<b>12.657</b>	<b>(12.052)</b>	<b>605</b>	<b>12.615</b>	<b>(11.925)</b>	<b>690</b>

Il prospetto seguente evidenzia la movimentazione dei costi storici e dei fondi ammortamento intervenuta nel corso del primo semestre 2017:

Costo storico	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	30.06.2017
Fabbricati	460	2	-	462
Impianti e macchinari	1.428	1	-	1.429
Attrezzature industriali e commerciali	98	1	-	99
Altri beni di cui:	10.629	50	(12)	10.667
- automezzi	90	-	(8)	82
- mobili, macchine ufficio e altro	10.516	50	(4)	10.562
- opere d'arte	23	-	-	23
<b>Totale</b>	<b>12.615</b>	<b>54</b>	<b>(12)</b>	<b>12.657</b>

Fondo ammortamento/svalutazioni	31.12.2016	Amm.ti/ Svalut.ni	Utilizzi	30.06.2017
Fabbricati	(387)	(17)	-	(404)
Impianti e macchinari	(1.370)	(27)	(2)	(1.399)
Attrezzature industriali e commerciali	(95)	(1)	-	(96)
Altri beni di cui:	(10.073)	(81)	1	(10.153)
- automezzi	(82)	(1)	3	(80)
- mobili, macchine ufficio e altro	(9.991)	(80)	(2)	(10.073)
- opere d'arte	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>(11.925)</b>	<b>(126)</b>	<b>(1)</b>	<b>(12.052)</b>

## Nota 2. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ammontano a 57.407 migliaia di euro con un incremento netto di 26 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016.

	31.12.2016	Incrementi	Ammortamenti/ Svalutazioni	30.06.2017
Concessioni/licenze/marchi	268	-	-	268
Software applicativo	713	104	(203)	614
Avviamento	56.385	-	-	56.385
Altre immobilizzazioni immateriali	15	125	-	140
<b>Totale</b>	<b>57.381</b>	<b>229</b>	<b>(203)</b>	<b>57.407</b>

### 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 2016.

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:

	30.06.2017	31.12.2016
<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>

Ai sensi dello IAS 36 il Gruppo effettua il test di *impairment* al 31 dicembre di ciascun esercizio. In occasione della relazione semestrale, pertanto, ai sensi dello IAS 36.12 è stata svolta, con il supporto di un esperto indipendente, una verifica della presenza o meno di fattori di natura interna ed esterna di presunzione di *impairment*. La verifica in parola non ha condotto ad identificare elementi che richiedessero l'aggiornamento dell'*impairment test* con cadenza infra-annuale.

In particolare, sul fronte dei fattori di natura esterna:

- la Società presenta al 30 giugno 2017 una capitalizzazione di mercato largamente superiore al patrimonio netto contabile;
- il costo medio ponderato del capitale sul *terminal value* aggiornato ai fini del calcolo del valore recuperabile delle CGU della piattaforma servizi ha registrato un decremento tra il 31 dicembre 2016 ed il 30 giugno 2017 di 265 *basis points* per le CGU operanti in Italia e di 255 *basis points* per la CGU Germania. Tale decremento garantisce un ampio margine ai fini *impairment*.

Sul fronte dei fattori di natura interna:

- non vi sono scostamenti negativi fra risultati operativi consuntivi e quelli di budget relativamente al primo semestre 2017 per le CGU della piattaforma servizi cui è allocato avviamento.

### Nota 3. PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in imprese collegate e *joint venture* sono valutate col metodo del patrimonio netto ed ammontano a 51.215 migliaia di euro con un decremento netto di 8.909 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016.

La voce presenta la seguente movimentazione:

	01.01.2017-30.06.2017			01.01.2016-31.12.2016		
	Totale	collegate	<i>joint venture</i>	Totale	collegate	<i>joint venture</i>
<b>Saldo iniziale</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>
Acquisizioni/contribuzioni di capitale e riserve/altre	(39)	(14)	(25)	19.947	19.933	14
Variazione area di consolidamento	-	-	-	(65.777)	14.396	(80.173)
Quote di altre componenti rilevate a patrimonio netto	103	103	-	(1.715)	(1.715)	-
Riclassifiche/Altre movimentazioni	-	-	-	1.781	1.781	-
Distribuzione dividendi e riserve	-	-	-	(175)	-	(175)
Alienazioni e liquidazioni	95	-	95	(4)	-	(4)
Quota di risultato/perdite su partecipazioni	(9.315)	(9.114)	(201)	(18.534)	(18.039)	(495)
(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari	247	-	247	1.019	-	1.019
Movimentazione fondi rischi ed oneri	-	-	-	(150)	-	(150)
<b>Saldo finale</b>	<b>51.215</b>	<b>44.868</b>	<b>6.347</b>	<b>60.124</b>	<b>53.893</b>	<b>6.231</b>

La riduzione è riconducibile per 9.081 migliaia di euro alla perdita consuntivata nel consolidato Focus Investments S.p.A. che include le rettifiche di valore del portafoglio immobiliare per un valore negativo di 705 migliaia di euro derivante principalmente delle svalutazioni effettuate da Iniziative Immobiliari S.r.l. (306 migliaia di euro) e dal Fondo FIPRS (283 migliaia di euro). La partecipazione detenuta da Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. presenta alla data del presente bilancio un valore di iscrizione pari a 44,1 milioni di euro.

La voce “(Incremento)/Decremento netto crediti finanziari” accoglie nel periodo in commento il decremento 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 30 giugno 2017.

## Altre informazioni sulle partecipazioni

### a) Informazioni sulle società controllate consolidate con significative interessenze di terzi

Al 30 giugno 2017 il Gruppo non consolida società controllate con significative interessenze di terzi.

Si ricorda, infatti, che la partecipata Focus Investments S.p.A. - a valle della nota Operazione Straordinaria denominata “Centauro”, perfezionatasi ad inizio 2016 - ha adottato un assetto di *governance* che determina per Prelios S.p.A. la minoranza dei diritti di voto (identica a quella degli altri tre soci, pari la 25%) pur con la maggioranza dei diritti patrimoniali ed economici (pari all’87,2%), pertanto 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 30 giugno 2017, la partecipazione in Focus Investments S.p.A. ha un valore di carico di 44,1 milioni di euro (53,1 milioni al 31 dicembre 2016), 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 -9,1 milioni di euro.

Prelios ritiene il valore di carico della partecipazione coerente con il valore recuperabile, ovvero con l’importo che può essere ottenuto dalla detenzione dell’asset (valore d’uso) piuttosto che dalla vendita dello stesso (*fair value*). Si ricorda, infatti, che il *business plan* redatto da Focus Investments S.p.A. prevede, da un lato, (i) l’attività volta alla valorizzazione e ordinata monetizzazione degli investimenti conferiti con l’Operazione Straordinaria e, dall’altro, (ii) l’attività di acquisizione di nuovi incarichi presso clienti terzi per la gestione di investimenti *distressed* e dei relativi patrimoni sottostanti (“*New Business*”).

Il suddetto *business plan* prevede a fine 2019 la monetizzazione dell’intero portafoglio immobiliare conferito ed il rimborso del debito bancario residuo, per poi concentrarsi esclusivamente sulla gestione e sullo sviluppo del *New Business*. In particolare, si segnala che la prevista monetizzazione è influenzata da due componenti, (i) una relativa al risultato della gestione ordinaria del portafoglio, ad oggi negativa, ed (ii) una relativa alle eventuali oscillazioni di valore del portafoglio immobiliare<sup>2</sup>. A tal proposito, si ricorda che le partecipazioni detenute da Focus Investments S.p.A., direttamente o indirettamente, in società immobiliari o quote di fondi immobiliari sono principalmente di minoranza; le stime effettuate dalla società sono pertanto soggette, tra gli altri, al rischio di disallineamento degli obiettivi con i soci o di contenziosi con questi ultimi. Si veda a tal proposito il paragrafo 8.3.5 della Relazione Intermedia sulla Gestione, a cui si rimanda.

### b) Dati economico-finanziari

Al 30 giugno 2017, al pari del 31 dicembre 2016, 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 30 giugno 2017 confrontato con quello allo scorso 31 dicembre 2016, redatto in continuità di valori.

<sup>2</sup> Si evidenzia, a tal proposito, come le attuali *sensitivity* al *business plan* redatte da Focus Investments S.p.A., in considerazione della complessità di alcuni investimenti, presentino sia potenziali *upside* che *downside*

(milioni di euro)	GIUGNO 2017	DICEMBRE 2016
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>138,0</b>	<b>142,6</b>
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	136,7	141,5
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>28,7</b>	<b>26,2</b>
<b>Capitale netto investito destinato ad essere ceduto</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>
<b>Capitale Netto Investito</b>	<b>168,4</b>	<b>170,5</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>48,0</b>	<b>58,0</b>
di cui Patrimonio netto di competenza	48,0	58,0
<b>Fondi</b>	<b>20,0</b>	<b>26,4</b>
<b>PFN attività in funzionamento</b>	<b>100,4</b>	<b>86,1</b>
<b>Totale a copertura Capitale Netto Investito</b>	<b>168,4</b>	<b>170,5</b>

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (49,2 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (86,4 milioni di euro) e le *junior notes* (1,1 milioni di euro).

Si rimanda inoltre al paragrafo “7. Andamento dell’attività di investimento” della Relazione Intermedia sulla Gestione per ulteriori informazioni in merito al risultato economico consuntivato al 30 giugno 2017 dal Gruppo Focus Investments.

#### Nota 4. ALTRE ATTIVITA’ FINANZIARIE

Ammontano a 10.289 migliaia di euro con un decremento netto di 3.535 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016. Sono così composte:

	30.06.2017	31.12.2016
Attività finanziarie disponibili per la vendita valutate a <i>fair value</i> a patrimonio netto	<b>7.176</b>	<b>10.736</b>
Fondi immobiliari chiusi	6.427	9.987
Partecipazioni in altre società	749	749
Depositi vincolati	<b>3.113</b>	<b>3.088</b>
<b>Totale</b>	<b>10.289</b>	<b>13.824</b>

#### Fair value - gerarchia

Nel corso del primo semestre 2017, così come nel periodo comparativo, non vi sono stati trasferimenti tra i livelli gerarchici del *fair value*, né cambiamenti nella destinazione delle attività finanziarie che abbiano comportato una differente classificazione delle attività stesse.

#### 4.1 Fondi immobiliari chiusi

Presentano la seguente movimentazione al 30 giugno 2017:

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 31.12.2016
<b>Saldo iniziale</b>	<b>9.987</b>	<b>11.659</b>
Incrementi	50	-
Cessioni	-	(1.084)
Decrementi/Rimborsi di capitale	(4.042)	(211)
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	432	(377)
<b>Saldo finale</b>	<b>6.427</b>	<b>9.987</b>
di cui:		
Cloe Fondo Uffici	2.674	6.753
Tecla Fondo Uffici	1.599	1.069
Fondo Enasarco Uno	1.408	1.428
Parchi Agroalimentari Italiani - Fondo comune di investimento immobiliare multicomparto riservato ad investitori qualificati	730	737
Estia Social Housing - Fondo di Investimento Alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato	16	-

I decrementi fanno riferimento ai rimborsi delle quote da parte del Fondo Cloe.

La posta è stata inoltre adeguata per un importo complessivamente positivo di 432 migliaia di euro a fronte della variazione del *fair value* delle quote dei fondi immobiliari desumibile dalla loro rendicontazione.

#### 4.2 Partecipazioni in altre società

La voce ammonta a 749 migliaia di euro, invariata rispetto all'esercizio precedente.

#### 4.3 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 3.033 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.

#### Nota 5. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E FONDO PER IMPOSTE DIFFERITE

Sono così composte:

	30.06.2017	31.12.2016
Attività per imposte anticipate	6.215	7.028
Fondo per imposte differite	(2.499)	(2.362)
<b>Totale</b>	<b>3.716</b>	<b>4.666</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:

	30.06.2017	31.12.2016
Attività per imposte anticipate	7.777	8.616
Fondo per imposte differite	(4.061)	(3.950)
<b>Totale</b>	<b>3.716</b>	<b>4.666</b>

**Nota 6. CREDITI COMMERCIALI**

I crediti commerciali ammontano a 37.261 migliaia di euro, con una variazione di 2.968 migliaia di euro rispetto al dato consuntivato al 31 dicembre 2016.

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti commerciali verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	43.894	-	43.894	46.094	-	46.094
Crediti commerciali verso terzi	42.745	-	42.745	42.411	-	42.411
<b>Totale crediti commerciali lordi</b>	<b>86.639</b>	-	<b>86.639</b>	<b>88.505</b>	-	<b>88.505</b>
Fondo svalutazione crediti verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	(31.082)	-	(31.082)	(39.669)	-	(39.669)
Fondo svalutazione crediti verso terzi	(18.296)	-	(18.296)	(8.607)	-	(8.607)
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>(49.378)</b>	-	<b>(49.378)</b>	<b>(48.276)</b>	-	<b>(48.276)</b>
<b>Totale</b>	<b>37.261</b>	<b>0</b>	<b>37.261</b>	<b>40.229</b>	<b>0</b>	<b>40.229</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 86.639 migliaia di euro, inclusivi degli stanziamenti per fatture da emettere per 30.122 migliaia di euro (88.505 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, di cui 32.364 migliaia di euro per fatture da emettere), 46.961 migliaia di euro sono scaduti (47.787 migliaia di euro nel precedente esercizio 2016), di cui 39.755 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 49.378 migliaia di euro (48.276 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), 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:

	30.06.2017	31.12.2016
<b>Saldo iniziale</b>	<b>48.276</b>	<b>48.935</b>
Accantonamenti	601	1.257
Accantonamenti a riduzione ricavi	1.040	2.006
Utilizzi	(549)	(1.387)
Rilascio fondo eccedente	-	(56)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	10	(2.479)
<b>Saldo finale</b>	<b>49.378</b>	<b>48.276</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 651 migliaia di euro, rilevata nel conto economico alla voce "Altri Costi" (nota 22).

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

	30.06.2017	31.12.2016
accantonamento fondo svalutazione crediti commerciali	601	1.257
perdite realizzate su crediti commerciali	49	74
<b>totale perdita di valore crediti commerciali</b>	<b>650</b>	<b>1.331</b>
accantonamento fondo svalutazione altri crediti	-	1.625
perdite realizzate su altri crediti	1	1
<b>totale perdita di valore altri crediti</b>	<b>1</b>	<b>1.626</b>
<b>Totale perdita di valore dei crediti</b>	<b>651</b>	<b>2.957</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:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri crediti verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	253	-	253	980	-	980
Crediti diversi	8.749	36	8.713	10.883	34	10.849
Ratei e risconti attivi	1.638	-	1.638	750	-	750
Crediti finanziari	4.908	16	4.892	4.978	86	4.892
<b>Totale altri crediti lordi</b>	<b>15.548</b>	<b>52</b>	<b>15.496</b>	<b>17.591</b>	<b>120</b>	<b>17.471</b>
<b>Fondo svalutazione altri crediti di cui:</b>	<b>(5.897)</b>	<b>-</b>	<b>(5.897)</b>	<b>(6.383)</b>	<b>-</b>	<b>(6.383)</b>
- verso <i>joint venture</i>	(174)	-	(174)	(174)	-	(174)
- verso terzi	(5.723)	-	(5.723)	(6.209)	-	(6.209)
<b>Totale</b>	<b>9.651</b>	<b>52</b>	<b>9.599</b>	<b>11.208</b>	<b>120</b>	<b>11.088</b>

Al fine di riallineare il valore nominale al presumibile valore di realizzo, a fronte di altri crediti lordi pari a 15.548 migliaia di euro (17.591 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), è appostato un fondo svalutazione di 5.897 migliaia di euro (6.383 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), riconducibile prevalentemente ai crediti del portafoglio NPL, che risulta interamente svalutato.

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

	30.06.2017	31.12.2016
<b>Saldo iniziale</b>	<b>6.383</b>	<b>7.881</b>
Accantonamenti	-	1.625
Utilizzi	(468)	(130)
Variazioni area di consolidamento/riclassifiche/altro	(18)	(2.993)
<b>Saldo finale</b>	<b>5.897</b>	<b>6.383</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 79 migliaia di euro (806 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

#### Crediti diversi

Ammontano a 8.749 migliaia di euro contro 10.883 migliaia di euro al 31 dicembre 2016.

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti portafoglio NPL	4.149	-	4.149	4.149	-	4.149
Crediti verso Erario	1.519	14	1.505	1.945	14	1.931
Crediti verso Istituti Previdenziali	212	-	212	509	-	509
Altri crediti diversi	2.869	22	2.847	4.280	20	4.260
<b>Totale</b>	<b>8.749</b>	<b>36</b>	<b>8.713</b>	<b>10.883</b>	<b>34</b>	<b>10.849</b>

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 2016 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 S.r.l. (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 343 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 lordo 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).

Infine gli *altri crediti diversi* includono un importo pari a 561 migliaia di euro relativo al deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D.

## Crediti finanziari

Al 30 giugno 2017 i crediti finanziari non correnti ammontano a 16 migliaia di euro con un decremento netto di 70 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016.

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:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Crediti verso imprese collegate	4.892	-	4.892	4.892	-	4.892
Crediti verso <i>joint venture</i>	16	16	-	16	16	-
Crediti verso terzi	-	-	-	70	70	-
<b>Totale</b>	<b>4.908</b>	<b>16</b>	<b>4.892</b>	<b>4.978</b>	<b>86</b>	<b>4.892</b>

**Nota 8. CREDITI TRIBUTARI**

Ammontano a complessive 1.408 migliaia di euro, a fronte di 1.393 migliaia di euro al 31 dicembre 2016. I crediti residui sono relativi prevalentemente ai crediti verso Erario per le imposte correlate al reddito delle società consolidate integralmente non aderenti al consolidato fiscale od alle imposte delle società aderenti al consolidato fiscale generatesi antecedentemente al loro ingresso.

**Nota 9. 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:

	30.06.2017	31.12.2016
Conti correnti bancari e postali	29.834	23.570
Denaro e valori in cassa	67	60
<b>Totale</b>	<b>29.901</b>	<b>23.630</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 att.à 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 31.12.2016</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>
- valutazione al fair value di attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	432	-	(104)	-	-	-	328	-	328
Quota di altre componenti di conto economico complessivo relativa a società collegate e joint venture	-	-	99	10	-	-	-	-	-	109	-	109
- riserva di conversione	-	-	37	-	-	-	-	-	-	37	-	37
<b>Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136</b>	<b>442</b>	<b>-</b>	<b>(104)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>474</b>	<b>-</b>	<b>474</b>
Destinazione risultato 2016	-	-	-	-	-	-	-	(29.778)	29.778	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	1	-	(79)	-	(78)	1	(77)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.771)	(8.771)	(2)	(8.773)
<b>Patrimonio Netto al 30.06.2017</b>	<b>55.678</b>	<b>60.027</b>	<b>(5.028)</b>	<b>40</b>	<b>(3.865)</b>	<b>1.478</b>	<b>(7.574)</b>	<b>(9.394)</b>	<b>(8.771)</b>	<b>82.591</b>	<b>14</b>	<b>82.605</b>

**Nota 10. CAPITALE SOCIALE**

Il capitale sociale al 30 giugno 2017, 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 primo semestre 2017 pari a 8.771 migliaia di euro, il patrimonio netto di Gruppo risulta positivo e pari a 82.591 migliaia di euro rispetto ad un valore parimenti positivo di 90.966 migliaia di euro al 31 dicembre 2016, 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 11. ALTRE RISERVE**

Le altre riserve ammontano complessivamente ad un valore negativo di 14.949 migliaia di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 15.424 migliaia di euro del 31 dicembre 2016.

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

La voce, positiva per 40 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 periodo in commento si è registrato un adeguamento di valore di tali quote che si è riflesso in una variazione positiva della riserva per un importo complessivo di 442 migliaia di euro.

**Riserva utili/(perdite) attuariali**

Mostra un saldo negativo pari a 3.865 migliaia di euro, invariato rispetto all'esercizio precedente, 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**

La voce, invariata rispetto al 31 dicembre 2016, presenta un saldo negativo pari a 7.574 migliaia di euro ed è relativa sostanzialmente 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 1.478 migliaia di euro, accoglie l'effetto fiscale relativo alle partite accreditate/addebitate direttamente a patrimonio netto.

**Nota 12. UTILI (PERDITE) A NUOVO**

Ammontano complessivamente ad un valore negativo pari a 9.394 migliaia di euro con un decremento netto di 29.857 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016 riconducibile in buona parte alla perdita dell'esercizio 2016.

**Nota 13. 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.

**PASSIVITA'****Nota 14. DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI FINANZIATORI**

I debiti verso banche ed altri finanziatori sono così dettagliati:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti verso banche	20.099	19.431	668	18.307	17.881	426
Altri debiti finanziari	11.398	5.478	5.920	11.186	5.403	5.783
Debiti finanziari verso collegate/ <i>joint venture</i>	5.531	-	5.531	5.522	630	4.892
<b>Totale</b>	<b>37.028</b>	<b>24.909</b>	<b>12.119</b>	<b>35.015</b>	<b>23.914</b>	<b>11.101</b>

**Debiti verso banche**

Al 30 giugno 2017 l'indebitamento verso il sistema bancario ammonta complessivamente a 20.099 migliaia di euro, rispetto a 18.307 migliaia di euro al 31 dicembre 2016.

La voce presenta la seguente composizione:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Finanziamenti <i>non recourse</i>	2.001	1.346	655	-	-	-
Finanziamenti <i>corporate</i>	18.085	18.085	-	17.881	17.881	-
Linee di credito a termine	-	-	-	421	-	421
Conto corrente	1	-	1	-	-	-
Interessi e commissioni	12	-	12	5	-	5
<b>Totale</b>	<b>20.099</b>	<b>19.431</b>	<b>668</b>	<b>18.307</b>	<b>17.881</b>	<b>426</b>

### Finanziamenti non recourse

Nel corso del periodo in commento la società Prelios Valuations & e-Services S.p.A. ha acceso con l'istituto bancario BCC Milano (già BCC Credito Cooperativo Carugate e Inzago) un mutuo per un valore di 2.000 migliaia di euro con scadenza 23 giugno 2020.

### Finanziamenti corporate

La voce si riferisce per 18.085 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 30 giugno 2017 il valore contabile delle passività finanziarie è rilevato al costo ammortizzato.

Al 30 giugno 2017 il debito residuo, iscritto per 18.085 migliaia di euro, ammonta a nominali 20.073 migliaia di euro.

La 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 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

Al 30 giugno 2017 la linea bilaterale concessa alla Capogruppo dall'Istituto di credito Banco BPM, che prevedeva un utilizzo fino a 3 milioni di euro ed era basata sull'anticipazione dei flussi di cassa generati da contratti stipulati da alcune società del Gruppo Prelios, risulta essere stata integralmente rimborsata.

### Interessi e commissioni

Gli interessi e commissioni su linee di credito si riferiscono essenzialmente agli oneri maturati nell'esercizio e non ancora corrisposti.

### **Altri debiti finanziari**

La voce accoglie tra l'altro 10.888 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, 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.

La voce include inoltre 464 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..

La posta accoglie inoltre, per un importo pari a 639 migliaia di euro, un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018.

**Nota 15. DEBITI COMMERCIALI**

Sono così composti:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Debiti commerciali verso imprese collegate/ <i>joint venture</i> e altre imprese Gruppo Prelios	1.296	-	1.296	1.605	-	1.605
Debiti commerciali verso terzi	35.839	-	35.839	41.088	-	41.088
<b>Totale</b>	<b>37.135</b>	<b>0</b>	<b>37.135</b>	<b>42.693</b>	<b>0</b>	<b>42.693</b>

Al 30 giugno 2017 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 2,9 milioni di euro (3,9 milioni di euro al 31 dicembre 2016).

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

Ammontano a 1.296 migliaia di euro a fronte di 1.605 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 e fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto e costi accessori. La voce accoglie inoltre il debito, pari a 408 migliaia di euro, 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 35.839 migliaia di euro a fronte di 41.088 migliaia di euro al 31 dicembre 2016.

La voce include un importo di 340 migliaia di euro verso il Gruppo Pirelli sostanzialmente relativo al riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

**Nota 16. ALTRI DEBITI**

Sono così composti:

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non correnti	correnti
Altri debiti verso imprese collegate/ <i>joint venture</i> ed altre imprese Gruppo Prelios	3.378	-	3.378	3.382	-	3.382
Altri debiti verso terzi di cui:	12.116	521	11.595	11.681	521	11.160
- debiti verso dipendenti	3.007	-	3.007	1.872	-	1.872
- debiti verso Erario	1.359	-	1.359	1.497	-	1.497
- debiti verso istituti di previdenza	1.311	-	1.311	1.415	-	1.415
- debiti per caparre ed acconti	5	-	5	4	-	4
- altri debiti diversi	6.434	521	5.913	6.893	521	6.372
Ratei e risconti passivi	892	-	892	146	-	146
<b>Totale</b>	<b>16.386</b>	<b>521</b>	<b>15.865</b>	<b>15.209</b>	<b>521</b>	<b>14.688</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 1.050 migliaia di euro, verso l'INAIL e altri istituti previdenziali per un valore complessivo di 261 migliaia di euro, relativamente ai contributi maturati che saranno oggetto di versamento alle rispettive scadenze.

I debiti verso amministratori e Organismo di Vigilanza inclusi negli *altri debiti diversi correnti* ammontano a 726 migliaia di euro (a fronte di 846 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), mentre i debiti verso i sindaci sono pari a 478 migliaia di euro (573 migliaia di euro al 31 dicembre 2016).

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 2.652 migliaia di euro (a fronte di 2.499 migliaia di euro al 31 dicembre 2016), 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.

**Nota 17. FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**

I fondi ammontano complessivamente a 16.420 migliaia di euro (di cui non correnti 7.782 migliaia di euro) a fronte di 17.256 migliaia di euro al 31 dicembre 2016 (di cui non correnti 8.084 migliaia di euro).

	30.06.2017			31.12.2016		
	Totale	non correnti	correnti	Totale	non corrent	correnti
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	1.459	874	585	1.740	1.153	587
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	13.600	6.639	6.961	13.316	6.662	6.654
Fondo garanzie	154	-	154	154	-	154
Fondo altri rischi	269	269	-	269	269	-
Fondo ristrutturazione	938	-	938	1.777	-	1.777
<b>Totale</b>	<b>16.420</b>	<b>7.782</b>	<b>8.638</b>	<b>17.256</b>	<b>8.084</b>	<b>9.172</b>

In particolare le movimentazioni intervenute nel corso del primo semestre 2017 sono state le seguenti:

	31.12.2016	Movimentazione		30.06.2017
		Increment.	Decrem.	
Fondo oneri futuri per impegni contrattuali	1.740	9	(290)	1.459
Fondo contenziosi arbitrati e vertenze in corso	13.316	584	(300)	13.600
Fondo garanzie	154	-	-	154
Fondo altri rischi	269	-	-	269
Fondo ristrutturazione	1.777	41	(880)	938
<b>TOTALE</b>	<b>17.256</b>	<b>634</b>	<b>(1.470)</b>	<b>16.420</b>

**Fondo oneri futuri per impegni contrattuali**

La voce include 859 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 primo semestre 2017 per 279 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 Integra 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.

**Nota 18. FONDI DEL PERSONALE**

I fondi del personale ammontano complessivamente a 11.263 migliaia di euro con un decremento netto di 156 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2016. La voce presenta la seguente composizione:

	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Fondo trattamento fine rapporto	2.847	2.918
Fondi pensione	7.821	7.906
Altri benefici ai dipendenti	595	595
<b>Totale</b>	<b>11.263</b>	<b>11.419</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 30 giugno, 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 primo semestre 2017 e del precedente esercizio sono di seguito riportate:

	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
<b>Saldo iniziale</b>	<b>2.918</b>	<b>3.020</b>
Quota maturata e stanziata a conto economico	27	63
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	-	196
Anticipi su TFR	(43)	(30)
Indennità liquidate	(53)	(270)
Altre movimentazioni/variazione area di consolidamento	(2)	(61)
<b>Saldo finale</b>	<b>2.847</b>	<b>2.918</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 nonché per anticipi.

Gli ammontari rilevati a conto economico sono inclusi nella voce "Costi del personale" (nota 22).

**Fondi pensione**

Si tratta di *defined benefit plans* relativi principalmente a società di servizi tedesche.

Le movimentazioni intervenute nel corso del primo semestre 2017 e nel precedente esercizio sono di seguito riportate:

	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
<b>Saldo iniziale</b>	<b>7.906</b>	<b>7.489</b>
Quota maturata e stanziata a conto economico	80	201
Adeguamento patrimoniale per utili/perdite attuariali	-	710
Indennità liquidate	(165)	(738)
Altre movimentazioni/variazione area di consolidamento	-	244
<b>Saldo finale</b>	<b>7.821</b>	<b>7.906</b>

Gli ammontari rilevati a conto economico sono inclusi nella voce “Costi del personale” (nota 22).

### 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 22).

### Dipendenti

Il numero totale dei dipendenti, al 30 giugno 2017, incluso il personale ausiliario preposto agli immobili, è pari a 395 unità (398 unità considerando anche le risorse con contratto interinale) contro 402 unità del 31 dicembre 2016 (403 unità considerando anche le risorse con contratto interinale).

Nella tabella seguente viene indicata la composizione dell'organico:

	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
dirigenti	44	49
quadri	107	104
impiegati	239	245
operai/personale ausiliario (*)	5	4
interinali	3	1
<b>totale</b>	<b>398</b>	<b>403</b>

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

### Altre informazioni

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

	<b>Italia</b>	<b>Germania</b>
tasso di sconto	1,50%	1,50%
tasso di inflazione	1,50%	1,50%

### Nota 19. DEBITI TRIBUTARI

La voce ammonta a 616 migliaia di euro a fronte di 572 migliaia di euro consuntivate al 31 dicembre 2016.

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 antecedentemente 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 15.499 migliaia di euro (37.895 migliaia di euro al 31 dicembre 2016). La variazione principale intervenuta nel corso del primo semestre 2017 è l'estinzione di alcune garanzie assicurative in capo a Edilnord Gestioni S.r.l. (in liquidazione), relative alla gestione di alcune commesse Inpdap, per l'importo di 20.480 migliaia di euro.

Si evidenziano inoltre garanzie e patronage rilasciate dal Gruppo Prelios nell'interesse di collegate e *joint venture* per un totale di 32.838 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. Si ricorda che l'ulteriore garanzia rilasciata per un importo massimo di 7.000 migliaia di euro, avente ad oggetto le passività derivanti da una specifica controversia, è venuta definitivamente meno in data 21 aprile 2017 a seguito della positiva conclusione di un arbitrato internazionale.

Alla data di approvazione della presente Relazione Semestrale, 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;

- garanzie rilasciate per complessivi 5.000 migliaia di euro a favore degli acquirenti della piattaforma di servizi correlata al portafoglio tedesco "DGAG", a fronte di potenziali *claim* di varia natura eventualmente sorti entro il termine di tre anni dalla cessione della stessa; tale garanzia è venuta meno in data 4 luglio 2017. Si segnala inoltre che in data 27 giugno 2017 si è estinta per decorrenza del termine la garanzia per 3 milioni di euro rilasciata a favore del *partner* nell'iniziativa a copertura di eventuali *claim* di natura non fiscale;
- 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.

### **Pegni su titoli**

Sono stati costituiti in pegno titoli di alcune *joint venture* il cui valore risulta pari a zero nel bilancio consolidato di Prelios S.p.A. al 30 giugno 2017, così come al 31 dicembre 2016.

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

Ammontano a 2.515 migliaia di euro e si riferiscono ai seguenti impegni assunti:

- da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. a sottoscrivere quote del Fondo ESTIA Social Housing, per un controvalore complessivo di 2.500 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 Società di Gestione del Risparmio 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 3.105 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>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Altri crediti</b>	<b>4.892</b>	<b>4.892</b>
- di cui verso parti correlate	4.892	4.892
Crediti finanziari	4.892	4.892
- verso imprese del Gruppo Prelios	4.892	4.892
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>29.901</b>	<b>23.630</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A</b>	<b>34.793</b>	<b>28.522</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(12.119)</b>	<b>(11.101)</b>
- di cui verso parti correlate	(5.531)	(4.892)
- verso imprese del Gruppo Prelios	(5.531)	(4.892)
- altri debiti finanziari	(5.920)	(5.783)
- Debiti verso banche	(668)	(426)
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B</b>	<b>(12.119)</b>	<b>(11.101)</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		
<b>Debiti verso banche e altri finanziatori</b>	<b>(24.909)</b>	<b>(23.914)</b>
- di cui verso parti correlate	-	(630)
- verso imprese del Gruppo Prelios	-	(630)
- altri debiti finanziari	(5.478)	(5.403)
- debiti verso banche	(19.431)	(17.881)
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C</b>	<b>(24.909)</b>	<b>(23.914)</b>
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)</b>	<b>(2.235)</b>	<b>(6.493)</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**

La tabella, di seguito riportata, mostra l'andamento economico del Gruppo nel corso dei primi sei mesi del 2017 e del corrispondente periodo omogeneo del 2016, nonché del primo e secondo trimestre 2017 e 2016.

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2017- 31.03.2017	01.04.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2016- 31.03.2016	01.04.2016- 30.06.2016
Ricavi per vendite e prestazioni	35.085	16.150	18.935	34.147	15.603	18.544
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-	-	-	0	-
Altri proventi	5.030	4.469	561	3.531	1.714	1.817
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>40.115</b>	<b>20.619</b>	<b>19.496</b>	<b>37.678</b>	<b>17.317</b>	<b>20.361</b>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(91)	(42)	(49)	(86)	(31)	(55)
Costi del personale	(16.538)	(7.832)	(8.706)	(17.243)	(8.018)	(9.225)
Ammortamenti e svalutazioni	(329)	(161)	(168)	(339)	(157)	(182)
Altri costi	(20.530)	(9.550)	(10.980)	(24.741)	(13.900)	(10.841)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(37.488)</b>	<b>(17.585)</b>	<b>(19.903)</b>	<b>(42.409)</b>	<b>(22.106)</b>	<b>(20.303)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.627</b>	<b>3.034</b>	<b>(407)</b>	<b>(4.731)</b>	<b>(4.789)</b>	<b>58</b>
Risultato da partecipazioni di cui:	(9.315)	(170)	(9.145)	(13.082)	(101)	(12.981)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(9.315)	(170)	(9.145)	(13.154)	(100)	(13.054)
- dividendi	-	-	-	76	-	76
- utili su partecipazioni	-	-	-	8	9	(1)
- perdite su partecipazioni	-	-	-	(12)	(10)	(2)
Proventi finanziari	387	252	135	729	315	414
Oneri finanziari	(1.086)	(521)	(565)	(4.954)	(4.346)	(608)
<b>RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>(7.387)</b>	<b>2.595</b>	<b>(9.982)</b>	<b>(22.038)</b>	<b>(8.921)</b>	<b>(13.117)</b>
Imposte	(1.386)	(610)	(776)	(1.265)	(659)	(606)
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(8.773)</b>	<b>1.985</b>	<b>(10.758)</b>	<b>(23.303)</b>	<b>(9.580)</b>	<b>(13.723)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(2)	(1)	(1)	(7)	(1)	(6)
<b>RISULTATO DEL GRUPPO</b>	<b>(8.771)</b>	<b>1.986</b>	<b>(10.757)</b>	<b>(23.296)</b>	<b>(9.579)</b>	<b>(13.717)</b>

**Nota 20. RICAVI PER VENDITE E PRESTAZIONI**

I ricavi per vendite e prestazioni ammontano a 35.085 migliaia di euro contro un valore di 34.147 migliaia di euro del primo semestre 2016 e sono integralmente costituiti da ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi.

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Prestazioni di servizi verso terzi	27.524	26.466
Prestazioni verso imprese <i>collegate/joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	7.561	7.681
<b>Totale</b>	<b>35.085</b>	<b>34.147</b>

Complessivamente ed in termini omogenei, il Gruppo nel corso del primo semestre 2017 ha fatto registrare un incremento del fatturato rispetto al corrispondente periodo omogeneo 2016 del 3% passando da circa 34,1 milioni di euro a circa 35,1 milioni. L'incremento descritto ha interessato prevalentemente l'area dei Servizi Immobiliari e l'*Alternative Asset Management* in Italia.

**Nota 21. ALTRI PROVENTI**

La voce in oggetto è così dettagliata:

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Recuperi, rivalse ed altri proventi	4.905	3.247
Altri proventi verso imprese collegate, <i>joint venture</i> ed altre imprese del Gruppo Prelios	125	284
<b>Totale</b>	<b>5.030</b>	<b>3.531</b>

La voce è in buona parte costituita da una posta non ricorrente rappresentata da un indennizzo assicurativo ricevuto nell'ambito della definizione bonaria di una controversia oltre che da 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*. Nel primo semestre 2016, oltre ai menzionati

riaddebiti dell'attività di *property management*, la voce includeva alcuni proventi riconducibili alla sopravvenuta risoluzione od al positivo evolversi di controversie che avevano generato rischi ed incertezze ed il conseguente accantonamento a fondo rischi.

## Nota 22. COSTI OPERATIVI

I costi operativi ammontano a 37.488 migliaia di euro a fronte di 42.409 migliaia di euro consuntivati nel corso del primo semestre 2016 e sono così rappresentati:

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Materie prime e materiali di consumo utilizzati di cui:	91	86
a) <i>Acquisto di beni</i>	91	86
b) <i>Variazione rimanenze immobili di trading, materie prime e materiali vari</i>	-	-
Costi per il personale	16.538	17.243
Ammortamenti e svalutazioni	329	339
Altri Costi	20.530	24.741
<b>Totale</b>	<b>37.488</b>	<b>42.409</b>

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

La voce "*Acquisto di beni*", pari a 91 migliaia di euro, si riferisce all'acquisto di materiale di consumo vario.

### Costi del personale

I costi per il personale ammontano 16.538 migliaia di euro, registrando una contrazione di 705 migliaia di euro rispetto al primo semestre 2016, riconducibile sostanzialmente alla riduzione dell'organico medio nel periodo (396 dipendenti a fronte di 404 dipendenti al 30 giugno 2016).

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Salari e stipendi	12.337	12.896
Oneri sociali	3.062	3.070
Trattamento di fine rapporto	27	34
Contributi fondi pensioni a contributi definiti/Altri costi	1.112	1.243
<b>Totale</b>	<b>16.538</b>	<b>17.243</b>

Per il numero dei dipendenti si rimanda a quanto indicato nel commento ai fondi del personale (nota 18).

La posta accoglie oneri non ricorrenti per un importo di 133 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 30 giugno 2017 ammontano a 20.530 migliaia di euro a fronte di 24.741 migliaia di euro del primo semestre 2016.

La voce presenta la seguente composizione per natura:

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Costi per servizi	16.385	18.882
Costi godimento beni di terzi	2.026	3.032
Perdita di valore dei crediti	651	354
Accantonamento rischi	516	929
Oneri diversi di gestione	952	1.544
<b>Totale</b>	<b>20.530</b>	<b>24.741</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi ammontano complessivamente 16.385 migliaia di euro, a fronte di 18.882 migliaia di euro consuntivati al 30 giugno 2016 e sono prevalentemente rappresentati da costi di manutenzione, spese per conduzione beni di terzi, provvigioni passive, consulenze ed onorari di professionisti. La variazione è da ricondurre sostanzialmente alla minore incidenza degli eventi non ricorrenti (381 migliaia di euro a fronte di 2.711 migliaia di euro del primo semestre 2016).

Si segnala che i compensi verso amministratori ed Organismo di Vigilanza ammontano a 882 migliaia di euro a fronte di 3.107 migliaia di euro del primo semestre 2016, che era in buona parte riconducibile ad oneri di carattere non ricorrente, corrisposti in favore dell'Amministratore Delegato a fronte dell'anticipata cessazione della carica.

I compensi dovuti ai sindaci delle società consolidate sono pari a 176 migliaia di euro a fronte di un valore di 190 migliaia di euro del corrispondente periodo omogeneo 2016.

D'altra parte si registra nel corso del periodo in commento un aumento delle consulenze tecniche e peritali relative principalmente ai costi sostenuti per le attività di valutazione e dei costi per l'attività di *general building contract* e di *project management ed engineering* in relazione alla crescita del volume d'affari su tale tipologia di servizi.

La posta accoglie oneri non ricorrenti per un importo di 381 migliaia di euro.

### Costi di godimento beni

La voce è pari a 2.026 migliaia di euro contro un valore di 3.032 migliaia di euro consuntivato nel corso del primo semestre 2016 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 alla minore incidenza dei costi addebitati da Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto e le spese dell'edificio R&D.

### Perdita di valore dei crediti

La perdita di valore dei crediti ammonta a 651 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 398 migliaia di euro con un'incidenza sul totale della voce di circa il 61%.

### Accantonamenti per rischi ed oneri

La posta presenta un saldo di 516 migliaia di euro a fronte di 929 migliaia di euro del primo semestre 2016. La voce accoglie costi relativi ad eventi non ricorrenti per 507 migliaia di euro a fronte di 296 migliaia di euro consuntivati al 30 giugno 2016, per lo più relativi a probabili oneri emergenti da contenziosi con clienti derivanti dalla gestione passata di alcuni portafogli tedeschi.

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 952 migliaia di euro contro 1.544 migliaia di euro consuntivati nel corso del primo semestre 2016.

La posta accoglie tra l'altro 133 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 30 giugno 2017 la voce accoglie l'effetto negativo di eventi non ricorrenti per 44 migliaia di euro.

**Nota 23. RISULTATO DA PARTECIPAZIONI**

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
Quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(9.315)	(13.154)
Dividendi	-	76
Utili su partecipazioni	-	8
Perdite su partecipazioni	-	(12)
<b>Totale</b>	<b>(9.315)</b>	<b>(13.082)</b>

La quota di risultato di società collegate e *joint venture* si riferisce per 9.081 migliaia di euro alla partecipata Focus Investments S.p.A.. Di tale risultato un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 705 migliaia di euro deriva da svalutazioni immobiliari (a fronte di un valore negativo di 3.447 migliaia di euro rilevato nel primo semestre 2016) ed include in particolare le rettifiche di valore del portafoglio immobiliare detenuto da Iniziative Immobiliari S.r.l. 306 migliaia di euro) e dal Fondo FIPRS (283 migliaia di euro).

**Nota 24. PROVENTI FINANZIARI**

I proventi finanziari ammontano a 387 migliaia di euro, a fronte di 729 migliaia di euro del primo semestre 2016.

La voce presenta la seguente composizione:

	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
<b><u>Interessi attivi</u></b>		
<b>a) Interessi attivi derivanti da attività non correnti:</b>		
- Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i>	342	533
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività non correnti</b>	<b>342</b>	<b>533</b>
<b>b) Interessi attivi derivanti da attività correnti:</b>		
- Interessi attivi verso <i>joint venture</i>	14	-
- Interessi diversi	28	73
<b>Totale interessi attivi derivanti da attività correnti</b>	<b>42</b>	<b>73</b>
<b><u>Altri proventi finanziari</u></b>		
<b>Totale proventi derivanti da attività correnti</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b><u>Altri/vari</u></b>	<b>2</b>	<b>54</b>
<b><u>Utili su cambi</u></b>	<b>1</b>	<b>67</b>
<b>Totale</b>	<b>387</b>	<b>729</b>

**Nota 25. ONERI FINANZIARI**

Ammontano a 1.086 migliaia di euro contro un valore di 4.954 migliaia di euro consuntivato al 30 giugno 2016. La variazione positiva rispetto al precedente periodo omogeneo è riconducibile alla riduzione degli oneri finanziari dovuta, in particolare, alla contabilizzazione nel primo semestre 2016 di 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 corporate, rimborsato per 48 milioni di euro a seguito della positiva conclusione dell'aumento di capitale.

Presentano la seguente composizione:

	<b>01.01.2016- 30.06.2016</b>	<b>01.01.2015- 30.06.2015</b>
Interessi passivi bancari	519	795
Differenza <i>fair value</i> debito corporate	-	3.442
Interessi passivi verso imprese collegate	87	123
Interessi passivi verso altri	165	174
Altri oneri finanziari	244	327
Altri oneri finanziari verso <i>joint venture</i>	-	76
Perdite su cambi	71	17
<b>Totale</b>	<b>1.086</b>	<b>4.954</b>

## Nota 26. IMPOSTE

La voce "Imposte", relativa ad imposte correnti, anticipate e differite, calcolate in base alle aliquote vigenti, ammonta a 1.386 migliaia di euro a fronte di 1.265 migliaia di euro del primo semestre 2016.

	<b>01.01.2017- 30.06.2017</b>	<b>01.01.2016- 30.06.2016</b>
Imposte correnti	542	511
Imposte differite attive	846	747
Imposte differite passive	(2)	7
<b>Totale</b>	<b>1.386</b>	<b>1.265</b>

## Nota 27. 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>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
Utile(perdita) di periodo del Gruppo	(8.771)	(23.926)
Numero medio ponderato delle azioni in circolazione ai fini del calcolo dell'utile (perdita) per azione:	1.364.085.223	1.121.334.378
Perdita per azione (in unità di euro):	(0,01)	(0,02)

## 6.7. 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 intermedia 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 30 giugno 2017 sono i seguenti:

30 GIUGNO 2017

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Ricavi consolidati	29.803	5.359	243	4.397	39.802	(4.717)	35.085
di cui verso terzi	29.803	5.359	149	(226)	35.085	-	35.085
di cui verso Gruppo	-	-	94	4.623	4.717	(4.717)	-
<b>Risultato della gestione</b>	<b>4.097</b>	<b>(1.063)</b>	<b>(24)</b>	<b>(2.637)</b>	<b>373</b>	-	<b>373</b>
<b>Risultato attività di Investimento</b>	<b>(6.603)</b>	<b>(668)</b>	<b>(2.010)</b>	-	<b>(9.281)</b>	-	<b>(9.281)</b>
di cui svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(705)	-	-	-	(705)	-	(705)
Altri proventi e oneri finanziari							(1.041)
Oneri di ristrutturazione (a)							2.562
<b>Risultato lordo (P.B.T.)</b>					-		<b>(7.387)</b>
Oneri fiscali							(1.386)
<b>Risultato del periodo</b>							<b>(8.773)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza							(2)
<b>Risultato netto di competenza</b>							<b>(8.771)</b>
Note:							
Oneri di ristrutturazione (a)	2.777	(523)	-	308	2.562	-	2.562

I risultati suddivisi per settore al 30 giugno 2016 sono i seguenti:

30 GIUGNO 2016

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	HOLDING	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
Ricavi consolidati	27.686	6.100	335	4.985	39.106	(4.959)	34.147
di cui verso terzi	27.686	6.100	34	327	34.147	-	34.147
di cui verso Gruppo	-	-	301	4.658	4.959	(4.959)	-
<b>Risultato della gestione</b>	<b>2.941</b>	<b>412</b>	<b>(34)</b>	<b>(3.668)</b>	<b>(349)</b>	-	<b>(349)</b>
<b>Risultato attività di Investimento</b>	<b>(13.276)</b>	<b>362</b>	<b>(395)</b>	-	<b>(13.309)</b>	-	<b>(13.309)</b>
di cui svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3.506)	-	59	-	(3.447)	-	(3.447)
Altri proventi e oneri finanziari							(4.758)
Oneri di ristrutturazione (a)							(3.622)
<b>Risultato lordo (P.B.T.)</b>							<b>(22.038)</b>
Oneri fiscali							(1.265)
<b>Risultato del periodo</b>							<b>(23.303)</b>
di cui attribuibile a interessenze di minoranza							(7)
<b>Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute</b>							<b>0</b>
<b>Risultato netto di competenza</b>							<b>(23.296)</b>

Note:

Oneri di ristrutturazione (a)	(843)	(269)	-	(2.510)	(3.622)	-	(3.622)
-------------------------------	-------	-------	---	---------	---------	---	---------

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, che costituiscono il capitale netto investito, suddivise per area geografica al 30 giugno 2017 sono le seguenti:

30 GIUGNO 2017

	ITALIA	GERMANIA	POLONIA	TOTALE	INTERELIMINAZIONI	CONSOLIDATO
<b>Immobilizzazioni:</b>	<b>98.006</b>	<b>21.471</b>	<b>39</b>	<b>119.516</b>	-	<b>119.516</b>
Immobilizzazioni materiali	345	221	39	605	-	605
Immobilizzazioni immateriali di cui:	40.440	16.967	-	57.407	-	57.407
Avviamento	39.495	16.890	-	56.385	-	56.385
Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare ed altre attività finanziarie	57.221	4.283	-	61.504	-	61.504
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>3.994</b>	<b>(7.649)</b>	<b>(855)</b>	<b>(4.510)</b>	-	<b>(4.510)</b>
Altre poste di capitale circolante netto	3.994	(7.649)	(855)	(4.510)	-	(4.510)
<b>CAPITALE NETTO INVESTITO</b>	<b>102.000</b>	<b>13.822</b>	<b>(816)</b>	<b>115.006</b>	-	<b>115.006</b>

1)

2)

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	51.215	51.215	-
Partecipazioni in <i>joint venture</i>	749	749	-
Altre attività finanziarie	6.427	6.427	-
Depositi vincolati	3.113	3.113	-
<b>Totale partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare</b>	<b>61.504</b>	<b>61.504</b>	<b>-</b>

**2)**

	TOTALE CONSOLIDATO non incluso in PFN	TOTALE da Schemi di bilancio	di cui inclusi in PFN
Attività per imposte differite	6.215	6.215	-
Altri crediti non correnti	36	52	16
Crediti commerciali correnti	37.261	37.261	-
Altri crediti correnti	4.707	9.599	4.892
Crediti tributari correnti	1.408	1.408	-
Altri debiti non correnti	(521)	(521)	-
Debiti commerciali correnti	(37.180)	(37.180)	-
Altri debiti correnti	(15.820)	(15.820)	-
Debiti tributari correnti	(616)	(616)	-
<b>Altre poste di capitale circolante netto</b>	<b>(4.510)</b>	<b>398</b>	<b>4.908</b>

## 6.8. Operazioni con parti correlate

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

	01.01.2017- 30.06.2017	Incidenza % (*)	01.01.2016- 30.06.2016	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	7.686	19,2%	7.965	21,1%
Costi operativi	(1.182)	3,2%	(3.728)	8,8%
Risultato da partecipazioni	(9.315)	100,0%	(13.154)	100,6%
Proventi finanziari	356	92,0%	535	73,4%
Oneri finanziari	(87)	8,0%	(199)	4,0%

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

	30.06.2017				31.12.2016			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	12.813	34,4%	-	12.813	14.854	36,9%	-	14.854
Altri crediti di cui:	4.987	51,7%	16	4.971	5.770	51,5%	16	5.754
- finanziari	4.908	100,0%	16	4.892	4.908	98,6%	16	4.892
Debiti commerciali	(1.296)	-3,5%	-	(1.296)	(1.605)	-3,8%	-	(1.605)
Altri debiti	(3.565)	-21,8%	-	(3.565)	(3.382)	-22,2%	-	(3.382)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5.531)	-14,9%	-	(5.531)	(5.522)	-15,8%	(630)	(4.892)

(\*) 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 30 giugno 2017 sono dettagliati come segue:

Ricavi operativi	7.686	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	(387)	Sono relativi principalmente ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile fino al 31 marzo 2017. 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.
Risultato da partecipazioni	(9.315)	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.
Proventi finanziari	356	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(87)	
Crediti commerciali correnti	12.813	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	16	
- di cui finanziari	16	
Altri crediti correnti	4.971	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).
- di cui finanziari	4.892	
Debiti commerciali correnti	(1.296)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura. 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	(3.565)	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 correnti	(5.531)	Si riferiscono per 4.892 migliaia di euro 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), nonché, per 639 migliaia di euro, ad un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018.

## Flussi di cassa

Al 30 giugno 2017 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 30 giugno 2017, i compensi spettanti ai 15 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 14 in carica alla data del 30 giugno 2017), 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 795 migliaia di euro (3.003 migliaia di euro al 30 giugno 2016), di cui 288 migliaia di euro (344 migliaia di euro nel primo semestre 2016) imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" e 507 migliaia di euro (2.659 migliaia di euro nel primo semestre 2016) rilevati nella voce di conto economico "Altri costi". La parte a lungo termine è nulla al pari del corrispondente periodo omogeneo 2016. Si segnala che i compensi indicati per il primo semestre 2016 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).

Milano, 27 luglio 2017

Il Consiglio di Amministrazione

## 7. PROSPETTO SUPPLEMENTARE AL BILANCIO CONSOLIDATO

### 7.1 Allegato 1: Area di consolidamento

Nota	Settore attività	Sede legale Città/Stato	Capitale Sociale	Posseduta al 30.06.2017 da	30.06.2017 % Possesso e di voto (*)	31.12.2016 % Possesso e di voto (*)
<b>Società consolidate integralmente</b>						
<b>Controllate</b>						
	BauBeCon Treuhander GmbH	RES Amburgo/Germania	€ 530.000	Prelios Immobilien Management GmbH	100,00%	100,00%
	CFT S.r.l.	Altro Milano/Italia	€ 10.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Edinord Gestioni S.r.l. (in liquidazione)	RES Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	100,00%	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	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%
	Prelios German Retail Property Fund SICAV-FIS SCS	AAM Lussemburgo	€ 50.000	Prelios Deutschland GmbH	99,90%	99,90%
			€	Prelios Investment Advisory S.à r.l.	0,10%	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 INTEGPA S.p.A.	RES Milano/Italia	€ 124.400	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Prelios Investment Advisory S.à r.l.	AAM Lussemburgo	€ 100.000	Prelios Deutschland GmbH	100,00%	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%
	Prelios RE Advisory Sp. Z o.o	RES Varsavia/Polonia	PLN 2.000.000	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
	Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	AAM Milano/Italia	€ 24.558.763	Prelios S.p.A.	100,00%	100,00%
(1)	Prelios Valuations & e-Services S.p.A.	RES Milano/Italia	€ 298.999	Prelios S.p.A.	100,00%	---
			---	Prelios Agency S.p.A.	---	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%
<b>Società valutate con il metodo del patrimonio netto</b>						
<b>Collegate</b>						
(2)	Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH & Co. KG	Inv Amburgo/Germania	DM 10.000.000	Prelios Deutschland GmbH	25,20%	25,20%
	Focus Investments S.p.A.	Inv Milano/Italia	€ 183.333	Prelios S.p.A.	87,20%-25,00%	87,20%-25,00%
	Monteverdi - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso	Inv Milano/Italia	€ 62.000.000	Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.	4,03%	4,03%
	Verwaltung Einkaufszentrum Münzstrasse GmbH	Inv Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH	25,20%	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%
	Aree 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%
	Beteiligungsgesellschaft Einkaufszentrum Mülheim mbH	Inv Amburgo/Germania	DM 60.000	Prelios Deutschland GmbH	41,17%	41,17%
	City Center Mülheim Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	Inv Amburgo/Germania	€ 47.805.790	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
	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%
	Einkaufszentrum Mülheim GmbH & Co. KG (in liquidazione)	Inv Amburgo/Germania	€ 26.075.886	Prelios Deutschland GmbH	41,18%	41,18%
	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%
	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%
(3)	Maro S.r.l. (in liquidazione)	Inv ---	---	---	---	25,00%
	Melius Gestioni S.c.a r.l.	RES Milano/Italia	€ 15.000	Prelios INTEGRA S.p.A.	51,00%	51,00%
	Nashville S.à r.l.	Inv Lussemburgo	€ 125.000	Prelios S.p.A.	28,46%	28,46%
	Officinae Verdi S.p.A.	RES Roma/Italia	€ 1.455.418	Prelios S.p.A.	38,89%	38,89%
(4)	RAMS-Rome Art Mind Society S.r.l. (in liquidazione)	Inv Roma/Italia	€ 50.000	Prelios Integra S.p.A.	40,00%	40,00%
	Riva dei Ronchi S.r.l. (in liquidazione)	Inv Milano/Italia	€ 100.000	Prelios S.p.A.	50,00%	50,00%
(5)	Roca S.r.l. (in liquidazione)	Inv ---	---	---	---	25,00%
	Sigma RE B.V.	Inv Amsterdam/Olanda	€ 18.000	Prelios S.p.A.	22,66%	22,66%
	Solaia RE S.à r.l.	Inv Lussemburgo	€ 13.000	Prelios S.p.A.	40,00%	40,00%
(6)	Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione)	Inv ---	---	---	---	20,00%
	Verwaltung Büro- und Lichtspielhaus Hansaallee GmbH	Inv Amburgo/Germania	DM 50.000	Prelios Deutschland GmbH	27,00%	27,00%
				Grundstücksgesellschaft Merkur Hansaallee mbH & Co. KG	20,00%	20,00%
	Verwaltung City Center Mülheim Grundstücks-ges.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%

**Altre partecipazioni rilevanti ai sensi della  
Deliberazione CONSOB 14 maggio 1999 n°. 11971**

AWW Assekuranzvermittlung der Wohnungs wirts chaft GmbH & Co KG	Inv	Prelios Deutschland GmbH	0,20%	0,20%
Legenda Settore attività				
<b>AAM</b> Alternative Asset Management				
<b>RES</b> Real Estate Service				
<b>Inv</b> Investment				

Nota

(\*) Le percentuali indicate fanno riferimento al rapporto di partecipazione diretta in capo alla società indicata, considerando eventuali azioni proprie possedute.

- (1) In data 18 maggio 2017 la società Prelios Agency S.p.A. ha ceduto la partecipazione detenuta nella società Prelios Valuations & e-service S.p.A. alla società Prelios S.p.A..

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 degli accordi di corporate governance, Prelios S.p.A., nonostante il possesso della maggioranza dei diritti economico-patrimoniali pari all'87,20%, può 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.

- (3) Con effetto dal 21 marzo 2017 Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi la quota di partecipazione pari al 25% detenuta nel capitale della società Maro S.r.l. (in liquidazione).

- (4) In data 4 aprile 2017 la società RAMS-Rome Art mind Society S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro Imprese di Roma.

- (5) Con effetto dal 23 marzo 2017 Prelios S.p.A. ha ceduto a terzi la quota di partecipazione pari al 25% detenuta nel capitale della società Roca S.r.l. (in liquidazione).

- (6) In data 30 marzo 2017 la Società Tamerice Immobiliare S.r.l. (in liquidazione) è stata cancellata dal Registro delle Imprese di Milano.

## 8. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

### Attestazione del bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

1. I sottoscritti Signori Cesare Ferrero, in qualità di Vice 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 semestrale abbreviato, nel corso del periodo 1 gennaio 2017 – 30 giugno 2017.
  
2. Al riguardo si segnala che la valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato chiuso al 30 giugno 2017 è avvenuta sulla base della valutazione del sistema di controllo interno. Tale valutazione si è basata su di uno specifico processo definito in coerenza dei criteri stabiliti nel modello "*Internal Control – Integrated Framework*" emesso dal "*Committee of Sponsoring Organizations of Traedway Commission*" (COSO) che rappresenta un *framework* di riferimento generalmente accettato a livello internazionale.
  
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1 il bilancio semestrale abbreviato:
    - 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

27 luglio 2017

Il Vice Presidente del Consiglio di  
Amministrazione



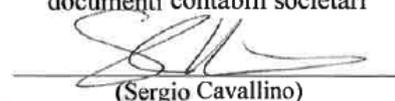
(Cesare Ferrero)

Il Direttore Generale



(Riccardo Serrini)

Il Dirigente Preposto alla redazione dei  
documenti contabili societari



(Sergio Cavallino)

## 9. RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



KPMG S.p.A.  
 Revisione e organizzazione contabile  
 Via Vittor Pisani, 25  
 20124 MILANO MI  
 Telefono +39 02 6763.1  
 Email it-fmauditaly@kpmg.it  
 PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

### Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della  
 Prelios S.p.A.

#### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dallo stato patrimoniale consolidato, dal conto economico consolidato, dal prospetto degli utili e delle perdite complessivi consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative, del Gruppo Prelios al 30 giugno 2017. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

#### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

#### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Prelios al 30 giugno 2017 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

KPMG S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano e fa parte del network KPMG di entità indipendenti affiliate a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), entità di diritto svizzero.

Ancona Aosta Bari Bergamo  
 Bologna Bolzano Brescia  
 Catania Como Firenze Genova  
 Lecce Milano Napoli Novara  
 Padova Palermo Parma Perugia  
 Pescara Roma Torino Treviso  
 Trieste Varese Verona

Società per azioni  
 Capitale sociale  
 Euro 10.150.950,00 i.v.  
 Registro Imprese Milano e  
 Codice Fiscale N. 00709600159  
 R.E.A. Milano N. 512867  
 Partita IVA 00709600159  
 VAT number IT00709600159  
 Sede legale: Via Vittor Pisani, 25  
 20124 Milano MI ITALIA



**Gruppo Prelios**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato  
30 giugno 2017

#### **Richiamo di informativa**

Senza modificare le nostre conclusioni, 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 alle potenziali incertezze nel raggiungimento delle previsioni del Budget 2017 e dei piani 2017-2019 delle singole *business unit* e in merito al mantenimento di un equilibrio finanziario adeguato per il Gruppo.

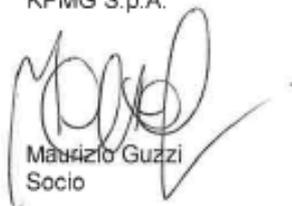
Nel suddetto paragrafo gli amministratori descrivono le azioni intraprese che possono ragionevolmente consentire di superare tali incertezze e le ragioni in base alle quali hanno redatto il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato secondo il presupposto della continuità aziendale.

#### **Altri aspetti**

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2016 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che, in data 28 aprile 2017, ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio consolidato e, in data 1° agosto 2016, ha espresso delle conclusioni senza modifica sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Milano, 1° agosto 2017

KPMG S.p.A.



Maurizio Guzzi  
Socio

## **C. RELAZIONE SEMESTRALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI**

## RELAZIONE SEMESTRALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

La struttura di *corporate governance* di Prelios S.p.A. (di seguito la “**Società**” o “**Prelios**”) 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 dei conti ad una società di revisione iscritta nell’albo speciale tenuto da Consob.

In conformità alle raccomandazioni del vigente Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana S.p.A. (di seguito il “**Codice**” o il “**Codice di Autodisciplina**”), a cui la Società ha aderito e ai principi di *corporate governance* osservati a livello nazionale e internazionale e suggeriti in ambito comunitario, il Consiglio ha, altresì, istituito al suo interno dei Comitati con funzioni propositive e consultive. Il Codice è accessibile al pubblico all’indirizzo web <http://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/homepage/homepage.htm>.

Prelios si è sempre dotata 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.

Tra i documenti fondamentali del sistema di *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*.

I documenti sopra indicati sono integralmente disponibili sul sito internet della Società [www.prelios.com](http://www.prelios.com) (di seguito il “**Sito**”) nella sezione *governance*.

Nella presente Relazione semestrale sul governo societario e gli assetti proprietari (di seguito la **"Relazione"**) si intende dare evidenza, in via volontaria, dei principali aggiornamenti e integrazioni apportati nell'esercizio in corso al sistema di governo societario rispetto a quanto contenuto nella Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari 2016, approvata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 27 aprile 2017, disponibile sul Sito e redatta ai sensi dell'art. 123-*bis* del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito il **"TUF"**), cui viene fatto comunque rinvio per maggiori approfondimenti.

\* \* \*

In data 31 maggio 2017, si è tenuta in unica convocazione l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti (**"Assemblea"**).

L'Assemblea, oltre ad approvare il bilancio dell'esercizio 2016, ha deliberato – a seguito delle intervenute dimissioni del dott. Andrea Mangoni (già Amministratore non esecutivo e indipendente) – di confermare la nomina del dott. Cesare Ferrero, quale Amministratore della Società, già deliberata, ai sensi dell'art. 2386 del codice civile, dal Consiglio di Amministrazione e approvata dal Collegio Sindacale.

L'Assemblea ha, dunque, espresso voto favorevole sull'approvazione del bilancio dell'esercizio 2016 e sulla predetta nomina del dott. Ferrero con una percentuale superiore, rispettivamente, al 99% e al 68% del capitale votante rappresentato in Assemblea.

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 è scaduto l'incarico di revisione legale dei conti conferito, in data 14 aprile 2008, dall'Assemblea alla società di revisione legale Reconta Ernst & Young S.p.A. (oggi Ernst & Young S.p.A.), completandosi così il periodo novennale come previsto dalla normativa vigente.

L'Assemblea – 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 – ha deliberato di conferire alla società KPMG S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti di Prelios per gli esercizi 2017-2025.

Quanto sopra con il voto favorevole di oltre il 99% del capitale votante rappresentato in Assemblea.

L'Assemblea poi, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 123-*ter* del TUF e dall'art. 84-*quater* del Regolamento Emittenti Consob, si è espressa 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.

L'Assemblea ha espresso voto favorevole sulla proposta del Consiglio di Amministrazione con una

percentuale superiore al 99% del capitale votante rappresentato in Assemblea.

La Relazione sulla Remunerazione, inclusiva della Politica in materia di remunerazione, è disponibile sul Sito, sezione *governance*.

\*

In data 9 giugno 2017, il dott. Giovanni Gilli – Consigliere non esecutivo – ha rassegnato le proprie dimissioni da componente del Consiglio di Amministrazione. In proposito, il Consiglio di Amministrazione, previa opportune valutazioni per la definizione di un idoneo profilo di candidato, provvederà alle relative attività per procedere alla sostituzione.

In data 29 giugno 2017, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Vice Presidente della Società il dott. Cesare Ferrero al fine di opportunamente riarticolare il sistema di deleghe e responsabilità nell’ambito del Consiglio di Amministrazione.

Al riguardo, si segnala che al:

**A. Presidente dott. Giorgio Luca Bruno** – in linea con la *best practice*, internazionale e comunitaria, adottata anche dal Codice (art. 2.P.4.) – non sono conferite specifiche deleghe gestionali e, pertanto, è allo stato da qualificarsi come “amministratore non esecutivo”, ai sensi dell’art. 2 del Codice di Autodisciplina;

**B. Vice Presidente dott. Cesare Ferrero**, è - tra l’altro - affidata la responsabilità di:

- (i) sovrintendere e presidiare le attività di amministrazione, finanza e controllo, ivi inclusa l’attività del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, prevedendo all’uopo un’articolata struttura di poteri *ad hoc* in coerenza con le deleghe gestionali al medesimo conferite;
- (ii) “*Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi*” ai sensi del Codice di Autodisciplina con le relative attribuzioni ivi previste (art. 7.C.4.).

Il Vice Presidente dott. Cesare Ferrero 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.

Per effetto degli incarichi attribuiti il Vice Presidente è stato, dunque, qualificato “amministratore esecutivo” della Società;

- C.** Direttore Generale dott. Riccardo Serrini, è confermata la responsabilità diretta della gestione ordinaria e straordinaria della Società, in particolare per lo sviluppo e la conduzione del *business* e la gestione delle correlate attività, e sono conseguentemente confermati tutti i più ampi poteri di gestione necessari da esercitarsi con firma singola (ovvero a firma congiunta con il Vice Presidente, al superamento di determinate soglie di valore), con espressa esclusione di determinate operazioni oltre i limiti di valore disposti, la cui competenza permane in capo al Consiglio di Amministrazione.

La composizione attuale del Consiglio di Amministrazione è dunque costituita, alla data della presente Relazione, da 9 componenti di cui 5 indipendenti, rispetta l’equilibrio tra generi previsto dalla disciplina applicabile e dallo Statuto Sociale ed è indicata sul Sito. Per le caratteristiche personali e professionali di ciascun Amministratore, si fa rinvio ai rispettivi *curricula vitae* ivi pubblicati.

\*

Si evidenzia infine che, nel primo semestre 2017, si sono tenute 4 riunioni del Consiglio di Amministrazione nonché 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione e 2 riunioni del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

\* \* \*

Nella presente Relazione viene, altresì, data evidenza dei cambiamenti intervenuti dalla chiusura del primo semestre dell’esercizio corrente fino alla data di approvazione della Relazione stessa.

Al riguardo, non si segnalano ulteriori sostanziali cambiamenti nella struttura di *corporate governance* della Società.

Milano, 27 luglio 2017



**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 L.E.I. n° 8156008D84861E936510

[WWW.PRELIOS.COM](http://WWW.PRELIOS.COM)