



**Resoconto Intermedio
di Gestione**
al 31 marzo 2013



INDICE

| Resoconto Intermedio di gestione al 31 marzo 2013 | | |
|--|--|----|
| 1 | Corporate Review | 2 |
| 1.1 | Profilo del Gruppo | 2 |
| 1.2 | Attività e servizi | 3 |
| 1.3 | Highlights economico - finanziari | 7 |
| 1.4 | Azionariato | 8 |
| 1.5 | Andamento del titolo Prelios | 8 |
| 1.6 | Organico | 10 |
| 2 | Organi societari | 11 |
| 3 | Prelios nel primo trimestre 2013 | 13 |
| 4 | Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo | 16 |
| 4.1 | Conto economico | 17 |
| 4.2 | Analisi patrimoniale e finanziaria | 19 |
| 4.3 | Indebitamento di fondi e società di investimento | 22 |
| 5 | Consuntivo economico consolidato scalare | 23 |
| 6 | Andamento delle divisioni di business | 25 |
| 6.1 | Italia Real Estate | 26 |
| 6.2 | Germania Real Estate | 30 |
| 6.3 | Polonia Real Estate | 31 |
| 6.4 | Non Performing loan | 32 |
| 7 | Rischi ed incertezze | 34 |
| 7.1 | Rischio di liquidità | 34 |
| 7.2 | Rischi finanziari | 35 |
| 7.3 | Rischio di cambio | 35 |
| 7.4 | Rischio di tasso di interesse | 35 |
| 7.5 | Rischio di prezzo | 36 |
| 7.6 | Rischio di credito | 36 |
| 7.7 | Rischi connessi alle risorse umane | 36 |
| 7.8 | Rischi fiscali | 37 |
| 7.9 | Rischio tenants | 38 |
| 7.10 | Rischio connesso al contesto competitivo | 39 |
| 7.11 | Rischio connesso all'evoluzione della domanda | 39 |
| 7.12 | Rischi legali | 39 |
| 7.13 | Rischi connessi all'evoluzione della normativa - Decreto legge 95/2012 (" <i>spending review</i> ") e legge 27/2012 | 40 |
| 8 | Altre informazioni | 42 |
| 8.1 | Assemblea straordinaria degli azionisti | 42 |
| 8.2 | Azioni proprie | 42 |
| 8.3 | Consolidato fiscale | 42 |
| 8.4 | Pubblicazione documenti informativi | 42 |
| 9 | Eventi successivi | 43 |
| 10 | Evoluzione prevedibile della gestione | 45 |
| 11 | Dati consolidati | 46 |
| 11.1 | Stato Patrimoniale | 46 |
| 11.2 | Conto Economico | 47 |
| 11.3 | Prospetto degli utili e delle perdite complessivi | 48 |
| 11.4 | Prospetto delle variazioni di patrimonio netto | 49 |
| 11.5 | Rendiconto finanziario | 50 |
| 11.6 | Posizione Finanziaria Netta | 51 |
| 12 | Operazioni con parto correlate Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari | 52 |
| 13 | Allegati | 55 |
| 14 | | 56 |

1. CORPORATE REVIEW

1.1. Profilo del Gruppo

Prelios, quotata presso Borsa Italiana dal 2002, è una delle principali società di gestione e servizi immobiliari a livello europeo, con circa 10 miliardi di euro di patrimonio gestito.

Attiva in Italia, Germania e Polonia, Prelios può contare su una struttura qualificata di circa 800 persone, con significative competenze professionali e un track record di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

In passato, Prelios assumeva partecipazioni di minoranza nelle iniziative d'investimento gestite, con l'obiettivo di coglierne le opportunità di rivalutazione; oggi il Gruppo sta consolidando il proprio riposizionamento secondo un modello da "puro gestore" che è alla base del piano di rilancio di Prelios e che prevede, tra l'altro, un deciso rafforzamento patrimoniale, volto a garantirne strutturalmente la stabilità finanziaria, e l'ingresso nell'azionariato di un partner industriale di riconosciuta esperienza.

Attraverso società operative indipendenti, Prelios costituisce oggi la prima piattaforma italiana di servizi specialistici e di finanza immobiliare con un'offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi:

- Gestione di fondi immobiliari
- Servizi integrati sul patrimonio
- Intermediazione immobiliare
- Valutazioni
- Gestione di crediti in sofferenza

Il Gruppo è inoltre tra i principali operatori nei servizi immobiliari in Germania, dove opera attraverso divisioni altamente specializzate nei settori "residenziale" e "commerciale", ed è infine attivo in Polonia prevalentemente nella gestione e valorizzazione di aree in sviluppo.



* Include una business unit di Asset Management in fase di start up

** Include i servizi di Facility Management

Al 31 marzo 2013, il patrimonio complessivamente in gestione (c.d. Asset under Management o AuM) è pari a 9,7¹ miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 8,7 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (Non Performing Loans – NPL) per 1 miliardo di euro.

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,9 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso fondi immobiliari (circa 4,3² miliardi di euro in 23 fondi immobiliari) dalla controllata Prelios SGR, tra i principali operatori del mercato immobiliare italiano.

La restante parte del portafoglio gestito è localizzata in Germania e Polonia (3,8 miliardi di euro di cui circa 0,1 miliardi di euro in Polonia).

1.2. Attività e servizi

ITALIA

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

Prelios SGR – Gestione di fondi immobiliari

Il Gruppo opera nella gestione di fondi immobiliari attraverso la controllata Prelios SGR, che – con 23 fondi e circa 4,3 miliardi di euro di patrimonio gestito – figura tra le principali Società di Gestione del Risparmio immobiliare in Italia.

Prelios SGR può oggi contare su un management team con una profonda conoscenza del mercato e degli investitori e su una struttura operativa dagli standard elevati in termini di trasparenza, governance e risk management.

La Società è attiva nella promozione e gestione di fondi d'investimento, di separate account e nell'advisory per conto di primari investitori istituzionali, nazionali ed internazionali, che affianca come partner nella definizione delle strategie di investimento immobiliare.

Tra i fondi gestiti figurano anche due fondi immobiliari retail quotati sul segmento MIV di Borsa Italia: Tecla, il primo fondo ad apporto privato in Italia collocato nel 2004, e Olinda Fondo Shops.

¹ Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al book value è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti al 31 dicembre 2012. I valori di mercato stabiliti dai periti indipendenti non tengono conto di minori valori contabilizzati su specifici portafogli a fronte di possibili strategie di accelerazioni del piano vendite rispetto a quel ragionevole periodo di tempo che sarebbe necessario per l'attività di commercializzazione ai valori di perizia, considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato, nonché di eventuali sconti in caso di vendite in blocco o derivanti da mandati a vendere. Rispetto al dato del 31 dicembre 2012, il dato di riferimento al 31 marzo 2013 è stato opportunamente rivisitato in un'ottica "like for like" per tener conto di dismissioni, capitalizzazioni nonché di revisioni peritali per 8 fondi che effettuano rendicontazione su base trimestrale.

² Valore di mercato espresso al 100% ed inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 Srl.

In oltre dieci anni di attività, Prelios SGR si è distinta per il track record dei rendimenti in particolare nelle categorie core e core plus, che rappresentano il 75% dell’AuM totale. In tale ambito, la Società ha ottenuto numerosi riconoscimenti, risultando per tre anni consecutivi vincitrice ai prestigiosi IPD European Property Investment Awards (con Cloe nel 2010, Clarice nel 2011 e FIPRS nel 2012).

Prelios Property & Project - Servizi integrati sul patrimonio

Prelios Property & Project Management è tra i principali operatori italiani nel settore dei servizi integrati per la gestione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti, con 4,9 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 4,1 milioni di metri quadrati.

La Società offre un servizio integrato di gestione attiva e dinamica sul patrimonio (asset, property e facility management) funzionale alla sua valorizzazione per conto di clienti pubblici e privati: dalla gestione amministrativa e contabile degli immobili, ai rapporti con i tenant, dai servizi tecnico-manutentivi alla ricerca e al supporto alle vendite.

Nell’ambito delle attività di development & project management, la Società 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 Property & Project 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.

In ambito retail la Società può contare su una divisione altamente specializzata che si occupa dello sviluppo e la valorizzazione di centri commerciali in tutta Italia — dalla gestione operativa e amministrativa alla cura dei rapporti con i retailer, fino all’ottimizzazione strategica del tenant mix.

Prelios Agency - Intermediazione immobiliare

Prelios Agency è tra i principali operatori italiani nell’intermediazione immobiliare, con oltre 7 miliardi di euro di transazioni seguite negli ultimi 6 anni. In particolare nel settore commerciale ha raggiunto una quota di mercato di poco inferiore al 20%.

La Società 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 e alla rete di oltre 400 agenti fidelizzati su tutto il territorio nazionale, Prelios Agency è in grado di porsi come interlocutore unico per le diverse tipologie di clienti: dal mondo corporate agli investitori di natura pubblica e privata, dai fondi immobiliari agli operatori istituzionali. È un player di primo piano nei Capital Markets, area in cui ha collaborato con tutti i principali investitori nazionali 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, della ricerca dei conduttori all'ottimizzazione della redditività di un immobile, fornendo inoltre servizi ad alta specializzazione quali il supporto per data room e due diligence e la definizione di piani di marketing.

È corrispondente per l'Italia, in via esclusiva, di Knight Frank, per il commercial real estate.

Prelios Valuations - Valutazioni

Prelios Valuations è uno dei principali operatori indipendenti nazionali nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale. Con oltre 20.000 perizie eseguite nel 2012, è inoltre leader in Italia nei servizi valutativi per le Banche (“Loan Service”).

La Società si avvale di un team di professionisti e di un network di circa 150 tecnici valutatori iscritti agli abilitati albi professionali, che agiscono in conformità con gli standard internazionali più evoluti, così come con le linee guida ABI e il Red Book di RICS. È inoltre socio fondatore di Assovib, associazione per la promozione della qualità e della cultura professionale nel settore delle valutazioni effettuate per le Banche.

La struttura organizzativa si articola in tre aree di attività: *mass Appraisals*, di grandi portafogli immobiliari con metodologie statistiche, tramite la tecnologia proprietaria Magister; *full Appraisals*, ovvero esame del valore di immobili e portafogli immobiliari anche attraverso analisi economico-finanziarie; *loan Services*, ovvero i servizi di supporto al finanziamento da parte di gruppi bancari, società di leasing e private banking.

Prelios Valuations è inoltre proprietaria di Casaclick.it, uno dei principali portali di trading immobiliare in Italia, attivo nella promozione di offerte di acquisto e locazione di immobili.

Prelios Credit Servicing - Gestione di crediti in bonis e in sofferenza

Con un portafoglio di 8,4 miliardi di euro³, Prelios Credit Servicing è fra i primi operatori italiani per volumi nella gestione di crediti in sofferenza (Non Performing Loans – NPL).

La Società agisce attraverso una struttura ad alta specializzazione presente nelle principali città italiane (Milano, Roma, Napoli, Palermo) che coniuga competenze di natura finanziaria, immobiliare (tecnica e valutativa) e legale.

Prelios Credit Servicing offre servizi di Special Servicing, ovvero di gestione e recupero, giudiziale e stragiudiziale, dei crediti incagliati e in sofferenza, sia in ambito secured che unsecured; servizi di Master e Corporate Servicing, relativi, oltre alla gestione del credito

³ Gross Book Value.

performing, alla gestione e svolgimento dei servizi di cassa e pagamento in qualità di Servicer ai sensi della legge 130/99; due diligence di portafogli di crediti in cessione e advisory per operazioni di cartolarizzazione.

La solidità e l'affidabilità di Prelios Credit Servicing, che rappresenta un partner privilegiato per primarie istituzioni finanziarie, sono confermate dal giudizio positivo delle principali agenzie di rating (Standard & Poor's e Fitch).

GERMANIA

Prelios Deutschland ("Prelios DE") è una delle principali piattaforme di servizi immobiliari integrati sul patrimonio in Germania con circa 3,8 miliardi di euro di asset gestiti.

La società offre servizi di natura gestionale, tecnico-amministrativa e commerciale è attiva attraverso divisioni altamente specializzate nei settori "residenziale" e "commerciale".

Grazie anche a un management con oltre venti anni di esperienza nel settore, è divenuta nel tempo partner di riferimento di investitori e clienti di elevato standing, tra cui grandi fondi di investimento internazionale e istituzioni finanziarie. È presente attraverso sedi principali e secondarie e uffici regionali multiservizio in tutte le principali città tedesche, tra cui Amburgo, Kiel, Hannover, Monaco, Berlino, Francoforte, Costanza e Lubeca.

Nel settore residenziale, Prelios DE è tra i principali player del mercato tedesco con circa 50.000 unità gestite per conto di primari operatori attraverso un sistema integrato per l'ottimizzazione della redditività (PMPLUS) e servizi specialistici per la locazione, l'amministrazione e la gestione di condomini, e il portierato.

L'eccellenza della divisione commerciale, che gestisce 1,7 milioni di metri quadrati, è riconosciuta dall'ampia base fidelizzata di clienti e investitori, con mandati di lungo periodo. Oltre agli immobili del portafoglio retail di Highstreet, che comprende 83 unità principalmente occupate dalla catena tedesca Karstadt, gestisce centri commerciali, superfici commerciali multi tenant, uffici, e immobili a destinazione d'uso mista.

Tra i numerosi riconoscimenti ricevuti dalla piattaforma tedesca, di recente il primo posto per «Lago» di Costanza, eletto miglior Centro Commerciale della Germania nel 2012⁴.

POLONIA

Prelios Polska (nuova ragione sociale di Pirelli Pekao Real Estate dal 31 dicembre 2012) gestisce sul territorio nazionale un patrimonio di circa 50 milioni di euro, corrispondenti a quasi 0,7 milioni di metri quadrati, principalmente in progetti di sviluppo e valorizzazione di

⁴ Ecostra, Shopping Center Performance Report 2012.

aree. La Società opera nelle città di Varsavia e Danzica nei settori residenziale e commerciale.

Prelios Polska offre una gamma completa di servizi immobiliari che vanno dalla consulenza tecnica alla pianificazione urbanistica, dalla realizzazione del masterplan alla costruzione e alla consegna chiavi in mano.

Tra i suoi clienti figurano investitori pubblici e privati di elevato standing con cui Prelios Polska ha costruito nel tempo partnership di lungo termine.

Negli ultimi anni, Prelios Polska ha realizzato progetti residenziali per oltre 3.000 unità e progetti commerciali per un totale di 46.000 metri quadrati, caratterizzati, entrambi, dall'adozione di elevati standard di ecosostenibilità. Ha inoltre realizzato il centro medico del polo universitario di Danzica per 34.000 metri quadrati e 300 posti letto.

1.3. Highlights economico – finanziari

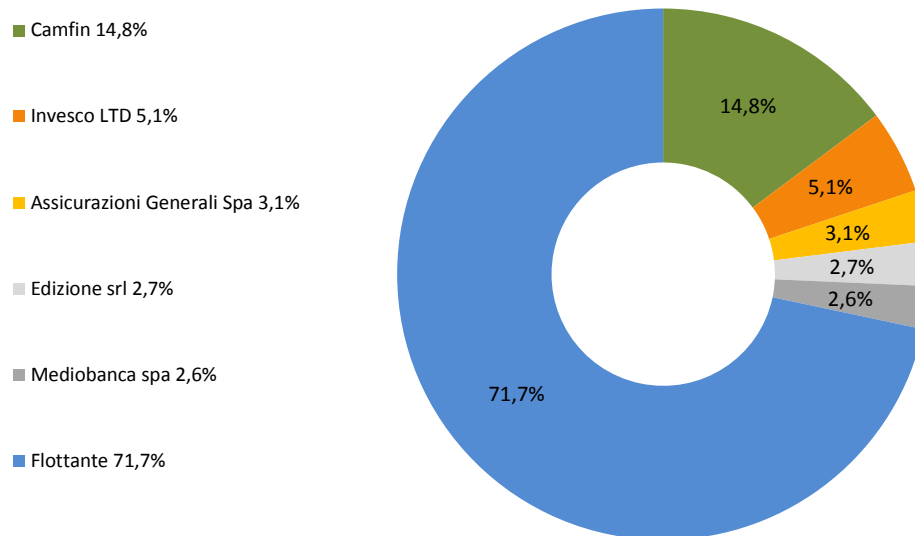
| Dati economici | Marzo 2013 | Marzo 2012 |
|---|-------------------|----------------------|
| Ricavi consolidati | 26,1 | 32,9 |
| <i>di cui servizi</i> | 24,8 | 30,9 |
| <i>di cui altri</i> | 1,3 | 2,0 |
| Risultato operativo | (3,4) | 2,7 |
| <i>di cui Piattaforma di Gestione</i> | (0,3) | 4,6 |
| <i>di cui Attività di Investimento</i> | (3,1) | (1,9) |
| Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari | (0,5) (1,8) | (0,4) (8,4) |
| Risultato netto di competenza | (18,5) | (23,7) |
| ROE (*) | -28% | -8% |
| Dati patrimoniali | Marzo 2013 | Dicembre 2012 |
| Patrimonio Netto | 65,9 | 80,4 |
| <i>di cui patrimonio netto di competenza</i> | 60,1 | 74,2 |
| Posizione Finanziaria Netta | (543,1) | (520,5) |
| | Marzo 2013 | Dicembre 2012 |
| Dipendenti (**) | 835 | 878 |

(*) Il Return on Equity (ROE) è stato determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza e la media tra il patrimonio netto di competenza iniziale e finale del periodo.

(**) Il numero dei dipendenti al 31 marzo 2013 è pari a 835 unità cui si aggiungono 8 risorse con contratto interinale a fronte di 878 unità al 31 dicembre 2012 cui si aggiungono 6 risorse con contratto interinale.

1.4. Azionariato

Alla data del 31 marzo 2013 sulla base delle risultanze del Libro Soci, e delle comunicazioni effettuate alla Consob e alla Società, risultano le seguenti partecipazioni rilevanti nel capitale sociale di Prelios Spa:



Con riferimento al Patto parasociale su azioni Prelios, in data 12 aprile 2013 gli attuali soci aderenti hanno comunicato la disponibilità a risolvere anticipatamente il Patto, con efficacia a decorrere dalla data di approvazione da parte dell'Assemblea di Prelios dell'aumento di capitale. Contestualmente, Camfin, Intesa Sanpaolo e Massimo Moratti hanno manifestato l'intenzione di addivenire, subordinatamente alla risoluzione anticipata del Patto, alla definizione di un nuovo patto parasociale relativo a Prelios, sostanzialmente ai medesimi termini e condizioni del vigente Patto.

1.5. Andamento del titolo Prelios

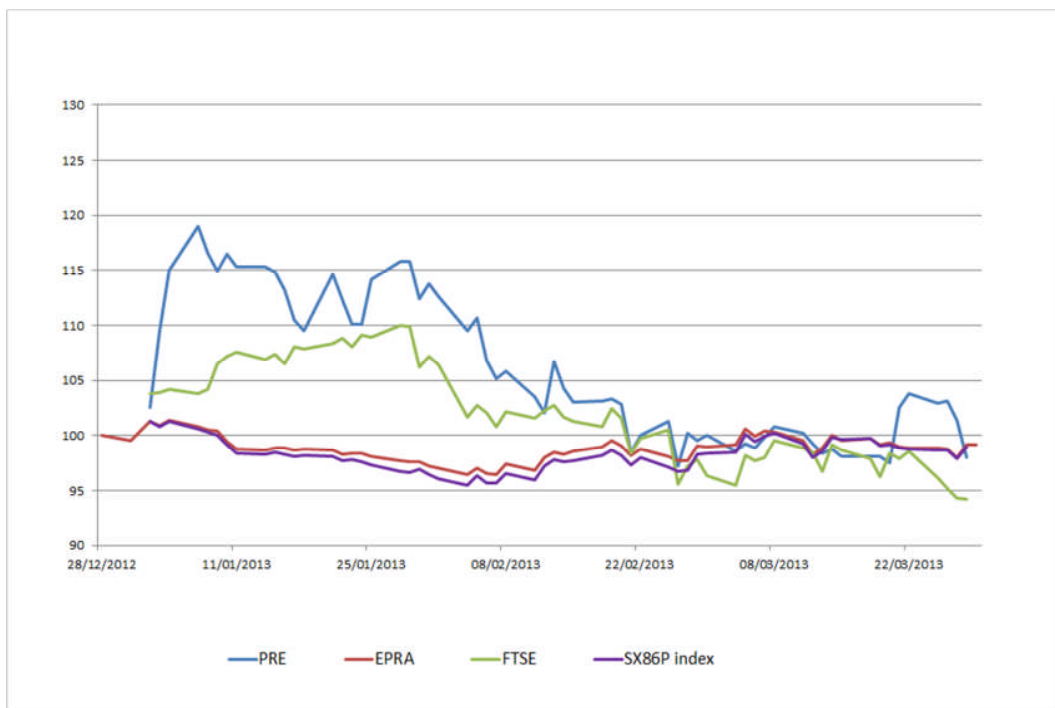
Nel corso del primo trimestre del 2013, il titolo Prelios ha registrato una performance assoluta pari a -2.03%. Il FtseMib 40 ha registrato una performance assoluta pari a -5.72%, gli indici settoriali Epra (-0.33%) ed Sx86p (-0.55%) - comparto real estate dello Stoxx 600- sono rimasti sostanzialmente invariati.

Prelios ha pertanto sovraperformato vs FtseMib e sottoperformato vs i più ampi indici settoriali europei.

La prima parte del trimestre è stata caratterizzata dai temi che hanno segnato la seconda metà del 2012: vale a dire, atteggiamenti del mercato più propensi a classi di attivo più rischiosi, supportati da policy accomodanti dei banchieri centrali.

A partire dalla fine di gennaio si sono rinnovati i timori di spirali deflative a causa di un ulteriore indebolimento dello scenario macroeconomico (ulteriore revisione a ribasso delle prospettive di crescita per il 2013), che ha indotto gli investitori a prendere profitto, assumendo posizionamenti molto difensivi, al crescere dei premi al rischio.

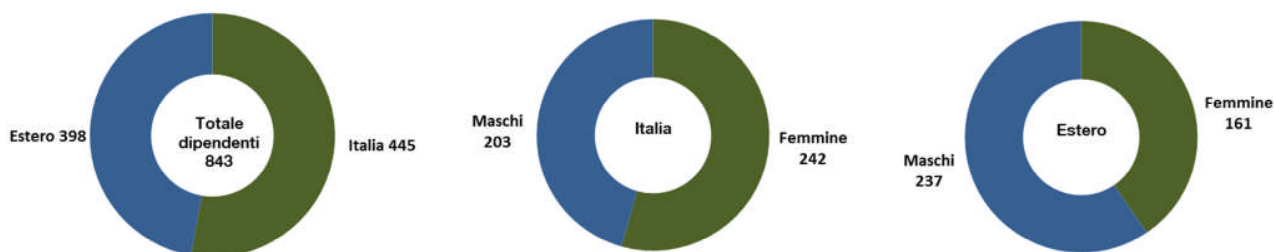
Come noto, Prelios, nel corso del trimestre, ha annunciato ulteriori dettagli relativi alla propria operazione di riassetto. Una volta perfezionati tutti i passaggi relativi alla stessa, è ragionevole assumere il ripristino della correlazione positiva tra la modalità del mercato (“risk on/off”) e la sovra/sottoperformance del titolo.



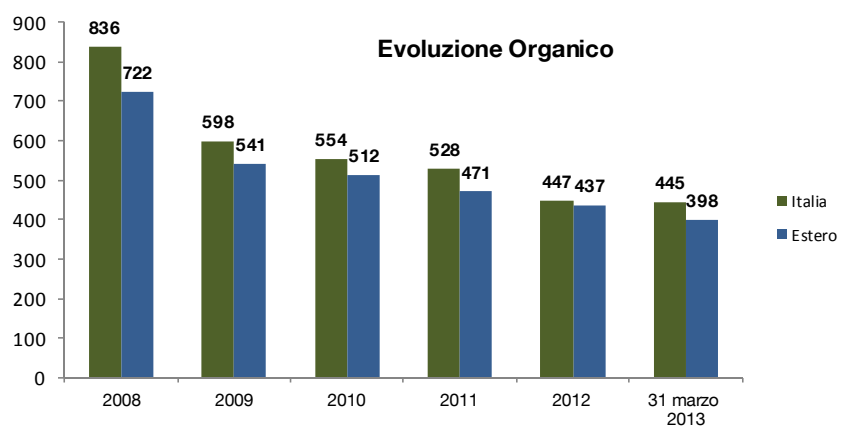
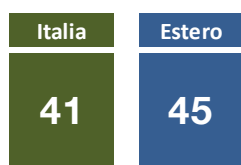
Performance del titolo Prelios in rapporto all'andamento dell' FTSE MIB e degli indici settoriali del mercato Europeo EPRA e SX86p

1.6. Organico

Organico⁵



Età media



⁵ Inclusivo delle risorse con contratto interinale

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ⁶

| | |
|--------------------------|---|
| Marco Tronchetti Provera | Presidente (Chairman) |
| Enrico Parazzini | Vice Presidente (Deputy Chairman) |
| Sergio Iasi | Amministratore Delegato (Chief Executive Officer – CEO) |
| Giuseppe Angiolini | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Marina Brogi | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Carlo Emilio Croce | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Giovanni Fiori | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Jacopo Franzan | Amministratore (Director) |
| Valter Lazzari | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Amedeo Nodari | Amministratore (Director) |
| Dario Trevisan | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Giorgio Valerio | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Giovanni Jody Vender | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Anna Chiara Svelto | Segretario del Consiglio di Amministrazione (Board Secretary) |

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

| | |
|----------------|--|
| Dario Trevisan | Amministratore indipendente – Presidente (Independent Director - Chairman) |
| Marina Brogi | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Giovanni Fiori | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Valter Lazzari | Amministratore indipendente (Independent Director) |

Comitato per la Remunerazione

| | |
|----------------------|--|
| Giovanni Jody Vender | Amministratore indipendente – Presidente (Independent Director - Chairman) |
| Carlo Emilio Croce | Amministratore indipendente (Independent Director) |
| Giorgio Valerio | Amministratore indipendente (Independent Director) |

Collegio Sindacale ⁷

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Enrico Laghi | Presidente (Chairman) |
| Roberto Bracchetti | Sindaco effettivo (Standing Auditor) |
| Lelio Fornabaio | Sindaco effettivo (Standing Auditor) |

⁶ In data 27 marzo 2013 tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione hanno rassegnato le proprie dimissioni con effetto dal termine della successiva assemblea convocata per l'8 maggio 2013.

⁷ L'Assemblea degli Azionisti in data 19 aprile 2010 ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Franco Ghiringhelli | Sindaco supplente (Alternate Auditor) |
| Paola Giudici | Sindaco supplente (Alternate Auditor) |

Organismo di vigilanza

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Dario Trevisan | Presidente (Chairman) |
| Sergio Beretta | Componente (Member) |
| Lelio Fornabaio | Componente (Member) |
| Sergio Romiti | Componente (Member) |

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Angelo Cattaneo

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.⁸
Via della Chiusa, 2
20123 Milano

⁸ Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEL PRIMO TRIMESTRE 2013

A seguito delle incertezze finanziarie che continuano ad interessare l'area Euro, con particolare riferimento ai paesi mediterranei, persiste un contesto di mercato debole, in uno scenario macroeconomico caratterizzato da forte instabilità. Di fronte alle difficoltà del mercato di riferimento nazionale, il Gruppo sconta principalmente gli effetti negativi legati alle prospettive future che si traducono in un deterioramento dei profili di flussi di cassa attesi dagli asset immobiliari ed un sensibile rallentamento delle compravendite.

Come ampiamente già illustrato nelle precedenti rendicontazioni contabili di periodo, tale situazione ha comportato fin dal 2012 la necessità di adottare misure idonee a consentire alla Società il mantenimento delle condizioni per operare in continuità aziendale, anche attraverso operazioni straordinarie che modificassero l'attuale struttura finanziaria complessiva ovvero fossero idonee a produrre flussi di cassa ulteriori rispetto a quelli generati dall'attività caratteristica prevista.

In tale scenario, la Società ha pertanto avviato nel corso del 2012, come già riportato, alcune iniziative volte a perseguire il rafforzamento patrimoniale, il riequilibrio della struttura finanziaria e il rilancio industriale del Gruppo Prelios, che hanno poi condotto alla definizione della nota operazione straordinaria comunicata al mercato, idonea allo scopo e in grado di fornire alla Società nuove prospettive di crescita e sviluppo (l'"Operazione").

L'esecuzione dell'Operazione (come prevista nell'ambito delle successive intese che sono state raggiunte nel corso dello sviluppo delle trattative con tutti i soggetti coinvolti) rappresenta l'implementazione delle necessarie misure volte, in sintesi, a consentire:

- il rafforzamento patrimoniale della Società, da realizzare anche attraverso l'allargamento dell'attuale compagine sociale con l'ingresso di un nuovo socio industriale; e
- la revisione complessiva dell'attuale struttura di indebitamento finanziario al fine di rimodulare l'esistente esposizione debitoria e assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria attraverso un piano di risanamento e i relativi accordi di ristrutturazione.

Le citate misure appaiono, peraltro, idonee ad integrare anche gli opportuni provvedimenti da adottare ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. – a seguito dei risultati rilevati al 30 giugno 2012 e successivamente confermati alla data del 30 settembre 2012, che hanno fatto ergere una perdita superiore al terzo del capitale sociale – oggetto, come noto, di rinvio da parte dell'Assemblea degli Azionisti in data 18 dicembre 2012 e dovrebbero consentire, oltre al rafforzamento patrimoniale di Prelios, il riequilibrio della struttura finanziaria complessiva della Società e del Gruppo Prelios, nonché, in una prospettiva evolutiva di contesto economico e di mercato, il rilancio delle prospettive di sviluppo industriale della Società e del Gruppo Prelios.

In data 21 dicembre 2012, Prelios e Feidos 11 S.p.A. ("Feidos 11" o l'"Investitore Industriale"), società veicolo controllata da Feidos e partecipata anche dalle famiglie Rovati, Diaz della Vittoria Pallavicini e Cornetto Burlot attraverso i veicoli dedicati, hanno sottoscritto un "Accordo Quadro" che prevedeva e regolava le attività inerenti:

- alla ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni; e
- alla rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del nuovo piano aziendale, in base al quale:
 - Euro 250 milioni resteranno a titolo di finanziamento (super-senior e senior); e
 - fino a Euro 269 milioni, saranno convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di debito convertendo (il “Convertendo”), con cash option per il rimborso esercitabile da parte della Società.

L’Operazione, come successivamente affinata a seguito delle intese intercorse tra le parti, prevede conseguentemente una proposta di aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni, articolata in due tranches attraverso (a) l’emissione di azioni ordinarie fino a massimi Euro 115 milioni circa, offerte in opzione (aumento di capitale in opzione) e la cui sottoscrizione sia garantita, tra l’altro, da parte dei finanziatori della società (le Banche Finanziatrici del contratto di finanziamento c.d. “Club Deal” e Pirelli & C. S.p.A., i “Finanziatori”) e (b) l’emissione di nuove azioni prive del diritto di voto (azioni di categoria B), per un importo massimo di Euro 70 milioni circa, riservate alla sottoscrizione da parte di una società di nuova costituzione partecipata da Feidos 11 e dai principali finanziatori (aumento di capitale riservato), rappresentati da Pirelli & C., Intesa Sanpaolo e UniCredit, i “Finanziatori Rilevanti”).

In particolare, l’operazione di ricapitalizzazione vede contribuire alla sottoscrizione del predetto aumento di capitale in opzione fino a Euro 115 milioni, conformemente a quanto previsto dalle intese intercorse e formalmente confermate alla Società, alcuni dei soci aderenti al Patto Prelios (Camfin, Intesa Sanpaolo, Assicurazioni Generali e Mediobanca) che si sono impegnati in misura pari a complessivi Euro 25 milioni circa.

Tale impegno, sommato all’impegno di sottoscrizione per cassa delle azioni di categoria B per complessivi Euro 70 milioni circa (di cui Euro 20 milioni garantiti da Feidos 11 ed Euro 50 milioni garantiti dai Finanziatori Rilevanti) e alla garanzia di sottoscrizione da parte dei Finanziatori, rispetto alle azioni ordinarie offerte in opzione (ed eventualmente rimaste inoperte), formalmente confermata alla Società in misura complessiva pari a Euro 90 milioni (di cui Euro 5 milioni per cassa e fino a Euro 85 milioni per conversione dei crediti vantati), porta ad assicurare alla Società un aumento di capitale per cassa pari ad almeno complessivi Euro 100 milioni di nuove risorse.

L’Operazione, prevede, inoltre l’assunzione da parte dell’Investitore Industriale di responsabilità nella gestione di Prelios al fine di massimizzare il suo contributo al rilancio del business. Nell’ambito della struttura complessiva dell’Operazione e delle intese intercorse tra i vari soggetti coinvolti, il perfezionamento delle attività previste ai fini dell’esecuzione dell’Operazione – una volta approvati da parte dell’Assemblea di Prelios gli aumenti di capitale e la delega all’emissione del Convertendo nei termini prospettati – è ancora soggetto ad alcune condizioni, tra cui, il rilascio da parte della Consob dell’esonero da obblighi di lancio di OPA totalitaria in capo ai soggetti coinvolti nell’Operazione..

Con riferimento ai principali fatti relativi allo sviluppo dell’Operazione nei primi mesi del 2013, si segnala in particolare quanto segue.

In data 26 marzo 2013, Prelios ha ricevuto formali comunicazioni in merito agli impegni dei Finanziatori, di Feidos 11 e dei menzionati soci del Patto Prelios, a sottoscrivere e/o a garantire la sottoscrizione dell'aumento di capitale (nei termini e alle condizioni di cui al term sheet da ultimo condiviso con i Finanziatori stessi in merito agli accordi di ristrutturazione definitivi), sottoposto all'approvazione dell'Assemblea della Società dell'8 maggio 2013.

In data 27 marzo 2013 il Consiglio di Amministrazione di Prelios, dopo che già il Consiglio del 13 novembre 2012 aveva approvato le linee di piano 2013 – 2016 del Gruppo, relativo alla componente operativa (su base c.d. unlevered), ha approvato il Piano Strategico complessivo, relativo anche alla componente patrimoniale e finanziaria (su base c.d. levered), anche alla luce dell'evoluzione e degli attesi esiti della prospettata Operazione.

In data 28 marzo 2013, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione, la fattibilità e la veridicità dei dati aziendali relativi al piano economico e finanziario di Prelios posto alla base dell'Operazione sono state attestate, ai sensi dell'articolo 67 del decreto 267 del 1942, dal dottor Mario Civetta, incaricato a tal fine dalla Società; il piano è stato quindi pubblicato presso il Registro delle Imprese di Milano, a seguito del deposito avvenuto in data 29 marzo 2013 e successivamente pubblicato anche sul sito della Società al quale eventualmente si rimanda.

4. COMMENTO AI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI DEL GRUPPO

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 31 marzo 2013. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (No-GAAP Measures), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti di quelle operazioni inusuali, per natura della transazione o per rilevanza dell'importo, e delle variazioni di valore del portafoglio immobiliare, assicurando così un maggior grado di comparabilità dei risultati stessi e dell'informativa nel tempo nei confronti di altri primari operatori, che adottano analoghe misure non contabili.

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

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

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

4.1. Conto Economico

| (milioni di euro) | MARZO 2013 | MARZO 2012 |
|--|---------------|---------------|
| Ricavi consolidati: | 26,1 | 32,9 |
| di cui servizi | 24,8 | 30,9 |
| di cui altri | 1,3 | 2,0 |
| Piattaforma di gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari | (0,3) | 4,0 |
| Piattaforma di gestione: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari | 0,0 | 0,6 |
| Totale piattaforma di gestione : Risultato operativo | (0,3) | 4,6 |
| Attività di investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari | (2,7) | (2,1) |
| Attività di investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari | (3,0) | (3,2) |
| Attività di investimento: proventi da finanziamento soci (1) | 2,7 | 3,4 |
| Totale attività di investimento: Risultato operativo | (3,1) | (1,9) |
| Risultato operativo | (3,4) | 2,7 |
| Oneri finanziari | (10,6) | (12,7) |
| Risultato ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali | (14,0) | (10,0) |
| Oneri di ristrutturazione | (0,5) | (0,4) |
| Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari | (1,8) | (8,4) |
| Risultato al lordo degli oneri fiscali | (16,3) | (18,8) |
| Oneri fiscali | (2,3) | (4,3) |
| Risultato netto | (18,6) | (23,1) |
| Interessenze di terzi | 0,1 | (0,6) |
| Risultato netto di competenza | (18,5) | (23,7) |

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

I ricavi consolidati al 31 marzo 2013 ammontano a 26,1 milioni di euro rispetto a 32,9 milioni di euro del primo trimestre 2012. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, estera e italiana, nel primo trimestre 2013 sono pari a 24,8 milioni di euro con una variazione negativa di 6,1 milioni di euro rispetto al valore consuntivato al 31 marzo 2012 pari a 30,9 milioni di euro. La contrazione è riferibile per circa 1,6 milioni di euro all'attività dei servizi specialistici di agency e property & project management rispettivamente per 1,1 milioni di euro e 0,5 milioni di euro e per 0,3 milioni di euro all'attività di fund management. Anche la piattaforma servizi in Germania ha subito una contrazione pari a circa 2,0 milioni di euro passando da 13,8 milioni di euro registrati al 31 marzo 2012 a 11,8 milioni di euro del 31 Marzo 2013.

Il risultato operativo presenta un valore negativo di 3,4 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 2,7 milioni di euro del primo trimestre 2012 che beneficiava di un effetto positivo di 3,3 milioni di euro legato ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

La voce "oneri di ristrutturazione" è generalmente dedicata a costi di incentivazione all'esodo, spese legate alla razionalizzazione del Gruppo e delle sue sedi, gravami non usuali derivanti da transazioni su contenziosi fiscali, nonché il sostegno, anche con rinuncia a crediti, alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziatori e partners; il tutto in un'ottica di rappresentazione differenziata delle azioni di ristrutturazione del Gruppo rispetto al tipico risultato operativo.

La voce, pari a 0,5 milioni di euro nel primo trimestre 2013, accoglie principalmente spese legate alla razionalizzazione delle sedi del Gruppo. Nel primo trimestre 2012 la voce era pari a 0,4 milioni di euro.

La voce "svalutazioni/rivalutazioni immobiliari", pari a 1,8 milioni di euro nel corso del primo trimestre 2013, include gli adeguamenti di valore di assets, quasi esclusivamente italiani, della componente Real Estate (escludendo pertanto i Non Performing Loan).

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 2,3 milioni di euro a fronte di 4,3 milioni di euro del primo trimestre del 2012, dato che includeva alcune poste legate alla chiusura di posizioni pendenti con l'Amministrazione Finanziaria per 2,3 milioni di euro.

Il risultato netto di competenza del Gruppo nel primo trimestre 2013 è negativo per 18,5 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato al 31 marzo 2012 pari a 23,7 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione ⁹

Le attività di gestione (fund & asset management) ed i servizi specialistici di property & project management e agency e quelli connessi alla gestione dei Non Performing Loan (credit servicing), con inclusione delle spese generali e amministrative, hanno raggiunto al 31 marzo 2013 un risultato operativo negativo pari a 0,3 milioni di euro, rispetto al valore positivo di 4,6 milioni di euro del primo trimestre 2012.

Attività di Investimento¹⁰

Nel corso del primo trimestre 2013 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo negativo per 3,1 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 1,9 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2012. Il peggioramento rispetto al primo trimestre 2012 è imputabile prevalentemente all'attività di investimento in Germania e Polonia.

Nel corso del primo trimestre 2013 sono state realizzate vendite¹¹ di immobili per 44,1 milioni di euro (7,8 milioni pro quota) a fronte di 64,6 milioni di euro al 31 marzo 2012 (15,4 milioni pro quota). La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value (5,5% nello stesso periodo del 2012).

Gli affitti totali¹² nel primo trimestre 2013 sono pari a 93,6 milioni di euro a fronte di 100,4 milioni di euro consuntivati al 31 marzo 2012; il pro-quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 24 milioni di euro (25,9 milioni di euro del primo trimestre 2012).

⁹ Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di *fund & asset management*, di servizi immobiliari specialistici (*property & project management e agency*), di servizi connessi alla gestione dei NPL (*credit servicing*), nonché spese generali e amministrative.

¹⁰ Per Attività di Investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono immobili e Non Performing Loan.

¹¹ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite al 100% di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

¹² Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti al 100% delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5% al 31 marzo 2012.

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

Le svalutazioni di partecipazioni e investimenti immobiliari nel corso del primo trimestre 2013 hanno pesato complessivamente per 1,8 milioni di euro e si riferiscono per 1,7 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 0,1 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Germania.

4.2. Analisi patrimoniale

| (milioni di euro) | MARZO 2013 | DICEMBRE 2012 |
|---|--------------|---------------|
| Immobilizzazioni | 615,9 | 611,7 |
| di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1) | 460,6 | 455,2 |
| di cui goodwill | 144,8 | 144,8 |
| Capitale Circolante Netto | 53,3 | 55,1 |
| Capitale Netto Investito | 669,2 | 666,8 |
| Patrimonio Netto | 65,9 | 80,4 |
| di cui Patrimonio netto di competenza | 60,1 | 74,2 |
| Fondi | 60,3 | 65,9 |
| PFN | 543,1 | 520,5 |
| Totale a copertura Capitale Netto Investito | 669,2 | 666,8 |

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (238,1 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (213 milioni di euro) gli investimenti in fondi immobiliari (12 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (0,2 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di marzo 2013 e dicembre 2012 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 2,7 milioni di euro e 2,8 milioni di euro.

Le immobilizzazioni al 31 marzo 2013 ammontano a 615,9 milioni di euro a fronte di 611,7 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

Il Capitale Circolante Netto al 31 marzo 2013 è pari a 53,3 milioni di euro, in diminuzione rispetto al valore consuntivato al 31 dicembre 2012 pari a 55,1 milioni di euro. Il decremento dell'attivo circolante è attribuibile principalmente alla riduzione dei crediti commerciali e degli altri crediti, che hanno più che compensato la riduzione delle altre passività.

Il patrimonio netto consolidato ammonta a 65,9 milioni di euro, mentre il patrimonio netto di competenza ammonta a 60,1 milioni di euro a fronte rispettivamente di 80,4 e di 74,2 milioni di euro al 31 dicembre 2012. La variazione è principalmente attribuibile al risultato di periodo.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 marzo 2013 è passiva per 543,1 milioni di euro, in aumento rispetto ai 520,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012.

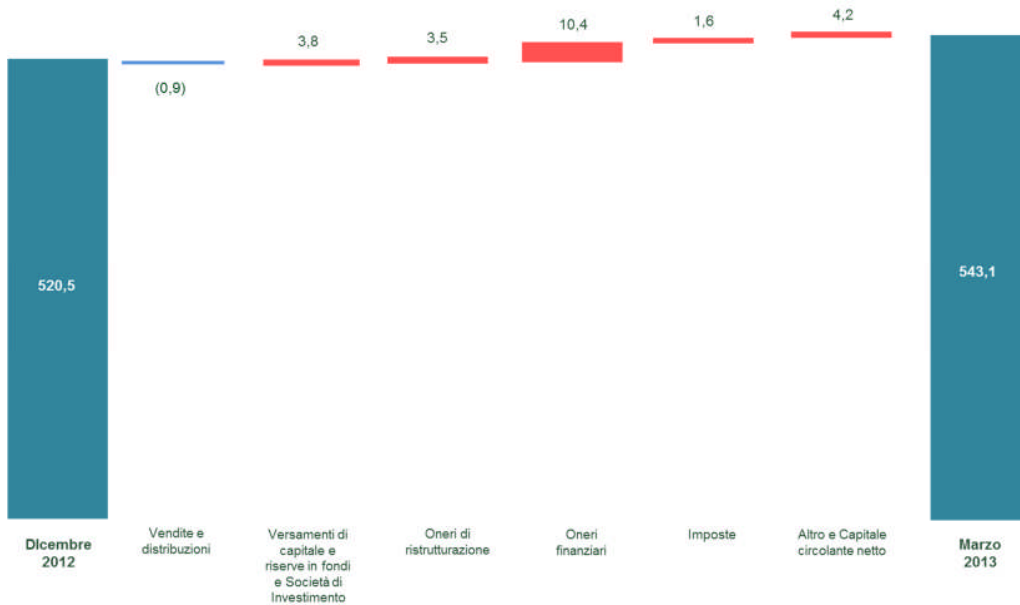
Si segnala che ad oggi Prelios dispone di un importo "principal" di 539 milioni di euro di linee di credito *committed* (20 milioni di euro aventi scadenza in giugno 2013 e fruibili a certe

condizioni ed al momento non utilizzate), di cui 379 milioni di euro di linee bancarie e 160 milioni di euro accordati da Pirelli & C. S.p.A..

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel corso del primo trimestre 2013.

La variazione negativa rispetto al 31 dicembre 2012, pari a 22,6 milioni di euro, è riconducibile all'effetto combinato di una riduzione di 0,9 milioni di euro derivante dai flussi di cassa generati dalle vendite e distribuzioni da parte delle società d'investimento e fondi partecipati e di un incremento attribuibile alla maturazione di interessi passivi ed altri oneri finanziari legati ai finanziamenti in essere (10,4 milioni di euro), al pagamento di oneri di ristrutturazione (3,5 milioni di euro) alla contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati (3,8 milioni di euro), al pagamento di imposte (1,6 milioni di euro) nonché ad altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto (4,2 milioni di euro)

(milioni di euro)



Nella tabella successiva vengono illustrate le principali movimentazioni del periodo della Posizione Finanziaria Netta.

| (milioni di euro) | Marzo 2013 | Marzo 2012 |
|---|---------------|--------------|
| Posizione Finanziaria Netta Inizio Periodo (A) | 520,5 | 488,0 |
| Risultato operativo al netto degli oneri di ristrutturazione e rivalutazioni\ svalutazioni immobiliari | (3,0) | 2,0 |
| Ammortamenti | 0,4 | 0,6 |
| Variazione di partecipazioni e crediti da finanziamento soci | 0,6 | 1,1 |
| Variazione altre immobilizzazioni | (0,4) | 0,0 |
| Variazione CCN, fondi e altro | (4,7) | 6,2 |
| Variazione di attività operative | (7,1) | 9,9 |
| Altre variazioni | (3,5) | (4,0) |
| Oneri/proventi finanziari e fiscali | (12,0) | (13,3) |
| Variazione prima dei dividendi | (22,6) | (7,4) |
| Aumento di Capitale \ (Dividendi) (*) | 0,0 | 0,6 |
| Variazione totale (B) | (22,6) | (6,8) |
| Posizione Finanziaria Netta Fine Periodo (A-B) | 543,1 | 494,8 |

(*) Marzo 2012 include quote terze parti aumento di capitale Prelios Credit Servicing (+0,6 milioni di euro)

4.3. Indebitamento di fondi e società di investimento

A fronte di un valore di mercato¹³ al 100% della componente real estate dei fondi e delle società di investimento partecipati pari a 6,7 miliardi di euro, il relativo indebitamento bancario netto è pari a 4,6 miliardi di euro: la leva media bancaria Prelios nella componente real estate è pari al 64% (pro quota Prelios) sul valore di mercato degli asset, valore che, in generale, consente di avere margini di sicurezza in relazione ai covenant esistenti.

Le principali caratteristiche dell'indebitamento finanziario della componente real estate delle società di investimento e fondi sono:

- una limitata presenza di garanzie *recourse* di Prelios S.p.A. (39,4 milioni di euro, di cui 2,5 in fase di svincolo a seguito della risoluzione della tematica sottostante);
- un'elevata quota di copertura del rischio tasso d'interesse (79%) e una scadenza media di circa 1,2 anni (valori al 100%).

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

Per quanto riguarda il settore dei Non Performing Loan il valore contabile dei crediti al 100% è circa 1,04 miliardi di euro a fronte di un indebitamento bancario netto di 1,02 miliardi di euro

¹³ Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al book value è espresso al valore di mercato sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti al 31 dicembre 2012. I valori di mercato stabiliti dai periti indipendenti non tengono conto di minori valori contabilizzati su specifici portafogli a fronte di possibili strategie di accelerazioni del piano vendite rispetto a quel ragionevole periodo di tempo che sarebbe necessario per l'attività di commercializzazione ai valori di perizia, considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato, nonché di eventuali sconti in caso di vendite in blocco o derivanti da mandati a vendere. Rispetto al dato del 31 dicembre 2012, il dato di riferimento al 31 marzo 2013 è stato opportunamente rivisitato in un'ottica "like for like" per tener conto di dismissioni, capitalizzazioni nonché di revisioni peritali per 8 fondi che effettuano rendicontazione su base trimestrale.

5. CONSUNTIVO ECONOMICO CONSOLIDATO SCALARE

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

| (milioni di euro) | MARZO 2013 | MARZO 2012 |
|--|---------------|---------------|
| Ricavi per vendite e prestazioni | 26,1 | 32,9 |
| Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | 0,0 | 0,0 |
| Altri proventi | 2,1 | 6,6 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 28,2 | 39,5 |
| Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) | (0,1) | (0,8) |
| Costi del personale | (15,4) | (17,5) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (0,4) | (0,6) |
| Altri costi | (15,8) | (18,2) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | (31,8) | (37,1) |
| RISULTATO OPERATIVO | (3,5) | 2,4 |
| Risultato da partecipazioni | (4,8) | (11,8) |
| - quota di risultato di società collegate e joint venture | (4,6) | (14,0) |
| - dividendi | - | 1,0 |
| - utili su partecipazioni | 0,0 | 1,9 |
| - perdite su partecipazioni | (0,2) | (0,7) |
| Proventi finanziari | 3,6 | 4,9 |
| Oneri finanziari | (11,5) | (14,2) |
| RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE | (16,3) | (18,8) |
| Imposte | (2,3) | (4,3) |
| UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO | (18,6) | (23,1) |
| di cui attribuibile a interessenze di minoranza | (0,1) | (0,6) |
| UTILE/(PERDITA) DEL PERIODO DEL GRUPPO | (18,5) | (23,7) |

I ricavi per vendite e prestazioni nel corso del primo trimestre 2013 sono pari a 26,1 milioni di euro, di cui 14,2 milioni di euro in Italia e 11,9 milioni di euro all'estero, a fronte di 32,9 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2012. La contrazione è principalmente imputabile ai ricavi consolidati dell'area Italia (3,5 milioni di euro).

Gli altri proventi al 31 marzo 2013 sono pari a 2,1 milioni di euro a fronte di 6,6 milioni di euro consuntivati nel corso del primo trimestre 2012, dato che includeva proventi riconducibili ad esiti positivi su controversie per 3,3 milioni di euro. La voce si riferisce ai riaddebiti agli inquilini dei costi di gestione degli immobili di proprietà o degli immobili gestiti per conto di terzi, questi ultimi prevalentemente riferibili alle attività di property management.

Gli acquisti di materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) ammontano a 0,1 milioni di euro a fronte di 0,8 milioni di euro al 31 marzo 2012.

I costi del personale nel corso del primo trimestre 2013 sono pari a 15,4 milioni di euro a fronte di 17,5 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2012. Sono inclusi oneri

di ristrutturazione per 0,2 milioni di euro, valore sostanzialmente in linea con il primo trimestre 2012. Il decremento, pari a 2,1 milioni di euro, è dovuto principalmente alla riduzione della voce salari e stipendi come conseguenza della riduzione dell'organico.

Gli altri costi nel primo trimestre 2013 sono pari a 15,8 milioni di euro a fronte di 18,2 milioni di euro del primo trimestre 2012. La voce accoglie costi per servizi di manutenzione, provvigioni, consulenze ed onorari di professionisti, costi per affitti di sedi sociali, accantonamenti per rischi e svalutazioni di crediti ed altri oneri di gestione. La marcata riduzione dei costi per servizi è attribuibile in particolare ai costi di manutenzione, provvigioni e consulenze riconosciute a terzi.

Il risultato operativo al 31 marzo 2013 è negativo per 3,5 milioni di euro, rispetto al valore consuntivato nel corso del primo trimestre 2012 positivo per 2,4 milioni di euro.

Il risultato da partecipazioni nel primo trimestre 2013 è negativo per 4,8 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 11,8 milioni di euro del primo trimestre 2012 che peraltro includeva svalutazioni immobiliari per 8,4 milioni di euro rispetto ai 1,8 milioni di euro del primo trimestre 2013.

I proventi finanziari ammontano al 31 marzo 2013 a 3,6 milioni di euro a fronte di 4,9 milioni di euro del primo trimestre 2012: il decremento è riconducibile in buona parte alla riduzione degli interessi attivi su crediti finanziari verso *joint venture*.

La diminuzione degli oneri finanziari è anche attribuibile all'effetto della riduzione del tasso euribor rispetto al primo trimestre 2012 .

6. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

Nella corrente sezione viene rappresentato l'andamento economico sia della componente Real Estate (per aree geografiche) che degli NPL, ripartito tra proventi/oneri generati dall'attività della Piattaforma di Gestione¹⁴ e proventi/oneri derivanti da Attività di Investimento¹⁵. Il risultato operativo incluso e commentato nelle seguenti tabelle corrisponde a quanto definito al paragrafo 4 della presente relazione.

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

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

| | Italia | | Germania | | Polonia | | NPL | | G&A | | Totale | |
|----------------------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | Marzo 2013 | Marzo 2012 | Marzo 2013 | Marzo 2012 | Marzo 2013 | Marzo 2012 | Marzo 2013 | Marzo 2012 | Marzo 2013 | Marzo 2012 | Marzo 2013 | Marzo 2012 |
| Piattaforma di gestione | 1,3 | 5,1 | 1,8 | 2,5 | 0,0 | 0,1 | (0,9) | (0,3) | (2,6) | (2,8) | (0,3) | 4,6 |
| Attività di investimento | (2,7) | (3,3) | 0,0 | 0,9 | (0,7) | 0,3 | 0,3 | 0,2 | | | (3,1) | (1,9) |
| Risultato operativo | (1,4) | 1,8 | 1,8 | 3,4 | (0,7) | 0,4 | (0,6) | (0,1) | (2,6) | (2,8) | (3,4) | 2,7 |

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

¹⁴ Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dalla Società attraverso le attività di fund & asset management, di servizi immobiliari specialistici (property & project management e agency), di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), nonché spese generali e amministrative.

¹⁵ Per risultato dell'attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari; per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato attraverso le attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici (property, agency e facility in Germania) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle spese generali ed amministrative.

6.1. Italia Real Estate

Il risultato operativo Real Estate Italia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel primo trimestre 2013 è negativo per 1,4 milioni di euro rispetto al valore positivo di 1,8 milioni di euro dello stesso periodo del 2012, dato che tuttavia includeva l'importo di 3,3 milioni di euro legato ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo nel primo trimestre 2013 è positivo per 1,3 milioni di euro rispetto al valore positivo di 5,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2012.

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

| Fund Management | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ricavi (milioni di euro) | 5,6 | 5,9 |
| Risultato operativo (milioni di euro) | 2,4 | 2,4 |
| Ros | 43% | 41% |
| Numero fondi gestiti | 23 | 22 |
| AUM (*) | 4,3 | 4,8 |
| Numero dipendenti | 61 | 62 |

(*) Valore di mercato in miliardi di euro al 31.12.2012 e 31.12.2011, espresso al 100% ed inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 Srl

Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A., partecipata al 90% da Prelios S.p.A. e al 10% da Intesa Sanpaolo S.p.A., è specializzata nell'istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso.

Al 31 marzo 2013 la Società gestisce complessivamente 23 fondi di cui 10 ordinari (e tra questi 2 quotati) e 13 speculativi, oltre ad un contratto di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare.

I ricavi, sostanzialmente rappresentati dalle commissioni fisse di gestione, sono stati pari nel primo trimestre 2013 a 5,6 milioni di euro, pressoché in linea rispetto allo stesso periodo del 2012, con uno scostamento del 5% dovuto alla riduzione dell'*asset under management*.

Il costante monitoraggio dei costi di struttura ha consentito, tuttavia, di controbilanciare la lieve riduzione dei ricavi mantenendo un risultato operativo invariato sul periodo pari a 2,4 milioni di euro.

| Agency | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ricavi (milioni di euro) (*) | 1,5 | 2,6 |
| Risultato operativo (milioni di euro) | (1,4) | (1,1) |
| Ros | -94% | -42% |
| Volumi intermediati (milioni di euro) | 7,4 | 40,9 (**) |
| Numero dipendenti | 42 | 56 |

(*) Il valore del 2012 beneficiava di 0,4 milioni di euro relativi alle fee di una vendita perfezionata all'avveramento della codizione sospensiva nel 2Q e 0,3 milioni di euro relativi alla contribuzione della Società Prelios Finance.

(**) Valore inclusivo di una vendita perfezionata all'avveramento della condizione sospensiva nel 2Q

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

La controllata Prelios Valuations E-Services S.p.A. è uno dei principali operatori indipendenti nazionali nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale ed è inoltre tra le società leader in Italia nei servizi valutativi per le banche ("*loan services*").

I ricavi del primo trimestre 2013 ammontano a 1,5 milioni di euro rispetto a 2,6 milioni di euro del corrispondente periodo del 2012: la riduzione è dovuta a minori transazioni di vendita/locazione e a minori ricavi di valutazione: si segnala inoltre che i ricavi del primo trimestre 2012 includevano per 0,3 milioni di euro la contribuzione della società Prelios Finance il cui 80% è stato ceduto nel corso del precedente esercizio.

Anche nel primo trimestre 2013, il risultato negativo di Agency è sostanzialmente dovuto al protrarsi della crisi del settore immobiliare in Italia che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni.

Il portafoglio di mandati di vendita da clienti terzi ammonta a 1.688¹⁶ milioni di euro , di cui circa 11 milioni di euro sono stati acquisiti nel corso del primo trimestre 2013.

¹⁶ Valore di listino

| Property | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|--|----------------------|----------------------|
| Ricavi (milioni di euro) | 3,7 | 4,2 |
| Risultato operativo (milioni di euro) | 0,3 | 3,8 |
| Ros | 8% | 90% |
| Valore asset in gestione (miliardi di euro) | 4,9 | 5,5 |
| Mq Gestiti (milioni) | 4,1 | 4,0 |
| Unità locative gestite | circa 30.000 | oltre 28.000 |
| Contratti di locazione gestiti | circa 3.000 | oltre 3.000 |
| Passing Rent (milioni di euro) | oltre 258 | oltre 280 |
| Numero dipendenti | 76 | 82 |
| Valore asset in gestione project management (miliardi di euro) (*) | 0,4 | |
| Capex al 31 marzo 2013 (milioni di euro) (**) | 4,4 | |
| Pipeline Capex a vita intera (milioni di euro) (***) | 310 | |

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

(**) Attività di project management realizzate al 31 dicembre

(***) Attività di project management potenzialmente realizzabili sulla base di mandati in essere

Prelios Property & Project Management S.p.A. è una società del Gruppo Prelios che opera nel settore della fornitura di servizi integrati (asset, property e facility management) per la gestione e valorizzazione della proprietà immobiliare e lo sviluppo di progetti.

Nasce dall'eredità di due realtà affermate: Prelios Property Management e la divisione di Development & Project Management di Prelios. Offre quindi, nell'ambito delle attività di property management, servizi di gestione amministrativa e documentale, di due diligence di patrimoni immobiliari, di supporto alle vendite, oltre a servizi specialistici come lo sviluppo e la valorizzazione di centri commerciali.

Nell'ambito delle attività di project management la società si occupa di tutte le fasi progettuali e realizzative di un immobile con un'expertise distintiva nel campo della sostenibilità: dallo sviluppo ex novo di edifici eco-compatibili al green retrofitting, dalle certificazioni energetiche alle energie rinnovabili. La società vanta inoltre una forte specializzazione nel retail e nella gestione di centri commerciali attraverso una linea di business dedicata.

Tutti i servizi sopra elencati sono rivolti sia a società del Gruppo sia a terzi.

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

- gestione amministrativa e immobiliare
- facility management ed energia
- project management
- asset management e valorizzazione
- supporto alle vendite
- gestione centri commerciali

I ricavi del primo trimestre 2013 ammontano a 3,7 milioni di euro rispetto ad un valore di 4,2 milioni di euro del primo trimestre 2012. Il risultato operativo dei primi tre mesi del 2013 è pari a 0,3 milioni di euro a fronte di 3,8 milioni di euro del primo trimestre 2012 che beneficiava di una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

La Società gestisce al 31 marzo 2013 un patrimonio immobiliare suddiviso in oltre 3.000 contratti di locazione. I principali clienti non partecipati dal Gruppo sono: INPS Lotti 1 e 3, Autogrill, Prisma SGR, Gruppo Al Rajhi (Excelsia nove), Duemme SGR (Fondo Aries), RCS, Lactalis.

Attività di Investimento

Il risultato operativo nel primo trimestre 2013 è negativo per 2,7 milioni di euro rispetto al valore negativo di 3,3 milioni di euro dello scorso periodo.

Il contesto di mercato ancora debole, non favorendo la crescita della marginalità delle vendite, non consente la remunerazione dei costi operativi e finanziari delle società di investimento, pertanto, pur in presenza di un risparmio di costi rispetto al 2013, Il risultato dell'Attività di Investimento rimane negativo.

Le vendite di immobili realizzate nel primo trimestre 2013 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, joint venture e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 9,6 milioni di euro (36,5 milioni di euro dello stesso periodo del 2012). I margini lordi sulle vendite¹⁷ realizzate nel primo trimestre 2013 sono pari a 8,2% (3,4% nello stesso periodo del 2012). Gli affitti¹⁸ totali sono pari a 31,6 milioni di euro (32,8 milioni di euro nello stesso periodo del 2012).

¹⁷ Il valore è determinato rapportando al valore delle vendite le relative plusvalenze lorde. Queste ultime sono realizzate dalle società consolidate, dalle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

¹⁸ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società di investimento consolidate, gli affitti delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

6.2. Germania Real Estate

Il risultato operativo real estate Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel primo trimestre 2013 è positivo per 1,8 milioni di euro rispetto ad un valore di 3,4 milioni di euro dello stesso periodo del 2012.

Piattaforma di Gestione

| Germania | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Ricavi (milioni di euro) | 11,8 | 13,8 |
| Risultato operativo (milioni di euro) | 1,8 | 2,5 |
| Ros | 15% | 18% |
| Mq Gestiti (milioni) (*) | 4,9 (**) | 6,3 |
| Numero unità locative gestite (*) (***) | circa 50.000 (***) | oltre 70.000 |
| AUM (***) | 3,8 | 3,8 |
| Numero dipendenti | 369 | 423 |

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

(**) Valore inclusivo di circa 2 milioni di mq soggetti ad attività di Facility e Property Management, ma non di Asset Management.

(**) Il valore al 31 marzo 2012 includeva le unità del portafoglio immobiliare BauBeCon attualmente uscito dal perimetro di gestione

(***) Valore di mercato in miliardi di euro, espresso al 100%. Il dato comparativo si riferisce al 31 dicembre 2012

(****) Valore inclusivo di circa 30.000 unità soggetti ad attività di Facility e Property Management, ma non di Asset Management.

Il risultato operativo della Piattaforma di Gestione nel primo trimestre 2013 è pari a 1,8 milioni di euro rispetto a 2,5 milioni di euro del primo trimestre del 2012. Si segnala che nel primo trimestre 2012 permaneva la gestione del portafoglio immobiliare BauBeCon a fronte dell'accordo di proroga della durata dei mandati di servizio. La scadenza dei mandati, prevista inizialmente per il 31 maggio 2013 è stata anticipata per alcuni contratti già con effetto dal 1° novembre 2012, per gli altri con effetto dal 1° febbraio 2013.

Attività di Investimento

Nel primo trimestre 2013 il risultato operativo è in break even rispetto al valore positivo di 0,9 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio.

Le vendite di immobili nel primo trimestre 2013 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, joint venture e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 34,5 milioni di euro rispetto ai 27,7 milioni di euro dello stesso periodo del 2012.

Le transazioni immobiliari¹⁹ realizzate nel primo trimestre 2013 sono sostanzialmente in linea rispetto al book value (6,8% nello stesso periodo del 2012). Gli affitti²⁰ totali sono pari a 62 milioni di euro (67,6 milioni di euro nello stesso periodo 2012).

¹⁹ Il valore è determinato rapportando al valore delle vendite le relative plusvalenze lorde. Queste ultime sono realizzate dalle società consolidate, dalle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa.

²⁰ Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società di investimento consolidate, gli affitti delle società collegate e *joint venture* cui il Gruppo partecipa.

6.3. Polonia Real Estate

Il risultato operativo real estate Polonia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel primo trimestre del 2013 è negativo per 0,7 milioni di euro interamente riconducibile all'Attività di Investimento a fronte di un valore positivo di 0,4 milioni di euro nello stesso periodo del 2012.

Piattaforma di Gestione

| Polonia | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ricavi (milioni di euro) | 0,2 | 0,4 |
| Risultato operativo (milioni di euro) | 0,0 | 0,1 |
| Ros | 29% | 17% |
| Mq Gestiti (milioni) (*) | 0,7 | 0,8 |
| AUM (**) | 0,1 | 0,1 |
| Numero dipendenti | 18 | 25 |

(*) Dati riferiti rispettivamente al 31.12.2012 e 31.12.2011

(**) Valore di mercato in miliardi di euro, espresso al 100%. Il dato comparativo del 2012 si riferisce al 31 dicembre.

Il risultato operativo della Piattaforma di Gestione è sostanzialmente in break even.

I risultati sopra esposti riflettono la sostanziale conclusione del processo di vendita del magazzino di immobili oggetto di sviluppo, mentre è in fase di completamento la valorizzazione urbanistica di alcune aree ancora in portafoglio.

Attività di Investimento

Il risultato operativo è negativo per 0,7 milioni di euro rispetto ad un valore positivo pari a 0,3 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio. In particolare si sta lavorando per l'approvazione del master plan che si stima porterà una potenziale edificabilità per circa 419.000 mq dell'area ex Lucchini sita a Varsavia di cui Prelios detiene una quota del 40%. Il risultato è influenzato dai costi operativi e finanziari legati all'attività di valorizzazione dell'area.

Nel primo trimestre del 2013 non si sono registrate significative vendite di immobili ed aree (considerando al 100% gli immobili di società collegate, joint venture e fondi in cui il Gruppo partecipa), mentre nello stesso periodo del 2012 sono state pari a 0,4 milioni di euro.

6.4. Non Performing loan

Il risultato operativo dei Non Performing Loan (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nel primo trimestre del 2013 è negativo per 0,6 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 0,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2012.

Piattaforma di Gestione

| | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ricavi (milioni di euro) | 2,2 | 3,5 |
| Risultato operativo (milioni di euro) | (0,9) | (0,3) |
| Ros | -43% | -9% |
| Incassi (milioni di euro) | 27 | 41 |
| Gross book value (miliardi euro) | 8,4 | 7,8 |
| N. sofferenze gestite (migliaia) | 73,3 (*) | 34,4 (**) |
| Numero dipendenti | 121 | 166 |

(*) Valore inclusivo di circa 39.000 posizioni relative all'accordo sottoscritto con la società Zeus Finance S.r.l. per l'attività di Master e Corporate Servicer.

(**) Il valore al 31 dicembre 2011.

Prelios Credit Servicing è fra i primi operatori italiani per volumi nella gestione dei crediti in sofferenza con un portafoglio gestito di circa 8,4 miliardi di euro.

Il risultato della Piattaforma di Gestione nel primo trimestre 2013 è negativo per 0,9 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 0,3 milioni di euro del primo trimestre 2012.

I ricavi pari a 2,2 milioni di euro nei primi tre mesi del 2013 sono diminuiti rispetto ai 3,5 milioni di euro del primo trimestre 2012.

Sul risultato incidono i minori volumi generati, nonché la nuova struttura commissionale dei portafogli in joint venture con Credit Agricole: in particolare il primo trimestre 2012 beneficiava di maggiori fee variabili riviste al ribasso nel corso dell'ultimo trimestre 2012: la rivisitazione degli accordi ha tuttavia consentito di negoziare per il 2013 una fee media annuale variabile in linea con quella definitivamente riconosciuta nel 2012. Nel confronto con il risultato del primo trimestre 2012 si segnala inoltre lo slittamento temporale delle nuove fee riconosciute per i portafogli Island Refinancing e Calliope in attesa dell'avveramento di alcune condizioni sospensive.

Nel primo trimestre 2013 il valore degli incassi²¹ di NPL è stato pari a 27 milioni di euro, a fronte di incassi per 41 milioni di euro del primo trimestre 2012.

²¹ Il valore è determinato sommando agli incassi di NPL realizzati dalle società consolidate, gli incassi al 100% delle società collegate e joint venture cui il Gruppo partecipa.

Attività di Investimento

| | 31 marzo 2013 | 31 marzo 2012 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Rendimento Titoli | 0,3 | 2,9 |
| NPL <i>impairment</i> test | | (2,7) |
| Risultato operativo | 0,3 | 0,2 |

Il risultato operativo è positivo per 0,3 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,2 milioni di euro dello stesso periodo del 2012. Si segnala che, a fronte dell'approvazione dell' "Head of Terms" con Credit Agricole che prevede tra l'altro l'uscita di Prelios dai co-investimenti NPL in *joint venture* con quest'ultima, il risultato del primo trimestre 2013 si riferisce quasi esclusivamente ai dati relativi alla joint venture con Morgan Stanley.

7. RISCHI E INCERTEZZE

Nonostante il difficile contesto macroeconomico, con riflessi particolarmente accentuati nel settore immobiliare, allo stato attuale, anche in funzione di quanto già comunicato relativamente ai rapporti con l'Investitore Industriale ed all'evoluzione dell'Operazione, gli amministratori hanno adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2013 sulla base delle assunzioni e delle verifiche evidenziate nel paragrafo dedicato all'evoluzione sulla gestione.

7.1. 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 quadriennali 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 vendite nelle tempistiche e per gli importi coerenti con le previsioni espresse, in correlazione con i piani di rimborso dei debiti finanziari contratti a supporto degli investimenti. Gli scostamenti tra i piani e i dati consuntivi sono oggetto di costante analisi, ai fini dell'adozione di ogni opportuna e tempestiva azione di rimedio, ove necessaria.

Una gestione prudente del rischio sopra descritto implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e/o titoli a breve termine facilmente smobilizzabili e/o la disponibilità di fondi ottenibili tramite un adeguato ammontare di linee di credito. Per la natura dinamica dei business in cui opera, il Gruppo privilegia la flessibilità nel reperire fondi mediante il ricorso a linee di credito.

Il Gruppo dispone da anni di un sistema centralizzato di gestione dei flussi di incasso e pagamento nel rispetto delle varie normative valutarie e fiscali locali. La negoziazione e la gestione dei rapporti bancari avviene centralmente, al fine di assicurare la copertura delle esigenze finanziarie di breve e medio periodo al minor costo possibile. Anche la raccolta di risorse a medio/lungo termine sul mercato dei capitali è ottimizzata mediante una gestione centralizzata.

Il Gruppo analogamente, dispone da tempo di un sistema di monitoraggio dei rischi legati alle già citate *garanzie recourse* rilasciate alle iniziative partecipate che consente alla Direzione di ottenere le informazioni necessarie ad intraprendere le conseguenti azioni.

L'attuale contesto competitivo e finanziario, caratterizzato dalla persistente tensione sui valori degli *asset* immobiliari, dalla stretta creditizia e dal rallentamento delle compravendite determina per il Gruppo un significativo incremento dei rischi connessi al mantenimento di adeguati livelli di flussi di cassa, necessari a finanziare i propri fabbisogni finanziari.

Il rischio di liquidità, costantemente monitorato, è inoltre strettamente connesso alle esigenze della Società e viene valutato anche in rapporto alle iniziative volte al rafforzamento della struttura patrimoniale e finanziaria della Società.

Si evidenzia che l'attuale struttura finanziaria e le previsioni ad oggi sviluppabili evidenziano l'incapacità a generare, con la gestione ordinaria e le cessioni di *asset* previste a piano, visto

anche l'attuale contesto di mercato, flussi di cassa sufficienti a fronteggiare gli impegni nei confronti delle banche finanziatrici, in assenza della revisione della struttura finanziaria e rimodulazione del relativo debito con l'accordo di tutti i finanziatori. In proposito, in data 22 aprile 2013, Prelios e le Banche Finanziatrici hanno formalizzato le intese già raggiunte circa l'ulteriore differimento delle scadenze previste dal contratto di finanziamento c.d. "Club Deal". In base a tale accordo (c.d. *Standstill*), le Banche Finanziatrici hanno concesso a Prelios l'estensione del differimento degli obblighi di pagamento alla data anteriore tra (a) il 30 giugno 2013 e (b) la data in cui sia data esecuzione all'Operazione, al fine di consentire alla stessa l'adempimento dei propri impegni in considerazione del previsto perfezionamento dell'Operazione.

Analogo accordo di differimento è stato raggiunto anche relativamente al contratto di finanziamento con Pirelli & C., posticipando le scadenze ivi previste alla data del 30 giugno 2013.

Peraltro tali differimenti non sarebbero comunque sufficienti a riportare la struttura finanziaria del Gruppo entro limiti sostenibili e compatibili con i flussi che possono essere prodotti dalla gestione, mentre l'attuazione dell'Operazione potrà ristabilire le necessarie condizioni di equilibrio finanziario e di sostenibilità del debito.

7.2. Rischi Finanziari

Il Gruppo è esposto a rischi di natura finanziaria, legati principalmente al reperimento di risorse finanziarie sul mercato, alla sostenibilità del debito finanziario in termini di onerosità dello stesso e di rispetto degli impegni connessi al rimborso delle rate e dei covenants pattuiti, all'oscillazione dei tassi di interesse, alla possibilità da parte dei propri clienti di far fronte alle obbligazioni nei confronti del Gruppo ed alla possibilità di avere a disposizione le risorse necessarie a finanziare lo sviluppo del business.

La gestione dei rischi finanziari è parte integrante della gestione delle attività del Gruppo ed è svolta centralmente sulla base di linee guida definite dalla Direzione, finalizzate a garantire il governo dei rischi finanziari (identificazione, valutazione e gestione) attraverso appropriate politiche aziendali e procedure adeguate in coerenza con la propensione al rischio del Gruppo.

7.3. Rischio di cambio

Il Gruppo è attivo a livello internazionale in Europa ed è in minima parte esposto al rischio di cambio originato dall'esposizione in valute diverse dall'euro, ovvero zloty polacchi. Tale rischio è gestito dalla Tesoreria di Gruppo ed è esclusivamente riferito ai crediti per finanziamenti soci vantati verso *joint venture* per iniziative immobiliari in Polonia.

7.4. Rischio di tasso di interesse

La politica di 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.

Il Gruppo gestisce il rischio di incremento dei tassi associato all'indebitamento Corporate a tasso variabile anche attraverso una naturale compensazione con crediti finanziari (ovvero finanziamenti soci concessi ad iniziative partecipate) a tasso variabile, e, per l'esposizione rimanente, con l'eventuale ricorso a contratti derivati.

La percentuale di esposizione alla variabilità dei tassi al 31 marzo 2013 è pari al 38,5% considerando la copertura naturale fornita dai crediti finanziari a tasso variabile e dai contratti derivati sul debito corporate, aventi un nozionale pari a 170 milioni di euro.

In particolare l'esposizione alla variabilità dei tassi del debito corporate è stata calcolata considerando la copertura fornita dai contratti derivati su un nozionale di 170 milioni di euro. Si segnala tuttavia che, con decorrenza dal 1° gennaio 2013, assumendo nell'ambito del test di efficacia prospettico, gli effetti e le condizioni contrattuali attese dalla nuova struttura debitoria, così come risulterà dalla ristrutturazione finanziaria già in precedenza descritta, tale relazione di copertura è risultata non più efficace.

Si segnala che il 79% del debito totale (bancario e non) dei veicoli partecipati è protetto da fluttuazioni dei tassi di interesse oltre ad un certo livello o mediante finanziamenti a tasso fisso o mediante ricorso a strumenti derivati di copertura.

7.5. Rischio di prezzo

Il Gruppo è esposto al rischio di prezzo per l'attività di Investimento, in funzione dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare e per le attività di servizi in relazione al contesto competitivo

7.6. Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie.

Al fine di limitare tale rischio la società 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.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

Il Gruppo è caratterizzato da concentrazioni del rischio di credito verso clienti (società e fondi di investimento) del settore Real Estate.

7.7. Rischi connessi alle risorse umane

Il Gruppo è esposto al rischio di perdita di risorse chiave che potrebbe quindi determinare un impatto negativo sui risultati futuri. Per far fronte a tale rischio, il Gruppo adotta politiche di

incentivazione che vengono periodicamente riviste in funzione anche del contesto macroeconomico generale.

Inoltre, l'efficacia di eventuali azioni di ristrutturazione che comportino riduzioni degli organici potrebbe essere limitata dai vincoli legislativi e sindacali esistenti nei paesi in cui il Gruppo opera.

7.8. Rischi fiscali

Alla data di approvazione del presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2013 le vertenze fiscali contestate dalle autorità fiscali italiane a Prelios S.p.A (la "Società") ed alcune sue controllate e ancora pendenti sono pari a circa complessivi 2,5 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi).

La Società, supportata dal parere dei propri consulenti, tutti professionisti di *standing* riconosciuto, e dalle informazioni in suo possesso alla data odierna, ritiene che le situazioni contestate possano concludersi senza impatti di bilancio significativi per i soggetti che tali contestazioni hanno ricevuto.

* * *

Si segnala per opportuna completezza informativa che, per quanto riguarda le società in cui Prelios S.p.A., o sue controllate, hanno investito con quote di minoranza qualificata con terzi investitori (collegate e *joint venture*), il totale delle contestazioni da parte delle autorità fiscali italiane è pari a circa 303 milioni di euro di imposte (escluse sanzioni ed interessi), di cui circa l'85% relative ad un'unica società in liquidazione.

* * *

In data 24 gennaio 2013, si è conclusa la verifica avviata dalla Guardia di Finanza a maggio 2012 nei confronti dei fondi già destinatari di provvedimenti di attribuzione di codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate (nello specifico: Fondo Retail & Entertainment, Fondo Progetti Residenza, Fondo Portafogli Misti, Fondo Social & Public Initiatives, Fondo Hospitality & Leisure, Fondo Immobiliare Pubblico Regione Siciliana, Fondo Immobiliare Raissa, Fondo Patrimonio Uffici, Fondo Diomira, di seguito "Fondi").

Trattasi di Fondi in cui Prelios S.p.A. ha investito con quote di minoranza con terzi investitori. Nelle conclusioni contenute nei processi verbali di constatazione (di seguito "PVC"), redatti ad esito delle attività di controllo, la Guardia di Finanza sostiene che:

- i Fondi, dalla data della loro costituzione ed almeno fino al 2011, hanno dissimulato l'esercizio associato di un'impresa;
- l'istituzione e la gestione dei Fondi sarebbe stata realizzata in assenza di valide ragioni economiche e, dunque, per ragioni di carattere esclusivamente o principalmente fiscali;
- l'istituzione dei Fondi avrebbe, quindi, natura elusiva, essendosi risolta, in sostanza, in un "*mero strumento di sostituzione delle società immobiliari preesistenti*", che "*non ha modificato alcun assetto patrimoniale o reddituale, garantendo unicamente un beneficio di ordine fiscale*";

conseguentemente il vantaggio fiscale ottenuto sarebbe illegittimo.

In base alle risultanze dei PVC, è stata contestata ai Fondi complessivamente (i) una base imponibile IRES ed IRAP pari a 484 milioni di euro e (ii) maggiori imposte indirette per 187 milioni di euro.

Prelios SGR, nei cui confronti nessuna contestazione è stata mossa, ha ricevuto gli atti citati nella sua qualità di società di gestione dei suddetti Fondi.

Sulla base della specifica comunicazione ricevuta da Prelios SGR, la stessa ritiene, confortata in tali valutazioni dai propri consulenti, autorevoli esperti in materia, che le contestazioni formulate dalla Guardia di Finanza siano il frutto di un'erronea ricostruzione/interpretazione dei fatti e appaiano sostanzialmente ingiustificate tenendo conto che:

- la costituzione dei Fondi poggia su solide e comprovate ragioni tecnico-economiche;
- i regolamenti dei Fondi sono stati approvati dalla Banca d'Italia sia in fase istitutiva che in occasione delle successive modifiche;
- lo *status* giuridico dei Fondi non è mai stato posto in discussione dalle Autorità di controllo.

In aggiunta, deve sottolinearsi che l'affermazione secondo cui i Fondi sarebbero veicoli sostitutivi di preesistenti società immobiliari è argomentata da elementi non idonei in considerazione della sostanza economico-giuridica completamente diversa dei due istituti che si pretende di assimilare.

Pertanto i PVC appaiono infondati sia in punto di fatto che in punto di diritto, anche sulla base di quanto appena evidenziato, che dimostra come le motivazioni siano costruite su rappresentazioni erronee relativamente alle norme di settore applicabili, agli stessi fatti dedotti, nonché all'interpretazione della disciplina introdotta dall'articolo 32 del dl. 78/2010.

* * *

Come già indicato, gli stessi Fondi erano stati destinatari ad ottobre 2011 di provvedimenti di attribuzione di codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate. Prelios SGR a tutela degli interessi dei Fondi ha promosso, a suo tempo, ricorso in Commissione Tributaria, in Cassazione, davanti al TAR del Lazio e al Consiglio di Stato. I relativi contenziosi sono ancora pendenti e nessuna pronuncia nel merito è stata ad oggi emessa dai giudici aditi. L'ultima pronuncia è stata depositata in data 19/2/2013 dal Consiglio di Stato che, senza entrare nel merito, ha accolto l'appello di Prelios SGR, confermando la competenza del Tar Lazio. Conseguentemente viene dichiarata la giurisdizione del TAR Lazio ad esprimersi nel merito della controversia.

Il 18 aprile 2013, si è svolta la pubblica udienza innanzi la Corte di Cassazione, in merito all'istanza del regolamento di competenza. Alla data di approvazione del presente Rendiconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2013, non è stata depositata la relativa sentenza.

7.9. Rischio tenants

Per quanto riguarda la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare riferimento ai ricavi per affitti in larga parte percepiti dalle società valutate con il metodo del patrimonio netto (prevalentemente in relazione alle proprietà classificate come investimenti immobiliari),

data l'esistenza di contratti vincolanti di durata pluriennale sussiste, salvo particolari casi connessi a difficoltà economiche del *tenant*, un limitato rischio di un incremento significativo del tasso di mancata occupazione nel prossimo futuro (rischio tenants).

In aggiunta le proprietà immobiliari detenute sono ubicate in aree centrali o semi centrali e, considerata la loro localizzazione nonché natura, sono caratterizzate da potenzialità di utilizzo anche maggiormente proficue rispetto alle attuali, sempre con potenziali *tenant* di elevato *standing*.

7.10. Rischio connesso al contesto competitivo

Per quanto riguarda il contesto competitivo, in generale il Gruppo non è esposto a rischi diversi da quelli dei concorrenti o delle altre realtà che operano nello stesso settore. L'evoluzione in senso negativo della domanda ha determinato una diminuzione dei prezzi di mercato degli immobili, che è stata riflessa nelle svalutazioni degli immobili anche sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti al 31 dicembre 2012 per la totalità del portafoglio. Le svalutazioni apportate al portafoglio in gestione permettono di esprimere prezzi al mercato più adatti al momento, permane tuttavia un quadro sostanzialmente molto difficile anche in relazione alla notevole riduzione del finanziamento di eventuali operazioni da parte degli istituti di credito.

7.11. Rischio connesso all'evoluzione della domanda

La stretta del credito ed un'eventuale peggioramento della situazione economica generale costituiscono un ulteriore rischio alle attività ed operazioni del settore immobiliare, con una possibile diminuzione dei volumi in gestione o mancata acquisizione di nuovi mandati.

7.12. Rischi legali

Le situazioni in cui le società del Gruppo Prelios sono parti in procedimenti giudiziari (civili e amministrativi), si riferiscono prevalentemente a:

- contenziosi relativi alla compravendita di immobili (es. mancato rispetto dei diritti di prelazione);
- contenziosi in relazione a servizi di gestione forniti, in genere di natura ordinaria, con conduttori, con acquirenti e fornitori.

Quanto alle strategie di controllo del rischio, si evidenzia come vi sia (i) la costante gestione e monitoraggio dei contenziosi, con il supporto di legali esterni, e come (ii) la valutazione del grado di rischio e l'eventuale determinazione di accantonamenti sia effettuata attraverso analisi interne, confortata dal parere dei legali esterni che assistono la società. Si valutano adeguati i fondi rischi stanziati e non si ritiene che i procedimenti in essere possano avere un effetto negativo significativo sui risultati economici e sulla situazione finanziaria del Gruppo.

Claims

Tra i rischi legali cui il Gruppo è esposto, si segnala quanto segue.

Nel febbraio 2005 Prelios e le società del Gruppo, nello specifico Prelios Property & Project Management, Prelios Agency e Prelios Credit Servicing hanno sottoscritto un contratto con Capitalia (ora UniCredit) ed alcune società appartenenti all'omonimo gruppo ai sensi del quale Prelios – in proprio o tramite le società del Gruppo – si impegnavano a fornire a Capitalia alcuni servizi relativi all'acquisto, gestione e dismissione di determinati immobili, oggetto di procedure esecutive per il recupero di crediti di cui è titolare Capitalia, al fine di assistere quest'ultima nella tutela del credito con la salvaguardia e il realizzo dei valori immobiliari.

Nel mese di gennaio 2011 UniCredit recedeva dal Contratto chiedendo la consegna di tutta la documentazione in possesso del Gruppo Prelios. Il recesso veniva altresì inviato successivamente anche dalle altre società del Gruppo UniCredit.

Nel corso del 2011, successivamente alla cessazione di efficacia del contratto, UniCredit ha inviato a Prelios tre comunicazioni con le quali contestava l'operato svolto dalla stessa e dalle società del Gruppo (nella specie Prelios Property & Project Management) relativamente alle attività di gestione del patrimonio. Nel settembre del 2011 veniva verbalizzata la consegna della documentazione inerente gli immobili oggetto del contratto.

Il 14 dicembre 2012 UniCredit ha quantificato gli asseriti danni in 82 milioni di euro con richiesta formale di indennizzo. La Società ha risposto respingendo in toto le richieste di indennizzo formulate da UniCredit e chiedendo, contestualmente, il pagamento di 560 mila euro per prestazioni eseguite da Prelios Property & Project Management e non pagate. Si precisa che il totale generale per le prestazioni rese dal Gruppo Prelios ammonta a circa 770 mila euro.

Prelios ha risposto alle comunicazioni contestando la richiesta di indennizzo, non soltanto in relazione a tale quantificazione, ritenuta priva di fondamento, ma anche in ragione del fatto che tale richiesta è pervenuta tardivamente, allorché il contratto aveva cessato la sua efficacia per effetto del recesso. Pertanto, anche sulla base di autorevoli pareri, non è stato appostato alcun fondo rischi, ritenendo non probabile incorrere in passività.

Il Gruppo Prelios ha affidato l'incarico ad un primario studio professionale di assistere la Società nella vicenda.

7.13. Rischi connessi all'evoluzione della normativa - Decreto legge 95/2012 (“spending review”) e legge 27/2012

In data 6 luglio 2012, è stato pubblicato – con efficacia a partire dal 7 luglio 2012 – il D.L. 95/2012 (cd. “spending review”), che all'art. 3 “Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive” ha disposto, in considerazione della contingente situazione di crisi, che (i) per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione per immobili utilizzati per finalità istituzionali, (ii) per i contratti in corso le Regioni e gli Enti Locali hanno facoltà di recedere dal contratto, entro il 31 dicembre 2012, anche in deroga ai termini di preavviso stabiliti dal contratto e (iii) i canoni per locazione passiva, aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali,

nonché dalle Autorità indipendenti, inclusa Consob, sono ridotti a decorrere dal 1° gennaio 2015 della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto.

Sulla base di una prima analisi del decreto legge e in considerazione del fatto che dovrà essere emanata la legge di conversione del decreto che potrebbe apportare modifiche alla stesso, il Gruppo è limitatamente esposto a contratti di locazione con conduttori che potrebbero rientrare negli elenchi di cui alle disposizioni sopra citate, per i quali peraltro non si prevedono significativi impatti.

Impatti potrebbero verificarsi con riferimento agli immobili di proprietà del Fondo FIRPS, partecipato con una quota di minoranza dall'Emittente e gestito da Prelios SGR, tutti locati alla Regione Sicilia, in relazione alle misure di contenimento della spesa pubblica in attuazione della normativa nazionale sulla cd. spending review che potrebbero essere approvate dalla Regione, che prevedono la possibilità di disdettare il contratto di locazione con decorrenza dalla data del termine di scadenza del contratto (nel caso del Fondo 6 marzo 2016), in caso di mancata rinegoziazione della riduzione del canone nella misura del 20% di quanto attualmente corrisposto. Ad oggi non è pervenuta al Fondo da parte dell'Amministrazione Regionale nessuna comunicazione in merito. Pertanto, eventuali impatti per il Fondo FIRPS dipenderanno dalle future deliberazioni della Regione Siciliana e dalle conseguenti negoziazioni.

8. ALTRE INFORMAZIONI

8.1. Assemblea straordinaria degli Azionisti

L'Assemblea del 18 dicembre 2012 ha approvato la Situazione Patrimoniale della Società al 30 settembre 2012, che si è chiusa con una perdita netta di circa 159,4 milioni di euro, e una conseguente riduzione del patrimonio netto a circa 57,6 milioni di euro, con il capitale sociale diminuito di oltre un terzo.

In considerazione dello stato di avanzamento dei negoziati relativi all'operazione straordinaria già comunicata al mercato e volta al rilancio delle prospettive di sviluppo industriale e al rafforzamento patrimoniale e finanziario di Prelios, l'Assemblea ha deliberato di rinviare l'adozione di provvedimenti ai sensi dell'art. 2446.

8.2. Azioni proprie

Al 31 marzo 2013 il Gruppo possiede complessivamente n. 1.189.662 azioni proprie, pari a circa lo 0,141% del capitale sociale sottoscritto e versato.

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.

8.3. Consolidato Fiscale

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

L'adozione del consolidato consente di compensare, in capo alla capogruppo Prelios S.p.A., gli imponibili positivi o negativi della capogruppo stessa con quelli delle società controllate residenti che abbiano esercitato l'opzione.

La consolidante Prelios S.p.A., in un'ottica di continuità di tale regime fiscale, intende procedere al rinnovo del consolidato fiscale del Gruppo Prelios anche per il triennio periodo 2013-2015 con le proprie società controllate che dispongano dei requisiti di legge.

Per il periodo d'imposta 2013 Prelios S.p.A., in qualità di società controllante, e le società controllate da questa ai sensi del D.M. 13 dicembre 1979, hanno optato per una autonoma liquidazione IVA di Gruppo.

8.4. 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, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di avvalersi 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.

9. EVENTI SUCCESSIVI

In data 4 aprile 2013, il Gruppo ha sottoscritto specifici accordi - facendo seguito ad un "Head of Terms" approvato il 27 marzo 2013 - con Credit Agricole ("CA") che prevede tra l'altro (i) l'uscita di CA dall'azionariato della controllata Prelios Credit Servicing ("PRECS"), (ii) l'uscita di Prelios dai co-investimenti nel settore NPL in joint venture con CA ed (iii) il trasferimento della gestione di special servicing sui portafogli co-investiti ad altro servicer. Tale accordo rientra nella più ampia strategia del Gruppo di concentrare il proprio business nell'attività di servizi, verso il modello della pure management company, e - riacquisendo la partecipazione totalitaria in PRECS - di rilanciare più efficacemente l'attività della stessa PRECS verso i terzi, per l'acquisizione di nuovi portafogli in gestione, in un mercato che presenta buone prospettive di crescita.

Si ricorda che in data 22 aprile 2013 è stata formalizzata l'estensione al 30 giugno 2013 del c.d. Standstill relativo a quanto previsto dal contratto di finanziamento "Club Deal", che comporta l'ulteriore differimento a tale data degli obblighi di pagamento in linea di capitale e interessi, precedentemente rilasciato fino al 31 marzo 2013, onde consentire di disporre del tempo necessario per poter finalizzare e sottoscrivere gli accordi di rimodulazione del debito e tutta la documentazione correlata, vista anche la tempistica di sviluppo delle trattative.

In data 8 maggio 2013, è stata ricevuta una lettera di impegno da parte dei soci di NewCo ad erogare una linea di credito di Euro 20 milioni - c.d. "finanziamento bridge" - che consente alla Società di poter gestire eventuali situazioni di carenza di liquidità che si dovessero verificare prima dell'esecuzione, anche parziale, del previsto aumento di capitale riservato correlato all'Operazione e sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dell'8 maggio 2013.

In data 7 maggio 2013 la Società ha sottoscritto con i Finanziatori l'accordo di rimodulazione dell'indebitamento finanziario esistente (derivante, come noto, dal contratto di finanziamento c.d. "Club Deal" con le Banche Finanziatrici e dal contratto di finanziamento con Pirelli & C.) - ed il relativo atto di pegno di conto corrente bancario a garanzia delle obbligazioni assunte dalla Società nell'ambito della rimodulazione - in conformità alle previsioni del term sheet approvato e sottoscritto in precedenza da tutti i Finanziatori e dall'Investitore Industriale. Tale; rimodulazione, come più volte ricordato, prevede che (i) Euro 250 milioni siano a titolo di finanziamento (super-senior e senior) e (ii) fino a Euro 269 milioni siano convertiti in prestito obbligazionario a conversione obbligatoria, con cash option per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Quanto alle principali condizioni di tale rimodulazione, si ricorda che il finanziamento super-senior di Euro 50 milioni ha scadenza a 5 anni (bullet,) con oneri finanziari semestrali cash ad un tasso all-in pari al 4,0%; mentre il finanziamento senior di Euro 200 milioni ha scadenza a 6 anni (bullet), con oneri finanziari capitalizzati ad un tasso all-in pari al 3,0% per i primi 4 anni e, successivamente, con step-up del tasso a mercato. Per entrambi i finanziamenti è stata eliminata la previsione di covenant finanziari.

Quanto al Convertendo, per il quale è prevista la delega all'emissione al Consiglio di Amministrazione, le principali condizioni prevedono la durata di 7 anni (salva proroga di ulteriori 3 anni e salvo il verificarsi degli specifici "trigger event" previsti ai fini dell'eventuale

conversione anticipata in particolare nel caso in cui la Società si trovi in futuro in una delle condizioni previste dagli articoli 2446 e 2447 del codice civile), oneri finanziari capitalizzati ad un tasso all-in pari al 1,00% ed un prezzo di conversione pari al maggiore tra (i) il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale (Euro 0,5953 per azione) e (ii) la media dei prezzi di borsa delle azioni Prelios nel mese precedente la data di conversione.

In data 8 maggio 2013, Feidos 11 e i Finanziatori Rilevanti (Pirelli & C., Intesa Sanpaolo e UniCredit) hanno comunicato alla Società di aver sottoscritto il c.d. "Accordo di Investimento NewCo", in conformità alle intese di cui al term sheet tra i medesimi condiviso (e di cui è stata data comunicazione alla Società in data 29 marzo 2013 e successiva pubblicazione in data 30 marzo 2013), in relazione all'impegno assunto di capitalizzazione del veicolo di investimento "NewCo" – per un importo pari, rispettivamente, a circa Euro 20 milioni quanto a Feidos 11 e circa Euro 50 milioni quanto ai Finanziatori Rilevanti – affinché NewCo stessa possa sottoscrivere l'aumento di capitale riservato di complessivi Euro 70 milioni circa.

In data 12 aprile 2013, con riferimento al Patto parasociale su azioni Prelios (originariamente sottoscritto in data 25 ottobre 2010), gli attuali soci aderenti hanno comunicato la disponibilità a risolvere anticipatamente il Patto, con efficacia subordinata e a decorrere dalla data di approvazione da parte dell'Assemblea di Prelios dell'aumento di capitale. In tale contesto i soci Camfin, Intesa Sanpaolo e Massimo Moratti hanno altresì manifestato l'intenzione di addivenire, subordinatamente alla predetta risoluzione anticipata del Patto, alla definizione di un nuovo patto parasociale relativo a Prelios, sostanzialmente ai medesimi termini e condizioni del Patto del 2010 e, in data 6 maggio 2013 hanno comunicato alla Società di avere, a tal fine, sottoscritto un accordo preliminare per la definizione del nuovo patto parasociale dalla data di esecuzione dei previsti aumenti di capitale.

10. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Lo scenario macroeconomico è ancora caratterizzato da segnali di incertezza su tempi e modalità di una ripresa economica generale e, in particolare, per il mercato immobiliare domestico persistono condizioni di debolezza, con il rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni, su cui incidono negativamente costi finanziari ancora elevati.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene, pur nelle incertezze del quadro rappresentato, che le azioni poste in essere e in corso di attuazione, siano tali da consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale, grazie al rafforzamento patrimoniale della Società, all'immissione di nuove risorse finanziarie ed alla rimodulazione dei termini relativi ai finanziamenti esistenti, fornendo altresì alla stessa, in una prospettiva evolutiva del contesto economico e di mercato, nuove prospettive di crescita e sviluppo grazie anche all'apporto di competenze e di nuove opportunità di business.

Più in particolare, come peraltro già comunicato, si ricorda che gli accordi di ristrutturazione - già definiti e cui verrà data esecuzione, in particolare, previa (i) approvazione dell'Operazione da parte dell'Assemblea (ie approvazione dell'aumento di capitale e della delega all'emissione del Convertendo nei termini prospettati), (ii) avveramento delle condizioni previste (tra cui, il rilascio da parte della Consob dell'esenzione da obblighi di lancio di OPA totalitaria in capo ai soggetti coinvolti nell'Operazione) e (iii) rilascio del nulla-osta Consob alla pubblicazione del prospetto informativo per l'aumento di capitale in opzione - prevedono:

- la ricapitalizzazione della Società mediante un aumento di capitale per complessivi Euro 185 milioni; e
- la rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del nuovo piano aziendale, in base al quale:
 - Euro 250 milioni resteranno a titolo di finanziamento (*super-senior e senior*); e
 - fino a Euro 269 milioni, saranno convertiti in strumenti aventi natura di Convertendo, con *cash option* per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Il perfezionamento e l'esecuzione della prospettata Operazione rappresentano la condizione per consentire al Gruppo Prelios di operare in una situazione di continuità aziendale. È su tali basi pertanto che è stato adottato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2013.

11.DATI CONSOLIDATI

11.1. Stato Patrimoniale

(importi in migliaia di euro)

| ATTIVITA' | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| ATTIVITA' NON CORRENTI | | |
| Immobilizzazioni materiali | 1.832 | 1.615 |
| Immobilizzazioni immateriali | 151.184 | 151.402 |
| Partecipazioni | 237.112 | 236.770 |
| <i>di cui possedute per la vendita</i> | <i>3.294</i> | <i>3.371</i> |
| Altre attività finanziarie | 15.500 | 16.577 |
| Attività per imposte differite | 23.102 | 24.325 |
| Altri crediti | 218.369 | 213.579 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>212.948</i> | <i>208.105</i> |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI | 647.099 | 644.268 |
| ATTIVITA' CORRENTI | | |
| Rimanenze | 54.329 | 54.379 |
| Crediti commerciali | 59.013 | 63.891 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>42.878</i> | <i>46.745</i> |
| Altri crediti | 30.866 | 35.917 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>6.753</i> | <i>5.603</i> |
| Disponibilità liquide | 32.335 | 45.090 |
| Crediti tributari | 7.975 | 8.465 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI | 184.518 | 207.742 |
| TOTALE ATTIVITA' | 831.617 | 852.010 |
| PATRIMONIO NETTO | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | | |
| Capitale sociale | 218.283 | 218.283 |
| Altre riserve | (13.572) | (18.258) |
| Utili/(Perdite) a nuovo | 115.624 | 115.887 |
| Utili/(Perdite) indivisi | (241.734) | - |
| Risultato del periodo | (18.481) | (241.734) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | 60.120 | 74.178 |
| PATRIMONIO NETTO DI TERZI | 5.746 | 6.213 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 65.866 | 80.391 |
| PASSIVITA' | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 421.800 | 420.993 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>157.698</i> | <i>157.389</i> |
| Altri debiti | 960 | 976 |
| Fondo rischi e oneri futuri | 23.129 | 24.905 |
| Fondi per imposte differite | 2.637 | 2.495 |
| Fondi del personale | 12.374 | 12.568 |
| Debiti tributari | 6.993 | 7.376 |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI | 467.893 | 469.313 |
| PASSIVITA' CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 153.800 | 144.739 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>21.788</i> | <i>17.993</i> |
| Debiti commerciali | 48.893 | 49.375 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>3.861</i> | <i>3.702</i> |
| Altri debiti | 55.793 | 64.060 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>20.668</i> | <i>20.639</i> |
| Fondo rischi e oneri futuri | 24.852 | 28.777 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>2.725</i> | <i>2.808</i> |
| Debiti tributari | 12.330 | 12.829 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | <i>1.324</i> | <i>1.324</i> |
| Strumenti finanziari derivati | 2.190 | 2.526 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI | 297.858 | 302.306 |
| TOTALE PASSIVITA' | 765.751 | 771.619 |
| TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO | 831.617 | 852.010 |

11.2. Conto Economico

(importi in migliaia di euro)

| | 01.01.2013- 31.03.2013 | 01.01.2012- 31.03.2012 (*) |
|--|---------------------------|-------------------------------|
| Ricavi per vendite e prestazioni | 26.119 | 32.914 |
| Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (3) | 36 |
| Altri proventi | 2.117 | 6.533 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 28.233 | 39.483 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 14.031 | 18.310 |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | (12) | - |
| Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte) | (137) | (818) |
| Costi del personale | (15.378) | (17.492) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (406) | (577) |
| Altri costi | (15.829) | (18.206) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | (31.750) | (37.093) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | (1.571) | (1.335) |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | (515) | (377) |
| RISULTATO OPERATIVO | (3.517) | 2.390 |
| Risultato da partecipazioni di cui: | (4.814) | (11.827) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | (4.828) | (13.372) |
| <i>di cui eventi non ricorrenti</i> | 12 | - |
| - quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i> | (4.588) | (14.018) |
| - dividendi | - | 1.027 |
| - utili su partecipazioni | 14 | 1.873 |
| - perdite su partecipazioni | (240) | (709) |
| Proventi finanziari | 3.578 | 4.852 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 2.974 | 3.416 |
| Oneri finanziari | (11.535) | (14.195) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | (3.371) | (4.148) |
| RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE | (16.288) | (18.780) |
| Imposte | (2.280) | (4.259) |
| RISULTATO DEL PERIODO | (18.568) | (23.039) |
| di cui attribuibile a interessenze di minoranza | (87) | 621 |
| RISULTATO DEL PERIODO DEL GRUPPO | (18.481) | (23.660) |
| RISULTATO PER AZIONE (in unità di euro): | | |
| base | | |
| base per azione | (0,02) | (0,03) |

(*) dati non assoggettati a revisione contabile

11.3. Prospetto degli utili e delle perdite complessivi

(importi in migliaia di euro)

| | | 01.01.2013-31.03.2013 | | | di cui attribuibile a: | |
|------------|--|-----------------------|----------|-----------------|------------------------|-------------|
| | | lordo | imposte | netto | Gruppo | Terzi |
| A | Risultato dell'esercizio | | | (18.568) | (18.481) | (87) |
| | Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: | 4.536 | 1 | 4.537 | 4.544 | (7) |
| | Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri | (78) | - | (78) | (78) | - |
| | Totale attività finanziarie disponibili per la vendita | (98) | 27 | (71) | (64) | (7) |
| | - Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita | (98) | 27 | (71) | (64) | (7) |
| | Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i> | 4.712 | (26) | 4.686 | 4.686 | - |
| | - quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto | 2.803 | - | 2.803 | 2.803 | - |
| | - quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto | 1.909 | (26) | 1.883 | 1.883 | - |
| B | Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro | 4.536 | 1 | 4.537 | 4.544 | (7) |
| A+B | Totale utili/(perdite) complessivi dell'esercizio | | | (14.031) | (13.937) | (94) |

| | | 01.01.2012-31.03.2012 | | | di cui attribuibile a: | |
|------------|--|-----------------------|------------|-----------------|------------------------|------------|
| | | lordo | imposte | netto | Gruppo | Terzi |
| A | Risultato del periodo | | | (23.039) | (23.660) | 621 |
| | Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro: | | | | | |
| | Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri | 332 | - | 332 | 249 | 83 |
| | Totale attività finanziarie disponibili per la vendita | (196) | 53 | (143) | (128) | (15) |
| | - Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita | (196) | 53 | (143) | (128) | (15) |
| | Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint vent</i> | 423 | 53 | 476 | 476 | - |
| | - quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto | 265 | - | 265 | 265 | - |
| | - quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto | 158 | 53 | 211 | 211 | - |
| B | Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro | 548 | 109 | 657 | 589 | 60 |
| A+B | Totale utili/(perdite) complessivi del periodo | | | (22.382) | (23.071) | 681 |

11.4. Prospetto delle variazioni di patrimonio netto

(importi in migliaia di euro)

| | Capitale sociale | Riserva di conversione | Riserva adeguamento fair value di att.tà finanziarie disponibili per la vendita | Riserva cash flow hedge | Riserva utili/perdite attuariali | Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN | Altre Riserve | Utili (Perdite) indivisi | Utili (Perdite) a nuovo | Utile (Perdita) dell'esercizio | Patrimonio Netto di Gruppo | Patrimonio Netto di Terzi | Totale |
|--|------------------|------------------------|---|-------------------------|----------------------------------|---|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------|
| Patrimonio Netto al 31.12.2012 | 218.283 | (2.064) | (6.211) | (10.233) | (1.818) | 3.067 | (999) | 0 | 115.887 | (241.734) | 74.178 | 6.213 | 80.391 |
| Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto | - | (78) | (88) | 4.712 | - | (2) | - | - | - | - | 4.544 | (7) | 4.537 |
| Risultato 2012 da destinare | - | - | - | - | - | - | - | (241.734) | - | 241.734 | - | - | - |
| Altre movimentazioni | - | - | 180 | - | - | (38) | - | - | (263) | - | (121) | (373) | (494) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (18.481) | (18.481) | (87) | (18.568) |
| Patrimonio Netto al 31.03.2013 | 218.283 | (2.142) | (6.119) | (5.521) | (1.818) | 3.027 | (999) | (241.734) | 115.624 | (18.481) | 60.120 | 5.746 | 65.866 |

| | Capitale sociale | Riserva da sovrapp. | Riserva di Rival. | Riserva di Legale | Riserva di conversione | Riserva adeguamento fair value di att.tà finanziarie disponibili per la vendita | Riserva cash flow hedge | Riserva utili/perdite attuariali | Riserva stock option equity settled | Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN | Altre Riserve | Utili (Perdite) indivisi | Utili (Perdite) a nuovo | Utile (Perdita) del periodo | Patrimonio Netto di Gruppo | Patrimonio Netto di Terzi | Totale |
|--|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------|---|-------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|---------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|----------|
| Patrimonio Netto al 31.12.2011 | 419.991 | 104.649 | 15 | 4.265 | (1.844) | (2.755) | (12.104) | 353 | 5.156 | 3.373 | (6.885) | - | 94.261 | (289.641) | 318.834 | 7.348 | 326.182 |
| Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto | - | - | - | - | 249 | (176) | 412 | - | - | 104 | - | - | - | - | 589 | 68 | 657 |
| Risultato 2011 da destinare | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (289.641) | - | 289.641 | - | - | - |
| Costi relativi ad operazioni di capitale | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 9 | - | - | - | 9 | - | 9 |
| Altre movimentazioni | - | - | - | - | - | (13) | - | (100) | - | 6 | - | - | (301) | - | (408) | 599 | 191 |
| Utile (perdita) del periodo | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (23.660) | (23.660) | 621 | (23.039) |
| Patrimonio Netto al 31.03.2012 | 419.991 | 104.649 | 15 | 4.265 | (1.595) | (2.944) | (11.692) | 253 | 5.156 | 3.483 | (6.876) | (289.641) | 93.960 | (23.660) | 295.364 | 8.636 | 304.000 |

11.5. Rendiconto finanziario

(importi in migliaia di euro)

| | 01.01.2013- 31.03.2013 | 01.01.2011- 31.03.2012 (*) |
|--|---------------------------|-------------------------------|
| Utile del periodo al lordo delle imposte | (16.288) | (18.780) |
| Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali | 406 | 577 |
| Perdita di valore dei crediti | 1.589 | (796) |
| Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali | (1) | (6) |
| Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi | 4.814 | 12.486 |
| Oneri finanziari | 11.535 | 14.195 |
| Proventi finanziari | (3.578) | (4.852) |
| Variazione rimanenze | 50 | 678 |
| Variazioni crediti/ debiti commerciali | 2.818 | 4.444 |
| Variazione altri crediti / debiti | (3.606) | (7.529) |
| Variazioni fondi del personale e altri fondi | (5.812) | 73 |
| Imposte | (976) | (2.193) |
| Altre variazioni | 88 | (12) |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A) | (8.961) | (1.715) |
| Investimenti in immobilizzazioni materiali | (351) | (64) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali | 5 | 47 |
| Investimenti in immobilizzazioni immateriali | (58) | (30) |
| Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali | - | - |
| Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate | 14 | 1.164 |
| Aquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> | (848) | (988) |
| Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni | - | (29) |
| Dividendi ricevuti | - | 1.027 |
| Acquisizione di altre attività finanziarie | 979 | - |
| Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie | - | 4.218 |
| Flusso netto generato da attività non correnti possedute per la vendita | - | (297) |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B) | (259) | 5.048 |
| Altre variazioni del patrimonio netto | (572) | 522 |
| Variazione dei crediti finanziari | (1.446) | 3.055 |
| Variazione debiti finanziari | (1.383) | (10.580) |
| Flusso generato dai proventi finanziari | 150 | 547 |
| Flusso assorbito dagli oneri finanziari | (284) | (1.038) |
| Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C) | (3.535) | (7.494) |
| Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C) | (12.755) | (4.161) |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E) | 45.090 | 37.604 |
| Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E) | 32.335 | 33.443 |
| di cui: | | |
| - disponibilità liquide | 32.335 | 33.443 |
| - conti correnti bancari passivi | - | - |

(*) dati non assoggettati a revisione contabile

11.6. Posizione Finanziaria Netta

(importi in migliaia di euro)

| | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------------|------------------|
| ATTIVITA' CORRENTI | | |
| Altri crediti | 176 | 176 |
| - di cui verso parti correlate | 176 | 176 |
| Crediti finanziari | 176 | 176 |
| - verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios | 176 | 176 |
| Disponibilità liquide | 32.335 | 45.090 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A | 32.511 | 45.266 |
| PASSIVITA' CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (153.800) | (144.739) |
| - di cui verso parti correlate | (21.788) | (17.993) |
| - verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios | (5.355) | (4.487) |
| - verso altre parti correlate | (16.433) | (13.506) |
| - altri debiti finanziari | (1.160) | (2.057) |
| - Debiti verso banche | (130.754) | (124.591) |
| - Debiti verso altri finanziatori | (98) | (98) |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B | (153.800) | (144.739) |
| PASSIVITA' NON CORRENTI | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | (421.800) | (420.993) |
| - di cui verso parti correlate | (157.698) | (157.389) |
| - verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios | (46) | (32) |
| - verso altre parti correlate | (157.652) | (157.357) |
| - altri debiti finanziari | (630) | (627) |
| - debiti verso banche | (263.472) | (262.977) |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C | (421.800) | (420.993) |
| POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D =(A+B+C) | (543.089) | (520.466) |

(*) Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 ed in conformità con la Raccomandazione del CESR del 10 febbraio 2005 "Raccomandazione per l'attuazione uniforme del regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi".

12. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

| | 01.01.2013- 31.03.2013 | Incidenza % (*) | 01.01.2012- 31.03.2012 (**) | Incidenza % (*) |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Ricavi operativi | 14.031 | 49,7% | 18.310 | 46,4% |
| Costi operativi | (1.571) | 4,9% | (1.335) | 3,6% |
| Risultato da partecipazioni | (4.828) | 100,3% | (13.372) | 113,1% |
| Proventi finanziari | 2.974 | 83,1% | 3.416 | 70,4% |
| Oneri finanziari | (3.371) | 29,2% | (4.148) | 29,2% |

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

(**) Dati non assoggettati a revisione contabile

| | 31.03.2013 | | | | 31.12.2012 | | | |
|---|------------|--------------------|--------------|----------|------------|--------------------|--------------|----------|
| | Totale | Incidenza % (*) | non correnti | correnti | Totale | Incidenza % (*) | non correnti | correnti |
| Crediti commerciali | 42.877 | 72,7% | - | 42.877 | 46.745 | 73,2% | - | 46.745 |
| Altri crediti di cui: | 219.700 | 88,1% | 212.948 | 6.752 | 213.708 | 85,7% | 208.105 | 5.603 |
| - finanziari | 213.114 | 100,0% | 212.938 | 176 | 208.271 | 100,0% | 208.095 | 176 |
| Debiti commerciali | (3.861) | 7,9% | - | (3.861) | (3.702) | 7,5% | - | (3.702) |
| Altri debiti | (20.668) | 36,4% | - | (20.668) | (20.639) | 31,7% | - | (20.639) |
| Debiti tributari | (1.324) | 6,9% | - | (1.324) | (1.324) | 6,6% | - | (1.324) |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori | (179.486) | 31,2% | (157.698) | (21.788) | (175.382) | 31,0% | (157.389) | (17.993) |
| Fondo rischi e oneri futuri | (2.725) | 5,7% | - | (2.725) | (2.808) | 5,2% | - | (2.808) |

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

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

Rapporti verso collegate/joint venture ed altre imprese del Gruppo Prelios

| | | |
|--|----------|---|
| Ricavi operativi | 13.942 | La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management (real estate e non performing loans) ed a servizi tecnici e commerciali. |
| Costi operativi | (270) | La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura. |
| Risultato da partecipazioni | (4.828) | La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto, nonché dalle rettifiche di valore apportate ad alcune partecipazioni detenute dal Gruppo. |
| Proventi finanziari | 2.974 | La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo. |
| Oneri finanziari | (149) | La voce è in buona parte riferibile a fenomeni di "attualizzazione" di crediti vantati verso società del Gruppo non consolidate integralmente. |
| Crediti commerciali correnti | 42.109 | La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi". |
| Altri crediti non correnti | 212.948 | |
| - di cui finanziari | 212.938 | La voce accoglie i finanziamenti erogati a fronte delle iniziative immobiliari partecipate dal Gruppo. Tali crediti sono classificati come non correnti in virtù della loro tempistica di incasso, connessa ai piani di dismissione dei patrimoni immobiliari posseduti direttamente o indirettamente dalle società, che si realizzano in un arco temporale di medio termine. Tali crediti sono erogati a condizioni di mercato ad eccezione di alcune società alle quali sono stati concessi finanziamenti infruttiferi. |
| Altri crediti correnti | 6.270 | La voce include tra l'altro, crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare nonché crediti residui di varia natura. |
| - di cui finanziari | 176 | |
| Debiti commerciali correnti | (3.562) | Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori. |
| Altri debiti correnti | (20.668) | La voce accoglie riaddebiti di varia natura. |
| Debiti tributari correnti | (1.324) | L'importo riguarda principalmente il debito verso la società Trixia S.r.l. derivante dall'adesione della stessa al regime di trasparenza fiscale ai sensi dell'art. 115 del Tuir, in virtù della quale gli imponibili positivi o negativi della società vengono imputati ai soci. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti | (46) | |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti | (5.355) | La voce include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti <i>intercompany</i> , alcuni debiti di natura finanziaria in capo alla capogruppo a fronte dell'obbligazione a sottoscrivere, per il tramite delle partecipazioni Afrodite S.à.r.l. ed Artemide S.à.r.l., quote del Fondo Residenziale Diomira ed in capo alla controllata Prelios Netherlands B.V. a sottoscrivere quote del Fondo Vivaldi. |
| Fondo rischi e oneri futuri | (2.725) | La voce accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e <i>joint venture</i> eccedenti il valore di carico delle stesse. |

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 marzo 2013 tra il Gruppo Prelios ed altre parti indirettamente correlate per il tramite di amministratori.

Nelle tabelle seguenti viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

| |
|--|
| Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A. ed altre imprese del Gruppo Pirelli & C. |
|--|

| | | |
|--|-----------|---|
| Ricavi operativi | 89 | La voce si riferisce principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2. |
| Costi operativi | (597) | La voce include i costi per affitto e spese dell'edificio R&D, addebitati a Prelios S.p.A. dal Gruppo Pirelli, nonché i costi per il servizio sanitario prestato dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l.. |
| Oneri finanziari | (3.222) | Sono relativi agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A., nonché alla quota di competenza delle commissioni <i>up front</i> pagate per il finanziamento stesso. |
| Crediti commerciali correnti | 768 | Si riferiscono prevalentemente al riaddebito da parte di Lambda S.r.l. dei costi di bonifica dell'area sita in zona Bicocca destinata ad accogliere un asilo/scuola materna, nonché al recupero di costi per servizi diversi, inclusi quelli relativi all'edificio di Milano - HQ2. |
| Altri crediti correnti | 482 | La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto e delle spese trimestrali. |
| - di cui finanziari | - | |
| Debiti commerciali correnti | (299) | Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché a debiti per prestazioni sanitarie prestati dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l.. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti | (157.652) | Si riferiscono all'utilizzo della linea di credito a tasso variabile accordata da Pirelli & C. S.p.A.. |
| Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti | (16.433) | Si riferiscono agli interessi maturati sulla linea di finanziamento accordata da Pirelli & C. S.p.A.. |

Flussi di cassa

Al 31 marzo 2013 non si segnalano flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa

Al 31 marzo 2013, i compensi spettanti ai 17 dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa (di cui 16 in carica alla data del 31 marzo 2013), 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 704 migliaia di euro, di cui 72 migliaia di euro imputati nella voce di conto economico "Costi per il personale" e 632 migliaia di euro rilevati nella voce di conto economico "Altri costi". La parte a lungo termine è nulla.

13. DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

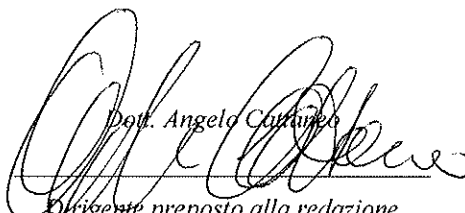
**Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2,
del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58**

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

dichiara

ai sensi del comma 2 articolo 154-bis del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2013 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 8 maggio 2013


Dott. Angelo Cattaneo
Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

14.ALLEGATI

ALLEGATO A

No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo** (-3,4 milioni di euro): determinato dal risultato operativo negativo per 3,5 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -4,8 milioni di euro (valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultato da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato) e il valore dei proventi da finanziamento soci per 2,7 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione (0,5 milioni di euro), delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (1,8 milioni di euro).
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-14 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo sopra menzionato (-3,4 milioni di euro) gli oneri finanziari (-10,6 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (2,7 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e joint venture ed eventualmente dal valore dei proventi da titoli contenuti nella voce di bilancio "proventi finanziari"; viene esposta al netto della eventuale perdita di valore dei titoli junior inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari".
- **Oneri finanziari** (-10,6 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri finanziari" (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari) e la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare:** tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto:** ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle *junior notes* incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi:** tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".

- **Posizione Finanziaria Netta:** questa grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo:** è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto:** è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Equity (ROE):** rappresenta un indicatore dei risultati del periodo rispetto al capitale investito dai soci ed è determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza del periodo e la media tra il patrimonio netto iniziale e finale del periodo.
- **Return on Sale (ROS):** determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi.
- **Gearing:** questa grandezza indica la capacità del Gruppo di fare fronte ai bisogni del proprio business attraverso i mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi. Il gearing viene calcolato come rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta.
- **Utile (perdita) netto base per azione:** è un indicatore della remunerazione per azione del risultato del periodo e viene calcolato come rapporto tra il risultato netto del periodo e il numero di azioni emesse ed attestato alla data di fine esercizio.

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

| Risultato operativo | 31 Marzo 2013 | 31 Marzo 2012 |
|--|----------------------|----------------------|
| Risultato operativo | (3,5) | 2,3 |
| Risultato da partecipazioni | (4,8) | (11,8) |
| Proventi da finanziamento soci | 2,7 | 3,4 |
| Oneri di ristrutturazione | 0,5 | 0,4 |
| Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari | 1,8 | 8,4 |
| Totale | (3,4) | 2,7 |

| Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali | 31 Marzo 2013 | 31 Marzo 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Risultato operativo gestionale | (3,4) | 2,7 |
| Oneri finanziari | (10,6) | (12,7) |
| Totale | (14,0) | (10,0) |

| Proventi da finanziamento soci | 31 Marzo 2013 | 31 Marzo 2012 |
|---|----------------------|----------------------|
| Interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate (1) | - | - |
| Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i> (1) | 2,7 | 3,4 |
| Proventi da titoli (1) | - | - |
| Impairment su titoli (2) | - | - |
| Totale | 2,7 | 3,4 |

| Oneri finanziari | 31 Marzo 2013 | 31 Marzo 2012 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Oneri finanziari | (11,5) | (14,2) |
| Proventi finanziari | 3,6 | 4,9 |
| Proventi da finanziamento soci | (2,7) | (3,4) |
| Totale | (10,6) | (12,7) |

NOTE

(1) Inclusi nella voce di bilancio "Proventi finanziari"

(2) Inclusi nella voce di bilancio "Oneri finanziari"

ALLEGATO B

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

| | Posizione finanziaria netta | Debito Bancario Netto | Scadenze (anni)* |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Commerciale Italia | 1.025.587 | 967.836 | 1,0 |
| Commerciale Germania | 58.440 | 36.522 | 1,2 |
| Commerciale Germania - Highstreet - | 2.287.419 | 2.069.725 | 1,3 |
| Residenza Germania - Small Deals - | 102.666 | 82.684 | 4,4 |
| Residenza Germania - DGAG - | 799.803 | 687.125 | 0,7 |
| TOTALE PORTAFOGLIO "YIELDING" | 4.273.916 | 3.843.893 | |
| Trading Italia | 520.863 | 412.519 | 0,8 |
| Sviluppo Italia | 90.717 | 67.803 | 2,7 |
| Aree Italia | 332.355 | 225.717 | 0,5 |
| Altro Germania | 32.097 | 13.459 | 5,6 |
| Sviluppo Polonia | 55.733 | (1.166) | |
| TOTALE PORTAFOGLIO "ALTRO" | 1.031.765 | 718.332 | |
| TOTALE REAL ESTATE | 5.305.681 | 4.562.224 | 1,2 |

(*) la scadenza media è calcolata considerando il Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ed escludendo i debiti sussidiati.

Principali clausole contrattuali relative all'indebitamento²²

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

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

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

Al 31 marzo 2013 alcuni dei fondi e società di investimento partecipati da Prelios S.p.A. presentano *covenant* non in linea con quelli contrattualmente previsti. In particolare si segnalano, per quanto riguarda l'LTV, Gamma Re BV e per quanto concerne il Maximum Outstanding Amount, il Fondo Diomira. In una sola realtà, Resident West GmbH, è presente e non in linea con quello contrattualmente previsto, un *covenant* volto a misurare le unità immobiliari sfitte del portafoglio societario. In una sola realtà infine, Gamma Re BV, è presente e non in linea con il limite contrattuale, il c.d. Margin to Loan (rapporto tra (i) valore di borsa delle quote del Fondo Tecla detenute da Gamma Re BV e (ii) debito bancario). Il

²² L'analisi non include i dati relativi ai Fondi Cloe, Armilla, Clarice, Anastasia, Fedora e Eridano, classificati come fondi terzi in quanto l'interessenza di Prelios è inferiore al 5%.

Fondo Città di Torino non è in linea con alcune disposizioni contrattuali inerenti obbligazioni di pagamento verso le controparti finanziarie.

Si fa presente, a tal riguardo, che per tutte le posizioni suddette, sono state avviate con le controparti finanziarie trattative volte alla formalizzazione e finalizzazione di interventi risolutivi.

Si segnalano infine alcune posizioni relative a Solaris e Aree Urbane (entrambe società in liquidazione), Fondo Vivaldi, Golfo Aranci, Trinacria Capital S.à.r.l e Sicily Investments S.à.r.l (in quanto co-obbligate), Fondo Immobili Pubblici Regione Sicilia, Gadecke, Fondo Patrimonio Uffici (questi ultimi 4 venuti a scadenza tra i mesi di marzo e aprile 2013) per le quali si rileva che, a fronte del debito scaduto (in quota parte per Aree Urbane), sono in fase di negoziazione nuovi accordi con le controparti finanziarie.

ALLEGATO C

Glossario

- **Asset Under Management (AUM):** Patrimonio immobiliare e *Non Performing Loans* in gestione, il cui valore viene espresso al valore di mercato alla data di chiusura del periodo, secondo le perizie di esperti indipendenti, per il patrimonio immobiliare e al valore di libro per i *Non Performing Loans*. Il pro quota di tali valori (di mercato o di libro, a seconda dei casi) esprime l'interessenza del Gruppo sul valore di mercato degli asset e sul valore di libro dei *Non Performing Loans* in gestione.
- **Attività di Investimento:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari.
- **Capitale circolante netto:** ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle junior notes incluse nella voce Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Cash Generating Unit:** si intende il più piccolo gruppo identificabile di attività che genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati dalle altre attività o gruppi di attività conformemente a quanto previsto dai principi contabili internazionali.
- **Corporate Governance:** Insieme delle regole, dei sistemi e degli organi di gestione e di controllo della Società.
- **Credit servicing:** Gestione giudiziale e stragiudiziale dei crediti in sofferenza prevalentemente garantiti da ipoteca gravante su immobili, mediante attività di valutazione, monitoraggio andamento delle azioni legali e stragiudiziali e di gestione del flusso di dati e informazioni sui portafogli cartolarizzati.
- **Gearing:** grandezza che indica la capacità del Gruppo a far fronte ai bisogni del proprio business attraverso i mezzi propri rispetto all'indebitamento finanziario verso terzi. Il *gearing* al lordo dei finanziamenti soci viene calcolato come rapporto tra la Posizione Finanziaria Netta e il Patrimonio Netto.
- **G&A:** si riferiscono a spese generali e costi di holding e nel dettaglio includono costi correlati al Consiglio di Amministrazione e alle Funzioni di Staff Centrali.
- **Highstreet:** iniziativa di investimento realizzata in consorzio con i fondi RREEF, Generali e Borletti nel 2008 e relativa all'acquisizione del 49% di un portafoglio di immobili su tutto il territorio tedesco locati ai grandi magazzini Karstadt.

- **Impairment test:** Test di verifica della riduzione del valore di beni attraverso cui la Società determina il valore recuperabile dei propri asset di bilancio. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o di una Cash Generating Unit al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso. Se il valore contabile di un'attività è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutato fino a riportarlo al valore recuperabile.
- **Joint venture:** le società mediante le quali, sulla base di un accordo contrattuale o statutario, due o più parti intraprendono una attività economica sottoposta a controllo congiunto.
- **LTI (Long Term Incentive):** incentivazione di medio lungo periodo.
- **MBO (Management By Objective):** indica la componente variabile annuale della remunerazione conseguibile a fronte del raggiungimento di predefiniti obiettivi aziendali
- **Net Asset Value (NAV):** grandezza che consente di quantificare il plusvalore implicito inespresso del patrimonio immobiliare gestito e partecipato dal Gruppo. Il Net Asset Value pro-quota viene calcolato come differenza tra il valore di mercato degli asset per la quota di competenza e il relativo valore del debito inclusivo dei finanziamenti soci delle società partecipate con quote di minoranza. Nella determinazione del Net Asset Value non si tiene conto dell'effetto delle imposte riferibili alla plusvalenza implicita degli asset partecipati in quanto da considerarsi non significativi per il Gruppo.
- **Non Performing Loan (NPL):** portafogli di crediti ipotecari in sofferenza di provenienza bancaria ossia rivenienti da finanziamenti garantiti da ipoteche su immobili entrati in contenzioso.
- **Passing Rent:** indicatore che corrisponde agli affitti annualizzati sulla base dei contratti esistenti alla fine del periodo in esame per gli asset appartenenti ad una certa iniziativa; rappresenta un utile indicatore del volume annuale degli affitti.
- **Passing Yield:** indicatore della redditività in termini di affitto degli asset appartenenti ad una certa iniziativa. Viene calcolato rapportando al valore di libro degli asset dell'iniziativa il corrispondente valore passing rent.
- **Piattaforma di Gestione:** si riferisce all'attività del Gruppo Prelios realizzata attraverso le proprie attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility in Germania) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle relative spese generali ed amministrative.

- **Return on equity (ROE):** indicatore dei risultati del periodo rispetto al capitale investito dai soci, determinato come rapporto tra il risultato netto di competenza del periodo e la media tra il patrimonio netto iniziale e finale del periodo.
- **Tracking Shares:** azioni numerate ed assegnate in modo da realizzare una correlazione diretta tra di esse e alcune società partecipate sia in termini di contribuzione ai risultati che di esercizio del controllo.
- **Vacancy:** indica la parte degli immobili che non generano redditività sotto forma di affitti; viene calcolata rapportando la metratura di superficie sfitta sulla metratura totale.

Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

Capitale Sociale € 218.877.613,14

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396