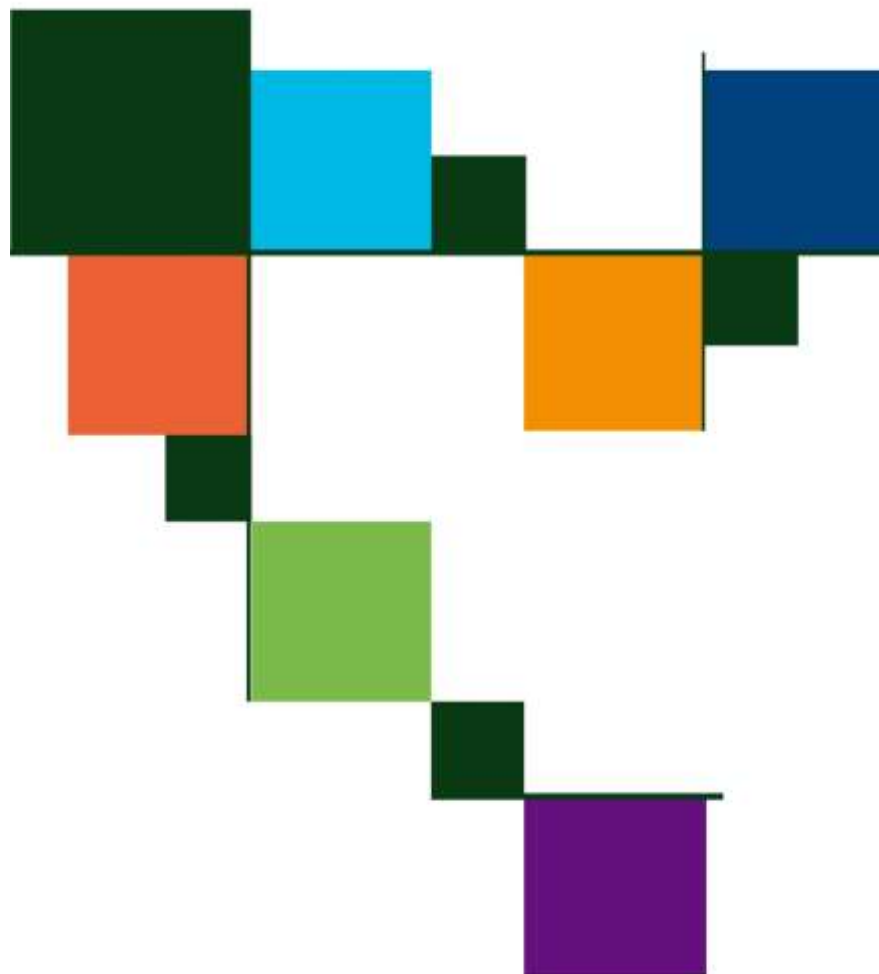


PRELIOS 



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
31 MARZO 2015**

	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 nel primo trimestre 2015 8
4.	Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo 10
4.1.	Conto economico 11
4.2.	Analisi patrimoniale e finanziaria 13
5.	Andamento delle divisioni di business 15
5.1.	Italia Real Estate 15
5.2.	Germania Real Estate 21
5.3.	Polonia Real Estate 22
5.4.	Non Performing loan 23
6.	Eventi successivi 25
7.	Evoluzione prevedibile della gestione 26
8.	Allegati 27
9.	Dati consolidati 29
9.1.	Stato Patrimoniale Consolidato 29
9.2.	Conto Economico Consolidato 31
9.3.	Prospetto degli Utili e delle Perdite Complessivi Consolidato 32
9.4.	Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto Consolidato 33
9.5.	Rendiconto Finanziario Consolidato 34
9.6.	Posizione Finanziaria Netta 35
10.	Operazioni con parti correlate 36
11.	Dichiarazione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari 39

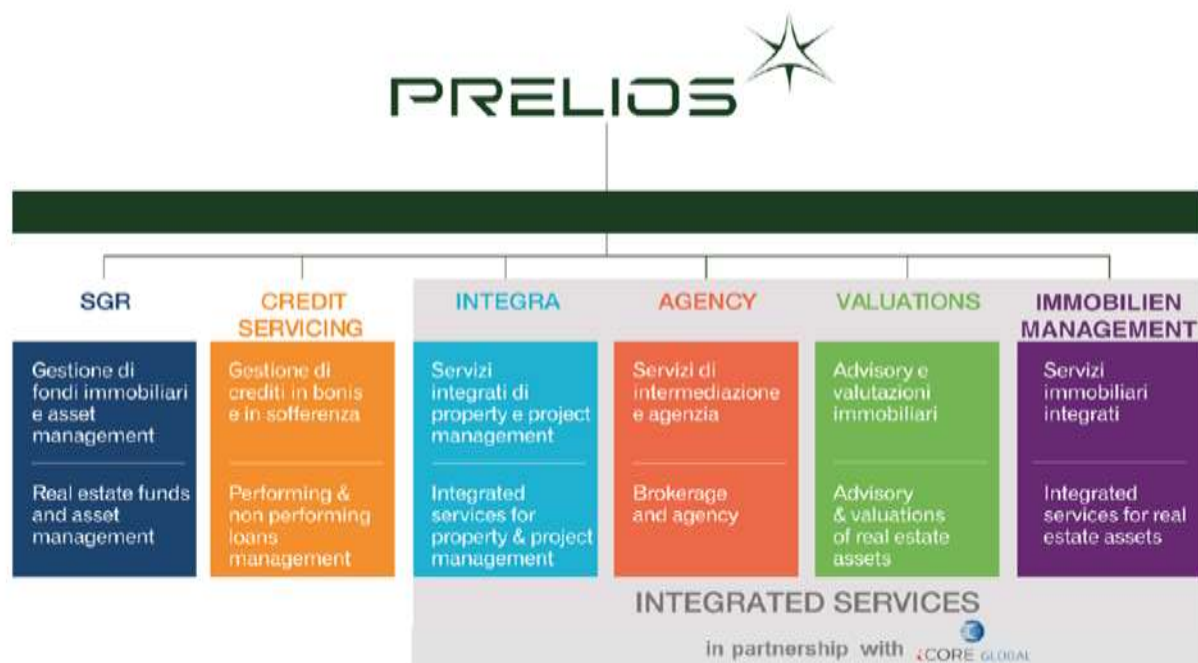
1. CORPORATE REVIEW

1.1. Profilo del Gruppo

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 a 5,4¹ miliardi di euro. Il Gruppo ha una struttura qualificata di oltre 400 professionisti con significative competenze professionali e un track record di eccellenza maturato negli anni in un contesto competitivo internazionale.

La mission di Prelios è gestire per creare valore.

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, 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 31 dicembre 2014, il patrimonio partecipato e di terzi in gestione è pari a 5,4² miliardi di euro e comprende asset immobiliari per 5,2 miliardi di euro (market value), e crediti in sofferenza (*Non Performing Loans – NPL*) per 0,2 miliardi di euro (espressi al book value).

¹ Il patrimonio partecipato e di terzi in gestione, ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, è espresso al valore di mercato al 31 dicembre 2014, sulla base di perizie ed analisi di esperti indipendenti.

² Il patrimonio partecipato e di terzi in gestione, ad esclusione degli NPL valutati al *book value*, è espresso al valore di mercato al 31 dicembre 2014, sulla base di perizie ed analisi di periti indipendenti.

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 (1,1 miliardi di euro di cui circa 0,1 miliardi di euro in Polonia).

1.2. Highlights economico – finanziari

Dati economici	MARZO 2015	MARZO 2014
Ricavi consolidati	16,0	17,1
<i>di cui servizi</i>	13,0	16,9
<i>di cui altri</i>	3,0	0,2
Risultato operativo della gestione	(6,9)	(5,3)
<i>di cui Piattaforma di Gestione</i>	(3,1)	(1,6)
<i>di cui Attività di Investimento</i>	(3,8)	(3,7)
Oneri di ristrutturazione (Svalutazioni)/rivalutazioni immobiliari	(0,6) (0,6)	0,0 0,0
Risultato di competenza al lordo delle attività destinate ad essere cedute	(7,6)	(12,5)
Risultato derivante dalle attività destinate ad essere cedute	1,5	(0,9)
Risultato di competenza al netto delle attività destinate ad essere cedute	(6,1)	(13,4)
Dati patrimoniali	MARZO 2015	DICEMBRE 2014
Patrimonio Netto	100,1	107,3
<i>di cui patrimonio netto di competenza</i>	97,7	104,8
Posizione Finanziaria Netta	185,7	187,6
Indici	MARZO 2015	DICEMBRE 2014
Dipendenti	443	468

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ³

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
Massimo Caputi	Vice Presidente (Vice Chairman)
Sergio Iasi	Amministratore Delegato (Chief Executive Officer – CEO)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (Independent Director)
Mirja Cartia d'Asero ⁴	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 Pallavicini	Amministratore (Director)
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*

Massimo Tezzon	Amministratore indipendente – Presidente (Lead Independent Director - Chairman)
Marina Brogi	Amministratore indipendente (Independent Director)

³ L'assemblea degli azionisti in data 8 maggio 2013 ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015, la durata del mandato. Al termine dell'assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari, nonché a nominare i componenti dell'Organismo di Vigilanza. In data 31 marzo 2015 l'amministratore indipendente Claudia Bugno ha rassegnato le dimissioni quale componente del Consiglio di Amministrazione per sopraggiunti impegni professionali che non le consentono di proseguire nell'incarico.

⁴ Nominata amministratore dall'Assemblea degli Azionisti in data 19 giugno 2014.

Andrea Mangoni Amministratore indipendente (Independent Director)

Mirja Cartia d'Asero⁵ Amministratore indipendente (Independent Director)

Comitato per la Remunerazione

Giovanni Jody Vender Amministratore indipendente – Presidente (Independent Director - Chairman)

Rosa Cipriotti Amministratore indipendente (Independent Director)

Carlo Emilio Croce Amministratore indipendente (Independent Director)

Davide Mereghetti Amministratore (Director)

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

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

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.

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.⁸

Via della Chiusa, 2

20123 Milano

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

3. PRELIOS NEL PRIMO TRIMESTRE 2015

Nel mese di febbraio 2015, facendo seguito agli accordi intercorsi a partire dal luglio 2014, Unicredit ha sottoscritto l'accordo strategico di lungo termine con la cordata Fortress-Prelis che prevede:

- la cessione ad affiliate di Fortress dell'intera partecipazione di UniCredit in UniCredit Credit Management Bank S.p.A. ("UCCMB"), incluso un portafoglio di sofferenze per un valore lordo di circa 2,4 miliardi di euro;
- i termini principali e le condizioni di un contratto strategico di lunga durata in relazione alla gestione dei crediti deteriorati attuali e futuri di piccola e media dimensione.

Fortress e Prelis hanno concordato che collaboreranno in qualità di partner industriali nella gestione di alcuni crediti deteriorati.

Il completamento dell'operazione è soggetto ad autorizzazioni regolamentari e condizioni standard per questo tipo di operazioni.

Questo accordo contribuirà a rendere il mercato italiano del servicing per il recupero dei crediti più indipendente e rappresenta un passo positivo per lo sviluppo del settore come già avvenuto in altri paesi europei.

Il Consiglio del 10 marzo 2015, ha preliminarmente esaminato le condizioni per lo sviluppo e l'implementazione di un progetto di riassetto delle attività del Gruppo con il possibile scorporo e deconsolidamento della componente Investimenti da quella relativa ai Servizi di Prelis. Il progetto è finalizzato all'accelerazione del passaggio in pure management company della società e al rafforzamento patrimoniale e finanziario di entrambe le componenti. L'operazione di spin off che porterebbe Prelis ad essere una pure management company è strategica e di interesse rilevante per la Società che potrebbe così elidere alcuni ostacoli che, sino ad oggi, hanno impedito una crescita completa della Management Platform, unitamente ad un'auspicata crescente sinergia con i soci attuali e prospettici di riferimento.

Il Consiglio ha quindi conferito al management il via libera a proseguire nelle attività e a condurre le trattative con i soggetti coinvolti e/o da coinvolgere nel progetto e delineare la struttura, i termini e le condizioni della possibile operazione. La completa implementazione del progetto, condizionata al consenso di azionisti e soggetti finanziatori, porterebbe al raggiungimento degli obiettivi prefissati nella procedura di risanamento con un anno di anticipo rispetto al piano industriale 2014-2016, garantendo alla società un maggiore e migliore accesso ai mercati dei capitali con un business model unico in Italia e competitivo in Europa.

Sempre in data 10 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il *Budget* 2015 e l'*Outlook* 2016-2017, che - seppur con effetti rilevanti visibili a partire dal 2016 - prevedono che, in conseguenza di possibili operazioni straordinarie sul portafoglio investito del Gruppo attualmente allo studio, vi sia una spinta significativa, riveniente dalle seguenti condizioni di contesto, che hanno sino ad oggi limitato fortemente l'attività di business del Gruppo:

- sostanziale raggiungimento di condizioni di equilibrio e sostenibilità economico-finanziaria, in linea con gli obiettivi di risanamento perseguiti;
- riapertura dell'accesso al credito per il lancio di nuovi veicoli di investimento e collaborazione proattiva con il sistema bancario.

Sulla base di quanto recepito nel Budget 2015 e Outlook 2016 - 2017, le singole società del Gruppo si muoveranno principalmente sulle seguenti direttrici principali:

- crescita del business SGR sia attraverso l'acquisizione di nuovi asset, con i quali alimentare nuovi prodotti da collocare ad investitori (nazionali e non) e/o fondi già esistenti, sia attraverso l'acquisizione diretta di prodotti da altre SGR o l'integrazione con alcune di esse aventi (i) una gamma di prodotti complementari, (ii) un assetto azionario complementare e (iii) rapporti con importanti investitori;
- consolidamento della strategia open market di Prelios Credit Servicing per garantire una crescita sostenibile, sviluppo di operazioni straordinarie con upfront per finanziare la crescita e, sviluppo di un'attività di co-investimento soft equity in partnership con altri investitori su portafogli di piccole/medie dimensioni per cogliere importanti opportunità derivanti dal ciclo immobiliare;
- ampliamento della base clienti non captive della Business Unit Integrated Services, miglioramento della marginalità e consolidamento della leadership nazionale su una vasta gamma di servizi con l'obiettivo di essere percepiti come unico player «full service» attivo sul mercato italiano;
- riposizionamento della piattaforma tedesca come operatore nazionale, concentrato su servizi a più alto valore aggiunto per investitori internazionali, e con responsabilità di direzione unificata di Germania e Polonia.

Il Budget 2015 e l'Outlook 2016 – 2017 ipotizzano, nonostante la prevista realizzazione già nel 2015 di importanti disinvestimenti, ancora risultati economici in perdita, per importi tali da erodere significativamente il patrimonio netto, nonché un assorbimento di cassa che, pur non comportando un deficit nell'arco di piano, continuano a determinare una tensione finanziaria che dovrà essere attentamente e costantemente monitorata.

Nel corso del primo trimestre 2015 Prelios ha acquistato circa il 39% del capitale sociale di Officinae Verdi S.p.A., primo operatore nell'efficienza energetica in Italia con progetti in sviluppo nei prossimi tre anni stimati per oltre 150 milioni di euro. Gli interventi di riqualificazione energetica di Officinae Verdi avvengono grazie ad un modello integrato che coniuga elevate competenze tecnico-finanziarie.

4. COMMENTO AI PRINCIPALI DATI ECONOMICO-FINANZIARI DEL GRUPPO

Nella presente sezione viene fornita un'analisi della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo al 31 marzo 2015. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti di quelle operazioni inusuali, per natura della transazione o per rilevanza dell'importo, e delle variazioni di valore del portafoglio immobiliare, assicurando così un maggior grado di comparabilità dei risultati stessi e dell'informativa nel tempo nei confronti di altri primari operatori, che adottano analoghe misure non contabili.

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

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

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

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) i dati economico-patrimoniali relativi al primo trimestre 2015, di seguito esposti e commentati non sono inclusivi dei dati concernenti la quota parte della *Business Unit* tedesca oggetto di dismissione, 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.

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	MARZO 2015	MARZO 2014
Ricavi consolidati:	16,0	17,1
di cui servizi	13,0	16,9
di cui altri	3,0	0,2
Piattaforma di Gestione: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, <i>impairment</i> e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(3,1)	(1,6)
Totale Piattaforma di Gestione : Risultato operativo della gestione	(3,1)	(1,6)
Attività di Investimento: risultato operativo ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(2,7)	(2,8)
Attività di Investimento: risultato da partecipazioni ante oneri di ristrutturazione, perdita da valutazione portafoglio NPL e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(2,1)	(2,8)
Attività di Investimento: proventi da finanziamento soci (1)	1,0	1,9
Totale attività di Investimento: Risultato operativo della gestione	(3,8)	(3,7)
Risultato operativo della gestione	(6,9)	(5,3)
Proventi finanziari/(Oneri finanziari)	0,9	(5,9)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	(6,0)	(11,2)
Oneri di ristrutturazione	(0,6)	0,0
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,6)	0,0
Risultato al lordo degli oneri fiscali	(7,2)	(11,2)
Oneri fiscali	(0,4)	(1,3)
Risultato netto	(7,6)	(12,5)
Interessenze di terzi	0,0	0,0
Risultato di competenza al lordo delle attività destinate ad essere cedute	(7,6)	(12,5)
Risultato derivante dalle attività destinate ad essere cedute	1,5	(0,9)
Risultato di competenza al netto delle attività destinate ad essere cedute	(6,1)	(13,4)

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

I ricavi consolidati al 31 marzo 2015 ammontano a 16,0 milioni di euro rispetto a 17,1 milioni di euro del primo trimestre 2014. In particolare, i ricavi della Piattaforma di Gestione, estera e italiana sono pari a 13,0 milioni di euro in riduzione rispetto ai 16,9 milioni di euro del primo trimestre 2014. Il decremento è riconducibile principalmente alle società di servizi e NPL italiane.

Il risultato operativo della gestione presenta un valore negativo di 6,9 milioni di euro rispetto al dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2014, parimenti negativo per 5,3 milioni di euro.

La gestione finanziaria nel primo trimestre 2015 mostra un saldo positivo pari a 0,9 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 5,9 milioni di euro al 31 marzo 2014. Il miglioramento è in buona parte riconducibile alla plusvalenza realizzata a fronte dell'estinzione, tramite pagamento di un importo forfettario, del debito finanziario verso UBI Banca.

Gli oneri di ristrutturazione al 31 marzo 2015 sono pari a 0,6 milioni di euro, rispetto ad un valore nullo del primo trimestre 2014, e sono riconducibili ad oneri legati alla razionalizzazione del Gruppo.

Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari al 31 marzo 2015 riportano un valore negativo di 0,6 milioni di euro, rispetto ad un valore nullo del primo trimestre 2014.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 0,4 milioni di euro a fronte di 1,3 milioni di euro al 31 marzo 2014 e sono in buona parte riferibili alle società in Italia. L'importo include principalmente la variazione delle imposte differite e IRAP.

Il risultato netto di competenza del Gruppo al 31 marzo 2015 è negativo per 6,1 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato al 31 marzo 2014 di 13,4 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione⁹

Le attività di gestione (*fund & asset management*) ed i servizi specialistici di *Property & Project Management e Agency* e quelli connessi alla gestione dei *Non Performing Loan (credit servicing)*, con inclusione delle spese generali ed amministrative, hanno consuntivato al 31 marzo 2015 un risultato negativo pari a 3,1 milioni di euro rispetto al valore negativo di 1,6 milioni di euro al 31 marzo 2014.

Attività di Investimento¹⁰

Nel primo trimestre 2015 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo negativo per 3,8 milioni di euro rispetto ad un risultato negativo pari a 3,7 milioni di euro del corrispondente periodo omogeneo del 2014.

Nel corso del primo trimestre 2015 sono state realizzate vendite¹¹ di immobili per 264,6 milioni di euro (33,7 milioni di euro pro quota) a fronte di 121,7 milioni di euro al 31 marzo 2014 (50,8 milioni di euro pro quota). Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea rispetto al book value.

Gli affitti totali¹² al 31 marzo 2015 sono pari a 39,8 milioni di euro a fronte di 60,5 milioni di euro consuntivati al 31 marzo 2014; il pro quota di competenza Prelios sugli affitti ammonta a 10,8 milioni di euro (17,9 milioni di euro al 31 marzo 2014).

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.

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.

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 31 marzo 2015 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 31 marzo 2015.

4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

Nella seguente tabella si riporta una rappresentazione gestionale dello stato patrimoniale al 31 marzo 2015 confrontato con il 31 dicembre 2014.

(milioni di euro)	MARZO 2015	DICEMBRE 2014
Immobilizzazioni	332,6	334,2
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	257,9	273,6
di cui goodwill	56,4	56,4
Capitale Circolante Netto	17,0	17,0
Capitale netto investito destinato ad essere ceduto	3,6	12,2
Capitale Netto Investito	353,2	363,4
Patrimonio Netto	100,1	107,3
di cui Patrimonio netto di competenza	97,7	104,8
Fondi	67,4	68,5
PFN attività in funzionamento	185,7	187,6
Totale coperture destinate ad essere cedute	0,0	0,0
Totale a copertura Capitale Netto Investito	353,2	363,4

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni (144,0 milioni di euro), crediti da finanziamento soci (99,5 milioni di euro), gli investimenti in fondi immobiliari (10,0 milioni di euro inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato) e le *junior notes* (4,8 milioni di euro incluse nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale). I valori di marzo 2015 includono fondi rischi su partecipazioni per 0,4 milioni di euro (valore invariato rispetto a dicembre 2014).

Le immobilizzazioni al 31 marzo 2015 ammontano a 332,6 milioni di euro a fronte di 334,2 milioni di euro al 31 dicembre 2014. La riduzione è riconducibile per 6,0 milioni di euro a rimborsi di quote capitale da parte del fondo Olinda, per 2,7 milioni di euro al risultato consuntivato dalle *joint venture* partecipate, che include un effetto netto negativo pro-quota di competenza del Gruppo Prelios di 0,6 milioni di euro derivante dalle svalutazioni immobiliari, nonché al decremento netto dei finanziamenti soci per 8,8 milioni di euro. Tali variazioni sono state parzialmente compensate da un incremento dei depositi cauzionali per *escrow account* per 14,0 milioni di euro in capo a Prelios SGR a garanzia degli obblighi di indennizzo nei confronti degli acquirenti del fondo Olinda e relativi in particolare alle dichiarazioni e garanzie rilasciate in merito allo stato ed alla qualità degli immobili oggetto di cessione.

Il Capitale Circolante Netto al 31 marzo 2015 è pari a 17,0 milioni di euro, importo invariato rispetto al valore del 31 dicembre 2014.

Il Capitale netto investito destinato ad essere ceduto fa riferimento alle attività destinate ad essere cedute ai sensi dell'IFRS 5 quali risultanti dalla stima delle residue distribuzioni di cassa attese dall'operazione di cessione del Gruppo DGAG.

Il patrimonio netto consolidato è positivo per 100,1 milioni di euro, mentre il patrimonio netto di competenza è positivo per 97,7 milioni di euro. La variazione rispetto al 31 dicembre 2014 è principalmente attribuibile alla perdita del periodo.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 marzo 2015 è passiva per 185,7 milioni di euro rispetto ai 187,6 milioni di euro al 31 dicembre 2014.

Nel grafico viene dettagliato l'effetto combinato degli eventi che hanno avuto un impatto sulla variazione della Posizione Finanziaria Netta nel primo trimestre 2015.

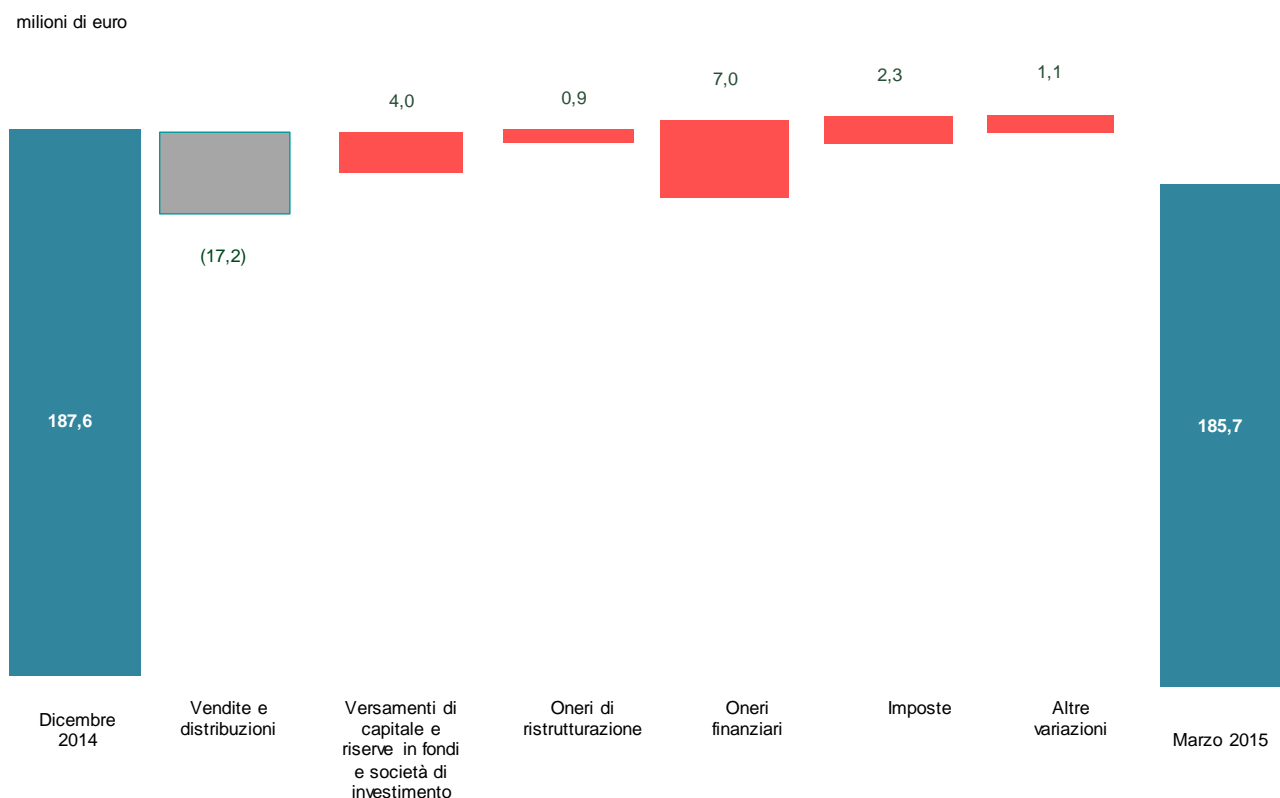
La variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2014, pari a 1,9 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

- flussi di cassa generati dall'attività di vendita e dalla distribuzione da parte delle società d'investimento per 17,2 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 4,0 milioni di euro;
- oneri di ristrutturazione per 0,9 milioni di euro
- sostenimento di oneri finanziari per 7,0 milioni di euro (di cui 4,1 milioni di euro senza impatto monetario);
- imposte per 2,3 milioni di euro;
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 1,1 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	
	Marzo 2015	Marzo 2014	Marzo 2015	Marzo 2014	Marzo 2015	Marzo 2014	Marzo 2015	Marzo 2014	Marzo 2015	Marzo 2014	Marzo 2015	Marzo 2014
Piattaforma di gestione	0,0	1,6	0,8	0,5	(0,1)	(0,2)	(1,1)	0,3	(2,7)	(3,8)	(3,1)	(1,6)
Attività di investimento	(2,0)	(2,5)	(1,1)	(0,7)	(0,7)	(0,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	(3,8)	(3,7)
Risultato operativo della gestione	(2,0)	(0,9)	(0,3)	(0,2)	(0,8)	(0,7)	(1,1)	0,3	(2,7)	(3,8)	(6,9)	(5,3)

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 31 marzo 2015 è negativo per 2,0 milioni di euro, rispetto al valore negativo di 0,9 milioni di euro del primo trimestre 2014.

Piattaforma di Gestione

Il risultato operativo della gestione al 31 marzo 2015 è nullo rispetto al valore positivo di 1,6 milioni di euro dello stesso periodo del 2014.

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

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.

Fund Management	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	3,8	5,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,4	1,2
Ros	12%	24%
Numero fondi gestiti	26	25
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (*)	3,5	3,7
Numero dipendenti (**)	71	71

(*) Valore di mercato al 31 dicembre 2014 in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo del portafoglio di Excelsia 9 S.r.l.

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

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 31 marzo 2015 Prelios SGR gestisce complessivamente 26 fondi di cui 13 ordinari (e tra questi 1 quotato) 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 3,8 milioni di euro registrando una riduzione rispetto al primo trimestre 2014, dovuta sostanzialmente alla liquidazione del Fondo Olinda ed alla riduzione delle commissioni del Fondo Tecla, per il quale è stata esercitata la proroga straordinaria.

Il risultato operativo della gestione è pari a 0,4 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro del primo trimestre 2014. La contrazione è direttamente riconducibile alla riduzione dei ricavi, in parte mitigata dal continuo lavoro di contenimento dei costi, strutturali ed occasionali.

In merito all’attività di sviluppo di nuove iniziative, la Società ha costituito nel periodo di riferimento il nuovo fondo ad apporto denominato Aurora e si è aggiudicata il mandato per la gestione di un ulteriore fondo ad apporto. In entrambi i casi i Fondi sono riservati a primari investitori istituzionali.

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..

Agency	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	0,4	0,7
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,6)	(0,2)
Volumi intermediati (milioni di euro)	10,6	10,8
Numero dipendenti	19	20

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

Nel trimestre è proseguito il processo di trasformazione da società prevalentemente dedicata ai clienti “*captive*” a *Broker & Advisor* in grado di fornire ai clienti terzi servizi altamente

specializzati nonché partner strategico nell'attività di mediazione immobiliare per investitori di natura pubblica o privata, così come per Fondi immobiliari e operatori istituzionali.

In particolare nel corso del primo trimestre 2015 la società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 277 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 2.000 mq e canoni pari circa 0,5 milioni di euro.

La società si è inoltre aggiudicata da Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Dottori Commercialisti (CNPADC) – anche a seguito di gara pubblica – mandato di vendita per un immobile a Napoli.

I ricavi passano da 0,7 milioni di euro al 31 marzo 2014 a 0,4 milioni di euro al 31 marzo 2015, registrando una lieve riduzione riconducibile ai minori proventi derivanti dall'attività di locazione.

I volumi intermediati dalla Società si attestano ad un valore pari a 10,6 milioni di euro a fronte di 10,8 milioni di euro del primo trimestre 2014.

Il risultato operativo della gestione del primo trimestre 2015 si attesta su un valore negativo di 0,6 milioni di euro, registrando un peggioramento rispetto al dato consuntivato nel primo trimestre 2014 (negativo per 0,2 milioni di euro), riconducibile alla riduzione dei ricavi.

Al 31 marzo 2015 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 2,9¹⁴ miliardi di euro, di cui circa 1,9 miliardi da clienti terzi.

Valuations	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	1,1	1,2
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	-	0,4
Ros	0%	33%
Numero valutazioni Loan Services	ca 8.000	ca 5.000
Numero dipendenti	13	22

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 oltre 20.000 perizie eseguite nel 2014, è inoltre tra le società leader in Italia nei servizi valutativi per le Banche (“*Loan Services*”).

I ricavi al 31 marzo 2015 ammontano a 1,1 milioni di euro rispetto a 1,2 milioni di euro del primo trimestre 2014.

Considerando la recente conferma ricevuta da parte di Unicredit sull'esito positivo della gara per le valutazioni immobiliari, sottostanti alle richieste di erogazioni di mutui “*corporate*”, il contratto sottoscritto con BNL per le aree “*retail & Small Business*” e “*Corporate*” e la nuova commessa di valutazioni acquisita da Banca Popolare dell'Emilia Romagna (BPER), la società - ad oggi - ha in carico mandati per l'esecuzione di circa 35.000 valutazioni/anno.

Le commesse Ing Direct e Deutsche Bank – Banco Poste si confermano costanti nei volumi trattati, con una prospettiva di crescita nei prossimi 2-3 anni per quest'ultima.

¹⁴ Valore di listino.

Tra le attività diverse dalle valutazioni per nuovi mutui, si segnala il rafforzamento dell'attività svolta dalla società nell'ambito delle perizie a supporto di leasing immobiliari e di azioni di *reposessing*.

Nell'ambito dell'area "*Full Appraisals*" continuano le attività sia per SGR/Fondi Immobiliari che a favore di Banche Depositarie.

Le attività vengono inoltre prestate a favore di investitori, grandi aziende e banche, sia per patrimoni istituzionali che nell'ambito dell'area del "*Private Banking*". La società mantiene inoltre rapporti valutativi di tipo continuativo con primari attori di mercato, tra i quali si segnalano Credit Suisse, UBS, Barclays, Fondo Previdenza Cassa di Risparmio Firenze e Fiat Chrysler Automobiles (FCA).

Anche il settore "*Mass Appraisals*" ha mostrato una leggera crescita rispetto al primo trimestre 2014, anche in virtù della rivalutazione statistica di ingenti portafogli immobiliari.

Infine si segnala che nel corso del primo trimestre 2015 la società si è aggiudicata le seguenti gare:

- Unicredit (UBIS): asta per la fornitura dei servizi di perizie "Corporate" per Unicredit S.p.A.;
- REAM SGR: esperto indipendente per Fondo Social & Human Purpose, partecipato esclusivamente da alcune Fondazioni Bancarie Piemontesi, e dedicato all'investimento in immobili utilizzati per finalità sociali collettive.

Integra	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	4,2	4,4
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,2	0,2
Ros	5%	5%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	4,9	4,9
Mq gestiti (milioni)	5,4	4,9
Unità locative gestite	ca 33.000	ca 29.000
Contratti di locazione gestiti	ca 6.000	oltre 2.800
Passing Rent (milioni di euro)	ca 225	oltre 242
Numero dipendenti	86	85

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 circa 5 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 5,4 milioni di metri quadrati.

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

Nell'ambito delle attività di *development & project management*, Prelios Integra si occupa di tutte le fasi progettuali e realizzative di un immobile o di un complesso immobiliare, dallo sviluppo del *concept* alla consegna chiavi in mano del prodotto finito. In particolare Prelios Integra vanta un'*expertise* distintiva nel campo della sostenibilità: dallo sviluppo *ex novo* di

edifici eco-compatibili, al *green retrofitting*, dalle certificazioni energetiche, alle energie rinnovabili.

La Società nel corso del 2015 ha continuato il percorso, già avviato nel precedente esercizio, relativo alla trasformazione da Business Unit con clienti prevalentemente «captive» a società di servizi in grado di competere sul mercato in modo indipendente dal Gruppo di appartenenza, introducendo e sviluppando clienti terzi con obiettivi strategici di crescita esterna.

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

- sviluppo di attività con le banche azioniste;
- rafforzamento servizi di *Corporate Real Estate* non solo per i proprietari, ma anche per gli occupanti degli immobili (con particolare riferimento anche alle reti sul territorio di banche e *retailer*);
- rafforzamento della propria presenza come *service provider* di SGR immobiliari;
- rafforzamento delle relazioni con i maggiori gruppi industriali e di servizi non finanziari (Eni, Enel, Telecom, Vodafone).

Più in generale, nel corso del primo trimestre 2015, la società ha gestito un patrimonio immobiliare equivalente a circa 6.000 contratti di locazione. I principali clienti esterni al Gruppo sono stati: INPS, Telecom Italia, Excelsia Nove, Prisma SGR, Gruppo Unicredit, Namira SGR, A2A, Gruppo Gianni, Novartis Farma, AXA Reim SGR, Eni Servizi, Wind ed Enel Energia.

I ricavi al 31 marzo 2015 ammontano a 4,2 milioni di euro, registrando una lieve riduzione rispetto ai 4,4 milioni di euro del primo trimestre 2014.

Il risultato operativo della gestione è positivo per 0,2 milioni di euro, in linea col dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2014.

Nel corso del trimestre, inoltre, la Società ha assistito diversi clienti nell'ambito di processi di dismissione e/o valorizzazione e valutazione di immobili (es. Unipol Sai, Fondo Agris, Fondo Asci e Fondo Aurora).

La società si è aggiudicata nel primo trimestre 2015 le seguenti gare:

- CDPI SGR : gara per la redazione di uno studio di fattibilità, la progettazione urbanistica e la redazione di tutti gli elaborati necessari ai fini dell'ottenimento del titolo urbanistico per un immobile ubicato in Diano Castello (IM) e denominato "ex Caserma Camandone";
- CDPI SGR : gara per la redazione di uno studio di fattibilità, la progettazione urbanistica e la redazione di tutti gli elaborati necessari ai fini dell'ottenimento del titolo urbanistico per un immobile ubicato in Albenga (SV) e denominato "ex Caserma di Piave".

Inoltre ad oggi la Società ha partecipato, in proprio o in ATI (Associazione Temporanea di Imprese) con altre Società, ai seguenti bandi di gara per i quali è ancora in attesa degli esiti:

- Unicredit (UBIS): "Unicredit Subito Casa" - gara per l'assegnazione di un accordo quadro della durata biennale per tutte le attività professionali volte alla presentazione e gestione di pratiche amministrative per l'ottenimento delle autorizzazioni all'esposizione di cartellonistica temporanea;

- ENI: servizi di progettazione urbanistica ed edilizia;
- Unicredit (UBIS): servizi progettuali e lavori di ristrutturazione di locali ad uso agenzia e/o uffici da eseguire in immobili di proprietà o in locazione da terzi;
- Agenzia del Demanio: lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Infine si segnala che nel mese di dicembre 2014 l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") ha assegnato alla Società il "Rating di Legalità" con il punteggio di 2 stelle ++. Tale punteggio può essere considerato un ottimo risultato, considerando che il rating va da un minimo di 1 a un massimo di 3 stelle, e va ad affiancarsi alle attestazioni ricevute precedentemente tra cui l'attestazione SOA, il rinnovo della certificazione ISO9001:2008 – Qualità, la certificazione BS OHSAS 18001 – Sistema di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro, l'ISO 14001 – Sistema di gestione ambientale e la certificazione SA 8000 – Responsabilità sociale.

Attività di Investimento

Il risultato dell'attività di investimento, finalizzata alla dismissione, risente ancora delle criticità 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 31 marzo 2015 è negativo per 2,0 milioni di euro rispetto al valore negativo di 2,5 milioni di euro del periodo omogeneo del 2014.

Il contesto di mercato ancora debole, contraddistinto da uno scarso numero di transazioni e da una flessione dei prezzi, non consente la remunerazione dei costi operativi e finanziari delle società di investimento, pertanto il risultato dell'Attività di investimento rimane negativo.

Le vendite di immobili realizzate nel primo trimestre 2015 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 3,6 milioni di euro (8,0 milioni di euro dello stesso periodo del 2014).

Le transazioni immobiliari sono state realizzate a valori sostanzialmente in linea con il *book value*.

Gli affitti¹⁵ totali sono pari a 20,1 milioni di euro (33,3 milioni di euro al 31 marzo 2014).

¹⁵ 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) nel primo trimestre 2015 è negativo per 0,3 milioni di euro rispetto ad un valore negativo di 0,2 milioni dello stesso periodo del 2014.

Piattaforma di Gestione

Germania	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	2,6	2,9
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	0,8	0,5
Ros	31%	17%
Mq gestiti (milioni) (*)	circa 1,0	circa 1,0
Numero unità locative gestite (*)	72	83
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (**)	1,1	1,4
Numero dipendenti	63	82

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

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

I ricavi sono passati da 2,9 milioni di euro al 31 marzo 2014 a 2,6 milioni di euro nel primo trimestre 2015. Il decremento è dovuto principalmente alla perdita di alcuni mandati terzi giunti a scadenza a fine 2014.

Il risultato operativo della gestione della sola piattaforma di servizi al 31 marzo 2015 è positivo per 0,8 milioni di euro in aumento rispetto al valore di 0,5 milioni di euro del primo trimestre 2014.

Attività di Investimento

Al 31 marzo 2015 il risultato operativo è negativo per 1,1 milioni di euro rispetto al valore negativo di 0,7 milioni di euro dello stesso periodo del 2014.

Le vendite di immobili perfezionate nel corso del primo trimestre 2015 (considerando al 100% gli immobili di società collegate, *joint venture* e fondi in cui il Gruppo partecipa) sono state pari a 261,0 milioni di euro a fronte di 113,7 milioni di euro del primo trimestre 2014.

Con riferimento al portafoglio Highstreet, partecipato indirettamente da Prelios al 12,08% attraverso Sigma RE B.V., le vendite ammontano a circa 258,5 milioni di euro tra cui le più significative riguardano due edifici ad uso commerciale situati a Wiesbaden (Kirchgasse) ed a Monaco (Bahnhofplatz).

Le transazioni immobiliari del primo trimestre 2015 sono state realizzate a valori in linea con il *book value*, così come avvenuto nello stesso periodo del 2014.

Gli affitti totali sono pari a 19,7 milioni di euro a fronte di 27,2 milioni di euro consuntivati nel corso del primo trimestre 2014.

5.3. Polonia Real Estate

Il risultato operativo *real estate* Polonia (Piattaforma di gestione e Attività di Investimento) al 31 marzo 2015 è negativo per 0,8 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il dato consuntivato nel primo trimestre 2014 negativo per 0,7 milioni di euro.

Piattaforma di Gestione

Polonia	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	0,1	0,1
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(0,1)	(0,2)
Mq gestiti (milioni) (*)	0,3	0,4
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (**)	58,9	0,1
Numero dipendenti	7	10

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

(**) valore di mercato in milioni di euro espresso al 100%. L'area Polonia si riferisce all'unico investimento detenuto direttamente e indirettamente dalla Società attraverso la partecipata Polish II e rappresenta esclusivamente la componente immobiliare sottostante tale investimento (area sita nel distretto di Bielany a Varsavia); si segnala che avuto riguardo delle disponibilità liquide presenti nella partecipata Polish II, il *carrying value* complessivo di competenza (partecipazione più finanziamenti soci) a valori di mercato sarebbe pari a circa 42 milioni di euro.

Il risultato operativo della piattaforma di gestione è negativo per 0,1 milioni di euro in leggero miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2014.

Attività di Investimento

Il risultato operativo della gestione è negativo per 0,6 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 0,5 milioni di euro al 31 marzo 2014.

5.4. Non Performing Loan

Il risultato operativo della gestione dei *Non Performing Loan* (Piattaforma di Gestione e Attività di Investimento) al 31 marzo 2015 è negativo per 1,1 milioni di euro rispetto ad un valore positivo di 0,3 milioni di euro dello stesso periodo del 2014.

Piattaforma di Gestione

NPL	31 Marzo 2015	31 Marzo 2014
Ricavi (milioni di euro)	1,2	2,6
Risultato operativo della gestione (milioni di euro)	(1,1)	0,3
Incassi (milioni di euro)	3,6	7,0
Gross book value (miliardi euro)	9,0	8,5
N. sofferenze gestite	oltre 75.000	oltre 75.000
Numero dipendenti	60	64

Prelios Credit Servicing (PRECS) è uno dei principali player del settore della gestione e valorizzazione dei crediti in sofferenza e opera come intermediario finanziario ex art. 107 del Testo Unico Bancario – T.U.B.

PRECS gestisce attualmente un portafoglio di crediti in sofferenza di circa 9,0 miliardi di euro di *Gross Book Value*.

La Società svolge l'attività di valutazione di portafogli di crediti NPL ed ha partecipato a numerose due diligence finalizzate all'acquisizione di rilevanti portafogli di crediti da parte di primari investitori nazionali ed internazionali, sviluppando con questi ultimi partnership commerciali.

La Società opera anche come *advisor* sia per operazioni di cartolarizzazione di portafogli NPL, che di cessione di pacchetti di crediti per conto di istituzioni finanziarie proprietarie degli stessi.

PRECS, a mezzo di una sua controllata, offre inoltre attività di consulenza e coordinamento relative alla dismissione patrimoniale di immobili di proprietà di importanti Istituti di Credito. Tale attività di coordinamento e consulenza, viene parimenti rilasciata a favore di Banche, per il recupero stragiudiziale dei crediti ipotecari, attraverso la dismissione dei cespiti immobiliari delle proprietà debitorie.

La Società, al fine di offrire i servizi in precedenza descritti, agisce attraverso una struttura ad alta specializzazione che coniuga competenze di natura finanziaria, immobiliare e legale e garantisce la copertura dell'intero territorio nazionale attraverso network esterni di legali e professionisti *real estate*.

La Società essendo, come in precedenza detto, iscritta nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex art. 107 T.U.B., fornisce servizi di *Master Servicing* quali la gestione degli incassi e dei pagamenti, la verifica che le operazioni siano conformi alla legge e ai contratti della cartolarizzazione, il monitoraggio e la reportistica periodica per gli investitori e per Banca di Italia, nonché le segnalazioni alla Centrale Rischi.

Generalmente quando la Società svolge il ruolo di *Master Servicing* assume anche la responsabilità della gestione delle attività amministrative, fiscali e societarie del veicolo di cartolarizzazione (*Corporate Servicing*).

Infine Prelios Credit Servicing è in grado di ricoprire i ruoli di *Calculation Agent*, *Note Holder Representative* e *Portfolio Management*.

In particolare nel primo trimestre 2015, la Società ha partecipato ad importanti *Due Diligence* che hanno visto il coinvolgimento di investitori internazionali per l'acquisizione di portafogli NPL (ipotecari, chirografi e leasing) e ha acquisito mandati per la gestione di portafogli aventi un *Gross Book Value* di circa 500 milioni di euro.

Nel corso del primo trimestre 2015 i ricavi sono pari a 1,2 milioni di euro registrando una contrazione rispetto ai 2,6 milioni di euro del corrispondente periodo del 2014 riconducibile alla finalizzazione del rilascio consensuale dei *mandati di special servicing* (AUM di circa 4 miliardi di euro) a seguito dell'uscita dal capitale della Società di DGAD International S.à.r.l., principale investitore nei veicoli gestiti, ed all'assenza di componenti di ricavo straordinarie. I ricavi del primo trimestre 2014 avevano, infatti, beneficiato di componenti quali *Termination Fee* per 0,2 milioni di euro e *Success Fee* per 0,5 milioni di euro sull'attività di gestione, in tutto od in parte relative a portafogli usciti dal perimetro.

Il risultato operativo della gestione al 31 marzo 2015 è negativo per 1,1 milioni di euro, rispetto ad un valore positivo di 0,3 milioni di euro consuntivati nel primo trimestre 2014. Lo scostamento riflette integralmente la suddetta contrazione dei ricavi.

Gli incassi nel corso del periodo in commento per conto dei clienti sono stati pari a circa 3,6 milioni di euro rispetto a 7,0 milioni di euro del medesimo periodo del 2014: lo scostamento riflette proporzionalmente la riduzione dei volumi gestiti in seguito alla riorganizzazione del perimetro in gestione.

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

Anche come *Master Servicer* il rating attribuito da Standard and Poor's nel 2014 è stato Above Average.

Attività di Investimento

Nel corso del trimestre in commento non si sono registrate perdite da valutazione del portafoglio NPL derivanti da *impairment* sul titolo Junior posseduto dalla capogruppo, relativo ad un portafoglio con sottostante crediti ipotecari.

6. EVENTI SUCCESSIVI

La Società, successivamente alla chiusura del trimestre, al fine di accelerare il conseguimento del noto obiettivo di riposizionamento in *pure management company* e nel quadro di una possibile ridefinizione del perimetro delle attività del Gruppo, ha proseguito lo studio per un'eventuale operazione di separazione della componente investimenti da quella dei servizi, come già reso noto al mercato.

7. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In considerazione dell'evolversi migliorativo del mercato di riferimento, Prelios ha individuato e sta attuando una serie di iniziative volte al risanamento della gestione e al mantenimento delle condizioni di continuità aziendale; stanno infatti proseguendo positivamente una serie di interventi ed iniziative in attuazione delle linee guida di piano definite dalle singole Business Unit del Gruppo.

Dal punto di vista gestionale, il 2015 - che si configura come l'anno di passaggio definitivo della società al modello di *pure management company* - sarà dedicato al rilancio di Prelios quale polo europeo di riferimento nel settore dei servizi immobiliari e finanziari.

A questo fine la Società, come già reso noto al mercato, ha proseguito nelle attività finalizzate a verificare la fattibilità di un'operazione di separazione della componente investimenti da quella dei servizi, allo scopo di accelerare il conseguimento del noto obiettivo di riposizionamento in *pure management company*, nel quadro di una possibile ridefinizione del perimetro delle attività del Gruppo e di rafforzamento patrimoniale e finanziario complessivo.

A tal riguardo, sono stati svolti numerosi incontri e interlocuzioni con tutti i soggetti potenzialmente coinvolti, che proseguono tuttora positivamente, anche con il supporto degli advisor della Società. Previa approvazione da parte delle banche finanziatrici della Società, si confida di poter giungere alla finalizzazione delle correlate intese entro un ragionevole termine, cui potrà seguire la sottoscrizione dei relativi accordi e l'avvio delle conseguenti operazioni e attività tecniche, tra cui anche il conferimento del ramo d'azienda relativo alla componente investimenti in un separato veicolo societario.

Il Gruppo si propone i seguenti *target* economici per il 2015 definiti sulla base di *Guidelines unlevered*:

- Fatturato della Piattaforma Servizi: tra 75 e 80 milioni di euro;
- EBIT della Piattaforma Servizi, al lordo di G&A, positivo tra 6 e 8 milioni di euro.

In considerazione delle risultanze del Budget 2015 e dell'Outlook 2016-2017, sia sotto il profilo economico-patrimoniale che relativamente alla sostenibilità dell'indebitamento finanziario della Capogruppo, gli Amministratori di Prelios ritengono ragionevole l'assunzione che il Gruppo possa fronteggiare lo stimato fabbisogno di cassa e quindi continuare ad operare in continuità. I risultati in perdita nel triennio, con conseguente erosione del patrimonio netto ed un assorbimento di cassa, pur senza determinare un deficit nell'arco di piano, confermano comunque una situazione di tensione finanziaria da monitorare.

8. ALLEGATI

ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato operativo della gestione** (-6,9 milioni di euro): determinato dal risultato operativo -6,4 milioni di euro a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni per -2,7 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 1,0 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari) rettificati degli oneri di ristrutturazione (-0,6 milioni di euro), delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (-0,6 milioni di euro).
- **Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali** (-6,0 milioni di euro): il valore si ottiene aggiungendo al Risultato operativo della gestione sopra menzionato (-6,9 milioni di euro) i proventi finanziari (0,9 milioni di euro).
- **Proventi da finanziamento soci** (1,0 milioni di euro): tale grandezza è composta dal valore degli interessi attivi da crediti finanziari verso imprese collegate e *joint venture*.
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (0,9 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

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	MARZO 2015	MARZO 2014
Risultato operativo	(6,4)	(4,4)
Risultato da partecipazioni	(2,7)	(2,8)
Proventi da finanziamento soci	1,0	1,9
Oneri di ristrutturazione	0,6	-
Svalutazioni/rivalutazioni immobiliari (1)	0,6	-
Totale	(6,9)	(5,3)
Risultato ante oneri di ristrutturazione, svalutazioni/rivalutazioni immobiliari e oneri fiscali	MARZO 2015	MARZO 2014
Risultato operativo della gestione	(6,9)	(5,3)
Proventi finanziari (Oneri finanziari)	0,9	(5,9)
Totale	(6,0)	(11,2)
Proventi finanziari (Oneri finanziari)	MARZO 2015	MARZO 2014
Oneri finanziari	(4,6)	(6,2)
Proventi finanziari	6,5	2,2
Proventi da finanziamento soci	(1,0)	(1,9)
Totale	0,9	(5,9)

NOTE

(1) Le svalutazioni/rivalutazioni immobiliari nel corso del primo trimestre 2015 sono complessivamente negative per 0,6 milioni di euro (pro quota di competenza del Gruppo) rilevati nel risultato da partecipazioni di società valutate ad equity.

9. DATI CONSOLIDATI

9.1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA'	31.03.2015	31.12.2014
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	817	853
Immobilizzazioni immateriali	59.070	59.082
Partecipazioni	143.285	150.104
<i>di cui possedute per la vendita</i>	-	3.849
Altre attività finanziarie	30.285	16.254
Attività per imposte differite	8.184	8.310
Altri crediti	108.360	113.596
<i>di cui verso parti correlate</i>	99.543	108.355
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	350.001	348.199
ATTIVITA' CORRENTI		
Rimanenze	40.876	43.472
Crediti commerciali	32.314	35.074
<i>di cui verso parti correlate</i>	16.841	18.758
Altri crediti	16.105	17.773
<i>di cui verso parti correlate</i>	8.741	8.834
Disponibilità liquide	75.843	77.192
Crediti tributari	2.307	3.013
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	167.445	176.524
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	3.572	12.164
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.572	9.964
TOTALE ATTIVITA'	521.018	536.887

PATRIMONIO NETTO	31.03.2015	31.12.2014
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
Capitale sociale	426.432	426.432
Altre riserve	(16.822)	(15.940)
Utili/(Perdite) a nuovo	(244.681)	(244.539)
Utili/(Perdite) indivisi	(61.149)	-
Risultato del periodo	(6.123)	(61.149)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	97.657	104.804
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	2.476	2.488
TOTALE PATRIMONIO NETTO	100.133	107.292
PASSIVITA'	31.03.2015	31.12.2014
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	252.511	256.434
Altri debiti	524	524
Fondo rischi e oneri futuri	38.760	40.187
Fondi per imposte differite	2.346	2.156
Fondi del personale	12.033	12.080
Debiti tributari	-	122
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	306.174	311.503
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	9.188	8.490
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>6.576</i>	<i>6.576</i>
Debiti commerciali	48.918	47.316
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.033</i>	<i>3.063</i>
Altri debiti	37.485	40.917
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>5.154</i>	<i>19.039</i>
Fondo rischi e oneri futuri	14.566	14.510
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>418</i>	<i>418</i>
Debiti tributari	4.554	6.859
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.080</i>	<i>1.080</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	114.711	118.092
TOTALE PASSIVITA'	420.885	429.595
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	521.018	536.887

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

9.2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	01.01.2015- 31.03.2015	01.01.2014- 31.03.2014
Ricavi per vendite e prestazioni	15.973	17.054
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.450)	9
Altri proventi	2.144	681
TOTALE RICAVI OPERATIVI	15.667	17.744
<i>di cui verso parti correlate</i>	5.701	6.808
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	34	-
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(226)	(90)
Costi del personale	(8.600)	(10.033)
Ammortamenti e svalutazioni	(157)	(113)
Altri costi	(13.064)	(11.889)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(22.047)	(22.125)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(660)	(752)
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	(628)	-
RISULTATO OPERATIVO	(6.380)	(4.381)
Risultato da partecipazioni di cui:	(2.736)	(2.821)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(2.736)	(2.844)
- <i>quota di risultato di società collegate e joint venture</i>	(2.611)	(4.413)
- <i>utili su partecipazioni</i>	-	1.729
- <i>perdite su partecipazioni</i>	(125)	(137)
Proventi finanziari	6.453	2.193
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.092	1.960
Oneri finanziari	(4.614)	(6.117)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(7)	(398)
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	(7.277)	(11.126)
Imposte	(379)	(1.320)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(7.656)	(12.446)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(14)	49
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA'/PASSIVITA' CEDUTE E/O DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	1.519	(858)
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	4.019
RISULTATO DEL GRUPPO	(6.123)	(13.353)

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

		01.01.2015-31.03.2015			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(6.137)	(6.123)	(14)
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	(845)	(3)	(848)	(849)	1
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	62	-	62	62	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	13	(3)	10	9	1
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	13	(3)	10	9	1
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	(920)	-	(920)	(920)	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	(920)	-	(920)	(920)	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	(845)	(3)	(848)	(849)	1
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(6.985)	(6.972)	(13)
		01.01.2014-31.03.2014			di cui attribuibile a:	
		lordo	imposte	netto	Gruppo	Terzi
A	Risultato del periodo			(13.304)	(13.353)	49
	Altre componenti rilevate a patrimonio netto che potranno essere riclassificate nel conto economico in un periodo futuro:	606	(163)	443	400	43
	Differenze cambio da conversione dei bilanci esteri	(9)	-	(9)	(9)	-
	Totale attività finanziarie disponibili per la vendita	595	(163)	432	389	43
	- Adeguamento al <i>fair value</i> di attività finanziarie disponibili per la vendita	595	(163)	432	389	43
	Quota di altre componenti rilevate a patrimonio netto relativa a società collegate e <i>joint venture</i>	20	-	20	20	-
	- quota di utili/(perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	20	-	20	20	-
B	Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	606	(163)	443	400	43
A+B	Totale utili/(perdite) complessivi del periodo			(12.861)	(12.953)	92

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 utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/ addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utili (Perdite) indivisi	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2014	426.432	(5.609)	(3.995)	(3.239)	3.467	(6.569)	(244.534)	0	(61.149)	104.804	2.488	107.292
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	(858)	12	-	(3)	-	-	-	-	(849)	1	(848)
Destinazione risultato 2014	-	-	-	-	-	-	-	(61.149)	61.149	-	-	-
Aumento di capitale sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	1	-	(29)	-	(147)	-	-	(175)	1	(174)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.123)	(6.123)	(14)	(6.137)
Patrimonio Netto al 31.03.2015	426.432	(6.467)	(3.982)	(3.239)	3.435	(6.569)	(244.681)	(61.149)	(6.123)	97.657	2.476	100.133

	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	Utili (Perdite) indivisi	Utili (Perdite) a nuovo	Utile (Perdita) dell'esercizio	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2013	189.888	(5.712)	(5.191)	(168)	(1.111)	4.223	(6.570)	0	88.366	(332.838)	(69.113)	2.778	(66.335)
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	11	536	-	-	(147)	-	-	-	-	400	43	443
Risultato 2013 da destinare	-	-	-	-	-	-	-	(332.838)	-	332.838	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	(2)	6	-	(66)	-	(62)	4	(58)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.353)	(13.353)	49	(13.304)
Patrimonio Netto al 31.03.2014	189.888	(5.701)	(4.655)	(168)	(1.111)	4.074	(6.564)	(332.838)	88.300	(13.353)	(82.128)	2.874	(79.254)

9.5. RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

	01.01.2015- 31.03.2015	01.01.2014- 31.03.2014
Risultato del periodo al lordo delle imposte	(7.277)	(11.126)
Risultato di attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	1.519	(858)
Ammortamenti / svalutazioni e ripristini immobilizzazioni immateriali e materiali	157	113
Perdita di valore dei crediti	361	387
Risultato da partecipazioni al netto dei dividendi	2.736	2.821
Oneri finanziari	4.614	6.117
Proventi finanziari	(6.453)	(2.193)
Variazione rimanenze	2.596	30
Variazioni crediti/ debiti commerciali	4.072	(1.232)
Variazione altri crediti / debiti	(8.542)	(2.254)
Variazioni fondi del personale e altri fondi	(1.418)	(1.101)
Imposte	(103)	(449)
Flusso netto generato dalle attività/passività cedute e/o destinate ad essere cedute	(1.519)	858
Altre variazioni	37	6
Flusso netto generato / (assorbito) da attività operative (A)	(9.220)	(8.881)
Investimenti in immobilizzazioni materiali	(16)	(2)
Disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-	21
Investimenti in immobilizzazioni immateriali	(93)	(36)
Disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali	-	19
Flusso netto generato da transazioni di partecipazioni in società controllate	-	23
Variazione partecipazioni in società collegate e <i>joint venture</i>	4.605	(520)
Acquisizione di altre attività finanziarie	-	(10.349)
Cessione/rimborsi di altre attività finanziarie	19	430
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento (B)	4.515	(10.414)
Altre variazioni del patrimonio netto	(83)	(67)
Variazione dei crediti finanziari	(3.887)	5.258
Variazione debiti finanziari	(3.424)	(1.036)
Flusso generato dai proventi finanziari	25	39
Flusso assorbito dagli oneri finanziari	(75)	(100)
Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento (C)	(7.444)	4.094
Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento destinate ad essere cedute	10.800	-
Flusso monetario da attività destinate ad essere cedute (D)	10.800	0
Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (E=A+B+C+D)	(1.349)	(15.201)
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi all'inizio del periodo (F)	77.192	85.609
Disponibilità liquide + conti correnti bancari passivi alla fine del periodo (E+F)	75.843	70.408
di cui:		
- disponibilità liquide	75.843	70.408
- 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)

	31.03.2015	31.12.2014
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	113	113
- di cui verso parti correlate	113	113
Crediti finanziari	113	113
- verso imprese joint venture e altre imprese Gruppo Prelios	113	113
Disponibilità liquide	75.843	77.192
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	75.956	77.305
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(9.188)	(8.490)
- 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	(1.268)	(1.061)
- Debiti verso banche	(1.246)	(755)
- Debiti verso altri finanziatori	(98)	(98)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(9.188)	(8.490)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(252.511)	(256.434)
- altri debiti finanziari	(10.297)	(10.224)
- debiti verso banche	(242.214)	(246.210)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(252.511)	(256.434)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D =(A+B+C)	(185.743)	(187.619)

(*) 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".

10. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

	01.01.2015- 31.03.2015	Incidenza % (*)	01.01.2014- 31.03.2014	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	5.701	36,4%	6.808	38,4%
Costi operativi	(660)	3,0%	(752)	3,4%
Risultato da partecipazioni	(2.736)	100,0%	(2.844)	100,8%
Proventi finanziari	1.092	16,9%	1.960	89,4%
Oneri finanziari	(7)	0,2%	(398)	6,5%
Risultato derivante dalle attività/passività destinate ad essere cedute	-	0,0%	4.019	-468,4%

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

	31.03.2015				31.12.2014			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	16.841	52,1%	-	16.841	18.758	53,5%	-	18.758
Altri crediti di cui:	108.284	87,0%	99.543	8.741	117.189	89,2%	108.355	8.834
- finanziari	99.656	100,0%	99.543	113	108.468	100,0%	108.355	113
Attività destinate ad essere cedute	3.572	100,0%	3.572	-	9.964	81,9%	9.964	-
- finanziari	3.572	100,0%	3.572	-	9.964	100,0%	9.964	-
Debiti commerciali	(3.033)	-6,2%	-	(3.033)	(3.063)	-6,5%	-	(3.063)
Altri debiti	(5.154)	-13,6%	-	(5.154)	(19.039)	-45,9%	-	(19.039)
Debiti tributari	(1.080)	-23,7%	-	(1.080)	(1.080)	-15,5%	-	(1.080)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(6.576)	-2,5%	-	(6.576)	(6.576)	-2,5%	-	(6.576)
Fondo rischi e oneri futuri	(418)	-0,8%	-	(418)	(418)	-0,8%	-	(418)

(*) 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	5.684	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	(134)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura.
Risultato da partecipazioni	(2.736)	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	1.092	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(7)	
Crediti commerciali correnti	16.824	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	99.543	
- di cui finanziari	99.543	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	7.035	La voce include crediti residui di varia natura.
- di cui finanziari	113	
Attività destinate ad essere cedute	3.572	
- di cui finanziari	3.572	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	(2.670)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto, oneri di urbanizzazione e costi accessori.
Altri debiti correnti	(5.154)	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	(418)	La voce accoglie l'accantonamento per il ripianamento delle perdite delle società collegate e <i>joint venture</i> eccedenti il valore di carico delle stesse.

Si segnalano, inoltre, ai fini di una completa informativa, i rapporti in essere al 31 marzo 2015 tra il Gruppo Prelios ed altre parti correlate, nello specifico con Pirelli & C. S.p.A. e le sue controllate ovvero altre società correlate per il tramite degli amministratori.

Nella tabella seguente viene fornito un dettaglio dei suddetti rapporti:

Rapporti verso Pirelli & C. S.p.A. e sue controllate, ovvero altre società correlate per il tramite di amministratori
--

Ricavi operativi	17	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	(526)	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	-	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	17	Si riferiscono essenzialmente a crediti verso il Gruppo Pirelli per recuperi di costi relativi all'edificio HQ2, nonché al nuovo contratto di abbonamento relativo ai parcheggi siti in zona Bicocca.
Altri crediti correnti	1.706	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	(363)	Si riferiscono principalmente al debito verso Pirelli Tyre per il riaddebito di utenze e spese dell'edificio R&D, nonché alla nota di credito da ricevere da Pirelli & C. S.p.A. per il canone di affitto dello stesso edificio. Includono inoltre debiti per prestazioni sanitarie erogate dalla società Poliambulatorio Bicocca S.r.l..

Flussi di cassa

Al 31 marzo 2015 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, 14 maggio 2015

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

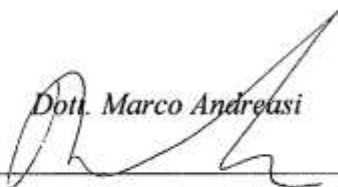
Dichiarazione ai sensi dell'articolo 154-bis, comma 2, del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n.58

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 31 marzo 2015 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 14 maggio 2015


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