



Resoconto Intermedio di gestione

al 30 settembre 2013



INDICE

	Resoconto intermedio di gestione
1.	Corporate Review
1.1.	Mission
1.2.	Profilo del Gruppo
1.3.	Highlights economico - finanziari
2.	Organi societari
3.	Prelios nei nove mesi 2013
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo
4.1.	Conto economico
4.2.	Analisi finanziaria
5.	Andamento delle divisioni di business
5.1.	Italia Real Estate
5.2.	Germania Real Estate
5.3.	Polonia Real Estate
5.4.	Non Performing loan
6.	Eventi successivi
7.	Evoluzione prevedibile della gestione
8.	Dati consolidati
8.1.	Stato Patrimoniale Consolidato
8.2.	Conto Economico Consolidato
8.3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato
8.4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato
8.5.	Rendiconto Finanziario Consolidato
8.6.	Posizione Finanziaria Netta
9.	Operazioni con parti correlate
	Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione
10.	dei documenti contabili societari

1. CORPORATE REVIEW

1.1. Mission

“Generare valore sostenibile attraverso strategie e soluzioni immobiliari basate sulla specializzazione, l’innovazione e l’integrazione delle competenze.”

1.2. 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 9,5¹ miliardi di euro di patrimonio gestito al 30 giugno 2013.

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.

Prelios ha di recente finalizzato un progetto di rilancio industriale basato sul riposizionamento delle proprie attività nell’*asset management*, in virtù del quale potrà dedicarsi alla gestione di patrimoni di clienti terzi. Tale progetto ha comportato, tra l’altro, un deciso rafforzamento patrimoniale per la sostenibilità finanziaria e l’ingresso tra i soci di un partner industriale di riconosciuta esperienza.

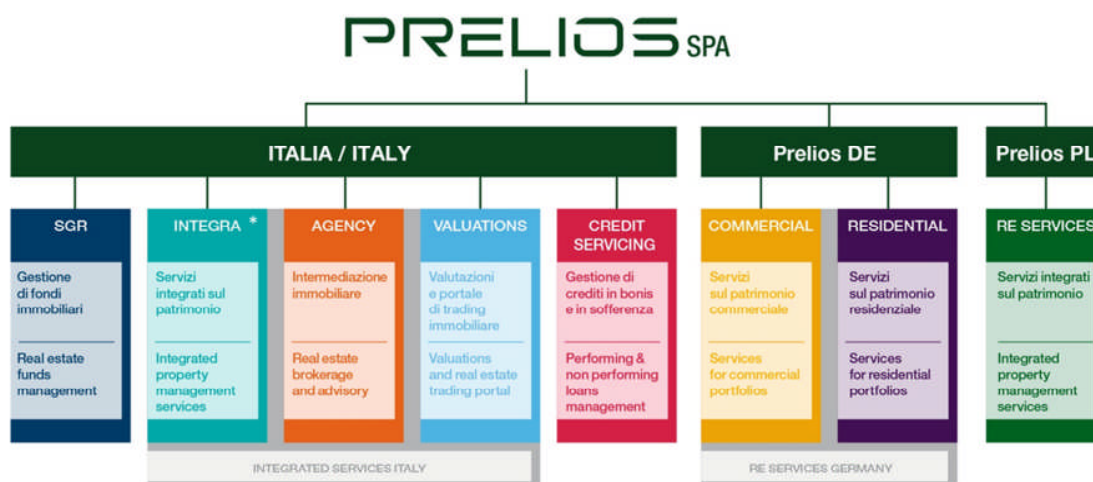
Attraverso società operative indipendenti, Prelios costituisce oggi la prima piattaforma italiana di servizi specialistici e di finanza immobiliare con un’offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi:

- 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

¹ Patrimonio gestito inclusivo di circa 0,4 miliardi di euro relativi al fondo Spazio Industriale uscito dal perimetro di gestione durante il secondo trimestre 2013.

infine attivo in Polonia prevalentemente nella gestione e valorizzazione di aree in sviluppo.



* Include i servizi di Facility Management

Nello specifico, l'offerta dei servizi di gestione comprende le attività tipiche di gestione immobiliare (fund & asset management), i servizi specialistici di Property & Project Management, la prestazione di servizi di agenzia e valutazione e quelli connessi alla gestione dei Non Performing Loans (credit servicing), nonché la prestazione di servizi amministrativi e contabili.

La gestione dei co-investimenti, destinata alla dismissione nel medio termine, fa invece riferimento a quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli di immobili e di crediti non performing.

Al 30 giugno 2013, il patrimonio complessivamente in gestione (c.d. Asset under Management o AuM) è pari a 9,5² miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 8,5 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (Non Performing Loans – NPL) per 1,0 miliardi di euro (espressi al book value).

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,7 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso 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).

² Il patrimonio gestito, ad esclusione degli NPL valutati al book value, è espresso al valore di mercato al 30 giugno 2013, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti. Inoltre il patrimonio gestito include circa 0,4 miliardi di euro relativi al fondo Spazio Industriale uscito dal perimetro di gestione durante il secondo trimestre 2013.

1.3. Highlights economico – finanziari

Dati economici	Settembre 2013	Settembre 2012
Ricavi consolidati	75,2	95,8
<i>di cui servizi</i>	70,9	91,6
<i>di cui altri</i>	4,3	4,2
Risultato operativo della gestione	(12,4)	(41,9)
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	(3,5)	7,6
<i>di cui Attività di Investimento</i>	(8,9)	(49,6)
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(6,9) (28,5)	(12,5) (68,0)
Risultato netto di competenza	(44,2)	(171,0)
Dati patrimoniali	Settembre 2013	Dicembre 2012
Patrimonio Netto	225,8	80,4
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	220,4	74,2
Posizione Finanziaria Netta	(358,1)	(520,5)
Indici	Settembre 2013	Dicembre 2012
Dipendenti (*)	803	878

(*) Il numero dei dipendenti al 30 settembre 2013 è pari a 803 unità cui si aggiungono 5 risorse con contratto interinale a fronte di 878 unità al 31 dicembre 2012 cui si aggiungono 6 risorse con contratto interinale.

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ³

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
Massimo Caputi	Vice Presidente (Vice Chairman)
Sergio Iasi	Amministratore Delegato (Chief Executive Officer – CEO)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (Independent Director)
Claudia Bugno	Amministratore indipendente (Independent Director)
Francesco Umile Chiappetta	Amministratore (Director)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent Director)
Carlo Emilio Croce	Amministratore indipendente (Independent Director)
Moroello Diaz della Vittoria	Amministratore (Director)
Pallavicini	
Andrea Mangoni	Amministratore indipendente (Lead Independent Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)
Alessandra Patera	Amministratore (Director)
Anna Chiara Svelto	Amministratore (Director)
Massimo Tezzon	Amministratore indipendente (Independent Director)
Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente (Independent Director)
Massimo Marinelli	Segretario del Consiglio di Amministrazione (Board Secretary)

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

Massimo Tezzon	Amministratore indipendente – Presidente (Lead Independent Director - Chairman)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (Independent Director)
Andrea Mangoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Anna Chiara Svelto	Amministratore (Director)

Comitato per la Remunerazione

Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente – Presidente (Independent Director - Chairman)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent Director)
Carlo Emilio Croce	Amministratore indipendente (Independent Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)

³ L'assemblea degli azionisti in data 8 maggio 2013 ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015, la durata del mandato. Al termine dell'assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari nonché a nominare i componenti dell'Organismo di Vigilanza. Il Consiglio, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, ha altresì confermato Angelo Cattaneo quale Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Collegio Sindacale ⁴

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

Organismo di vigilanza

Massimo Tezzon	Presidente (Chairman)
Sergio Beretta	Componente (Member)
Michela Zeme	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Sergio Romiti	Componente (Member)

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Angelo Cattaneo

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.⁵

Via della Chiusa, 2

20123 Milano

⁴ L'assemblea degli azionisti in data 8 maggio 2013 ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

⁵ Incarico conferito dall'assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEI NOVE MESI DEL 2013

In uno scenario macroeconomico caratterizzato da forte instabilità persiste un contesto di mercato debole. Di fronte alle difficoltà del mercato di riferimento nazionale, il Gruppo sconta un sensibile rallentamento delle compravendite. Ciò premesso, anche se per il 2013 è ancora attesa una contrazione del prodotto interno lordo, emergono i primi timidi segnali positivi sul fronte dell'economia reale, che prospettano una possibile fine dello scenario recessivo con l'inizio del 2014 anche grazie al *repricing*, che ha interessato sia *asset performing* che non ed a prescindere dal mercato locale di riferimento. Per quanto riguarda il mercato immobiliare nazionale, sulla base di recenti transazioni, si evidenzia una sostanziale ripresa dell'attività di investimento rispetto al 2012, con un volume di investimenti al 30 giugno che si attesta sullo stesso livello dell'intero anno solare 2012.

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 la 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 già da aprile 2012 alcune iniziative volte a perseguire il rafforzamento patrimoniale, il riequilibrio della struttura finanziaria ed il rilancio industriale del Gruppo Prelios, che hanno poi condotto a maggio 2013 alla definizione della nota operazione straordinaria, idonea allo scopo ed in grado di fornire alla Società nuove prospettive di crescita e sviluppo (l'“Operazione”).

La società, che a causa del procrastinarsi del perfezionamento dell'Operazione è stata dedicata in modo prioritario alla gestione della continuità aziendale rispetto allo sviluppo ordinario del business, procederà all'esecuzione del piano anche con interventi di modulazione, alla luce del nuovo contesto di mercato.

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, anche attraverso l'allargamento della compagine sociale con l'ingresso di un nuovo socio industriale; e
- la revisione complessiva della struttura di indebitamento finanziario al fine di rimodulare l'esposizione debitoria entro limiti sostenibili ed assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria attraverso un piano di risanamento ed i relativi accordi di ristrutturazione.

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 185 milioni di euro; e

- alla rimodulazione del debito esistente, ristrutturato sulla base del nuovo piano aziendale, in base al quale:
 - 250 milioni di euro sarebbero restati a titolo di finanziamento (super-senior e senior); e
 - fino a 269 milioni di euro, sarebbero stati convertiti in strumenti partecipativi aventi natura di debito convertendo (il “Convertendo”), con cash option per il rimborso esercitabile da parte della Società.

Con riferimento ai principali fatti relativi allo sviluppo dell’Operazione nei nove 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 di alcuni 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; l’attestazione del piano è stata depositata in data 29 marzo 2013 presso il Registro delle Imprese di Milano e successivamente pubblicata anche sul sito della Società.

In data 4 aprile 2013, il Gruppo ha sottoscritto specifici accordi - facendo seguito ad un “Head of Terms” approvato il 27 marzo 2013 - con Crédit 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.

In data 22 aprile 2013 è stata formalizzata l’estensione al 30 giugno 2013 del c.d. Standstill relativo al contratto di finanziamento “Club Deal”, che ha comportato 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 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, ha previsto che (i) 250 milioni di euro siano a titolo di finanziamento (super-senior e senior) e (ii) fino a 269 milioni di euro 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 50 milioni di euro 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 200 milioni di euro, da rimborsare con i flussi di cassa generati dalla cessione degli attivi immobiliari del Gruppo, 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.

L’assemblea dell’8 maggio ha delegato il Consiglio di Amministrazione all’emissione del prestito obbligazionario Convertendo ed ha esercitato tale delega il 10 giugno 2013. L’emissione delle obbligazioni è avvenuta in data 26 agosto. Le principali condizioni del Convertendo sono: 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, riservato ed in opzione, deliberato nel maggio 2013 (0,5953 euro 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 20 milioni di euro quanto a Feidos 11 e circa 50 milioni di euro quanto ai Finanziatori Rilevanti – affinché NewCo stessa possa sottoscrivere l’aumento di capitale riservato di complessivi 70 milioni di euro circa.

In data 31 maggio 2013, con delibera n.18565, Consob ha concesso l’esonero OPA in capo ai partecipanti all’operazione di riequilibrio finanziario, rafforzamento patrimoniale e rilancio industriale del Gruppo subordinatamente ad alcuni impegni formalmente assunti dagli stessi nel mese di luglio.

In data 10 giugno 2013, il Consiglio di Amministrazione di Prelios ha formalmente esercitato la delega conferitagli dall’assemblea dell’8 maggio 2013, per dare esecuzione all’emissione, fino ad un ammontare massimo pari a 269 milioni di euro, di obbligazioni a conversione obbligatoria (“Obbligazioni Convertende” o “Obbligazioni”) in azioni ordinarie e/o in azioni di categoria B, senza diritto di voto, sottoscrivibili solo da Pirelli & C. (il “Convertendo”), con esclusione del diritto di opzione, con conseguente aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione.

Il Consiglio di Amministrazione ha, conseguentemente, deliberato di approvare il relativo Regolamento ed approvare l'aumento del capitale sociale, a pagamento, in via scindibile, per massimi 297.644.375,01 euro. Tale aumento potrà essere eseguito entro un periodo massimo di 7 anni, salva estensione di ulteriori 3 anni, dall'emissione del Convertendo, a servizio esclusivo della conversione (parziale o totale) delle Obbligazioni, mediante emissione di massime n. 499.990.551 azioni ordinarie di Prelios a valere sulla tranche A del Convertendo (ivi inclusa l'ipotesi in cui anche la tranche B sia convertita in azioni ordinarie) e di massime n. 144.678.117 azioni di categoria B a valere esclusivamente sulla tranche B del Convertendo. Il Consiglio ha quindi provveduto a conferire tutti i necessari e opportuni poteri per dare esecuzione a quanto deliberato e, in particolare, di attribuire all'Amministratore Delegato i poteri relativi all'emissione del Convertendo a seguito della puntuale definizione dell'ammontare effettivo del Convertendo stesso all'esito dei risultati dell'aumento di capitale in opzione.

In data 9 luglio 2013 Consob ha fornito i chiarimenti richiesti in merito alle condizioni dell'esenzione degli obblighi di OPA in capo ai partecipanti all'operazione, di cui all'esenzione accordata in data 31 maggio 2013, ed in data 11 luglio 2013 Consob ha confermato l'approvazione del prospetto informativo relativo all'offerta in opzione agli aventi diritto e all'ammissione a quotazione delle azioni ordinarie di nuova emissione di Prelios S.p.A., rivenienti dall'aumento di capitale scindibile e a pagamento, approvato dall'Assemblea straordinaria degli Azionisti della Società in data 8 maggio 2013, per un importo massimo complessivo di 115 milioni di euro da offrirsi in opzione a tutti gli azionisti della Società; in data 22 luglio 2013 viene avviato tale processo di aumento di capitale in opzione.

In data 18 luglio 2013, è stato sottoscritto un contratto di finanziamento (c.d. "finanziamento bridge") tra Prelios e la società Fenice, società partecipata da Feidos 11, Intesa Sanpaolo, UniCredit e Pirelli & C., per un importo complessivo di 20 milioni di euro al fine di supportare il fabbisogno finanziario della Società nelle more del perfezionamento degli atti necessari a dare attuazione al rafforzamento patrimoniale e finanziario del Gruppo, nonché al riequilibrio della struttura finanziaria.

In data 31 luglio 2013 la Società ha ricevuto comunicazione da parte di Camfin (anche per conto di Cam Partecipazioni) dell'avvenuta adesione all'offerta in opzione relativa all'aumento di capitale per complessivi 115.009.511,53 euro tramite l'esercizio dei propri diritti di opzione per complessivi 17.061.613,51 euro. Inoltre, nella stessa data, è stata comunicata alla Società l'avvenuta integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale riservato per 70.005.789,37 euro da parte di Fenice S.r.l. (società partecipata da Feidos 11, Pirelli & C., Intesa Sanpaolo e UniCredit), con conseguente emissione di n. 117.597.496 azioni di categoria B senza diritto di voto e non destinate alla quotazione (l'"Aumento di Capitale Riservato"). La sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Riservato è avvenuta a seguito dell'avveramento delle condizioni previste anche ai fini dell'efficacia dell'accordo di rimodulazione del debito complessivo (concluso tra la Società ed i propri finanziatori in data 7 maggio 2013) ed, in particolare, di quelle comunicate in data 18 luglio 2013 e indicate anche nel Prospetto Informativo, relativamente a:

- l'avvio dell'aumento di capitale in opzione, avvenuto in data 22 luglio 2013;

- la definizione e sottoscrizione degli accordi relativi all'esonero OPA da parte di tutti i soggetti coinvolti nella citata operazione straordinaria, in attuazione e conformità alle condizioni stabilite da Consob;
- l'evidenza della sottoscrizione di una porzione dell'aumento di capitale in opzione per almeno 17 milioni di euro (realizzata con la sopradetta sottoscrizione da parte di Camfin S.p.A.)

Durante il periodo d'offerta, svoltosi tra il 22 luglio 2013 e l'8 agosto 2013 compresi, sono stati esercitati (nel rapporto di 23 azioni di nuova emissione ogni 10 azioni possedute) n. 32.494.380 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 74.737.074 azioni ordinarie Prelios di nuova emissione, pari al 38,68% del totale delle azioni ordinarie offerte, per un controvalore complessivo per cassa di 44.490.980,15 euro. I soci aderenti al previgente patto parasociale su azioni Prelios (Camfin, Generali, Intesa Sanpaolo e Mediobanca) hanno sottoscritto complessivamente n. 41.510.722 azioni ordinarie Prelios di nuova emissione, per un controvalore complessivo per cassa di 24.711.332,81 euro, pari al 21,49% del totale. Al termine del periodo d'offerta, sono pertanto risultati non esercitati n. 51.503.830 diritti di opzione per la sottoscrizione di n. 118.458.809 azioni ordinarie Prelios di nuova emissione, pari al 61,32% del totale delle azioni ordinarie offerte per un controvalore complessivo di 70.518.529,00 euro.

I diritti di opzione rimasti inoperti a seguito del periodo di offerta sono stati offerti in Borsa e tutti venduti nel periodo 12/19 agosto. All'esito dell'offerta in Borsa sono state sottoscritte n. 1.563.011 azioni (pari al 0,81% del totale delle azioni ordinarie offerte), per un controvalore complessivo di 930.460,45 euro.

Tenuto conto delle n. 74.737.074 azioni già sottoscritte in sede di offerta di opzione, sono state complessivamente sottoscritte n. 76.300.085 azioni ordinarie per un controvalore complessivo di 45.421.440,60.

Le residue n. 116.895.802 azioni ordinarie (pari al 60,51% del totale delle azioni ordinarie offerte), per un controvalore complessivo di 69.588.070,93, euro sono state sottoscritte dai Finanziatori, in adempimento degli impegni di garanzia assunti, tramite conversione pro quota dei rispettivi crediti vantati verso la Società.

A seguito dell'avvenuta esecuzione dell'Aumento di Capitale in Opzione e dell'Aumento di Capitale Riservato è stato, quindi, sottoscritto l'intero ammontare dell'Aumento di Capitale in Opzione deliberato, pari ad 115.009.511,53 euro per un numero di azioni ordinarie pari a 193.195.887 (di cui 39,49% in sede di offerta e 60,51% per intervento della garanzia dei Finanziatori) ed è stato sottoscritto l'intero ammontare dell'Aumento di Capitale Riservato deliberato, pari a 70.005.789,37 euro per un numero di azioni di categoria B pari a 117.597.496. Ai sensi dell'Accordo di Rimodulazione del Debito complessivo, i proventi netti incassati conseguenti alla sottoscrizione dell'Aumento di Capitale in Opzione da parte del mercato (pari a 20.710.107,79 euro) sono destinati per 7.855.054,04 euro a rimborso anticipato parziale del debito complessivo nei confronti dei Finanziatori Rilevanti (Pirelli & C., Intesa Sanpaolo e UniCredit) e per 7.855.054,04 euro al Fondo Esigenze di Cassa 1, mentre la restante parte rimane nella libera disponibilità della Società. In esito ai risultati dell'aumento di capitale in opzione ed in conformità alla delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 10 giugno 2013, riguardo al Prestito Convertendo Prelios 2013-2019, l'esatto ammontare del Convertendo (corrispondente all'ammontare del debito residuo

a seguito della rimodulazione del debito complessivo, del rimborso parziale conseguente all'aumento di capitale in opzione e dell'esercizio della garanzia dei Finanziatori dopo l'asta dei diritti inoptati) è pari a nominali 233.534.000 euro. Sono state pertanto emesse n. 233.534,00 Obbligazioni Convertende del valore nominale di 1.000,00 euro ciascuna, di cui:

- n. 166.042 Obbligazioni (pari al 71,1% del totale) costituiscono la tranche A, convertibili in azioni ordinarie;
- n. 67.492 Obbligazioni (pari al 28,9% del totale) costituiscono la tranche B, convertibili in azioni di categoria B, riservate a Pirelli & C..

In data 26 agosto 2013 è stata depositata presso il Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale, riservato e in opzione. Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, di Prelios ammonta, complessivamente, a 189.896.923,40 euro, suddiviso in 394.793.383 azioni, di cui:

- numero 277.195.887 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 117.597.496 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non destinate alla quotazione.

Nel mese di agosto, Prelios ha dunque completato con successo l'operazione straordinaria approvata dall'Assemblea degli Azionisti l'8 maggio 2013, portando a termine, come già comunicato, tutte le misure individuate per il riequilibrio finanziario, il rafforzamento patrimoniale e il rilancio industriale del Gruppo.

4. COMMENTO AI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI DEL GRUPPO

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 30 settembre 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 e sono adottate al fine di disaggregare le risultanze economiche sulla base della natura degli eventi che ne hanno determinato la formazione. Anche l'analisi patrimoniale e finanziaria riportata al paragrafo 4.2 include *No-GAAP Measures*. Trattandosi, nel caso delle grandezze patrimoniali, di misure generalmente adottate nella prassi della comunicazione finanziaria, immediatamente riferibili ai dati contabili degli schemi primari di bilancio, non si è reso necessario integrare l'analisi gestionale con uno specifico commento direttamente riferito a questi ultimi.

In particolare, per la determinazione delle *No-GAAP Measures* sotto indicate, vengono isolate le seguenti grandezze: “Oneri di ristrutturazione” e “Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari”, come meglio illustrate nel paragrafo successivo.

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

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	SETTEMBRE 2013	SETTEMBRE 2012
Ricavi consolidati:	75,2	95,8
di cui servizi	70,9	91,6
di cui altri	4,3	4,2
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,5)	9,0
Piattaforma di Gestione: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,0	1,1
Piattaforma di Gestione: impairment goodwill piattaforma di gestione	0,0	(2,5)
Totale Piattaforma di Gestione : Risultato operativo della gestione	(3,5)	7,6
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(5,8)	(14,6)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(6,9)	(8,6)
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	8,4	9,4
Attività di Investimento: perdita da valutazione portafoglio NPL	(4,6)	(35,8)
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(8,9)	(49,6)
Risultato operativo della gestione	(12,4)	(41,9)
Proventi finanziari/(Oneri finanziari)	10,0	(36,8)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(2,4)	(78,7)
Oneri di ristrutturazione	(6,9)	(12,5)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(28,5)	(68,0)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(37,8)	(159,2)
Oneri fiscali	(6,8)	(10,6)
Risultato netto	(44,6)	(169,8)
Interessenze di terzi	0,4	(1,2)
Risultato netto di competenza	(44,2)	(171,0)

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

I ricavi consolidati al 30 settembre 2013 ammontano a 75,2 milioni di euro rispetto a 95,8 milioni di euro dei nove mesi del 2012. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, estera e italiana, al 30 settembre 2013 sono pari a 70,9 milioni di euro con una variazione negativa di 20,7 milioni di euro rispetto al valore consuntivato al 30 settembre 2012 pari a 91,6 milioni di euro. La contrazione è riferibile per circa la metà alla piattaforma servizi in Germania che passa da 42,3 milioni di euro registrati al 30 settembre 2012 a 32,9 milioni di euro al 30 settembre 2013, con una variazione negativa di 9,4 milioni di euro, (prevalentemente dovuta all'uscita dal perimetro di gestione del portafoglio BauBeCon), per 4,4 milioni di euro all'attività dei servizi specialistici in Italia di *agency* e *property & project management* (rispettivamente per 4,0 milioni di euro e 0,4 milioni di euro determinata dai minori volumi di transazioni intermedie e di commesse gestite), e per 3,4 milioni di euro all'attività di *credit servicing*.

Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo di 12,4 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 41,9 milioni di euro dei nove mesi 2012. Rispetto al periodo omogeneo del 2012, si registra da un lato la contrazione del risultato della Piattaforma di Gestione connessa ai minori volumi dell'attività svolta (si ricorda inoltre che il risultato 2012

beneficiava di un effetto positivo di 3,7 milioni di euro relativo ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nell'ambito del project financing), e, dall'altro, una significativa riduzione della perdita dell'Attività di Investimento principalmente riferibile alla perdita da valutazione del portafoglio NPL (4,6 milioni di euro al 30 settembre 2013 a fronte di un valore parimenti negativo di 35,8 milioni di euro registrato nel periodo omogeneo 2012).

La voce "proventi finanziari/(oneri finanziari)" riflette gli effetti dell'operazione di rimodulazione del debito che si è perfezionata nel mese di agosto, con effetto retroattivo al 1° gennaio 2013 sia per quanto riguarda le nuove condizioni di remunerazione che per l'ammontare rideterminato del debito finanziario. In particolare include:

- l'effetto positivo connesso all'Accordo di Rimodulazione che ha comportato la modifica del finanziamento *Corporate* nelle nuove linee di debito *Super Senior*, *Senior* e *Convertendo* iscritte inizialmente al loro *fair value*, calcolato secondo le metodologie valutative ritenute appropriate rispetto alle caratteristiche di ciascuna componente del nuovo debito, che risulta in un importo inferiore al valore nominale delle stesse per 39,9 milioni di euro;
- la spesatura delle *up-front fees* relative ai debiti finanziari esistenti verso il *pool* di banche (c.d. "Club Deal") e verso Pirelli & C. per 8,8 milioni di euro;
- l'iscrizione dei nuovi interessi passivi per 16,4 milioni di euro che includono per 7,8 milioni di euro gli interessi maturati sul debito *Super Senior*, *Senior* e *Convertendo*, in base all'Accordo di Rimodulazione e, per 8,6 milioni di euro, la quota parte di competenza dell'effetto economico derivante dalla misurazione contabile al costo ammortizzato del nuovo indebitamento inizialmente iscritto al *fair value*;
- il riconoscimento dell'effetto economico negativo per 3,0 milioni di euro, calcolato limitatamente alla sola porzione di debito finanziario convertito, relativo al differenziale tra la quotazione di borsa rilevata il giorno dell'esecuzione dell'aumento di capitale ed il prezzo di sottoscrizione dell'aumento di capitale.

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 al sostegno, anche con rinuncia a crediti, alla continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati od in stato di avanzata negoziazione con istituti finanziari e partner; il tutto in un'ottica di rappresentazione differenziata delle azioni di ristrutturazione del Gruppo rispetto al tipico risultato operativo.

La voce, pari a 6,9 milioni di euro nei nove mesi del 2013, accoglie principalmente perdite su crediti nell'ambito del programma di riassetto di alcune partecipate e spese legate alla razionalizzazione delle sedi del Gruppo. Nei nove mesi del 2012 la voce era pari a 12,5 milioni di euro.

La voce "svalutazioni/rivalutazioni immobiliari", pari a 28,5 milioni di euro nei nove mesi del 2013, include gli adeguamenti di valore di assets principalmente in Italia della componente Real Estate (escludendo pertanto i Non Performing Loan). Tale adeguamento è riconducibile all'aggiornamento delle valutazioni immobiliari richiesto agli esperti indipendenti sul portafoglio posseduto al 30 giugno 2013.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 6,8 milioni di euro a fronte di 10,6 milioni di euro al 30 settembre 2012 e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo complessivo si compone di Ires ed altre imposte sul reddito per 4,3 milioni di euro (di cui circa 3,7 milioni di euro riconducibili alla variazione di periodo delle imposte differite) e di IRAP per 2,5 milioni di euro di cui circa 1,4 milioni di euro riconducibile all'operazione di rimodulazione del debito. Si segnala che ai fini IRES l'Operazione ha avuto un impatto nullo in seguito all'applicazione, al componente positivo di reddito derivante dall'iscrizione a *fair value* delle nuove linee di debito, dell'articolo 88 comma 4 del D.P.R. 917/1986 (*"In caso di (...) piano attestato ai sensi dell'articolo 67, terzo comma, lettera d) del Regio Decreto 16 marzo 1942, n.267, pubblicato nel registro delle imprese, la riduzione dei debiti dell'impresa non costituisce sopravvenienza attiva per la parte che eccede le perdite, pregresse e di periodo, di cui all'articolo 84"*). La parte che residua dopo l'applicazione dell'articolo 88 di cui sopra, è stata compensata dalle perdite di periodo apportate dalle altre società che partecipano, assieme a Prelios, al consolidato fiscale. Il dato consuntivato nel 2012 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 al 30 settembre 2013 è negativo per 44,2 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato al 30 settembre 2012 di 171,0 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione ⁶

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 ed amministrative, hanno consuntivato al 30 settembre 2013 un risultato negativo pari a 3,5 milioni di euro rispetto al valore positivo di 7,6 milioni di euro al 30 settembre 2012 che includeva, come menzionato, un effetto positivo di 3,7 milioni di euro relativo ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nell'ambito del project financing.

Attività di Investimento⁷

Nel corso dei nove mesi del 2013 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL negativo per 4,3 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 13,8 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo del 2012. Considerando l'impatto negativo della perdita da valutazione del portafoglio Non Performing Loan, rispettivamente di 4,6 milioni di euro al 30 settembre 2013 e 35,8 milioni di euro al 30 settembre 2012, il risultato operativo della gestione risulta

⁶ Per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato dal Gruppo 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 ed amministrative.

⁷ 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.

negativo per 8,9 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti negativo di 49,6 milioni di euro al 30 settembre 2012.

Nel corso dei nove mesi 2013 sono state realizzate vendite⁸ di immobili per 303,6 milioni di euro (46,5 milioni di euro pro quota) a fronte di 478,4 milioni di euro al 30 settembre 2012 (150 milioni di euro pro quota). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value.

Gli affitti totali⁹ al 30 settembre 2013 sono pari a 275,0 milioni di euro a fronte di 299,8 milioni di euro consuntivati al 30 settembre 2012; il pro quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 75,7 milioni di euro (77,5 milioni di euro al 30 settembre 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.

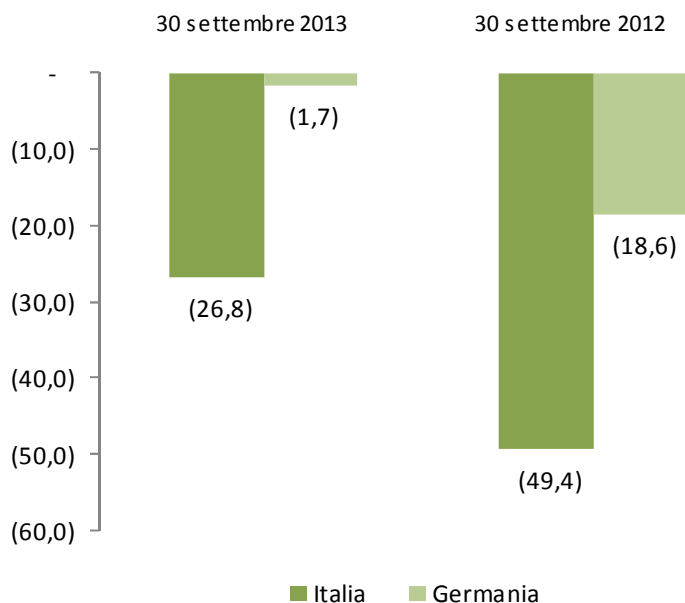
Le svalutazioni di partecipazioni ed investimenti immobiliari al 30 settembre 2013 hanno pesato complessivamente per 28,5 milioni di euro e si riferiscono per 26,8 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 1,7 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Germania.

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

⁸ 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 al 30 settembre 2013 con una quota di almeno il 5%.

⁹ 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 30 settembre 2013.

Rettifica del portafoglio immobiliare partecipato



4.2. Analisi finanziaria

La Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2013 è passiva per 358,1 milioni di euro, in netto miglioramento rispetto ai 520,5 milioni di euro al 31 dicembre 2012 per effetto della menzionata operazione straordinaria di rafforzamento patrimoniale e riequilibrio finanziario.

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nei nove mesi del 2013.

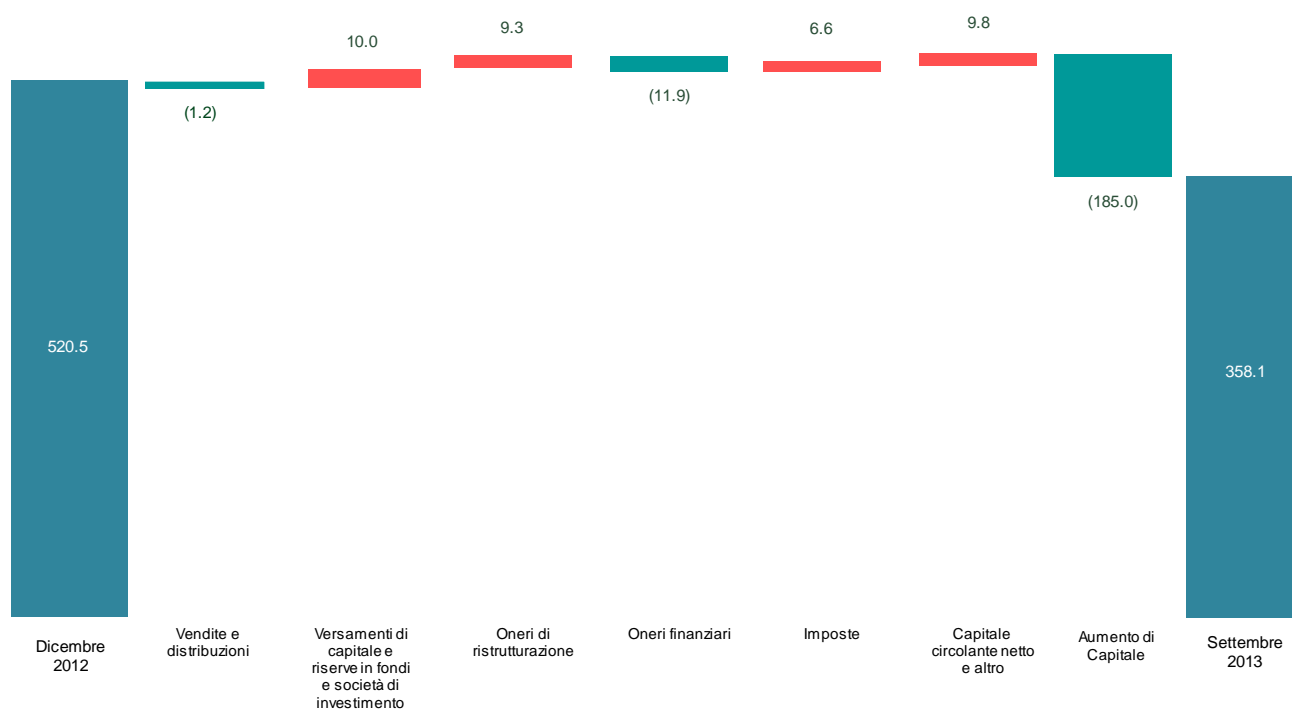
La variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2012, pari a 162,4 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- perfezionamento dell'operazione di aumento di capitale e seguente rimodulazione del debito per 185 milioni di euro di cui i) aumento di capitale in opzione per 115,4 milioni di euro, che, al netto di 7,9 milioni di euro, che rappresenta la porzione di cassa destinata al rimborso del debito preesistente, ha apportato cassa al Gruppo per 107,5 milioni di euro e ii) conversione di una porzione del precedente debito in capitale sociale per 69,6 milioni di euro;
- proventi finanziari netti per 11,9 milioni di euro derivanti principalmente per 39,9 milioni di euro dall'impatto positivo di iscrizione al *fair value* delle nuove linee *Super Senior* e *Senior* al netto di oneri finanziari sulle nuove linee di credito per 16,4 milioni di euro e della spesatura delle residue *up-front fee* relative ai debiti finanziari esistenti per 8,8 milioni di euro.

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

- pagamento di oneri di ristrutturazione per 9,3 milioni di euro;
- contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati per 10,0 milioni di euro;
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 9,8 milioni di euro.

milioni di euro



5. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

Nella corrente sezione viene rappresentato l'andamento economico sia della componente Real Estate (per aree geografiche) che degli NPL, ripartito tra proventi/oneri generati dall'attività della Piattaforma di Gestione e proventi/oneri derivanti da Attività di Investimento¹⁰. Il risultato operativo della gestione incluso e commentato nelle seguenti tabelle corrisponde a quanto definito al paragrafo 4 della presente relazione.

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

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

	Italia		Germania		Polonia		NPL		G&A		Totale	
	Settembre 2013	Settembre 2012	Settembre 2013	Settembre 2012	Settembre 2013	Settembre 2012	Settembre 2013	Settembre 2012	Settembre 2013	Settembre 2012	Settembre 2013	Settembre 2012
Piattaforma di gestione	5,0	10,9	2,8	7,0	(0,3)	(0,1)	(2,5)	(3,0)	(8,6)	(7,1)	(3,5)	7,6
Attività di investimento	(9,6)	(15,7)	1,7	1,1	(2,2)	(0,4)	5,8	1,2	0,0	0,0	(4,3)	(13,8)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(4,6)	(35,8)	0,0	0,0	(4,6)	(35,8)
Risultato operativo della gestione	(4,6)	(4,8)	4,5	8,1	(2,5)	(0,5)	(1,3)	(37,5)	(8,6)	(7,1)	(12,4)	(41,9)

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.

5.1. Italia Real Estate

Il risultato operativo della gestione Real Estate Italia (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nei nove mesi del 2013 è negativo per 4,6 milioni di euro, rispetto al valore negativo di 4,8 milioni di euro dello stesso periodo del 2012, dato che tuttavia includeva l'impatto positivo, una tantum, di 3,7 milioni di euro legato ad una soluzione favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2013 è positivo per 5,0 milioni di euro rispetto al valore positivo di 10,9 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 *Business Unit*.

¹⁰ Per risultato dell'attività di investimento si intende quanto generato da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli immobiliari; per risultato della Piattaforma di Gestione si intende quanto generato attraverso le attività di fund & asset management e di servizi immobiliari specialistici (property & project, agency e facility) e di servizi connessi alla gestione dei NPL (credit servicing), con inclusione delle spese generali ed amministrative.

Fund Management	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	16,5	17,6
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	6,9	6,7
Ros	42%	38%
Numero fondi gestiti	23	22
Numero dipendenti	66	66

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

Al 30 settembre 2013 la società gestisce complessivamente 23 fondi di cui 9 ordinari (e tra questi 2 quotati) e 14 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 nei nove mesi del 2013 a 16,5 milioni di euro in riduzione di circa il 6,3% rispetto al valore registrato al 30 settembre del 2012. Lo scostamento è principalmente dovuto alla riduzione dell’Asset Under Management passato da 4,3 miliardi di euro al 30 settembre 2012 a 3,8 miliardi di euro al 30 settembre 2013.

Nonostante il decremento dei ricavi, il risultato operativo della gestione nei nove mesi del 2013 è allineato al dato del periodo omogeneo 2012 a seguito del continuo presidio sul fronte dei costi ed in particolare ad una riduzione del costo del personale.

In relazione all’attività di istituzione e/o gestione di nuovi fondi, nel maggio 2013 la società è subentrata nella gestione del Fondo Obton, fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso che investe prevalentemente in immobili funzionali e strumentali alla produzione di energie rinnovabili e segnatamente in impianti di tipo fotovoltaico.

La struttura dell’attività del Fondo prevede che venga sottoscritto un contratto di locazione con una società (interamente detenuta da una società di Operation & Maintenance) il cui corrispettivo prevede un canone annuo variabile calcolato in funzione della cessione dell’energia prodotta e della tariffa incentivante, con un minimo garantito.

Il Fondo prevede investimenti in impianti fotovoltaici già “allacciati” in Italia per raggiungere una dimensione target minima di circa 50 milioni di euro (circa 14 MW).

Nel giugno 2013 Prelios SGR e UBS Global Asset Management hanno siglato un accordo per lo sviluppo e la distribuzione di un fondo immobiliare dedicato ad investitori istituzionali italiani, che investirà in quote di fondi immobiliari esteri operanti, in particolare, in Asia e Stati Uniti (multi-manager fund). Tale fondo sarà istituito, collocato e gestito da Prelios SGR con il supporto di UBS Global Asset Management, in qualità di Investment Advisor. Il fondo prevede un primo closing per 200 milioni di euro, con l’obiettivo di arrivare, in un orizzonte temporale biennale, a 500 milioni di euro.

Sempre nel giugno 2013 Prelios SGR e TerniEnergia (società attiva nei settori dell’energia da fonti rinnovabili, dell’efficienza energetica e del waste management, quotata sul segmento Star di Borsa Italiana) hanno siglato un accordo per la costituzione di “RA” - Renewable Assets, fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, che investirà in asset funzionali alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Il

Fondo, istituito, collocato e gestito da Prelios SGR, avrà un target iniziale in termini di raccolta di equity tra i 50 e i 100 milioni di euro e una durata di 20 anni.

Il Fondo, di tipo speculativo, potrà raggiungere un indebitamento finanziario massimo pari all'80%.

TerniEnergia conferirà inizialmente al Fondo alcuni impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, già a regime, per un valore di mercato lordo non inferiore a circa 75 milioni di euro, con conseguente e contestuale sottoscrizione di quote del Fondo.

TerniEnergia svolgerà inoltre, d'intesa con Prelios SGR, un ruolo strategico nello sviluppo di una pipeline di impianti da realizzare o già esistenti nel settore fotovoltaico od in altri segmenti delle energie rinnovabili, che potranno essere conferiti al Fondo e gestiti da TerniEnergia in qualità di conduttore.

L'attività di sviluppo della società è poi proseguita nei nove mesi di riferimento anche attraverso lo studio e la promozione di numerose nuove iniziative sulla base di trattative private per molte delle quali è atteso il perfezionamento entro la fine dell'esercizio 2013.

Si ricorda inoltre che Prelios SGR attualmente partecipa a numerose gare a bando pubblico al fine di acquisire la gestione di nuovi fondi.

Agency	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	1,0	4,6
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(2,8)	(0,9)
Numero dipendenti	23	25

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

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

Nei nove mesi 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.

Al 30 settembre 2013 il portafoglio di mandati di vendita da clienti terzi ammonta a 1.519¹¹ milioni di euro.

Si segnala che in data 27 settembre 2013 si è perfezionata la vendita a Re/Max del 100% delle quote della società Brand for Agency Services S.r.l., non ritenuta strategica ai fini dell'attività del Gruppo. Con tale operazione il Gruppo Prelios esce definitivamente dal settore dell'intermediazione in franchising svolta per la clientela *retail*, continuando a concentrarsi in via esclusiva sull'intermediazione istituzionale e su quella rivolta ad operatori

¹¹ Valore di listino.

internazionali in linea con il riposizionamento del Gruppo in qualità di “puro gestore” e con il percorso di focalizzazione sulle attività *core*.

Valuations	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	2,8	3,0
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,4	0,1
Ros	14%	3%
Numero dipendenti	11	12

La controllata *Prelios Valuations E-Services S.p.A.* è un operatore indipendente nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale ed è specializzato nei servizi valutativi per le banche (“*loan services*”).

I ricavi dei nove mesi 2013 ammontano a 2,8 milioni di euro rispetto a 3,0 milioni di euro del corrispondente periodo del 2012; in particolare i ricavi derivanti dalle attività di valutazione sono leggermente inferiori rispetto al periodo omogeneo del 2012, ma ciò nonostante il risultato migliora, grazie ad un diverso mix di margine di contribuzione: in tal senso si registra un calo dell’attività di *Loan Services* (con un margine medio di circa il 40%) quasi totalmente assorbito da un aumento del fatturato derivante dall’attività di *Full Appraisals* (con margine medio del 68%).

Integra	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	11,1	11,5
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,2	5,5
Ros (*)	11%	16%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,9	5,6
Mq gestiti (milioni)	4,1	4,1
Unità locative gestite	ca 29.000	oltre 29.000
Contratti di locazione gestiti	oltre 2.800	oltre 3.000
Passing Rent (milioni di euro)	oltre 259	oltre 268
Valore asset in gestione project management (miliardi di euro) (**)	0,4	0,5
Capex al 30 settembre (milioni di euro) (***)	16,3	6,2
Pipeline Capex a vita intera (milioni di euro) (****)	383	356
Numero dipendenti	87	73

(*) Il calcolo del ROS sul dato comparativo al 30 settembre 2012 esclude l’impatto di 3,7 milioni di euro sul risultato operativo relativo ad una soluzione arbitrale favorevole conclusa nel 2012.

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

(***) attività di project management realizzate nei nove mesi.

(****) attività di project management potenzialmente realizzabili sulla base dei mandati in essere.

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

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

Prelios Integra 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 ed al supporto alle vendite.

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.

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 ed amministrativa alla cura dei rapporti con i *retailer*, fino all'ottimizzazione strategica del *tenant mix*.

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 dei nove mesi del 2013 ammontano a 11,1 milioni di euro, praticamente in linea con quelli del corrispondente periodo 2012 (11,5 milioni di euro). Il risultato operativo della gestione dei nove mesi del 2013 è pari a 1,2 milioni di euro a fronte di 5,5 milioni di euro al 30 settembre 2012 che beneficiava di un effetto positivo di 3,7 milioni di euro relativo ad una soluzione arbitrale favorevole riguardante una precedente commessa di sviluppo nel settore pubblico nell'ambito del project financing.

La società ha gestito nei nove mesi del 2013 un patrimonio immobiliare equivalente ad oltre 2.800 contratti di locazione. I principali clienti "terzi" sono stati: INPS, Autogrill, Excelsia 9, Duemme SGR e Prisma SGR.

Nei nove mesi del 2013 la società ha acquisito i seguenti nuovi mandati: UBI, CARIGE, PRISMA SGR, Stam Europe, Unicredit leasing e Telecom Italia.

Attività di Investimento

Premesso che l'attività di investimento sarà destinata alla dismissione, i risultati della stessa potrebbero risentire dei trend negativi che interessano il mercato immobiliare italiano. In particolare, per questa attività, gli investimenti detenuti da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli di immobili e di crediti non performing sono spesso soggette alle determinazioni dei partners di maggioranza.

Il risultato operativo della gestione nei nove mesi del 2013 è negativo per 9,6 milioni di euro rispetto al valore negativo di 15,7 milioni di euro dello stesso periodo del 2012.

Il contesto di mercato ancora debole, contraddistinto da uno scarso numero di transazioni e da un intensificarsi della flessione dei prezzi, non consente la remunerazione dei costi

operativi e finanziari delle società di investimento; pertanto, pur in presenza di una riduzione di costi rispetto al 2012, il risultato dell'Attività di investimento rimane negativo.

Le vendite di immobili realizzate nei nove mesi del 2013 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 36,8 milioni di euro (235,9 milioni di euro dello stesso periodo del 2012). I margini lordi sulle vendite¹² realizzate al 30 settembre 2013 sono pari al 2,3% (0,7% nel periodo omogeneo 2012). Gli affitti¹³ totali sono pari a 92,1 milioni di euro (100,5 milioni di euro al 30 settembre 2012).

5.2. Germania Real Estate

Il risultato operativo *Real Estate* Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nei nove mesi del 2013 è positivo per 4,5 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 8,1 milioni dello stesso periodo del 2012.

Piattaforma di Gestione

Germania	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	32,9	42,3
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	2,8	7,0
Ros (****)	7%	14%
Mq gestiti (milioni) (*)	4,8 (**)	6,2
Numero unità locative gestite (*) (***)	oltre 49.000 (****)	oltre 68.000
Numero dipendenti	372	421

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

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

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

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

(*****) Il calcolo del ROS non include la componente dividendi per 0,4 milioni al 30 settembre 2013 e per 1,0 milione al 30 settembre 2012.

Il risultato operativo della Piattaforma di Gestione al 30 settembre 2013 è pari a 2,8 milioni di euro rispetto a 7,0 milioni di euro al 30 settembre del 2012.

Si segnala che nel 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 e per gli altri con effetto dal 1° febbraio 2013. Hanno inciso inoltre sulla contrazione del risultato di periodo la riduzione dei volumi a fronte della cessione di alcune iniziative avvenuta nel corso del 2012 e la svalutazione di alcuni crediti commerciali.

¹² 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 con una quota di almeno il 5%.

¹³ 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.

I ricavi sono passati da 42,3 milioni di euro nei nove mesi del 2012 a 32,9 milioni di euro nello stesso periodo del 2013. Tale riduzione è principalmente riconducibile al mancato rinnovo della gestione del portafoglio immobiliare BauBeCon come già menzionato.

Attività di Investimento

Al 30 settembre 2013 il risultato operativo è positivo per 1,7 milioni di euro rispetto al valore positivo di 1,1 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio.

Le vendite di immobili nei nove mesi del 2013 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 266,8 milioni di euro rispetto ai 242,0 milioni di euro dello stesso periodo del 2012.

I margini lordi sulle vendite realizzate nei nove mesi del 2013 sono pari a circa 0,1% (0,1% nello stesso periodo del 2012). Gli affitti totali sono pari a 182,9 milioni di euro (193,2 milioni di euro nello stesso periodo 2012).

5.3. Polonia Real Estate

Il risultato operativo *real estate* Polonia (Piattaforma di gestione e Attività di Investimento) al 30 settembre 2013 è negativo per 2,5 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 0,5 milioni di euro nel periodo omogeneo del 2012.

Piattaforma di Gestione

Polonia	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	0,4	0,9
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,3)	(0,1)
Ros	-75%	-11%
Mq gestiti (milioni)	0,4	0,8
Numero dipendenti	14	22

Il risultato operativo della piattaforma di gestione è negativo per 0,3 milioni di euro a fronte di un risultato negativo di 0,1 milioni di euro del periodo omogeneo del 2012.

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 2,2 milioni di euro rispetto ad un valore negativo pari a 0,4 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso esercizio. Al momento si sta lavorando per il completamento dell'iter urbanistico che porterà una potenziale edificabilità per almeno 400.000 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.

Nei nove mesi del 2013 non si sono registrate vendite di aree (considerando al 100% le aree della *joint venture* in cui il Gruppo partecipa), mentre nello stesso periodo del 2012 sono state pari a 0,5 milioni di euro.

5.4. Non Performing loan

Il risultato operativo della gestione dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nei nove mesi del 2013 è negativo per 1,3 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 37,5 milioni di euro dello stesso periodo del 2012. Il risultato operativo della gestione nei nove mesi del 2013 include l'impatto negativo della valutazione del portafoglio NPL per 4,6 milioni di euro (negativo per 35,8 milioni di euro al 30 settembre 2012).

Piattaforma di Gestione

NPL	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Ricavi (milioni di euro)	6,4	9,8
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(2,5)	(3,0)
Ros	-39%	-30%
Incassi (milioni di euro)	69,0	117
Gross book value (miliardi euro) (*)	8,4	8,7
N. sofferenze gestite (**)	oltre 73.000	88.661
Numero dipendenti	99	118

(*) Le attività svolte sul totale del patrimonio gestito sono: attività di Special Servicing ed altri incarichi di recupero crediti (5,7 €/mld), attività di Portfolio Management (7,3 €/mld) e attività di Master e corporate Servicing (7,1 €/mld).

(**) Il valore al 30 settembre 2013 è 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 Servicing.

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 operativo della gestione della Piattaforma nei nove mesi del 2013 è negativo per 2,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 3,0 milioni di euro al 30 settembre 2012.

I ricavi pari a 6,4 milioni di euro al 30 settembre 2013 sono diminuiti rispetto ai 9,8 milioni di euro del periodo omogeneo del 2012.

Sul risultato incidono i minori volumi gestiti, nonché la nuova struttura commissionale dei portafogli in *joint venture* con Crédit Agricole: in particolare i nove mesi del 2012 beneficiavano di maggiori fee variabili poi 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. Al 30 settembre 2013 il valore degli incassi di NPL è stato pari a 69,0 milioni di euro, a fronte di incassi per 117 milioni di euro del 30 settembre 2012.

Nel corso dei primi mesi del 2013, sono stati definiti nuovi accordi con DGAD International S.à.r.l. ("DGAD"), società interamente controllata da Crédit Agricole Corporate & Investment

Bank (“CA-CIB”), che hanno modificato e integrato gli accordi esistenti, con riferimento alla governance di PRECS, alle commissioni percepite per l’attività di servicing e, più in generale, agli investimenti detenuti congiuntamente dall’Emittente nel settore degli NPL attraverso la holding European NPL S.à.r.l. (“ENPL”).

In particolare, nell’ambito della menzionata operazione che ha previsto da parte di Prelios l’acquisto del 20% del capitale residuo di PRECS e la cessione a DGAD dell’intera quota detenuta in ENPL pari al 33% del capitale, è stato altresì disciplinato il rilascio progressivo e ordinato nel corso del 2013 dei mandati di Special Servicing affidati a PRECS dai veicoli Calliope S.r.l., Sagrantino S.r.l., LSF S.r.l., Island Refinancing S.r.l. (“Veicoli NPL”).

Attività di Investimento

	30 settembre 2013	30 settembre 2012
Rendimento portafogli	5,8	4,1
Minusvalenza da cessione portafogli	0,0	(2,9)
Risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL	5,8	1,2
Svalutazione portafogli	(4,6)	(35,8)
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,2	(34,6)

Il risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL è positivo per 5,8 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 1,2 milioni di euro dello stesso periodo del 2012 (valore che includeva una minusvalenza pari a 2,9 milioni di euro relativa all’alienazione in blocco di alcuni crediti ipotecari e chirografari detenuti dalla controllata CFT). Considerando l’impatto negativo di 4,6 milioni di euro al 30 settembre 2013 e di 35,8 milioni di euro del 2012, relativo alla perdita da valutazione del portafoglio NPL, il risultato operativo della gestione è pari a 1,2 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 34,6 milioni di euro al 30 settembre 2012.

Si segnala che, a fronte dell’approvazione dell’“*Head of Terms*” con Crédit Agricole che prevede tra l’altro l’uscita di Prelios dai co-investimenti NPL in *joint venture* con quest’ultima, il risultato al 30 settembre 2013 si riferisce quasi esclusivamente ai dati relativi alla *joint venture* con Morgan Stanley.

6. EVENTI SUCCESSIVI

In data 16 ottobre 2013 Prelios e DGAD International S.à.r.l. hanno dato esecuzione agli accordi stipulati nei primi mesi del 2013 in base ai quali Prelios avrebbe dovuto acquistare il 20% del capitale di PRECS detenuto da DGAD e cedere a DGAD l'intera quota detenuta in ENPL pari al 33% del capitale. Con la firma di tale accordo Prelios dismette le proprie quote nel veicolo di investimento e consolida la propria partecipazione nella società di *credit servicing* salendo al 100%. L'operazione menzionata resta in linea con l'obiettivo del Gruppo di focalizzarsi come "*pure management company*" sul mercato *extra-captive*, e nello specifico (i) assunzione del pieno controllo della Società da parte di Prelios; (ii) sviluppo e rilancio dell'attività di *special servicing*, attraverso l'acquisizione di nuovi mandati sul mercato; (iii) prosecuzione delle attività c.d. riservate, ovvero gestione dei servizi di Master Servicing, Corporate Servicing e Junior Representative of Noteholders (JRON) dei portafogli attualmente gestiti come *special servicing* anche nei confronti di CA-CIB.

7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Lo scenario macroeconomico italiano è ancora caratterizzato da perduranti e forti segnali di incertezza su tempi e modalità di una ripresa economica generale e, in particolare, per il mercato immobiliare domestico persistono condizioni di debolezza, su cui incidono negativamente costi finanziari ancora elevati. Continua a permanere la stretta creditizia che comporta un impatto negativo sulle transazioni commerciali immobiliari.

Dal punto di vista gestionale, l'intero 2013 è configurato come un anno di transizione, interessato dalla chiusura della nota operazione straordinaria e dalla definizione del conseguente progetto di riorganizzazione. L'inatteso slittamento della positiva conclusione della citata operazione rispetto ai tempi originariamente ipotizzati, a causa della complessità della stessa e del numero di controparti coinvolte, ha consentito al *management* solo dallo scorso settembre di focalizzarsi sull'effettivo avvio delle attività di consolidamento e sviluppo del *business*, in particolare di quello dei servizi, in coerenza con la strategia di trasformazione del Gruppo in gestore. Si conferma, quindi, che il perseguimento degli obiettivi e delle linee guida previste dal piano sono soggette ad una molteplicità di variabili esterne e non dipendenti dalla Società, quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, l'andamento del mercato, il quadro macroeconomico di riferimento, l'allineamento in termini di scelte gestionali e *governance* con i vari partner con cui il Gruppo investe con quote di minoranza qualificata. Pertanto, il mancato e/o parziale conseguimento degli obiettivi del piano, così come la necessità di eventualmente dover adeguare lo stesso ad esigenze ulteriori ad oggi non previste e non prevedibili, potrebbero avere impatti negativi rilevanti sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria del Gruppo Prelios.

8. DATI CONSOLIDATI

8.1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA'	30.09.2013	31.12.2012
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	1.349	1.615
Immobilizzazioni immateriali	150.787	151.402
Partecipazioni	228.087	236.770
<i>di cui possedute per la vendita</i>	3.359	3.371
Altre attività finanziarie	13.732	16.577
Attività per imposte differite	22.707	24.325
Altri crediti	208.971	213.579
<i>di cui verso parti correlate</i>	203.641	208.105
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	625.633	644.268
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	51.336	54.379
Crediti commerciali	49.715	63.891
<i>di cui verso parti correlate</i>	38.135	46.745
Altri crediti	29.505	35.917
<i>di cui verso parti correlate</i>	8.195	5.603
Disponibilità liquide	111.366	45.090
Crediti tributari	6.971	8.465
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	248.893	207.742
TOTALE ATTIVITA'	874.526	852.010
PATRIMONIO NETTO	30.09.2013	31.12.2012
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
Capitale sociale	189.888	218.283
Altre riserve	(13.226)	(18.258)
Utili/(Perdite) a nuovo	87.981	115.887
Risultato del periodo	(44.233)	(241.734)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	220.410	74.178
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	5.384	6.213
TOTALE PATRIMONIO NETTO	225.794	80.391
PASSIVITA'	30.09.2013	31.12.2012
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	463.397	420.993
<i>di cui verso parti correlate</i>	149.497	157.389
Altri debiti	932	976
Fondo rischi e oneri futuri	22.125	24.905
Fondi per imposte differite	2.846	2.495
Fondi del personale	11.955	12.568
Debiti tributari	2.772	7.376
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	504.027	469.313
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	6.274	144.739
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.650	17.993
Debiti commerciali	51.116	49.375
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.749	3.702
Altri debiti	55.188	64.060
<i>di cui verso parti correlate</i>	20.727	20.639
Fondo rischi e oneri futuri	18.549	28.777
<i>di cui verso parti correlate</i>	2.102	2.808
Debiti tributari	13.578	12.829
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.080	1.324
Strumenti finanziari derivati	-	2.526
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	144.705	302.306
TOTALE PASSIVITA'	648.732	771.619
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	874.526	852.010

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 9 a cui si rimanda

8.2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012
Ricavi per vendite e prestazioni	75.232	95.830
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(271)	54
Altri proventi	8.774	14.504
TOTALE RICAVI OPERATIVI	83.735	110.388
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>41.003</i>	<i>53.158</i>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(3.009)	(2.869)
Costi del personale	(44.524)	(48.859)
Ammortamenti e svalutazioni	(1.118)	(4.297)
Altri costi	(53.600)	(74.808)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(102.251)	(130.833)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(2.229)</i>	<i>(4.325)</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(7.057)</i>	<i>(11.753)</i>
RISULTATO OPERATIVO	(18.516)	(20.445)
Risultato da partecipazioni di cui:	(37.818)	(108.860)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(38.304)</i>	<i>(108.202)</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>119</i>	<i>(724)</i>
- quota di risultato di società collegate e <i>joint venture</i>	(37.858)	(105.265)
- dividendi	398	1.421
- utili su partecipazioni	459	1.881
- perdite su partecipazioni	(817)	(6.897)
Proventi finanziari	49.863	12.527
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>9.205</i>	<i>10.173</i>
Oneri finanziari	(31.405)	(42.379)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(4.517)</i>	<i>(14.705)</i>
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(37.876)	(159.157)
Imposte	(6.773)	(10.647)
RISULTATO DEL PERIODO	(44.649)	(169.804)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(416)	1.215
RISULTATO DEL PERIODO DEL GRUPPO	(44.233)	(171.019)

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 9 a cui si rimanda

8.3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO

		01.01.2013-30.09.2013			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(44.649)	(44.233)	(416)
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	8.109	(201)	7.908	7.920	(12)
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(140)	-	(140)	(140)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(171)	47	(124)	(112)	(12)
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(171)	47	(124)	(112)	(12)
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	8.420	(248)	8.172	8.172	-
	- quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto	2.983	-	2.983	2.983	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	5.437	(248)	5.189	5.189	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	8.109	(201)	7.908	7.920	(12)
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(36.741)	(36.313)	(428)

		01.01.2012-30.09.2012			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(169.804)	(171.019)	1.215
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:					
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	384	-	384	288	96
	Totale <i>cash flow hedge</i>	(2.362)	649	(1.713)	(1.713)	-
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di derivati designati come <i>cash flow hedge</i>	(2.362)	649	(1.713)	(1.713)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	(2.464)	678	(1.786)	(1.608)	(178)
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	(2.464)	678	(1.786)	(1.608)	(178)
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint vent</i>	426	6	432	432	-
	- quota di (utili)/perdite trasferiti a conto economico precedentemente rilevati direttamente a patrimonio netto	716	-	716	716	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(290)	6	(284)	(284)	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(4.016)	1.333	(2.683)	(2.601)	(82)
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(172.487)	(173.620)	1.133

8.4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	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) 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)	115.887	(241.734)	74.178	6.213	80.391
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	(140)	(154)	8.420	-	(206)	-	-	-	7.920	(12)	7.908
Annullamento azioni proprie	586	-	-	-	-	-	(586)	-	-	-	-	-
Destinazione risultato 2012	(213.996)	-	-	-	-	-	-	(27.738)	241.734	-	-	-
Aumento di capitale sociale	185.015	-	-	-	-	-	3.004	-	-	188.019	-	188.019
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	2.067	(7.518)	-	-	(5.451)	-	(5.451)
Altre movimentazioni	-	-	180	-	5	(40)	-	(168)	-	(23)	(401)	(424)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.233)	(44.233)	(416)	(44.649)
Patrimonio Netto al 30.09.2013	189.888	(2.204)	(6.185)	(1.813)	(1.813)	4.888	(6.099)	87.981	(44.233)	220.410	5.384	225.794

	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) 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	-	-	-	-	288	(2.218)	(1.936)	-	-	1.265	-	-	-	(2.601)	(82)	(2.683)
Destinazione risultato 2011	(201.708)	(104.649)	(15)	(4.265)	-	-	-	-	(5.156)	(1.596)	5.877	21.871	289.641	-	-	-
Costi relativi ad operazioni di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	-	9	-	9
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	(12)	-	(96)	-	-	4	(255)	-	(359)	353	(6)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171.019)	(171.019)	1.215	169.804
Patrimonio Netto al 30.09.2012	218.283	0	0	0	(1.556)	(4.985)	(14.040)	257	0	3.046	(999)	115.877	(171.019)	144.864	8.834	153.698

8.5.RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2012- 30.09.2012
Utile del periodo al lordo delle imposte	(37.876)	(118.593)
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	1.118	1.160
Perdita di valore dei crediti	7.541	7.417
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	11	(44)
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni immateriali	(2)	-
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	37.818	86.729
Oneri finanziari	31.405	29.748
Proventi finanziari	(49.863)	(7.863)
Variazione rimanenze	3.043	2.477
Variazioni crediti/ debiti commerciali	990	(4.717)
Variazione altri crediti / debiti	(4.909)	20.350
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(12.915)	(16.464)
Imposte	(3.087)	(3.864)
Altre variazioni	397	(5)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(26.329)	(3.669)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(344)	(476)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	217	105
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(121)	(295)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	2	-
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	88	1.324
Aquisizione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(10.127)	(5.292)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	63	(29)
Dividendi ricevuti	398	1.027
Acquisizione di altre attività finanziarie	(200)	-
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	2.874	3.829
Flusso netto generato da attività non correnti possedute per la vendita	-	(296)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(7.150)	(103)
Variazione capitale sociale e altre riserve	115.427 (1)	-
Altre variazioni del patrimonio netto	(564)	240
Variazione dei crediti finanziari	39.567	23.067
Variazione debiti finanziari	(51.549)	(15.167)
Flusso generato dai proventi finanziari	199	695
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(3.325)	(887)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	99.755	7.948
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C)	66.276	4.176
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)	111.366	41.780
di cui:		
- disponibilità liquide	111.366	41.780
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 9 a cui si rimanda.

(1) Pari alla variazione del capitale sociale (185.015 migliaia di euro di cui 108.591 migliaia di euro sottoscritti da parti correlate) al netto della quota di finanziamento oggetto di rinuncia da parte di Pirelli & C. S.p.A. (21.523 migliaia di euro) e delle banche finanziatrici (48.065 migliaia di euro).

8.6.POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

(importi in migliaia di euro)

	30.09.2013	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 Pirelios	176	176
Disponibilità liquide	111.366	45.090
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	111.542	45.266
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(6.274)	(144.739)
- di cui verso parti correlate	(2.650)	(17.993)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Pirelios	(2.650)	(4.487)
- verso altre parti correlate	-	(13.506)
- altri debiti finanziari	(1.190)	(2.057)
- Debiti verso banche	(2.336)	(124.591)
- Debiti verso altri finanziatori	(98)	(98)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(6.274)	(144.739)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(463.397)	(420.993)
- di cui verso parti correlate	(149.497)	(157.389)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Pirelios	-	(32)
- verso altre parti correlate	-	(157.357)
- altri debiti finanziari	(621)	(627)
- Prestito obbligazionario convertendo (1)	(235.305)	-
- debiti verso banche	(227.471)	(262.977)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(463.397)	(420.993)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)	(358.129)	(520.466)

(1) Il prestito obbligazionario convertendo (235.305 migliaia di euro inclusivo degli interessi maturati nei primi nove mesi dell'esercizio) è riferibile per 149.497 migliaia di euro a Pirelli & C. S.p.A..

(*) 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".

9. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

	01.01.2013- 30.09.2013	Incidenza % (*)	01.01.2012- 30.09.2012	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	41.003	49,0%	53.158	48,2%
Costi operativi	(2.229)	2,2%	(4.325) (**)	5,2%
Risultato da partecipazioni	(38.304)	101,3%	(108.202)	99,4%
Proventi finanziari	9.205	18,5%	10.173	81,2%
Oneri finanziari	(4.503)	14,3%	(14.705)	34,7%

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

(**) Importo indicato al netto dei compensi spettanti ai dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa.

	30.09.2013				31.12.2012			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	38.135	76,7%	-	38.135	46.745	73,2%	-	46.745
Altri crediti di cui:	211.836	88,8%	203.641	8.195	213.708	85,7%	208.105	5.603
- finanziari	203.807	100,0%	203.631	176	208.271	100,0%	208.095	176
Debiti commerciali	(3.749)	7,3%	-	(3.749)	(3.702)	7,5%	-	(3.702)
Altri debiti	(20.727)	36,9%	-	(20.727)	(20.639)	31,7%	-	(20.639)
Debiti tributari	(1.080)	6,6%	-	(1.080)	(1.324)	6,6%	-	(1.324)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(152.147)	32,4%	(149.497)	(2.650)	(175.382)	31,0%	(157.389)	(17.993)
Fondo rischi e oneri futuri	(2.102)	5,2%	-	(2.102)	(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		
Ricavi operativi	40.875	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	(411)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(38.304)	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	9.205	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(735)	La voce è in buona parte riferibile a fenomeni di "attualizzazione" di crediti vantati verso società del Gruppo non consolidate integralmente.
Crediti commerciali correnti	37.949	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	203.641	
- di cui finanziari	203.631	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	6.889	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	(3.384)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(20.727)	La voce accoglie riaddebiti di varia natura.
Debiti tributari correnti	(1.080)	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 correnti	(2.650)	La voce include, oltre ai saldi passivi residui di conti correnti <i>intercompany</i> , il debito di natura finanziaria in capo alla controllata Prelios Netherlands B.V. a sottoscrivere quote del Fondo Vivaldi.
Fondo rischi e oneri futuri	(2.102)	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 30 settembre 2013 tra il Gruppo Prelios ed altre parti indirettamente correlate per il tramite degli amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A., Gruppo Pirelli e altre società per il tramite di amministratori		
Ricavi operativi	128	La voce si riferisce principalmente al recupero di costi relativi all'edificio di Milano - HQ2.
Costi operativi	(1.818)	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	(3.768)	Includono la spesatura delle <i>up front</i> pagate per il finanziamento accordato da Pirelli & C.S.p.A. e gli interessi maturati dal 1° gennaio 2013 al 30 settembre 2013 sulla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A.. Includono inoltre gli interessi maturati sull'utilizzo del finanziamento bridge accordato da Fenice S.r.l. (parte indirettamente correlata al Gruppo per il tramite di amministratori) successivamente convertito in capitale alla data del 31 luglio 2013.
Crediti commerciali correnti	186	Si riferiscono prevalentemente al recupero di costi per servizi diversi, inclusi quelli relativi all'edificio di Milano - HQ2.
Altri crediti correnti	1.306	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il sconto del canone di affitto dello stesso.
Debiti commerciali correnti	(365)	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 prestate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(149.497)	Si riferiscono alla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A., nonché agli interessi maturati sullo stesso nel periodo dal 1° gennaio 2013 al 30 settembre 2013.

Flussi di cassa

Si segnala che nel corso del periodo in commento Camfin S.p.A., Feidos 11 (società partecipata da Intesa San Paolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A.) e Pirelli & C. S.p.A., parti correlate al Gruppo per il tramite di amministratori, hanno partecipato all'aumento di capitale di Prelios S.p.A. rispettivamente per 17.062 migliaia di euro, 70.006 migliaia di euro e 21.523 migliaia di euro (mediante la quota di finanziamento oggetto di rinuncia).

Inoltre, relativamente al prestito obbligazionario convertendo, pari al 30 settembre 2013 a 235.305 migliaia di euro (inclusivo degli interessi maturati nei primi nove mesi dell'esercizio), la parte riferibile a Pirelli & C. S.p.A. è pari a 149.497 migliaia di euro.

Al 30 settembre 2013 non si segnalano ulteriori flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

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

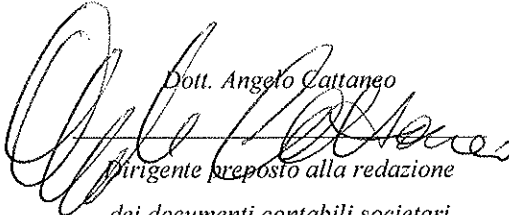
**Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2,
del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58**

Il sottoscritto Dott. Angelo Cattaneo, 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 30 settembre 2013 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 4 novembre 2013


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

Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

Capitale Sociale € 189.896.923,40

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396