



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

AL 30 SETTEMBRE 2014



	PAG.
	Resoconto intermedio di gestione
1.	Corporate Review 3
1.1.	Profilo del Gruppo 3
1.2.	Highlights economico - finanziari 4
2.	Organi societari 5
3.	Prelios nei primi nove mesi del 2014 7
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo 16
4.1.	Conto economico 17
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria 20
5.	Andamento delle divisioni di business 22
5.1.	Italia Real Estate 22
5.2.	Germania Real Estate 28
5.3.	Polonia Real Estate 29
5.4.	Non Performing loan 30
6.	Eventi successivi 32
7.	Evoluzione prevedibile della gestione 34
8.	Allegati 35
9.	Dati consolidati 37
9.1.	Stato Patrimoniale Consolidato 37
9.2.	Conto Economico Consolidato 38
9.3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato 39
9.4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato 40
9.5.	Rendiconto Finanziario Consolidato 41
9.6.	Posizione Finanziaria Netta 42
9.7.	Conto Economico Consolidato per trimestre 43
10.	Operazioni con parti correlate 44
11.	Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari 47

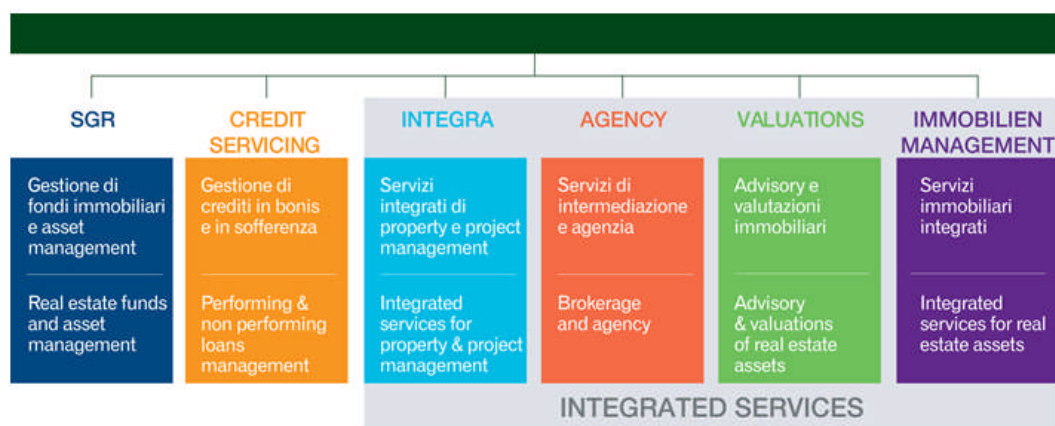
1. CORPORATE REVIEW

1.1. Profilo del Gruppo

La mission di Prelios è gestire per creare valore.

Prelios è uno dei principali gruppi europei nell'*asset management* con un'offerta completa di servizi immobiliari e finanziari: il valore di mercato del patrimonio partecipato e di quello di terzi in gestione ammonta al 30 giugno 2014 a 5,6 miliardi di euro. Il Gruppo ha una struttura qualificata di circa 500 professionisti con significative competenze professionali e un track record di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

Quotata presso Borsa Italiana dal 2002, la holding Prelios S.p.A. coordina sei società operative che sviluppano un *network* completo di servizi in ambito immobiliare, riconosciuto e multi premiato per qualità, efficienza e affidabilità:



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 2014, il patrimonio partecipato e di terzi in gestione è pari a 5,6¹ miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 5,4 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per 0,2 miliardi di euro (espressi al book value).

Per quanto concerne la ripartizione geografica del solo patrimonio immobiliare, 4,1 miliardi di euro sono situati in Italia, gestiti principalmente attraverso 26 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 (1,3 miliardi di euro di cui circa 0,1 miliardi di euro in Polonia).

¹ Il patrimonio partecipato e di terzi in gestione, ad esclusione degli NPL valutati al book value, è espresso al valore di mercato al 30 giugno 2014, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

1.2. Highlights economico – finanziari

Dati economici	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013
Ricavi consolidati	51,1	53,1
<i>di cui servizi</i>	50,5	48,8
<i>di cui altri</i>	0,6	4,3
Risultato operativo della gestione	(7,5)	(13,6)
<i>di cui Piattaforma di Gestione& Holding</i>	0,1	(3,5)
<i> Piattaforma di gestione</i>	8,7	5,1
<i> Holding</i>	(8,6)	(8,6)
<i>di cui Attività di Investimento</i>	(7,6)	(10,1)
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(2,3) (23,6)	(6,0) (29,0)
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività destinate ad essere cedute	(52,3)	(44,9)
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	3,9	0,7
Risultato di competenza al netto delle attività\passività destinate ad essere cedute	(48,4)	(44,2)
Dati patrimoniali	SETTEMBRE 2014	DICEMBRE 2013
Patrimonio Netto	122,8	(66,3)
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	120,4	(69,1)
Posizione Finanziaria Netta	197,2	388,4
Indici	SETTEMBRE 2014	DICEMBRE 2013
Dipendenti	484	790

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ²

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
Massimo Caputi	Vice Presidente (<i>Vice Chairman</i>)
Sergio Iasi	Amministratore Delegato (Chief Executive Officer – CEO)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (Independent Director)
Claudia Bugno	Amministratore indipendente (Independent Director)
Mirja Cartia d’Asero ³	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 (Independent Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)
Alessandra Patera	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*⁴

Massimo Tezzon	Amministratore indipendente – Presidente (Lead Independent Director - Chairman)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (Independent Director)
Andrea Mangoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Mirja Cartia d’Asero ⁵	Amministratore indipendente (Independent Director)

² 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. In data 18 febbraio 2014 l’avvocato Anna Chiara Svelto ha rassegnato le dimissioni dalla carica di Amministratore.

³ Nominata amministratore dall’Assemblea degli Azionisti in data 19 giugno 2014.

⁴ In data 18 febbraio 2014 l’avvocato Anna Chiara Svelto ha rassegnato le dimissioni quale componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance*.

⁵ Nominata componente del Comitato per il Controllo Interno, i Rischi e la *Corporate Governance* dal Consiglio di Amministrazione del 30 luglio 2014.

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)

Collegio Sindacale ⁶

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

Marco Andreasi ⁷

Società di revisione

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

⁶ 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.

⁷ In data 24 febbraio 2014, Il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha nominato Marco Andreasi nuovo *Chief Financial Officer* della Società nonché Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza.

⁸ Incarico conferito dall'assemblea degli azionisti del 14 aprile 2008.

3. PRELIOS NEI PRIMI NOVE MESI DEL 2014

Nei primi nove mesi 2014, così come durante l'esercizio precedente, lo scenario macroeconomico di riferimento è stato caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Il perdurare della crisi si riflette nel settore immobiliare che evidenzia una persistente debolezza del mercato e ancora difficoltà di accesso al credito. Tuttavia, vanno evidenziati alcuni segnali di una possibile ripresa, principalmente spinta dal recente rinnovato interesse nel settore *real estate* italiano da parte degli investitori stranieri opportunistici, mossi dall'effetto del *repricing* e del conseguente rialzo dei rendimenti lordi.

In data 12 febbraio 2014, la società Solai RE S.à.r.l., *joint venture* partecipata al 60% da un fondo gestito da Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank) e al 40% da Prelios S.p.A., ha raggiunto un accordo con la società Buwog, controllata integralmente dal Gruppo austriaco Immofinanz, per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco meglio conosciuto come DGAG. L'operazione si inquadra nell'ambito del processo di implementazione del nuovo modello di *business* varato nel 2013, che vede Prelios come puro *provider* di servizi immobiliari integrati, focalizzando le proprie risorse umane e finanziarie sui segmenti a maggior valore aggiunto del mercato europeo del *real estate*. Nonostante ciò, è connesso all'operazione, promossa e definita dal *partner* di maggioranza Deutsche Asset & Wealth Management Real Estate (Gruppo Deutsche Bank), il trasferimento della piattaforma di Prelios Deutschland (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, non essendo risultato possibile assicurare, in assenza di conferma dei mandati in corso da parte dell'acquirente, la capacità della controllata di sostituire nel breve termine i mandati sul portafoglio oggetto di cessione. Con tale operazione il Gruppo Prelios focalizza la propria presenza operativa in Germania nel segmento "*premium*", ad alto valore aggiunto, degli *shopping centers* e dell'*highstreet retailing*. Il *closing* dell'operazione è avvenuto in data 27 giugno relativamente alle società immobiliari ed il 4 luglio relativamente alla piattaforma di servizi; la stima degli effetti della transazione, già in corso di negoziazione alla fine del precedente esercizio, è stata riflessa nel bilancio 2013 come *Discontinued Operations*; analoga classificazione è adottata nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2014, recependo in esso gli effetti di determinazione di alcune componenti del prezzo in precedenza provvisoriamente stimate.

Il 9 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione – in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2013 – ha, previamente, approvato le *Guidelines* del Gruppo per il periodo 2014-2016 (le "*Guidelines 2014-2016*" o le "*Guidelines*") che, sviluppate in un'ottica *stand alone* e senza considerare, quindi, gli effetti derivanti dalla stipula di eventuali accordi societari o commerciali di natura straordinaria individuavano, innanzitutto, anche a seguito di un'approfondita analisi del contesto di mercato di riferimento e del relativo posizionamento di Prelios, le principali linee strategiche per la crescita del Gruppo Prelios.

Le *Guidelines 2014 - 2016* evidenziavano tuttavia il conseguimento di nuove perdite, che il Gruppo stima a prescindere dalle ulteriori eventuali svalutazioni immobiliari che dovessero

essere indotte dal mercato, ad oggi non prevedibili, ed un assorbimento di cassa che, in assenza di azioni correttive, non sarebbe sostenibile per il Gruppo.

Sono state, pertanto, iniziate e condotte interlocuzioni con i principali Finanziatori nonché azionisti volti a mettere in atto iniziative di riduzione e/o differimento degli impegni finanziari di breve termine, al fine di mantenere il fabbisogno entro limiti sostenibili per il tempo necessario alla definizione con gli stessi della modalità di adeguamento della struttura finanziaria di breve e medio termine alle previsioni evidenziate dalle *Guidelines*.

Infatti, la realizzazione degli obiettivi di riequilibrio finanziario e recupero della profittabilità richiede un adeguato periodo di consolidamento della gestione industriale del Gruppo, che non consente di prevedere risultati economici positivi nell'arco di piano e richiede di porre in essere specifiche azioni necessarie alla copertura del fabbisogno di cassa nel triennio oggetto di previsione.

In data 14 aprile, a seguito della perdita di esercizio registrata al 31 dicembre 2013, è stata data automatica esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019" mediante l'integrale conversione di:

- numero 166.042 obbligazioni (pari al 71,1% della complessiva emissione) costituenti la tranche A, convertibili in azioni ordinarie; e di
- numero 67.492 obbligazioni (pari al 28,9% della complessiva emissione) costituenti la tranche B, convertibili in azioni di categoria B.

In relazione alla richiamata conversione, è stata conseguentemente data automatica esecuzione anche all'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione – deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 10 giugno 2013 che ha esercitato la facoltà conferitagli dall'Assemblea dell'8 maggio 2013 – mediante l'emissione di nr. 229.757.292 azioni ordinarie e nr. 93.390.705 azioni di categoria B, per un controvalore complessivo pari a 236.544.333,80 euro.

A seguito dell'aumento di capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, la nuova composizione del capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta, complessivamente, a 426.441.257,20 euro suddiviso in:

- numero 506.953.179 azioni ordinarie, prive di valore nominale aventi godimento regolare;
- numero 210.988.201 azioni di categoria B, convertibili in azioni ordinarie, prive del valore nominale e del diritto di voto, non destinate alla quotazione.

Sempre in data 14 aprile 2014, l'attestazione dell'avvenuta esecuzione all'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione, unitamente allo Statuto aggiornato, è stata depositata e iscritta, ai sensi di legge, presso il registro delle imprese di Milano.

Si evidenzia che gli Amministratori della Società, già alla data del 9 aprile u.s., sulla scorta delle iniziative individuate da parte del *management* (che riguardavano azioni di mitigazione delle previste uscite di cassa ed attività incrementalmente - sul piano della riduzione dei costi e dell'incremento dei ricavi - rispetto alle previsioni delle *Guidelines*, da sviluppare in maniera organica e puntuale in un nuovo piano industriale) e presentate ai principali finanziatori

nonché azionisti della Società, i quali hanno dimostrato la loro disponibilità di massima (poi formalizzata per iscritto) a supportare la Società mediante operazioni finalizzate a coprire i fabbisogni previsti per il tempo necessario e funzionale alla definizione con gli stessi di una più strutturale operazione, hanno ritenuto ragionevole l'aspettativa che fosse probabile conseguire l'equilibrio finanziario e patrimoniale coerente con le necessità evidenziate nelle *Guidelines* e tale da consentire al Gruppo di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale.

Le valutazioni degli Amministratori circa le azioni per la necessaria copertura del fabbisogno finanziario, oltre a tenere conto della richiamata disponibilità di supporto da parte dei principali finanziatori nonché azionisti della Società, si sono basate innanzitutto sull'analisi dei principali eventi che portano ad assorbimenti delle disponibilità liquide, ovvero:

- *equity injections* nelle iniziative partecipate, al fine di consentire a queste ultime di adempiere le proprie obbligazioni contrattuali verso i propri finanziatori, che in gran parte si identificano proprio nei principali finanziatori della Società;
- obbligazioni proprie della Società ancora verso i Finanziatori i quali rientrano nella compagine societaria di Prelios S.p.A..

In particolare, gli Amministratori hanno basato le proprie ragionevoli assunzioni su:

- specifici interventi di mitigazione degli impegni finanziari (ad oggi individuati, perseguiti ed in parte già raggiunti) idonei a fronteggiare il rilevato fabbisogno di cassa, prevedendosi lo sviluppo di azioni di riduzione/eliminazione di previsti impegni finanziari ovvero il differimento degli stessi nel tempo di manifestazione, sia nel breve che nel medio termine, al fine di rendere tali impegni sostenibili per il Gruppo in coerenza con il miglioramento atteso della capacità di generare cassa ed uno strutturale riequilibrio della situazione finanziaria;
- ulteriori linee di azione in ambito "*cost efficiency*" e sviluppo del *business*, come di seguito meglio rappresentato.

In data 12 giugno, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2014-2016 del Gruppo (il "Piano"), elaborato sulla base delle *Guidelines* 2014-2016 precedentemente definite il 9 aprile ed integrato degli effetti delle azioni di mitigazione degli impegni finanziari (ulteriormente sviluppate ed affinate) nonché delle ulteriori linee di azione identificate con l'obiettivo della riduzione dei costi e dello sviluppo del *business* in misura superiore rispetto a quanto stimato nel Piano Fenice e nelle *Guidelines* 2014-2016.

Il 19 giugno, si è tenuta l'Assemblea della Società che ha approvato il bilancio dell'esercizio 2013, che evidenzia perdite superiori ad un terzo del capitale sociale, con riferimento a quanto risultante dalla Situazione Patrimoniale della Società al 31 dicembre 2013, rideterminata riflettendo gli effetti del successivo aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione obbligatoria del "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019". La medesima Assemblea ha deliberato di non procedere all'adozione di provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile, rinviandone l'adozione (ove dovuti) a data da proporsi dal Consiglio di Amministrazione e, comunque, nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 del

medesimo art. 2446 del codice civile, tenuto altresì conto delle iniziative, assunte ed in programma, comunicate e illustrate nella Relazione degli Amministratori predisposta ai sensi di legge e sottoposta all'Assemblea.

PIANO INDUSTRIALE 2014 - 2016

In data 12 giugno, come già ricordato, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2014-2016 del Gruppo, ove, anche a seguito della positiva interazione con i principali soggetti azionisti finanziatori della Società e tenuto conto dell'evoluzione del mercato, sono state riviste le proiezioni economico finanziarie e delineati gli obiettivi strategici, cui seguiranno tutte le correlate attività di implementazione e verifica, anche in relazione agli accordi in essere con i soggetti finanziatori della Società. Il Piano, sviluppato in un'ottica *stand alone*, non considera gli effetti derivanti dalla stipula di eventuali accordi societari o commerciali di natura straordinaria.

La Società conferma il modello di *business in pure management company*, nell'ottica di concludere il riposizionamento entro il triennio per diventare l'*asset manager* di riferimento di investitori internazionali ed istituzionali. Il Gruppo Prelios si focalizzerà sulla Piattaforma Servizi e nel consolidamento sul mercato secondo due direttrici (i) gestione, effettuata da Prelios SGR, attiva nell'*asset management*, e Prelios Credit Servicing, che opera nel *management* di portafogli NPLs; e (ii) servizi immobiliari, attraverso il polo Prelios *Integrated Services* che offre servizi di *property* e servizi tecnici in Italia e in Germania. La Piattaforma Servizi, a seguito della progressiva riduzione della dipendenza dal mercato *captive* conseguente alla strategia di dismissione dei co-investimenti, dovrà riposizionarsi attraverso l'acquisizione di mandati di servizi dal mercato terzo al Gruppo. Nel contempo, è fissato l'obiettivo di aumentare la presenza delle società operative nel segmento *premium* dei mercati serviti, ossia quello con marginalità più elevate e con una durata dei contratti pluriennale. Ad integrazione dell'intensa attività di *business development* in corso, gli obiettivi della Piattaforma Servizi - in termini di incremento delle masse gestite e dei ricavi conto terzi - sono stati definiti assumendo sinergie operative e di *business* con le principali banche azioniste.

Per quanto riguarda, invece, i co-investimenti immobiliari, è previsto un intenso programma di dismissioni delle partecipazioni, volto alla sostanziale uscita definitiva da tale linea di business entro il 2018. In questo contesto, potrebbe essere valutato anche un possibile progetto di valorizzazione complessiva delle partecipazioni al fine di accelerare il conseguimento dell'obiettivo.

Considerando l'obiettivo di migliorare le *performance* economiche e finanziarie emerse dalle *Guidelines* 2014-2016, oltre alle descritte nuove iniziative di sviluppo del *business* (in relazione al quale l'avvio del nuovo piano di attività commerciali sta già producendo effetti positivi), il Gruppo Prelios ha previsto le seguenti linee di intervento:

- adozione di un insieme di misure di natura finanziaria volte a bilanciare i flussi di cassa in entrata ed uscita, fronteggiando il fabbisogno di cassa inizialmente stimato nelle *Guidelines*;
- azioni di *cost efficiency*, volte a razionalizzare ulteriormente la struttura dei costi del Gruppo, senza penalizzare lo sviluppo e la fidelizzazione delle eccellenze umane.

Più in particolare, gli interventi individuati nel Piano Industriale 2014 – 2016 per fronteggiare il fabbisogno di cassa, inizialmente evidenziato nelle *Guidelines*, prevedono lo sviluppo di azioni di mitigazione degli impegni finanziari, connesse alla loro riduzione e/o al differimento nel tempo di manifestazione, sia nel breve che nel medio termine, al fine di rendere tali impegni sostenibili per il Gruppo in coerenza con uno strutturale riequilibrio della posizione finanziaria. A tal fine, sono state individuate diverse linee di intervento – una delle quali ad oggi già interamente realizzata, altre sostanzialmente raggiunte ma ancora da formalizzare ed infine alcune ragionevolmente perseguibili nel breve termine - riassumibili nel (i) avvenuto differimento successivamente al 2016 del pagamento di oneri contrattuali in relazione a cessione di quote partecipative avvenute nel passato per circa 10 milioni di euro, (ii) ottenimento di *waiver* all'impegno ad effettuare una contribuzione ad una partecipata in liquidazione per circa 5 milioni di euro, (iii) eventuale pagamento di un *settlement* da *claim* legale successivamente al 2016 per circa 3 milioni di euro, (iv) *standstill* principali *equity injection* nelle iniziative partecipate con quote di minoranza qualificata da negoziare individualmente con ciascun *partner* e con le rispettive banche finanziatrici per circa 24 milioni di euro, (v) ottenimento di *waiver* ad alcuni aspetti degli attuali accordi di finanziamento della Capogruppo, tra cui, in particolare, le tempistiche di rimborso dei flussi di cassa che deriveranno dalla cessione delle attività di co-investimento (meccanismo di rimborso del debito Senior 65%-35%) da rendere coerenti, per importi e scadenze, alla capacità del Gruppo di generare risorse finanziarie dalla propria attività complessiva.

In merito all'incremento dei ricavi, si segnala che, nell'attesa di un crescente sviluppo e rilancio delle attività di gestione e servizi immobiliari prevalentemente a favore di clienti terzi – a seguito del riposizionamento organizzativo delle varie società di gestione e servizi e del potenziamento commerciale delle stesse implementato nell'ultimo esercizio – il Gruppo ha avviato lo sviluppo di numerose iniziative di *business development* per l'assunzione di nuovi mandati e/o l'incremento delle masse gestite. In particolare, si segnala che il Gruppo è attualmente impegnato:

- nella partecipazione alle più rilevanti operazioni in Italia per la valorizzazione di patrimoni con sottostante o *collateral* immobiliare, agendo di volta in volta con *partner* gestionali ed *equity provider* diversi con cui sono in corso negoziazioni avanzate, riguardanti la strutturazione e la gestione di veicoli per l'acquisto - per conto di investitori terzi - di patrimoni immobiliari (sia nell'ambito di c.d. "sale & lease back" che per la dismissione di *asset* "non strumentali"), di portafogli di *non performing loans* e di c.d. "asset repossessed" di titolarità di banche e società di leasing;
- nella strutturazione di nuovi fondi immobiliari (anche mediante subentro nella gestione di fondi già esistenti gestiti da terze società di gestione del risparmio) e/o nell'ampliamento di quelli attualmente già operativi facenti parte del perimetro gestionale di Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;
- nella gestione delle attività di *business development* in un'ottica sinergica tra le varie società di servizi del Gruppo, al fine di massimizzare la creazione di valore, fermi restando i presidi e le prerogative di indipendenza ed autonomia gestionale tipiche dei soggetti giuridici (pur tenuto conto della disciplina dell'attività di direzione e coordinamento nell'ambito dei gruppi societari) e che, in particolare, caratterizzano talune società del Gruppo in considerazione della normativa di legge e regolamentare

ad esse applicabili (Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e Prelios Credit Servicing S.p.A.);

- nello sviluppo della piattaforma di servizi presente in Germania, focalizzata sulla gestione di *asset* ad uso commerciale, con il duplice ed estremamente sinergico obiettivo di (i) condividere *know how* gestionale; (ii) supportare investitori istituzionali italiani in investimenti immobiliari esteri e (iii) convogliare investitori istituzionali tedeschi sul mercato italiano, il tutto sfruttando uno degli importanti punti di forza del Gruppo, ossia la presenza oltre i confini nazionali.

INIZIATIVE ASSUNTE ED INDIVIDUATE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E PER IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI CONTINUITA' AZIENDALE.

Quale opportuna premessa, si ricorda che la Società è stata interessata nel corso del 2013 da un'operazione straordinaria volta a perseguire il rafforzamento patrimoniale e finanziario mediante la ricapitalizzazione ed il riequilibrio della struttura finanziaria attraverso la conversione di parte dei debiti e la rimodulazione dei piani di rimborso e remunerazione dei debiti finanziari residui, nonché l'ingresso di un partner industriale, che si è, come noto, perfezionata solo nel mese di agosto 2013, determinando una situazione di attesa da parte del mercato nei confronti del Gruppo (l' "Operazione Straordinaria").

Dal punto di vista gestionale non è stato, quindi, possibile sviluppare ed implementare, nei tempi inizialmente programmati, tutte le iniziative necessarie per il rapido rilancio delle prospettive della Società che non ha potuto, quindi, conseguire pienamente i risultati previsti nel piano approvato nell'ambito dell'Operazione Straordinaria e asseverato ai sensi dell'art. 67 della L.F. (il "Piano Fenice"); il tutto, peraltro, in uno scenario di mercato caratterizzato da persistente debolezza e rilevante incertezza sia sui tempi che sulla dimensione di una ripresa la quale ha iniziato a manifestare i primi timidi segnali solo all'inizio del 2014.

Conclusa l'Operazione Straordinaria con successo, sono state avviate le attività di consolidamento delle iniziative per lo sviluppo del *business* sopra descritte, coerentemente con la strategia di riposizionamento in polo di riferimento nella gestione di patrimoni e servizi immobiliari e finanziari per investitori terzi.

Come già richiamato, nella riunione del 9 aprile 2014, il Consiglio di Amministrazione di Prelios, in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2013, preso atto dei risultati (significativamente inferiori rispetto alle previsioni del Piano Fenice), nelle more dell'aggiornamento e rimodulazione del piano industriale, ha previamente approvato le *Guidelines* del Gruppo per il periodo 2014-2016, che individuavano le linee strategiche per la crescita del Gruppo Prelios nell'ambito della Piattaforma Servizi, mentre per quanto riguarda l'area *Investment*, si confermava la progressiva integrale dismissione delle partecipazioni in co-investimento.

Le *Guidelines* 2014 - 2016 evidenziavano l'attesa di risultati economici negativi nel triennio (anche prima di eventuali svalutazioni immobiliari, non prevedibili e comunque dipendenti dalle condizioni del mercato), unitamente ad un assorbimento di cassa che - in assenza di azioni correttive - comportavano un fabbisogno finanziario complessivo già a partire dal 2014, non sostenibile dal Gruppo. Tali previsioni, in assenza del piano d'azione i cui effetti sono stati poi riflessi nel Piano Industriale 2014 - 2016, determinavano incertezze tali da far

sorgere significativi dubbi sulla capacità della Società e del Gruppo ad operare in continuità. A fronte di ciò, sono state in particolare identificate linee d'azione per l'incremento dei ricavi e la riduzione dei costi (sono quelle già in precedenza descritte), mentre per la copertura del fabbisogno finanziario sono state da subito intraprese negoziazioni con i principali Finanziatori nonché azionisti della Società, che – sulla base dei rapporti intercorsi – hanno dimostrato la loro disponibilità di massima a eventualmente supportare la Società mediante operazioni finalizzate a coprire i fabbisogni previsti per il tempo necessario e funzionale alla definizione con detti stessi soggetti di una più strutturale operazione di equilibrio finanziario e patrimoniale e tale da consentire al Gruppo di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale.

Sulla scorta delle iniziative individuate da parte del *management* (che riguardavano azioni di mitigazione delle previste uscite di cassa ed attività incrementali - sul piano della riduzione dei costi e dell'incremento dei ricavi - rispetto alle previsioni delle *Guidelines*, da sviluppare in maniera organica e puntuale in un nuovo piano industriale) e presentate ai principali finanziatori nonché azionisti della Società; preso altresì atto che i soggetti da ultimo indicati hanno formalizzato la loro disponibilità di massima a supportare la Società mediante operazioni finalizzate a coprire i fabbisogni previsti per il tempo necessario e funzionale alla definizione con gli stessi di una più strutturale operazione, gli amministratori della Società, già alla data del 9 aprile u.s., hanno ritenuto ragionevole l'aspettativa che fosse probabile conseguire l'equilibrio finanziario e patrimoniale coerente con le necessità evidenziate nelle *Guidelines* e tale da consentire al Gruppo di continuare ad operare in una situazione di continuità aziendale e pertanto hanno conseguentemente confermato l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio 2013.

Le valutazioni degli Amministratori circa le azioni per la necessaria copertura del fabbisogno finanziario si sono basate innanzitutto sull'analisi dei principali eventi che portano ad assorbimenti delle disponibilità liquide, ovvero:

- *equity injections* nelle iniziative partecipate, al fine di consentire a queste ultime di adempiere le proprie obbligazioni contrattuali verso i propri finanziatori, che in gran parte si identificano proprio nei principali finanziatori della Società;
- obbligazioni proprie della Società ancora verso i Finanziatori i quali rientrano nella compagine societaria di Prelios S.p.A..

In particolare, gli Amministratori hanno basato le proprie ragionevoli assunzioni su:

- specifici interventi di mitigazione degli impegni finanziari (ad oggi individuati, perseguiti ed in parte già raggiunti) idonei a fronteggiare il richiamato fabbisogno di cassa, prevedendosi lo sviluppo di azioni di riduzione/eliminazione di previsti impegni finanziari ovvero il differimento degli stessi nel tempo di manifestazione, sia nel breve che nel medio termine, al fine di rendere tali impegni sostenibili per il Gruppo in coerenza con il miglioramento atteso della capacità di generare cassa e uno strutturale riequilibrio della situazione finanziaria;
- ulteriori azioni in ambito "*cost efficiency*" e sviluppo del *business*.

La Società ha, quindi, definito nel Consiglio di Amministrazione del 12 giugno – peraltro in un quadro di linee strategiche coerenti con il Piano Fenice – il Piano Industriale 2014-2016, basandosi su elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e tenuto comunque conto della difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario, che non

permette di escludere ulteriori crisi che dovessero colpire i mercati finanziari o un aggravamento dei fattori che hanno determinato le attuali condizioni di deterioramento dello scenario generale di riferimento e del mercato immobiliare in particolare.

La Società ritiene che il Piano Industriale 2014-2016, pur evidenziando ancora risultati in perdita nel prossimo triennio, con conseguente erosione del patrimonio netto, sia sfidante, ma concreto e realizzabile, e si basa su una serie di assunzioni realistiche (anche se naturalmente richiederanno verifiche costanti e puntuali). Il Piano è caratterizzato da tre principali componenti tra loro connesse e interdipendenti:

- una serie di misure di mitigazione e di ristrutturazione finanziaria, che rappresentano le condizioni necessarie per garantire la continuità delle Società e del Gruppo e la sostenibilità del Piano, oltre che per fronteggiare il fabbisogno finanziario stimato nelle *Guidelines* prima degli effetti attesi dalle suddette azioni di mitigazione;
- una crescita organica ed una profittabilità stimata sostanzialmente in linea con gli obiettivi di crescita percentuale dei ricavi, rispetto ad una base 2013 inferiore alle previsioni per importi che non potranno essere recuperati nel prossimo triennio, e profittabilità che già il Piano Fenice includeva ove si tenesse in considerazione il medesimo perimetro di riferimento, mutato come noto per effetto principalmente dell'operazione di cessione del portafoglio immobiliare tedesco DGAG e della correlata piattaforma di servizi residenziale in Germania;
- progressiva e consistente riduzione dei costi generali della Società sia per allineare la sua struttura ai migliori *benchmark* di mercato, sia per tenere conto della riduzione prevista dei volumi di attività amministrativa conseguenti alla dismissione del portafoglio investimenti.

Gli Amministratori ritengono che le azioni individuate per garantire la continuità aziendale nell'arco di Piano siano adeguate a fronteggiare le identificate incertezze e che, in base alle negoziazioni in fase avanzata poste in essere in particolare con i soggetti finanziatori - anche in relazione alla manifestata disponibilità a sostenere il risanamento finanziario indicato nel Piano Industriale 2014-2016 - si possa pervenire, in tempi ragionevolmente brevi e comunque compatibili con le esigenze della Società, alla finalizzazione delle azioni di mitigazione individuate, consentendo di continuare ad operare in continuità, disponendo della liquidità necessaria a coprire i fabbisogni di cassa di breve e medio termine entro limiti sostenibili per il Gruppo. In caso di mancata finalizzazione delle azioni individuate ed ancora in fase di esecuzione, nella misura e secondo le tempistiche necessarie, potrebbero emergere invece incertezze tali da far sorgere significativi dubbi in merito alla continuità aziendale, da valutarsi - in ogni caso - in un quadro complessivo che tenga conto della relativa entità dell'eventuale mancata finalizzazione e del contesto evolutivo di gestione e risultati conseguiti, come di seguito evidenziato.

In particolare, nel presupposto di una prevista generale condivisione da parte dei Finanziatori del Piano Industriale 2014-2016 ed allo scopo di contribuire positivamente all'implementazione ed esecuzione di detto Piano, Prelios ritiene che le richieste avanzate - tra cui la riduzione dell'attuale ammontare della percentuale del 65% per la determinazione dell'ammontare dei Proventi Netti da destinare al rimborso anticipato del Finanziamento Senior - possano concludersi, visto l'avanzato stato delle negoziazioni, con il completamento dell'iter deliberativo dei soggetti finanziatori e la conseguente

formalizzazione dei relativi accordi, sostanzialmente in linea con le rispettive necessità ed in tempi ragionevolmente brevi (tenuto conto della complessità dei relativi processi nell'ambito delle rispettive strutture delle banche interessate) e comunque compatibili con le esigenze della Società.

Va peraltro evidenziato che l'incisiva attività di gestione condotta negli ultimi mesi dal management ha consentito al Gruppo di realizzare un temporaneo miglioramento delle disponibilità liquide, grazie ad una serie di azioni volte a favorire il bilanciamento di *cash in* e *cash out*, relativi sia alla piattaforma di servizi che alla piattaforma investment, oltre ad un marginale miglioramento dei risultati complessivi rispetto alle previsioni di Piano.

In considerazione, poi, dell'avanzato stato delle discussioni con i principali Finanziatori della Capogruppo, che sono peraltro significativamente coinvolti anche in molti dei veicoli di investimento, sulla base delle negoziazioni in corso e della disponibilità di massima dagli stessi già dimostrata a supportare le necessità del Gruppo, gli Amministratori di Prelios ritengono che anche le altre sopra menzionate azioni correttive - in termini di riduzione e/o differimento nel tempo di manifestazione di alcuni impegni finanziari - possano essere ragionevolmente completate in misura ed in tempi tali da consentire al Gruppo di fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa e quindi di continuare ad operare in continuità.

Successivamente all'approvazione del Piano Industriale 2014-2016, l'esperto indipendente, dott. Civetta, che ha rilasciato a suo tempo asseverazione ex art. 67 L.F., è stato incaricato del monitoraggio degli scostamenti tra il nuovo Piano ed il Piano Fenice, in particolare in merito a: i) la valutazione dell'impostazione strategica del "Piano Industriale 2014-2016" e la significatività degli scostamenti registrati a consuntivo e prospettici rispetto al "Piano Fenice"; ii) gli impatti derivanti dalle prospettate azioni di "cost efficiency", di "recupero dei volumi di ricavi", di "mitigazione" e di "revisione del meccanismo di rimborso del Finanziamento Senior" previste dal "Piano Industriale 2014-2016" approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 giugno 2014, in relazione all'obiettivo di risanamento aziendale di cui al "Piano Fenice"; iii) la rilevanza degli eventuali effetti combinati derivanti dall'analisi delle suddette variazioni sulla fattibilità del "Piano Industriale 2014-2016" e la valutazione di sostanziale continuità e coerenza con il "Piano Fenice".

In proposito, l'esperto indipendente ha concluso la propria attività esprimendo il parere che gli effetti complessivi degli scostamenti rilevati nel "Piano Industriale 2014-2016" rispetto al "Piano Fenice", sui ricavi, sui principali margini economici e sul *cash flow* - ove considerati unitariamente nel loro effetto complessivo - alla luce della conferma della strategia aziendale, in termini di dismissioni e di focalizzazione sul *core business* dei servizi, pur se in valore assoluto rilevanti, sotto il profilo della valutazione di sostanzialità non impediscono il risanamento, in quanto, come evidenziato nel "Piano Industriale 2014-2016", tutte le misure correttive previste, se interamente attuate, realizzano un *trend* di riequilibrio economico e finanziario, sia pure con una rimodulazione in termini di tempistica rispetto a quanto previsto inizialmente nel Piano Fenice. Pertanto, all'esito di tutte le misure previste nel Piano Industriale 2014-2016", ivi comprese le "azioni di mitigazione" e di "rimodulazione del rimborso del finanziamento Senior", il Gruppo, così come verificato nel 2013 nella relazione di attestazione ex art. 67 L.F., appare tuttora, in relazione a quanto a suo tempo attestato, in condizione di ripristinare condizioni di equilibrio economico e finanziario, sull'assunto della realizzazione di tutte le previsioni ed azioni ivi previste, in sostanziale continuità e coerenza - quanto all'obiettivo del risanamento aziendale - con il "Piano Fenice".

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 2014. 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, e di cui è fornita dettagliata riconciliazione alle misure contabili nell'Allegato A, vengono isolate le seguenti grandezze: "Oneri di ristrutturazione" e "Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari" come meglio illustrate nel paragrafo successivo.

L'indicatore che meglio riflette la *performance* dell'attività della Piattaforma di Gestione e dell'Attività di Investimento del Gruppo è il "Risultato operativo 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.

A seguito dell'accordo raggiunto dalla *joint venture* Solaia RE S.à.r.l. per la cessione delle quote delle società immobiliari proprietarie del portafoglio residenziale tedesco conosciuto come DGAG (Deutsche Grundvermögen AG) ed il trasferimento di parte della piattaforma di Prelios Deutschland GmbH (società controllata al 100% da Prelios S.p.A.) che fornisce i servizi tecnici ed amministrativi al suddetto portafoglio residenziale, per omogeneità di trattamento, alcune poste dello stato patrimoniale e del conto economico precedente sono state rideterminate, per evidenziare separatamente gli effetti dell'operazione in coerenza con quanto previsto dall'IFRS 5. In particolare i dati economico-patrimoniali relativi ai primi nove mesi del 2014, di seguito esposti e commentati non sono inclusivi dei dati concernenti la quota parte della *Business Unit* tedesca oggetto di dismissione nel 2014, al termine di un processo di negoziazione iniziato alla fine del 2013, che in ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS5 sono stati classificati in un'apposita riga afferente alle attività/passività destinate ad essere cedute. Parimenti, anche i dati economici riferibili ai primi nove mesi del 2013 sono stati classificati nell'apposita riga sopra menzionata.

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013
Ricavi consolidati:	51,1	53,1
di cui servizi	50,5	48,8
di cui altri	0,6	4,3
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	8,7	5,1
Holding risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(8,6)	(8,6)
Totale Piattaforma di Gestione & Holding : Risultato operativo della gestione	0,1	(3,5)
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(7,2)	(5,8)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,3)	(6,4)
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	4,2	6,7
Attività di Investimento: perdita da valutazione portafoglio NPL	(1,3)	(4,6)
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(7,6)	(10,1)
Risultato operativo della gestione	(7,5)	(13,6)
Oneri finanziari	(16,3)	10,1
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(23,8)	(3,5)
Oneri di ristrutturazione	(2,3)	(6,0)
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(23,6)	(29,0)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(49,7)	(38,5)
Oneri fiscali	(3,2)	(6,8)
Risultato netto	(52,9)	(45,3)
Interessenze di terzi	0,6	0,4
Risultato di competenza al lordo delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(52,3)	(44,9)
Risultato derivante dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	3,9	0,7
Risultato di competenza al netto delle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(48,4)	(44,2)

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

I ricavi consolidati al 30 settembre 2014 ammontano a 51,1 milioni di euro rispetto a 53,1 milioni di euro dei primi nove mesi del 2013. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, estera e italiana, al 30 settembre 2014 sono pari a 50,5 milioni di euro in aumento rispetto ai 48,8 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo 2013 grazie alla buona performance dei servizi integrati.

Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo di 7,5 milioni di euro in miglioramento rispetto al risultato consuntivato al 30 settembre 2013, negativo per 13,6 milioni di euro: Il miglioramento è attribuibile sia alla piattaforma di gestione (che passa da una perdita di 3,5 milioni di euro di settembre 2013 ad un risultato positivo di 0,1 milioni di euro del settembre 2014) sia all'attività di investimento (con particolare riferimento al risultato da valutazione del portafoglio NPL, negativo per 1,3 milioni al 30 settembre 2014 a fronte di un valore parimenti negativo di 4,6 milioni di euro al 30 settembre 2013). Al netto della perdita da valutazione del portafoglio NPL il risultato operativo della gestione è negativo per 6,2 milioni rispetto a 9 milioni di euro dello stesso periodo del 2013.

La voce "oneri finanziari" è negativa per 16,3 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 10,1 milioni di euro al 30 settembre 2013 che beneficiava degli effetti dell'operazione di rimodulazione del debito sia per quanto riguarda le nuove condizioni di remunerazione che per l'ammontare rideterminato del debito finanziario con particolare riferimento all'impatto netto positivo di iscrizione al *fair value* delle nuove linee per 39,9 milioni di euro.

Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari al 30 settembre 2014 ammontano a 23,6 milioni di euro rispetto al valore negativo di 29,0 milioni di euro del periodo omogeneo del 2013 e riflettono gli adeguamenti di valore degli assets (principalmente in Italia) derivanti dall'aggiornamento delle valutazioni degli esperti indipendenti (in particolare con riferimento alle quote detenute indirettamente nel Fondo Tecla) e dal perfezionamento di accordi preliminari di vendita (quali le quote detenute nel Fondo Olinda).

Gli oneri di ristrutturazione ammontano a 2,3 milioni di euro a fronte di 6,0 milioni di euro dei primi nove mesi del 2013 ed includono principalmente svalutazioni di crediti effettuate a sostegno della continuità aziendale di partecipate nell'ambito di piani di ristrutturazione finanziaria già formalizzati o in stato di avanzata negoziazione.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 3,2 milioni di euro a fronte di 6,8 milioni di euro al 30 settembre 2013 e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo include principalmente il reversal di imposte anticipate e IRAP.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 30 settembre 2014 è negativo per 48,4 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato al 30 settembre 2013 di 44,2 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione ⁹

Le attività di gestione (*fund & asset management*) ed i servizi specialistici di *Property & Project Management e Agency* e quelli connessi alla gestione dei *Non Performing Loan (credit servicing)*, hanno consuntivato al 30 settembre 2014 un risultato positivo pari a 8,7 milioni di euro rispetto a 5,1 milioni di euro al 30 settembre 2013. La variazione positiva è imputabile principalmente alle società di servizi in Italia ed in particolare ai servizi di *agency e credit servicing*.

La piattaforma di gestione, *core business* del Gruppo, conferma il recupero del fatturato invertendo la tendenza rispetto ai periodi precedenti che avevano registrato una netta flessione.

Le spese generali ed amministrative hanno comportato al 30 settembre 2014 un onere di 8,6 milioni di euro in linea con il dato consuntivato al 30 settembre 2013. Complessivamente il risultato dell'attività di gestione inclusivo delle spese generali ed amministrative è stato positivo di 0,1 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 3,5 milioni di euro del periodo omogeneo del 2013.

⁹ 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.

Attività di Investimento¹⁰

Nel corso dei primi nove mesi del 2014 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo ante perdita da valutazione del portafoglio NPL negativo per 6,3 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 5,5 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo del 2013. Considerando l'impatto negativo della perdita da valutazione del portafoglio *Non Performing Loan*, rispettivamente di 1,3 milioni di euro al 30 settembre 2014 e 4,6 milioni di euro al 30 settembre 2013, il risultato operativo della gestione risulta negativo per 7,6 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti negativo di 10,1 milioni di euro nel 2013.

Nel corso dei primi nove mesi del 2014 sono state realizzate vendite¹¹ di immobili per 375,7 milioni di euro (90,1 milioni di euro pro quota) a fronte di 303,6 milioni di euro consuntivati al 30 settembre 2013 (46,5 milioni di euro pro quota). La Società ha realizzato le proprie transazioni immobiliari a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value così come avvenuto al 30 settembre 2013.

Gli affitti totali¹² nel corso dei primi nove mesi del 2014 sono pari a 158,5 milioni di euro a fronte di 272,50 milioni di euro consuntivati al 30 settembre 2013; il pro quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 36,2 milioni di euro (73,2 milioni di euro al 30 settembre 2013).

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 nei primi nove mesi del 2014 hanno pesato complessivamente per 23,6 milioni di euro e si riferiscono per 23,4 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Italia e per 0,2 milioni di euro al portafoglio immobiliare in Germania.

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

¹¹ Il valore è determinato sommando alle vendite di immobili realizzate dalle società consolidate, le vendite al 100% di immobili delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa al 30 settembre 2014 con una quota di almeno il 5%.

¹² Il valore è determinato sommando agli affitti realizzati dalle società consolidate, gli affitti al 100% delle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5% al 30 settembre 2014.

4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

Nella seguente tabella viene fornita una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale al 30 settembre 2014 confrontato con il 31 dicembre 2013.

(milioni di euro)	SETTEMBRE 2014	DICEMBRE 2013
Immobilizzazioni	334,7	353,2
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	272,6	290,5
di cui goodwill	56,4	56,4
Capitale Circolante Netto	19,8	14,7
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	29,5	26,4
Capitale Netto Investito	383,9	394,3
Patrimonio Netto	122,8	(66,3)
di cui Patrimonio netto di competenza	120,4	(69,1)
Fondi	63,9	71,2
PFN attività in funzionamento	197,2	388,4
Totale coperture destinate ad essere cedute	0,0	1,0
Totale a copertura Capitale Netto Investito	383,9	394,3

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (158,0 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (94,2 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (11,7 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (9,8 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di settembre 2014 e dicembre 2013 includono fondi rischi su partecipazioni rispettivamente per 1,1 milioni di euro e 12,6 milioni di euro.

Le immobilizzazioni al 30 settembre 2014 ammontano a 334,7 milioni di euro a fronte di 353,2 milioni di euro al 31 dicembre 2013. La riduzione è riconducibile principalmente al risultato consuntivato dalle *joint venture* partecipate, che include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 22,9 milioni di euro derivante dalle svalutazioni immobiliari.

Il Capitale Circolante Netto al 30 settembre 2014 è pari a 19,8 milioni di euro a fronte di 14,7 milioni di euro consuntivati al 31 dicembre 2013.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto rappresenta l'effetto stimato delle distribuzioni di cassa attese dall'operazione di cessione del Gruppo DGAG.

Il patrimonio netto consolidato è positivo per 122,8 milioni di euro ed il patrimonio netto di competenza è positivo di 120,4 milioni di euro con una variazione rispetto al precedente esercizio di 189,5 milioni di euro sostanzialmente dovuta per 236,5 milioni di euro all'aumento di capitale conseguente all'automatica esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019" parzialmente compensato dal risultato netto negativo di competenza pari 48,4 milioni di euro.

La Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2014 è passiva per 197,2 milioni di euro. Il netto miglioramento rispetto ai 388,4 milioni di euro al 31 dicembre 2013 è riconducibile al beneficio derivante dall'operazione di aumento di capitale a seguito della conversione del prestito obbligazionario convertendo, parzialmente compensato dall'assorbimento netto di cassa del periodo.

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel corso dei primi nove mesi del 2014.

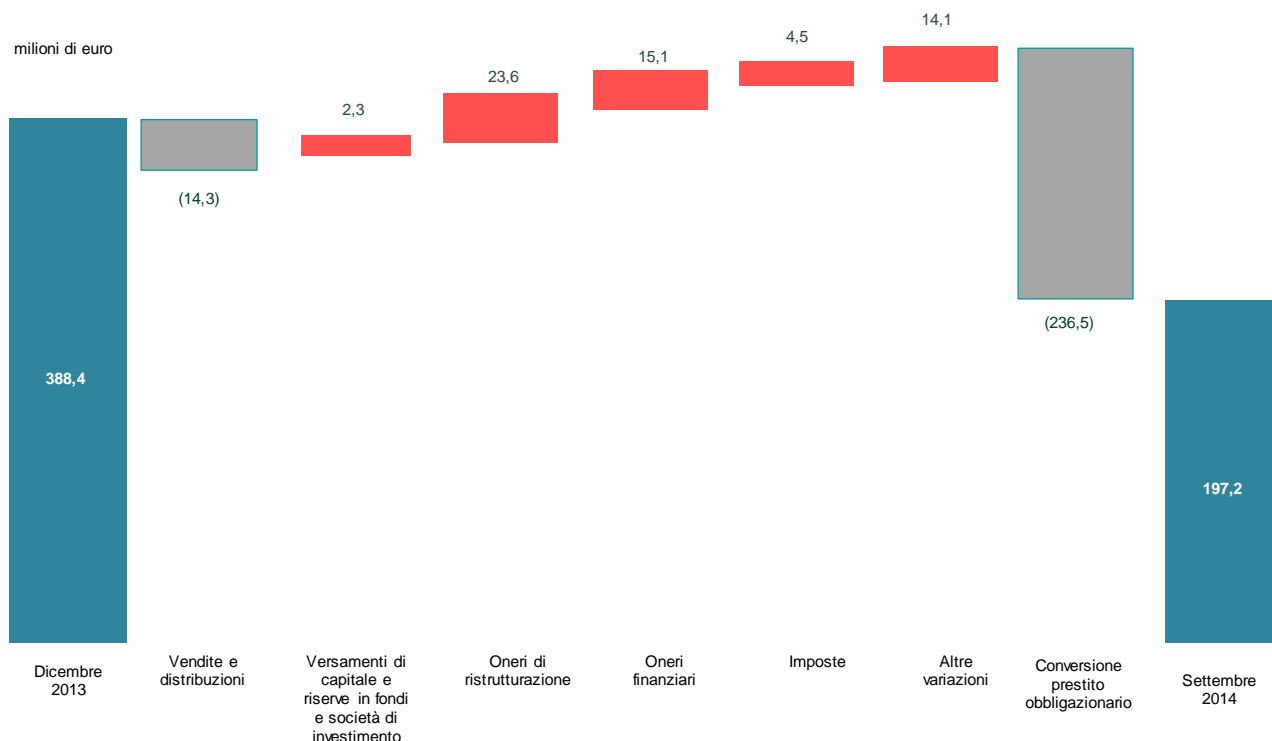
La variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2013, pari a 191,2 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- aumento di capitale conseguente all'automatica esecuzione al rimborso anticipato obbligatorio del "Prestito Convertendo Prelios 2013-2019", per 236,5 milioni di euro;
- flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento per 14,3 milioni di euro.

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

- contribuzione di equity nelle società di investimento e nei fondi partecipati per 2,3 milioni di euro;
- oneri di ristrutturazione per 23,6 milioni di euro (di cui 10,1 milioni di euro senza impatto monetario)
- sostenimento di oneri finanziari per 15,1 milioni di euro (di cui 14,1 milioni di euro senza impatto monetario);
- imposte per 4,5 milioni di euro;
- altri eventi in buona parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 14,1 milioni di euro.

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



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 Investimento¹³. 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 2014	SETTEMBRE 2013	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013	SETTEMBRE 2014	SETTEMBRE 2013
Piattaforma di gestione	7,3	5,0	2,2	2,9	(0,3)	(0,3)	(0,5)	(2,5)	(8,6)	(8,6)	0,1	(3,5)
Attività di investimento	(5,4)	(9,6)	0,2	0,5	(1,2)	(2,2)	0,1	5,8	0,0	0,0	(6,3)	(5,5)
Perdita da valutazione portafoglio NPL	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,3)	(4,6)	0,0	0,0	(1,3)	(4,6)
Risultato operativo della gestione	1,9	(4,6)	2,4	3,4	(1,5)	(2,5)	(1,7)	(1,3)	(8,6)	(8,6)	(7,5)	(13,6)

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) al 30 settembre 2014 è positivo per 1,9 milioni di euro, rispetto al valore negativo di 4,6 milioni di euro dello stesso periodo del 2013.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2014 è positivo per 7,3 milioni di euro, in aumento rispetto al valore positivo di 5,0 milioni di euro dello stesso periodo del 2013.

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

Fund Management	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	15,4	16,5
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	5,9	6,9
Ros	38%	42%
Numero fondi gestiti	26	23
Numero dipendenti	70	66

¹³ 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.

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

Al 30 settembre 2014 Prelios SGR gestisce complessivamente 26 fondi di cui 13 ordinari (e tra questi 2 quotati) e 13 speculativi, oltre ad un contratto di gestione del processo di dismissione di un portafoglio immobiliare.

I ricavi, rappresentati sostanzialmente da commissioni fisse di gestione, sono stati pari a 15,4 milioni di euro nei primi nove mesi del 2014 in riduzione di circa il 7% rispetto al valore registrato al 30 settembre 2013, scostamento dovuto principalmente all’uscita dal perimetro di gestione del fondo Spazio Industriale e alla rimodulazione delle fee di alcuni fondi il cui finanziamento è in corso di ristrutturazione e che hanno inciso complessivamente per 0,9 milioni di euro.

In merito all’attività di sviluppo di nuove iniziative, la Società ha costituito tre nuovi fondi immobiliari ordinari (Fondo “PAI – Parchi Agroalimentari Italiani, Fondo “IGEA” e Fondo “Primo RE”) e ha preso in carico la gestione di un quarto fondo (Fondo “ASCI”) portando a 26 il numero dei fondi in gestione alla data attuale:

- Il Fondo PAI – Parchi Agroalimentari Italiani promosso per la realizzazione del progetto denominato F.I.CO. (Fabbrica Italiana Contadina), porterà alla creazione nella città di Bologna, all’interno del Mercato Agro-Alimentare, di un complesso nel quale saranno condensate le eccellenze dell’enogastronomia italiana. Il Fondo è stato costituito mediante il conferimento, da parte di CAAB (Centro Agro Alimentare Bologna), dell’area su cui sviluppare il progetto e la sottoscrizione, da parte di numerosi investitori qualificati, di quote da liberarsi per cassa per un ammontare di 40,5 milioni di euro, per un importo complessivo di 95 milioni di euro.
- Il Fondo IGEA è dedicato agli investimenti in iniziative con una importante componente di sviluppo e riqualificazione immobiliare. L’operazione prevede, principalmente, che il Fondo acquisisca (mediante apporto e/o compravendita) la proprietà di aree da destinare allo sviluppo di progetti immobiliari ovvero immobili da riconvertire/ristrutturare. Il Fondo vedrà il coinvolgimento sia di investitori istituzionali con un profilo di investimento finanziario, che parteciperanno al Fondo con contribuzioni in denaro, sia di altri investitori qualificati che contribuiranno mediante apporto di beni in natura (aree, ovvero immobili). Prelios SGR ha già raccolto *commitment* per cassa per 40 milioni di euro da parte di un importante ente di previdenza per lo sviluppo di due iniziative a destinazione residenziale di cui una su un’area già apportata al Fondo.
- Il Fondo “Primo RE”, a cui la Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti (CNPADC) ha conferito la somma di 50 milioni di euro – riservandosi di incrementarla fino a complessivi 300 milioni di euro – da investire in misura non inferiore al 90% in beni immobili e diritti reali immobiliari situati sul territorio italiano a prevalente destinazione commerciale, terziario o uffici, e comunque non ad uso residenziale. Il Fondo ha già perfezionato un primo acquisto a Milano per € 37,8 milioni di euro.
- Fondo ASCI – Abitare Sostenibile Centro Italia, è un fondo partecipato dalla CDP Investimenti SGR in nome e per conto del Fondo FIA-Fondo Investimenti per l’Abitare,

e dedicato ad iniziative di Housing Sociale nel sud e centro Italia. Il Fondo ha già raccolto sottoscrizioni di quote per circa 30,1 milioni di euro.

Nel periodo di riferimento la Società ha poi proseguito l'attività di incremento delle masse dei fondi già gestiti, concludendo apporti e acquisizioni per oltre 120 milioni di euro attraverso i Fondi Enasarco Uno e Fedora.

In data 10 luglio Prelios SGR ha reso noto al mercato di aver raggiunto un accordo vincolante con Axa Real Estate e Apollo European Principal Finance Fund II per la vendita dell'intero portafoglio immobiliare residuo di Olinda – Fondo Shops, da completarsi entro il 31 dicembre 2014. L'accordo prevede la cessione in blocco degli immobili del Fondo ad un prezzo complessivo di 303 milioni di euro, di cui fino a 8 milioni di euro subordinati al raggiungimento, prima della data del *closing* previsto entro il 19 dicembre 2014, di determinate condizioni locative con riferimento ad alcuni *asset* del portafoglio. Il patrimonio residuo del Fondo è costituito da 26 immobili suddivisi tra negozi, strutture commerciali e cinema multisala, principalmente distribuiti tra Piemonte, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e Lazio. Si ricorda che il gruppo Prelios detiene complessivamente l'11,1% delle quote del Fondo Olinda.

Si segnala, infine l'importante accordo siglato tra la SGR e Secondcap Ltd – società autorizzata dalla FCA a Londra che gestisce una piattaforma di transazioni sul mercato secondario dei fondi chiusi – al fine di incrementare la liquidità degli investimenti nei fondi immobiliari riservati che la SGR ha in gestione. Grazie a questo accordo, Secondcap metterà a disposizione la propria piattaforma di investitori internazionali e i suoi servizi di supporto a vantaggio dei partecipanti dei fondi riservati gestiti dalla SGR, che possono così incrementare la liquidità delle loro quote e valorizzare i propri investimenti anche prima della naturale scadenza del fondo.

Agency	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	2,4	1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,5)	(2,8)
Volumi intermediati (milioni di euro)	34,3	26,4
Canoni locazione rinegoziati (milioni di euro)	circa 9	circa 2
Canoni locazione rinegoziati (mq)	circa 68.000	circa 31.000
Numero dipendenti	19	23

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.

I ricavi passano da 1 milione di euro a settembre 2013 a 2,4 milioni di euro a settembre 2014. Il miglioramento è riconducibile principalmente agli effetti dell'attività sottostante ai nuovi mandati di rinegoziazione dei canoni di locazione, delle vendite conseguite sul portafoglio sparso e soprattutto dalla fee contrattualmente maturata al compromesso per la

vendita di un importante portafoglio ad un investitore internazionale. Nei nove mesi del 2014 la società ha locato circa 68.000 mq a fronte di circa 31.000 mq del precedente periodo omogeneo, attestando i canoni intermediati dalla Società ad un valore pari a circa 9 milioni di euro a fronte di circa 2 milioni di euro dei nove mesi del 2013. I volumi intermediati dalla Società si attestano ad un valore pari a circa 34 milioni di euro a fronte di circa 26 milioni di euro del settembre 2013.

Nel corso del periodo in commento la società ha acquisito nuovi mandati per le attività di rinegoziazione canoni, ed in particolare con clienti terzi quali Holding dei Giochi, King Jouet, Sisal, Wind.

Il risultato dei nove mesi del 2014, negativo per 0,5 milioni di euro, risente ancora della crisi del settore immobiliare in Italia che ha determinato un significativo rallentamento del numero e delle dimensioni delle transazioni. Rispetto al dato consuntivato al 30 settembre 2013 tuttavia si manifestano i benefici dell'ulteriore azione di contenimento costi iniziata nel corso del 2013 e del processo di ristrutturazione e riposizionamento strategico dell'offerta commerciale, che ha portato la società a concentrarsi in via esclusiva sia sull'intermediazione istituzionale che su operatori internazionali di capital market.

Al 30 settembre 2014 il portafoglio di mandati di vendita da clienti terzi ammonta a 1.641¹⁴ milioni di euro.

Valuations	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	3,1	2,8
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,4	0,4
Ros	13%	14%
Numero valutazioni Loan Services	circa 5.000	circa 11.000
Numero dipendenti	12	11

La controllata Prelios Valuations & e-Services S.p.A. è uno dei principali operatori indipendenti nazionali nel settore delle valutazioni di singoli immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale. Con circa 13.000 perizie eseguite nel 2013, è inoltre tra le società leader in Italia nei servizi valutativi per le Banche ("Loan Services").

I ricavi al 30 settembre 2014 ammontano a 3,1 milioni di euro rispetto a 2,8 milioni di euro del corrispondente periodo del 2013.

Nello specifico l'andamento del "Loan Services" ha mostrato un mantenimento dei volumi minimi registrati nei nove mesi del 2013.

Una riduzione di volumi di lavorato si è registrata nella Commessa Ing Direct.

Il settore "Full Appraisals", dedicato alle società, investitori istituzionali e fondi immobiliari, nel corso del periodo in commento ha incrementato il fatturato rispetto al corrispondente periodo 2013 apportando nuovi clienti e implementando le proprie attività su clienti "continuativi".

Anche il settore "Mass Appraisals", per la rivalutazione statistica di ingenti portafogli immobiliari, ha mostrato segnali di crescita rispetto allo stesso periodo del 2013.

Durante i nove mesi del 2014 si sono presentate interessanti opportunità di partecipare a gare per la valutazione di *collateral* immobiliari per importanti Istituti Bancari Italiani.

¹⁴ Valore di listino.

Nel corso del periodo la società si è aggiudicata una commessa nella gara indetta da Banca d'Italia per l'Asset Quality Review sui portafogli delle principali banche italiane, nell'ambito delle attività di *comprehensive assessment* avviate dalla BCE.

Integra	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	14,0	11,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	1,4	1,2
Ros	10%	11%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,6	4,9
Mq gestiti (milioni)	5,4	4,1
Unità locative gestite	circa 29.000	circa 29.000
Contratti di locazione gestiti	circa 2.900	oltre 2.800
Passing Rent (milioni di euro)	237	oltre 259
Numero dipendenti	83	87

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 4,6 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per circa 5,4 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 della 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 al 30 settembre 2014 ammontano a 14,0 milioni di euro, in aumento rispetto ai 11,1 milioni di euro del periodo omogeneo del 2013: l'incremento è principalmente riconducibile

all'aumento della base Clienti Terzi in gestione ed alle attività di global servicing su un immobile a Scarmagno e il comprensorio di Ivrea.

Il risultato operativo della gestione è positivo per 1,4 milioni di euro, in lieve aumento rispetto al 30 settembre 2013 pari a 1,2 milioni di euro.

La società ha gestito nel corso dei nove mesi del 2014 un patrimonio immobiliare equivalente a circa 2.900 contratti di locazione. I principali clienti "terzi" sono: INPS, Telecom Italia, Sisal, Gruppo Unicredit, Gruppo Ubi banca, Excelsia 9, SR3 Certosa (Stam Europe), Duemme SGR e Prisma SGR.

Nel corso del periodo in commento la società ha acquisito nuovi mandati, ed in particolare con clienti quali Sisal, Namira, Wind, Mediolanum Sgr, Reed Sgr, Stam Europe, A2A (in RTI con Reag), Gruppo Unicredit.

Prelios integra S.p.A. ha ottenuto dalla Società Bentley SOA S.p.A l'attestato S.O.A. (Società Organismi di Attestazione). L'attestazione di qualificazione rilasciata costituisce condizione necessaria e sufficiente per la dimostrazione dell'esistenza dei requisiti di capacità tecnica e finanziaria ai fini dell'affidamento di lavori pubblici, senza pertanto dover ricorrere all'avvalimento. In particolare, Prelios Integra S.p.A. risulta qualificata per le seguenti Categorie: OG 1 Classe VIII, OS 28 Classe V, OS 30 Classe IV bis e OS 3 Classe II.

Attività di Investimento

Il risultato dell'attività di investimento, finalizzata alla dismissione, risente ancora dei trend negativi che interessano il mercato immobiliare italiano. Gli investimenti detenuti da Prelios attraverso le proprie partecipazioni in fondi e società che detengono portafogli di immobili e di crediti *non performing* sono inoltre spesso soggetti alle determinazioni dei partners di maggioranza.

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2014 è negativo per 5,4 milioni di euro rispetto al valore negativo di 9,6 milioni di euro del periodo omogeneo del 2013.

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 2013, il risultato dell'Attività di investimento rimane negativo.

Le vendite di immobili realizzate nei primi nove mesi del 2014 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 71,7¹⁵ milioni di euro (36,8¹⁶ milioni di euro dello stesso periodo del 2013). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea con il *book value* (i margini lordi sulle vendite¹⁷ realizzate nei primi nove mesi del 2013 erano pari al 2,3%). Gli affitti¹⁸ totali sono pari a 85,1 milioni di euro (92,1 milioni di euro al 30 settembre 2013).

¹⁵ Inclusive di 63,9 milioni di euro riferibili a Fondi/veicoli dichiarati in stop loss.

¹⁶ Inclusive di 11,9 milioni di euro riferibili a Fondi/veicoli dichiarati in stop loss.

¹⁷ Il valore è determinato rapportando al valore delle vendite le relative plusvalenze lorde. Queste ultime sono realizzate dalle società consolidate, dalle società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa con una quota di almeno il 5%.

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

5.2. Germania Real Estate

Il risultato operativo *Real Estate* Germania (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nei primi nove mesi del 2014 è positivo per 2,4 milioni di euro rispetto ad un valore di 3,4 milioni dello stesso periodo del 2013.

Piattaforma di Gestione

Germania	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	9,6	10,7
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	2,2	2,9
Ros	23%	27%
Mq gestiti (milioni) (*)	1,0	1,6
Numero unità locative gestite (*)	76	101
Numero dipendenti	84	82

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

I ricavi sono passati da 10,7 milioni di euro al 30 settembre 2013 a 9,6 milioni di euro nel corso dei primi nove mesi del 2014. Il decremento è dovuto principalmente alla riduzione delle fee generate dalla gestione del portafoglio Highstreet a seguito delle vendite operate nel corso del 2013 che hanno comportato una riduzione dei volumi gestiti e conseguentemente delle fee generate nel 2014.

Il risultato operativo della gestione della sola piattaforma di servizi è positivo al 30 settembre 2014 per 2,2 milioni di euro rispetto a 2,9 milioni di euro al 30 settembre 2013. La contrazione è dovuta al minor volume di fee di vendita generate nei nove mesi, in particolare con riferimento al portafoglio Highstreet (260 milioni di euro a settembre del 2013 contro gli attuali 158 milioni di euro) e alle ridotte fee di gestione a seguito delle citate vendite effettuate nel corso del 2013.

Attività di Investimento

Al 30 settembre 2014 il risultato operativo è positivo per 0,2 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,5 milioni di euro consuntivato nel corso dei primi nove mesi del 2013.

Le vendite di immobili perfezionate nel corso dei primi nove mesi del 2014 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 304,0 milioni di euro. Rispetto ai 266,8 milioni di euro dello stesso periodo del 2013 si è registrato un marcato incremento dovuto principalmente alla cessione del portafoglio residenziale tedesco denominato "*Small Deal*". Tra le vendite del 2014 si segnalano la cessione di un'area a Düsseldorf e del complesso immobiliare denominato Harburg Carrée situato nella zona centrale di Amburgo a destinazione commerciale, uso uffici e residenziale. Con riferimento a tale complesso immobiliare il Gruppo Prelios Deutschland ha sottoscritto un contratto di *property management* con il nuovo proprietario Erste Immobilien e mantiene così la gestione dei servizi locativi e dell'area parcheggio situata all'interno.

Con riferimento al portafoglio Highstreet, partecipato indirettamente da Prelios al 12,08% attraverso Sigma RE B.V., le vendite ammontano a circa 158 milioni di euro tra cui la più significativa riguarda un edificio ad uso commerciale situato a Brema.

Le transazioni immobiliari dei primi nove mesi del 2014 sono state realizzate a valori in linea con il *book value*. Gli affitti totali sono pari a 73,4 milioni di euro a fronte di 180,4 milioni di euro consuntivati nel corso del medesimo periodo del 2013.

5.3. Polonia Real Estate

Il risultato operativo *real estate* Polonia (Piattaforma di gestione e Attività di Investimento) al 30 settembre 2014 è negativo per 1,5 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 2,5 milioni di euro nel periodo omogeneo del 2013.

Piattaforma di Gestione

Polonia	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	0,2	0,4
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,3)	(0,3)
Mq gestiti (milioni) (*)	0,4	0,4
Numero dipendenti	10	14

(*) il dato si riferisce alle aree Lucchini gestite dalla società Bielany Project Management partecipata al 40% da Prelios S.p.A..

Il risultato operativo della piattaforma di gestione è negativo per 0,3 milioni di euro in linea con il dato consuntivato al 30 settembre 2013.

I risultati sopra esposti riflettono la sostanziale conclusione del processo di vendita del magazzino di immobili oggetto di sviluppo.

Attività di Investimento

Il risultato operativo della gestione è negativo per 1,2 milioni di euro a fronte di 2,2 milioni di euro al 30 settembre del 2013.

5.4. Non Performing Loan

Il risultato operativo della gestione dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) nei primi nove mesi del 2014 è negativo per 1,7 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 2,5 milioni di euro dello stesso periodo del 2013. Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2014 include l'impatto negativo della valutazione del portafoglio NPL per 1,3 milioni di euro (negativo per 4,6 milioni di euro al 30 settembre 2013).

Piattaforma di Gestione

NPL	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Ricavi (milioni di euro)	6,2	6,4
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,5)	(2,5)
Ros	-8%	-39%
Incassi (milioni di euro)	36,3	69,0
Gross book value (miliardi euro)	8,4	8,4
N. sofferenze gestite	oltre 75.000	oltre 73.000
Numero dipendenti	61	99

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 (*Gross Book Value*).

I ricavi sono pari a 6,2 milioni di euro in lieve riduzione rispetto a 6,4 milioni di euro dell'analogo periodo dell'esercizio precedente.

Il fatturato del periodo – caratterizzato da una peggiore performance dei portafogli Existing - ha beneficiato di talune componenti di ricavo non ricorrenti.

Il risultato operativo della gestione al 30 settembre 2014 è negativo per 0,5 milioni di euro, rispetto ad un risultato operativo della gestione negativo per 2,5 milioni di euro al 30 settembre 2013. Il miglioramento è attribuibile ad un contenimento dei costi grazie al piano di ristrutturazione conclusosi alla fine del precedente esercizio che ha comportato un risparmio di circa 2,0 milioni di euro alla sola voce costo del lavoro ed una leggera riduzione dei costi di struttura.

L'attività di recupero dei crediti nei canali prevalentemente utilizzati, giudiziale, stragiudiziale e cessione di pacchetti di piccole medie dimensioni, ha evidenziato nel periodo in commento una lieve inversione di tendenza. In questo particolare contesto, la Società ha registrato risultati superiori alle aspettative dal lato dei ricavi con un contestuale sensibile miglioramento della gestione dei costi rispetto alle previsioni. Gli incassi nel corso del periodo in commento per conto delle controparti clienti sono stati pari a circa 36,3 milioni di euro rispetto a 69,0 milioni di euro del corrispondente periodo 2013. Tuttavia, lo scostamento riflette sostanzialmente il differente numero di portafogli gestiti.

L'attività di *business development*, continua ad essere focalizzata su quattro ambiti principali:

1. rinforzare la visibilità verso il sistema bancario identificando la Società quale *provider* istituzionale e indipendente per la valorizzazione dei crediti deteriorati;

2. prendere parte come Advisor ad operazioni di cessione del credito mediante veicoli di cartolarizzazione per la *derecognition* dei crediti bancari;
3. fornire servizi di *Advisoring* per la gestione e la valorizzazione di posizioni debitorie relative a *large loans* o situazioni speciali;
4. potenziare i servizi di *Master e Corporate Servicing*.

In merito al primo punto sono stati positivamente conclusi diversi mandati aventi ad oggetto attività di *special servicing* e altri sono in corso di negoziazione.

Inoltre la Società ha concluso con successo accordi per la gestione degli immobili sottostanti ai *non-performing loans*, in particolare: (i) riscossione affitti e spese condominiali, (ii) assistenza per la partecipazione alle aste giudiziarie; e (iii) facilitazione processo di vendita attraverso l'utilizzo del network real estate in caso di accordo con il debitore per la dismissione volontaria.

Il secondo aspetto di sviluppo ha riguardato il coinvolgimento in iniziative volte alla strutturazione di operazioni che mirano ad identificare soluzioni che consentano alle Banche di ottenere la *derecognition* sui crediti.

La Società inoltre ha supportato diverse controparti nelle attività di *due diligence* per la valutazione dei crediti e l'identificazione della migliore strategia di recupero.

Relativamente alle attività di *Advisoring* e *Special Situation*, la Società ha gestito l'intero processo di vendita di un portafoglio di crediti di natura ipotecaria e chirografaria per conto di una primaria Banca nazionale.

Inoltre – per conto di un noto investitore istituzionale – sono state suggerite e presentate alcune operazioni speciali (domande di concordato fallimentare) al fine di consentire una migliore valorizzazione dei crediti vantati.

Come *Master Servicing* la società è soggetta alla valutazione di due società di rating, Standard and Poors' e Fitch, che anche nel 2014 hanno espresso giudizi positivi, rispettivamente *Above Average* e *RSS2/CSS2*.

Attività di Investimento

La perdita da valutazione del portafoglio NPL fa riferimento all'*impairment* su un titolo Junior posseduto dalla capogruppo, relativo ad un portafoglio crediti in joint venture con Morgan Stanley.

6. EVENTI SUCCESSIVI

- Il 7 ottobre Prelios ha siglato un accordo strategico con iCORE Global, colosso di servizi immobiliari mondiale basato negli USA, per la cooperazione tra le due società a livello globale. Grazie a questo accordo Prelios Integrated Services, la strategic business unit del Gruppo che attraverso società operative offre la gamma di servizi immobiliari (property e project management, valutazioni, brokeraggio, intermediazione e gestione amministrativa), avrà diretto accesso ad oltre 63 paesi nel mondo e potrà offrire ai clienti corporate i servizi di iCORE Global, società americana attiva nei servizi immobiliari worldwide, quali brokerage, landlord e tenant representation.

- In luglio, dopo una lunga fase di Due Diligence, Fortress (in qualità di Investitore) e Prelios (in qualità di Partner Operativo) - a seguito della sottoscrizione di un accordo di collaborazione - hanno presentato un'offerta non binding per l'acquisizione e gestione di un portafoglio significativo di crediti problematici proveniente da UniCredit Credit Management Bank (UCCMB), specializzata nella gestione dei crediti non performing.

Successivamente, il 7 ottobre 2014, è stata presentata un'offerta vincolante che specifica chiaramente che Prelios non assume alcun impegno di equity e che non ci sono responsabilità solidali con Fortress. Il 24 ottobre Unicredit ha concesso l'esclusiva alla cordata Fortress - Prelios finalizzata alla negoziazione della cessione in tempi ragionevolmente ristretti di UCCMB. Negli accordi attualmente in fase di negoziazione è prevista la costituzione di una partnership - per un arco temporale di dieci anni - finalizzata alla gestione del service NPL della banca.

Anche in relazione a quanto sopra, ricordando che da inizio 2014 - come già comunicato al mercato - sono stati intrapresi contatti con il noto Fondo internazionale di *private equity* Fortress Investment Group Ltd, azionista di controllo delle società Torre SGR S.p.A. e Italfondario S.p.A., per la valutazione circa la fattibilità e l'interesse in merito a possibili integrazioni, si è ritenuto opportuno - allo stato - non proseguire ulteriormente nelle specifiche valutazioni e negoziazioni, tenuto conto, da un lato, del fatto che Prelios e Fortress stanno comunque instaurando una collaborazione strutturata nell'ambito della citata operazione UCCMB e, dall'altro, del fatto che Prelios sta diventando un player di riferimento anche per altri importanti investitori internazionali interessati ad effettuare investimenti mediante l'acquisto di patrimoni immobiliari e *non performing loans* e con cui Prelios intende instaurare rapporti di collaborazione finalizzati ad assumerne la relativa gestione.

- Il 29 ottobre Prelios ha stipulato un accordo preliminare finalizzato all'acquisizione dell'80% di Negentropy Capital Partners LLP, asset manager basato a Londra e operativo sotto la supervisione e regolamentazione della FCA. Tale operazione consentirà di dare vita a Prelios Europe, creando così in tempi brevissimi una piattaforma europea compliant AIFMD in grado di svolgere attività di fund raising, raccogliendo capitali presso investitori esteri che vogliono investire nel nostro Paese. Inoltre, grazie a tale piattaforma,

Prelios sarà in grado di strutturare prodotti per facilitare l'investimento all'estero da parte di soggetti istituzionali italiani.

- Con riferimento agli investimenti detenuti da Prelios in Polonia, in data 30 ottobre la società partecipata Polish Investment Real Estate Holding II BV, detenuta al 40% da Prelios e al 60% da RGI Resipol BV, ha dismesso la partecipazione detenuta in Berea Sp. Zoo., detentrica di un'area di circa 55.000 mq a destinazione prevalentemente retail in Varsavia con una potenziale edificabilità per circa 67.000 mq, realizzando un impatto positivo sui valori di libro.

7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Come noto, lo scenario macroeconomico di riferimento è ancora caratterizzato da incertezze riguardo alle prospettive di crescita dell'economia italiana in generale. Il perdurare della crisi si riflette nel settore immobiliare che evidenzia una persistente debolezza del mercato e ancora costi finanziari elevati. Tuttavia vanno evidenziati alcuni segnali di una possibile ripresa, principalmente spinta dal recente rinnovato interesse nel settore *real estate* italiano da parte degli investitori stranieri opportunistici, mossi dall'effetto del *repricing* e del conseguente rialzo dei rendimenti lordi.

In ogni caso Prelios – nel confermare l'obiettivo strategico di riposizionamento in “*pure management company*” – ha individuato e sta attuando a tal fine una serie di iniziative volte al risanamento della gestione e al mantenimento delle condizioni di continuità aziendale.

Proseguono nel frattempo positivamente una serie di interventi ed iniziative già individuati e in alcuni casi già conseguiti, in particolare:

- razionalizzazione e contenimento dei costi della Holding, con maggiore autonomia per le società operative e cessione del portafoglio investimenti;
- diverse azioni di mitigazione nei flussi finanziari con l'obiettivo di favorire la correlazione tra flussi in entrata ed uscita;
- incremento dei ricavi attraverso l'implementazione dei progetti contenuti nella *pipeline di business development*;
- valutazione di possibili dismissioni di asset in portafoglio.

Dal punto di vista gestionale, il 2014 si configura come un anno di transizione, ove il *management* è focalizzato sulle azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi del Piano Industriale 2014 -2016, consolidando lo sviluppo del *business*, in particolare quello dei servizi, in coerenza con la strategia di trasformazione del Gruppo in puro gestore.

Il Gruppo Prelios si propone i seguenti *target* economico-finanziari:

- EBIT della Piattaforma Servizi con un CAGR (2013-2016) atteso del 40% circa (valore 2013: 6,3 milioni di euro);
- posizione Finanziaria Netta nel 2016: minore di 200 milioni di euro (valore 2013: 388,4 milioni di euro).

8. ALLEGATI

8.1. ALLEGATO A – NO GAAP MEASURES

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo della gestione** (-7,5 milioni di euro): determinato dal risultato operativo -10,2 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -26,1 milioni di euro (valori inclusi rispettivamente nelle linee "risultato operativo" e "risultato da partecipazioni" del prospetto di conto economico consolidato) e il valore dei proventi da finanziamento soci per 2,9 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari per 4,2 milioni di euro rettificati della perdita di valore del portafoglio NPL inclusa negli oneri finanziari per 1,3 milioni di euro) rettificati degli oneri di ristrutturazione (2,3 milioni di euro), delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (23,6 milioni di euro).
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-23,8 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato (-7,5 milioni di euro) gli oneri finanziari (-16,3 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (2,9 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture* ed eventualmente dal valore dei proventi da titoli contenuti nella voce di bilancio "proventi finanziari"; viene esposta al netto della eventuale perdita di valore dei titoli *junior* inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari".
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (-16,3 milioni di euro): tale grandezza include la voce di bilancio "Oneri finanziari" (rettificata di eventuali perdite di valore dei titoli *junior* o di crediti finanziari) e la voce di bilancio "Proventi finanziari" al netto del valore dei proventi da finanziamento soci.
- **Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare**: tale grandezza include le partecipazioni in società collegate e *joint venture*, nei fondi immobiliari chiusi, le partecipazioni in altre società e i titoli *junior* (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria ed è espressa al netto delle *junior notes* incluse nella voce partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".

- **Posizione Finanziaria Netta:** questa grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo:** è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto:** è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Sale (ROS):** determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi
- **Utile (perdita) netto base per azione:** è un indicatore della remunerazione per azione del risultato del periodo e viene calcolato come rapporto tra il risultato netto del periodo e il numero di azioni emesse ed attestate alla data di fine esercizio.

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

Risultato operativo della gestione	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Risultato operativo	(10,2)	(17,2)
Risultato da partecipazioni	(26,1)	(38,1)
Proventi da finanziamento soci (1)	2,9	6,7
Oneri di ristrutturazione	2,3	6,0
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (2)	23,6	29,0
Totale	(7,5)	(13,6)

Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Risultato operativo della gestione	(7,5)	(13,6)
Oneri finanziari netti	(16,3)	10,1
Totale	(23,8)	(3,5)

Proventi da finanziamento soci	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Interessi attivi da crediti finanziari verso <i>joint venture</i> (1)	2,9	6,7
Totale	2,9	6,7

Oneri finanziari netti	30 Settembre 2014	30 Settembre 2013
Oneri finanziari	(18,5)	(31,3)
Proventi finanziari	5,1	8,2
Provento da iscrizione al <i>fair value</i> delle nuove linee Senior e Super Senior		39,9
Proventi da finanziamento soci	(2,9)	(6,7)
Totale	(16,3)	10,1

NOTE

(1) La voce include gli interessi attivi da crediti finanziari verso collegate e joint venture inclusi nella voce proventi finanziari per 4,2 milioni di euro, al netto della perdita da valutazione del portafoglio NPL inclusa nella voce oneri finanziari per 1,3 milioni di euro.

(2) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel corso dei primi nove mesi del 2014 sono complessivamente pari a 23,6 mln di euro (pro quota di competenza del Gruppo): di cui 0,7 mln di euro inclusi nel risultato operativo di società consolidate integralmente, 22,9 mln di euro rilevati nel risultato da partecipazioni di società valutate ad equity.

9. DATI CONSOLIDATI

9.1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA'	30.09.2014	31.12.2013
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	888	1.031
Immobilizzazioni immateriali	60.488	60.714
Partecipazioni	157.237	169.180
<i>di cui possedute per la vendita</i>	3.294	3.294
Altre attività finanziarie	23.026	24.189
Attività per imposte differite	9.460	11.070
Altri crediti	99.434	115.980
<i>di cui verso parti correlate</i>	94.188	110.675
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	350.533	382.164
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	47.125	48.406
Crediti commerciali	31.962	35.055
<i>di cui verso parti correlate</i>	15.914	22.230
Altri crediti	25.619	23.560
<i>di cui verso parti correlate</i>	8.540	7.516
Disponibilità liquide	63.454	85.609
Crediti tributari	4.860	6.453
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	173.020	199.083
TOTALE ATTIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	29.450	27.781
<i>di cui verso parti correlate</i>	25.050	18.800
TOTALE ATTIVITA'	553.003	609.028
PATRIMONIO NETTO	30.09.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
Capitale sociale	426.432	189.888
Altre riserve	(13.117)	(14.529)
Utili/(Perdite) a nuovo	(244.513)	88.366
Risultato del periodo	(48.356)	(332.838)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	120.446	(69.113)
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.323	2.778
TOTALE PATRIMONIO NETTO	122.769	(66.335)
PASSIVITA'	30.09.2014	31.12.2013
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	251.697	465.101
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	149.876
Altri debiti	876	915
Fondo rischi e oneri futuri	35.937	39.269
Fondi per imposte differite	3.211	1.723
Fondi del personale	10.124	10.255
Debiti tributari	-	1.464
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	301.845	518.727
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	9.046	8.988
<i>di cui verso parti correlate</i>	6.576	6.576
Debiti commerciali	50.218	48.116
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.722	3.720
Altri debiti	42.782	52.529
<i>di cui verso parti correlate</i>	18.756	18.746
Fondo rischi e oneri futuri	15.832	32.615
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.157	12.623
Debiti tributari	10.511	11.983
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.080	1.080
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	128.389	154.231
TOTALE PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	0	2.405
TOTALE PASSIVITA'	430.234	675.363
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	553.003	609.028

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

9.2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	01.01.2014- 30.09.2014	01.01.2013- 30.09.2013
Ricavi per vendite e prestazioni	51.095	53.075
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(190)	(271)
Altri proventi	5.402	6.321
TOTALE RICAVI OPERATIVI	56.307	59.125
<i>di cui verso parti correlate</i>	20.471	31.039
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	1.497	-
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(1.334)	(2.922)
Costi del personale	(25.785)	(30.016)
Ammortamenti e svalutazioni	(536)	(999)
Altri costi	(38.866)	(42.367)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(66.521)	(76.304)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(2.297)	(2.122)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(3.899)	(6.094)
RISULTATO OPERATIVO	(10.214)	(17.179)
Risultato da partecipazioni di cui:	(26.010)	(38.128)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(26.006)	(38.216)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	125	119
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(24.598)	(37.770)
- utili su partecipazioni	160	459
- perdite su partecipazioni	(1.572)	(817)
Proventi finanziari	5.051	48.110
<i>di cui verso parti correlate</i>	4.255	7.452
Oneri finanziari	(18.468)	(31.405)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(462)	(4.517)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(49.641)	(38.602)
Imposte	(3.167)	(6.773)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(52.808)	(45.375)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(592)	(416)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	3.860	726
<i>di cui verso parti correlate</i>	8.664	11.522
RISULTATO DEL GRUPPO	(48.356)	(44.233)

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

9.3. PROSPETTO DEGLI UTILI E DELLE PERDITE COMPLESSIVI CONSOLIDATO

		01.01.2014-30.09.2014			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(48.948)	(48.356)	(592)
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	2.034	(495)	1.539	1.408	131
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(11)	-	(11)	(11)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	1.803	(495)	1.308	1.177	131
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	804	(221)	583	525	58
	- (Utili)/perdite trasferite a conto economico relativi ad attività finanziarie disponibili per la vendita precedentemente rilevate direttamente a patrimonio netto	999	(274)	725	652	73
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	242	-	242	242	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	242	-	242	242	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	2.034	(495)	1.539	1.408	131
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(47.409)	(46.948)	(461)

		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)

9.4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva <i>cash flow hedge</i>	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utii (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	(5.712)	(5.191)	(168)	(1.111)	4.223	(6.570)	88.366	(332.838)	(69.113)	2.778	(66.335)
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	63	1.623	168	-	(446)	-	-	-	1.408	131	1.539
Destinazione risultato 2013	-	-	-	-	-	-	-	(332.838)	332.838	-	-	-
Aumento di capitale sociale	236.544	-	-	-	-	-	-	-	-	236.544	-	236.544
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	(2)	6	(41)	-	(37)	6	(31)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.356)	(48.356)	(592)	(48.948)
Patrimonio Netto al 30.09.2014	426.432	(5.649)	(3.568)	0	(1.111)	3.775	(6.564)	(244.513)	(48.356)	120.446	2.323	122.769

	Capitale sociale	Riserva di conversione	Riserva adeguamento <i>fair value</i> di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva <i>cash flow hedge</i>	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utii (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

9.5. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

	01.01.2014- 30.09.2014	01.01.2013- 30.09.2013
Utile del periodo al lordo delle imposte	(49.641)	(38.602)
Utile/(Perdita) di attività cedute e/o destinate ad essere cedute	3.860	726
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	536	1.118
Perdita di valore dei crediti	4.339	7.541
Plusvalenze/minusvalenze da cessione immobilizzazioni materiali	18	11
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	28.373	38.128
Oneri finanziari	18.468	31.405
Proventi finanziari	(5.051)	(48.110)
Variazione rimanenze	1.281	3.043
Variazioni crediti/ debiti commerciali	(3.191)	51
Variazione altri crediti / debiti	(14.070)	(4.909)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(9.787)	(12.915)
Imposte	(1.168)	(3.087)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	4.434	(726)
Altre variazioni	604	397
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(20.995)	(25.929)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(13)	(344)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	284	217
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(213)	(121)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	57	2
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	(4)	88
Incrementi partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	(12.207)	(10.127)
Cessione di partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i> ed altre movimentazioni	-	63
Acquisizione di altre attività finanziarie	(200)	(200)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	837	2.874
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	(11.459)	(7.548)
Altre variazioni del patrimonio netto	(32)	(564)
Variazione dei crediti finanziari	3.931	39.567
Variazione debiti finanziari	7.277	(51.549)
Flusso generato dai proventi finanziari	339	199
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(1.216)	(3.325)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	10.299	99.755
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (D=A+B+C)	(22.155)	66.278
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (E)	85.609	37.604
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (D+E)	63.454	103.882
di cui:		
- disponibilità liquide	63.454	103.882
- conti correnti bancari passivi	-	-

I flussi di cassa relativi ad operazioni con Parti correlate sono descritti nel Paragrafo 10 a cui si rimanda.

9.6. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

(importi in migliaia di euro)

	30.09.2014	31.12.2013
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	113	114
- di cui verso parti correlate	113	114
Crediti finanziari	113	114
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	113	114
Disponibilità liquide	63.454	85.609
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	63.567	85.723
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(9.046)	(8.988)
- di cui verso parti correlate	(6.576)	(6.576)
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	(6.576)	(6.576)
- altri debiti finanziari	(1.121)	(1.466)
- Debiti verso banche	(1.251)	(848)
- Debiti verso altri finanziatori	(98)	(98)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(9.046)	(8.988)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(251.697)	(465.101)
- di cui verso parti correlate	-	(149.876)
- altri debiti finanziari	(10.154)	(58)
- Prestito obbligazionario convertendo (1)	-	(235.902)
- debiti verso banche	(241.543)	(229.141)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(251.697)	(465.101)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D=(A+B+C)	(197.176)	(388.366)

(1) Si segnala che in data 14 aprile 2014 ha avuto automatica e diretta esecuzione il rimborso anticipato obbligatorio del Prestito obbligazionario convertendo mediante conversione delle Obbligazioni Convertende e, quindi, automatica e diretta esecuzione l'aumento del capitale sociale a servizio esclusivo della conversione mediante emissione complessiva di numero 229.757.292 azioni ordinarie e numero 93.390.705 azioni di categoria B.

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

9.7. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PER TRIMESTRE

	01.01.2014- 30.09.2014	01.01.2014- 31.03.2014	01.04.2014- 30.06.2014	01.07.2014- 30.09.2014	01.01.2013- 30.09.2013	01.01.2013- 31.03.2013	01.04.2013- 30.06.2013	01.07.2013- 30.09.2013
Ricavi per vendite e prestazioni	51.095	17.054	18.121	15.920	53.075	17.600	18.041	17.434
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(190)	9	(199)	-	(271)	(3)	(459)	191
Altri proventi	5.402	681	3.106	1.615	6.321	1.437	3.816	1.068
TOTALE RICAVI OPERATIVI	56.307	17.744	21.028	17.535	59.125	19.034	21.398	18.693
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(1.334)	(90)	(1.201)	(43)	(2.922)	(105)	(2.020)	(797)
Costi del personale	(25.785)	(10.033)	(8.316)	(7.436)	(30.016)	(10.499)	(10.786)	(8.731)
Ammortamenti e svalutazioni	(536)	(113)	(220)	(203)	(999)	(369)	(336)	(294)
Altri costi	(38.866)	(11.889)	(14.000)	(12.977)	(42.367)	(12.961)	(18.981)	(10.425)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(66.521)	(22.125)	(23.737)	(20.659)	(76.304)	(23.934)	(32.123)	(20.247)
RISULTATO OPERATIVO	(10.214)	(4.381)	(2.709)	(3.124)	(17.179)	(4.900)	(10.725)	(1.554)
Risultato da partecipazioni di cui:	(26.010)	(2.821)	(21.833)	(1.356)	(38.128)	(4.725)	(26.118)	(7.285)
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(24.598)	(4.413)	(18.759)	(1.426)	(37.770)	(4.499)	(26.214)	(7.057)
- utili su partecipazioni	160	1.729	(1.694)	725	459	14	299	146
- perdite su partecipazioni	(1.572)	(137)	(1.380)	(55)	(817)	(240)	(203)	(374)
Proventi finanziari	5.051	2.193	1.544	1.314	48.110	2.993	3.527	41.590
Oneri finanziari	(18.468)	(6.117)	(6.079)	(6.272)	(31.405)	(11.535)	(12.069)	(7.801)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(49.641)	(11.126)	(29.077)	(9.438)	(38.602)	(18.167)	(45.385)	24.950
Imposte	(3.167)	(1.320)	(1.633)	(214)	(6.773)	(2.280)	(1.057)	(3.436)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(52.808)	(12.446)	(30.710)	(9.652)	(45.375)	(20.447)	(46.442)	21.514
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(592)	49	(714)	73	(416)	(87)	(316)	(13)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	3.860	(858)	5.770	(1.052)	726	1.879	625	(1.778)
RISULTATO DEL GRUPPO	(48.356)	(13.353)	(24.226)	(10.777)	(44.233)	(18.481)	(45.501)	19.749

10. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

	01.01.2014- 30.09.2014	Incidenza % (*)	01.01.2013- 30.09.2013	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	20.471	36,4%	31.039	52,5%
Costi operativi	(2.297)	3,5%	(2.122)	2,8%
Risultato da partecipazioni	(26.006)	100,0%	(38.216)	100,2%
Proventi finanziari	4.255	84,2%	7.452	15,5%
Oneri finanziari	(462)	2,5%	(4.517)	14,4%
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	8.664	224,5%	11.522	1587,1%

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

	30.09.2014				31.12.2013			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	15.914	49,8%	-	15.914	22.230	63,4%	-	22.230
Altri crediti di cui:	102.728	82,1%	94.188	8.540	118.191	84,7%	110.675	7.516
- finanziari	94.301	100,0%	94.188	113	110.779	100,0%	110.665	114
Attività destinate ad essere cedute	25.050	85,1%	25.050	-	18.800	67,7%	18.800	-
- finanziari	25.050	100,0%	25.050	-	18.800	100,0%	18.800	-
Debiti commerciali	(3.722)	-7,4%	-	(3.722)	(3.720)	-7,7%	-	(3.720)
Altri debiti	(18.756)	-43,0%	-	(18.756)	(18.746)	-35,1%	-	(18.746)
Debiti tributari	(1.080)	-10,3%	-	(1.080)	(1.080)	-8,0%	-	(1.080)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(6.576)	-2,5%	-	(6.576)	(156.452)	-33,0%	(149.876)	(6.576)
Fondo rischi e oneri futuri	(1.157)	-2,2%	-	(1.157)	(12.623)	-17,6%	-	(12.623)

(*) 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	20.407	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di fund e asset management ed a servizi tecnici e commerciali.
Costi operativi	(440)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(26.006)	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	4.255	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(54)	La voce è in buona parte riferibile a fenomeni di "attualizzazione" di crediti vantati verso società del Gruppo non consolidate integralmente.
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	8.664	La voce fa riferimento alle partite verso parti correlate riclassificate, in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Crediti commerciali correnti	15.888	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	94.188	
- di cui finanziari	94.188	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	6.821	La voce include tra l'altro, crediti per dividendi deliberati, ma ancora da incassare, nonché crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	113	
Attività destinate ad essere cedute	25.050	
- di cui finanziari	25.050	L'importo si riferisce ai crediti finanziari vantati verso le <i>joint venture</i> Solaia RE B.V. e Jamesmail B.V., che, in base agli accordi sottoscritti per la cessione del portafoglio DGAG, verranno rimborsati al perfezionamento dell'operazione; tale importo è stato pertanto riclassificato nella voce "Attività destinate ad essere cedute", in conformità ai principi contabili internazionali (IFRS 5).
Debiti commerciali correnti	(3.072)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(18.756)	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	(6.576)	La voce include i saldi passivi residui di conti correnti <i>intercompany</i> , nonché i debiti di natura finanziaria a fronte delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a fronte delle partecipate Aree Urbane S.r.l.(in liquidazione) per 4.892 migliaia di euro e Solaia RE S.à.r.l. per 634 migliaia di euro.
Fondo rischi e oneri futuri	(1.157)	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 2014 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	64	La voce si riferisce principalmente alla sottoscrizione di un nuovo contratto di abbonamento con Pirelli Tyres S.p.A. relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca.
Costi operativi	(1.857)	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	(408)	Si riferiscono agli interessi maturati sulla quota del prestito obbligazionario convertendo sottoscritta da Pirelli & C. S.p.A. nel periodo 1° gennaio - 8 aprile 2014.
Crediti commerciali correnti	26	Si riferiscono essenzialmente a crediti verso il Gruppo Pirelli per recuperi di costi relativi agli edifici HQ e HQ2 e per il contratto di abbonamento relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca.
Altri crediti correnti	1.719	La voce include principalmente il deposito cauzionale versato a Pirelli & C. S.p.A. per l'affitto dell'edificio R&D, nonché il risconto del canone di affitto dello stesso.
Debiti commerciali correnti	(650)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Flussi di cassa

Al 30 settembre 2014 non si segnalano ulteriori flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Milano, 5 novembre 2014

Il Consiglio di Amministrazione

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

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

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

dichiara

ai sensi del comma 2 articolo 154-*bis* del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 che l'informativa contabile contenuta nel Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2014 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 5 novembre 2014

Dott. Marco Andreasi

*Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari*



Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

Capitale Sociale € 426.441.257,20

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396

WWW.PRELIOS.COM