



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
31 MARZO 2017**

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

1. Corporate Review
 - 1.1. Profilo del Gruppo
 - 1.2. Highlights economico - finanziari
 - 1.3. Organico
2. Organi societari
3. Prelios nel primo trimestre 2017
4. Commento ai principali dati economico-finanziari del Gruppo
 - 4.1. Conto economico
 - 4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria
5. Andamento delle divisioni di business
 - 5.1. Alternative Asset Management
 - 5.2. Servizi specialistici Real Estate
6. Eventi successivi
7. Evoluzione prevedibile della gestione
8. Allegati
9. Dati consolidati
 - 9.1. Stato Patrimoniale Consolidato
 - 9.2. Conto Economico Consolidato
 - 9.3. Patrimonio Netto Consolidato
 - 9.2. Posizione Finanziaria Netta Consolidata
10. Operazioni con parti correlate
11. Attestazione del bilancio consolidato

A. RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

1. CORPORATE REVIEW

1.1. Profilo del Gruppo

Prelios è uno dei principali gruppi europei nell'alternative asset management e nei servizi immobiliari. Quotata presso Borsa Italiana dal 2002 la holding Prelios S.p.A. coordina diverse società operative che sviluppano un network riconosciuto e multi premiato per la sua qualità, efficienza e affidabilità.

Attiva in Italia, Germania e Polonia dispone di una struttura qualificata di circa 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.

Tra la fine del 2015 ed i primi mesi del 2016, Prelios ha completato il processo di riposizionamento del Gruppo quale *"pure management company"* - iniziato nel corso del 2013 - mediante l'operazione avente ad oggetto la separazione della componente di *business* relativa agli Investimenti da quella di gestione e servizi immobiliari. L'operazione si è realizzata mediante il conferimento del Ramo d'Azienda Investimenti in Focus Investments S.p.A., società partecipata da Prelios S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., UniCredit S.p.A. e Pirelli & C. S.p.A.. Pertanto oggi il Gruppo Prelios possiede una partecipazione non di controllo in Focus Investment S.p.A, come meglio dettagliato al paragrafo 6 ed è concentrato nel settore servizi attraverso società operative indipendenti, e costituisce una primaria piattaforma di gestione e servizi immobiliari con un'offerta completa e integrata per la valorizzazione di portafogli di terzi. In particolare, l'attività del Gruppo include:

Alternative Asset Management:

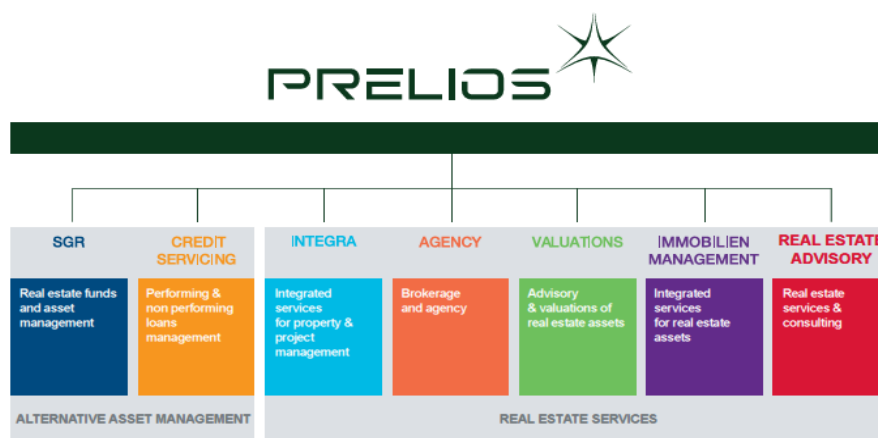
- la gestione di fondi immobiliari e *asset management* (cd. *"Funds & asset management"*);
- la gestione di crediti in sofferenza (*non performing loans management – credit servicing*).

Real Estate Services:

- i servizi integrati sul patrimonio, che includono *property e project management* (cd. *"Integra"*), servizi di intermediazione immobiliare (cd. *"Agency"*) e valutazioni immobiliari (cd. *"Valuations"*).

Il Gruppo, inoltre, opera in Germania attraverso divisioni altamente specializzate nel settore "commerciale" ed è attivo in Polonia prevalentemente nella gestione e valorizzazione di aree in sviluppo.

Nel seguente grafico viene riportata una descrizione della struttura del Gruppo e delle principali attività nel settore Servizi¹

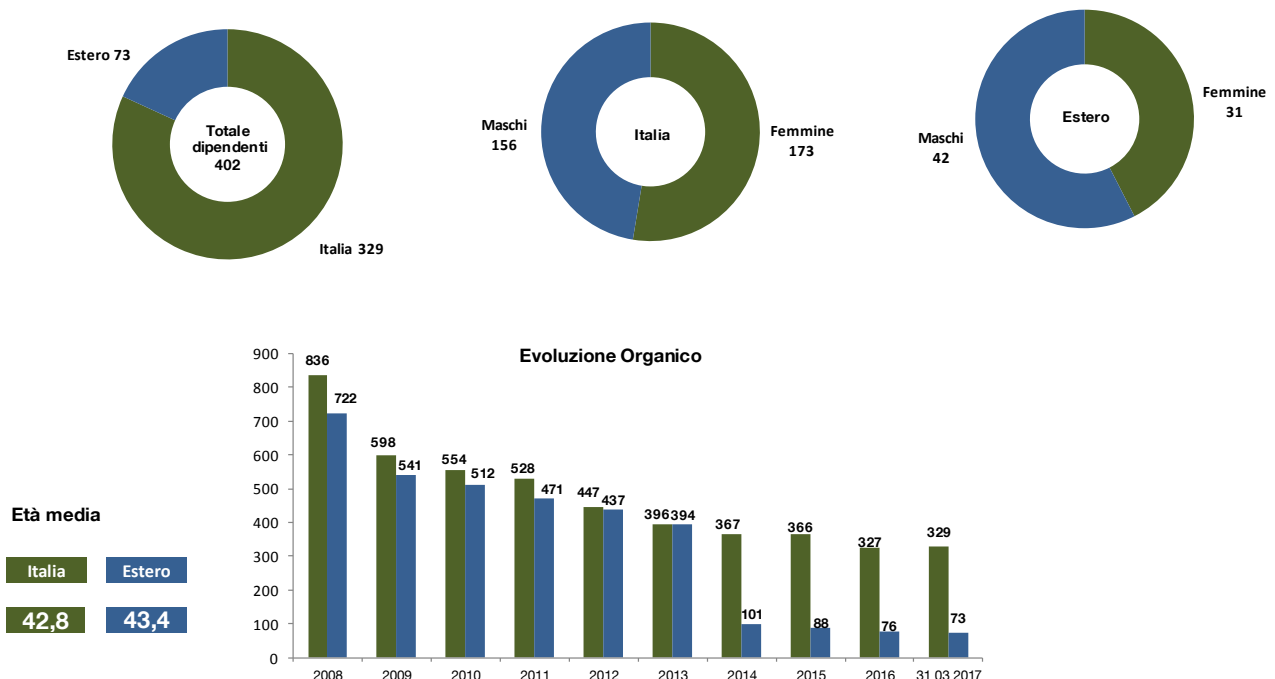


¹ Si segnala che il principale asset residuo nel settore "Investment" è rappresentato dall'interessenza in Focus Investments S.p.A..

1.2. Highlights economico – finanziari

Dati economici	MARZO 2017	MARZO 2016
Ricavi consolidati	16,2	15,6
Risultato della gestione	(0,7)	(2,0)
di cui Piattaforma di Gestione	0,7	0,2
di cui Holding (G&A)	(1,4)	(2,2)
Oneri di ristrutturazione	3,8	(2,6)
Risultato netto di competenza	2,0	(9,6)
Dati patrimoniali	MARZO 2017	DICEMBRE 2016
Patrimonio Netto	92,9	91,0
di cui patrimonio netto di competenza	92,9	91,0
Posizione Finanziaria Netta	3,5	6,5
Indici	MARZO 2017	DICEMBRE 2016
Dipendenti	402	403

1.3. Organico²



L'organico totale, inclusivo delle risorse con contratto interinale, risulta sostanzialmente in linea col dato al 31 dicembre 2016 (403 unità) ed è pari a 402 unità.

² Inclusivo delle risorse con contratto interinale.

2. ORGANI SOCIETARI

Consiglio di Amministrazione ³

Giorgio Luca Bruno	Presidente (Chairman)
Anna Maria Artoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Mirja Cartia d'Asero	Amministratore indipendente (Independent Director)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent Director)
Cesare Ferrero	Amministratore (Director)
Giovanni Gilli	Amministratore (Director)
Valeria Leone	Amministratore (Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)
Arturo Sanguinetti	Amministratore indipendente (Independent Director)
Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente (Independent Director)
Massimo Marinelli	Segretario del Consiglio di Amministrazione (Board Secretary)

Direttore Generale

Riccardo Serrini⁴

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

Arturo Sanguinetti	Amministratore indipendente – Presidente (Lead Independent Director - Chairman)
Anna Maria Artoni	Amministratore indipendente (Independent Director)
Rosa Cipriotti	Amministratore indipendente (Independent Director)

³ L'Assemblea degli Azionisti, in data 16 ottobre 2015, ha nominato i componenti del Consiglio di Amministrazione fissando in tre esercizi, e dunque fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017, la durata del mandato. Al termine dell'Assemblea, il Consiglio ha provveduto a nominare le cariche sociali, a istituire i Comitati endoconsiliari, nonché a nominare i componenti dell'Organismo di Vigilanza.

L'Assemblea degli Azionisti in data 19 maggio 2016 – a seguito delle dimissioni rassegnate, in data 21 marzo 2016, da Sergio Iasi dalla carica di Consigliere e Amministratore Delegato della Società – ha deliberato di ridurre da 11 (undici) a 10 (dieci) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società.

A seguito delle dimissioni rassegnate da Andrea Mangoni dalla carica di Consigliere della Società, il Consiglio di Amministrazione, in data 13 aprile 2017, ha nominato – ai sensi dell'art. 2386 del codice civile – Cesare Ferrero Consigliere della Società, il quale rimarrà in carica, ai sensi di legge, fino alla prossima Assemblea degli Azionisti.

⁴ In data 21 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha nominato Riccardo Serrini Direttore Generale della Società.

Comitato per la Remunerazione

Giovanni Jody Vender	Amministratore indipendente – Presidente (Independent Director - Chairman)
Mirja Cartia d’Asero	Amministratore indipendente (Independent Director)
Davide Mereghetti	Amministratore (Director)

Collegio Sindacale ⁵

Giorgio Loli	Presidente (Chairman)
Michela Zeme	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Marco de Ruvo	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Pietro Garibaldo Boiardi	Sindaco supplente (Alternate Auditor)
Francesca Adelina Alice Monti	Sindaco supplente (Alternate Auditor)
Antonio Salvi	Sindaco supplente (Alternate Auditor)

Organismo di vigilanza

Arturo Sanguinetti	Presidente (Chairman)
Sergio Beretta	Componente (Member)
Michela Zeme	Sindaco effettivo (Standing Auditor)
Sergio Romiti	Componente (Member)

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Sergio Cavallino

Società di revisione

La società di revisione EY S.p.A. ha cessato l’incarico di revisione legale dei conti, conferito il 14 aprile 2008, con il bilancio al 31 dicembre 2016.

L’Assemblea della Società, convocata per il prossimo 31 maggio, sarà chiamata a procedere al conferimento di un nuovo incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2017-2025, come da documentazione pubblicata.

⁵L’Assemblea degli Azionisti, in data 19 maggio 2016, ha nominato i componenti del Collegio Sindacale fino all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018.

3. PRELIOS NEI PRIMI TRE MESI DEL 2017

In data 30 gennaio 2017 il Consiglio di Amministrazione di Prelios Società di Gestione del Risparmio, in relazione alla procedura competitiva per la cessione in blocco del portafoglio immobiliare residuo di Tecla - Fondo Uffici ha analizzato le offerte condizionate di acquisto pervenute alla Società e si è riservato di effettuare ulteriori approfondimenti e verifiche in relazione alle stesse.

In data 13 aprile 2017 si è riunito il Consiglio di Amministrazione che ha preso atto che la Società ha ricevuto nei giorni precedenti, per il tramite dell'*advisor* Mediobanca, alcune *non binding offers* (offerte non vincolanti) relative a possibili *partnership* aventi per oggetto le attività di *fund management* in Italia (Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.). Si ricorda, infatti, che, come già reso noto al mercato nel corso del 2016, Prelios S.p.A. ha deliberato un percorso finalizzato a realizzare possibili operazioni di *partnership* per le attività di *fund management*, nonché di valorizzazione delle attività in Germania, che potranno essere definite solo in esito al processo competitivo avviato.

Sempre in data 13 aprile, il Consiglio di Amministrazione di Prelios S.p.A. ha cooptato – ai sensi dell'art. 2386 del codice civile – Cesare Ferrero quale Amministratore della Società, in sostituzione di Andrea Mangoni che aveva in precedenza rassegnato le proprie dimissioni. Cesare Ferrero è stato altresì individuato quale “Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi”, con l'attribuzione dei compiti e responsabilità all'uopo espressamente previsti dal Codice di Autodisciplina delle società quotate promosso da Borsa Italiana cui Prelios S.p.A. ha aderito, qualificandolo – per l'effetto dell'incarico ricevuto – Amministratore esecutivo della Società.

In data 27 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget 2017, nonché le linee guida “qualitative” per la definizione del Piano 2017-2019 di Gruppo (già approvato dalle singole *business unit* del Gruppo). L'incremento dei ricavi e la crescita della redditività costituiranno peraltro il focus strategico del Piano Industriale 2017-2019, che sarà definito e approvato nella seconda metà dell'esercizio alla luce dell'evoluzione dei processi competitivi avviati in merito alle possibili operazioni di *partnership* per le attività di *Fund Management* in Italia, e di valorizzazione delle attività in Germania, come già reso noto al mercato.

In particolare, i principali obiettivi del Budget 2017 consistono in:

- forte presenza nel mercato della gestione in *outsourcing* dei *distressed assets*, che presenta una domanda in crescita anche grazie a quanto delineato dalla Banca Centrale Europea;
- centralità di PRECS quale catalizzatore e chiave di accesso su cui sviluppare *cross-fertilization* con le altre società del Gruppo;
- sviluppo servizi immobiliari focalizzato su servizi tecnici ad alto valore aggiunto su patrimoni immobiliari e di credito;
- efficientamento della struttura societaria ed organizzativa attraverso azioni mirate mantenendo il costante *focus* sul contenimento dei costi.

Sempre in data 27 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione ha altresì esaminato le *non binding offers* (offerte non vincolanti) relative a possibili *partnership* aventi per oggetto le attività di *Fund Management* in Italia (Prelios SGR) ricevute tramite l'*advisor* Mediobanca. Il Consiglio ha deliberato di proseguire con diversi primari operatori di elevato *standing*, italiani ed esteri, le attività di approfondimento e valutazione relative alla struttura di un'eventuale operazione di *partnership*, caratterizzata da finalità di aggregazione e crescita, con l'obiettivo di giungere alla formulazione di *binding offers* (offerte vincolanti) da ricevere entro il prossimo mese di giugno.

Con l'occasione, si ricorda che Prelios S.p.A. ha inoltre avviato un processo competitivo volto a valutare la possibile valorizzazione delle attività tedesche, che – a seguito delle analisi a oggi effettuate – prevede la loro eventuale cessione a terzi; relativamente a tale processo, si è in attesa di ricevere a breve le *non binding offers*.

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

1) **Alternative Asset management**

SGR

- Il primo trimestre 2017 ha visto la costituzione di 2 nuovi fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA) con un patrimonio a valore di acquisizione di 316,5 milioni di euro:
 - ✓ Fondo Areef 1 Italy Reif, che opera secondo una politica di investimento focalizzata su immobili a prevalente destinazione d'uso terziaria e di profilo *core plus-value added*, con l'obiettivo di attuare strategie di asset management volte a cogliere le opportunità di valorizzazione per trasformare gli asset immobiliari in *prime building*.
 - ✓ Fondo Estia Social Housing, che ha avviato la propria operatività nel mese di gennaio 2017, destinato a realizzare iniziative di *social housing* prevalentemente nel centro Italia.
- Nel corso del primo trimestre 2017 Prelios SGR ha anche ricevuto un nuovo incarico per la gestione del processo di valorizzazione di un portafoglio di proprietà di un fondo pensionistico del valore di circa 0,2 miliardi di euro.
- Le prospettive di crescita interna della SGR si focalizzeranno non solo nell'ambito dei fondi immobiliari tradizionali (e.g. patrimoni di enti previdenziali e fondi pensione, apporti dal pubblico, patrimoni strumentali) ma anche, necessariamente, nell'ambito dei fondi «innovativi» (e.g. *housing* sociale, edilizia scolastica, fondi di credito, infrastrutture) e delle nuove strutture di investimento (e.g. Sicaf, Sicav, SIF, SIIQ).

Credit Servicing

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

- effettuate oltre 10 *due diligence* per un controvalore a *Gross Book Value* di circa 5,7 miliardi di euro;
- acquisita la gestione di un nuovo portafoglio cartolarizzato;
- confermato il ruolo di *first mover* nelle operazioni di cartolarizzazione pubblica nell'ambito del meccanismo di garanzia delle cartolarizzazioni delle sofferenze italiane (Gacs): in corso di finalizzazione, con il supporto della Società, altre due operazioni attualmente presenti sul mercato;
- confermato il rating attribuito dalla agenzia Standard & Poor's alla Società come *Special and Master Servicer* ("Above Average").

Germania

Nel corso del 2016 è stata ulteriormente rafforzata la struttura di *Investment Management* focalizzata sul *Fund Management & Separate Account Investment Management*. In tale contesto la struttura di Francoforte è dedicata all'avvio del nuovo fondo "*Prelios German Retail Property Fund*", che consentirà, a tendere, anche alle attività in Germania la focalizzazione del *business* nell'*Alternative Asset Management*.

2) Servizi Real Estate

Il contesto del mercato di riferimento denota alcuni segnali positivi e pertanto le priorità per questo settore sono state, e continueranno ad essere:

- ✓ continuare lo sforzo di introduzione e sviluppo di clienti esterni al Gruppo;
- ✓ aumentare il numero dei contratti quadro con realtà corporate e bancarie al fine di incrementare e stabilizzare i volumi;
- ✓ incrementare le attività su *business lines* ad alta marginalità (*Engineering, Project Management, Advisory, Capital Market*);
- ✓ mirare a transazioni di vendita su deal di medio/grandi dimensioni e su immobili localizzati non solo a Milano e Roma;
- ✓ presidiare le gare sulla gestione di patrimoni pubblici e privati;
- ✓ continuare l'azione commerciale sulle banche per rafforzare la presenza nel mercato dei *loans services*;
- ✓ creazione di servizi volti alla liberazione di patrimonio regolamentare per le banche e sviluppo di nuovi sistemi volti alla mitigazione del rischio di credito.

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 2017. Ai fini dell'analisi economica gestionale riportata al paragrafo 4.1, sono stati utilizzati indicatori non contabili (*No-GAAP Measures*), generalmente considerati dal management per monitorare e valutare l'andamento del Gruppo. La finalità è di rappresentare il risultato derivante dalla gestione caratteristica e continuativa dell'attività del Gruppo, al netto degli effetti 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 "Risultato attività di Investimento", come meglio illustrate nel paragrafo successivo.

L'indicatore che meglio riflette la *performance* dell'attività del Gruppo è il "Risultato della gestione", costituito dal risultato operativo comprensivo dei risultati da partecipazione della Piattaforma di Gestione e Servizi ante oneri di ristrutturazione.

4.1. Conto Economico

(milioni di euro)	MARZO 2017	MARZO 2016
Ricavi consolidati	16,2	15,6
- di cui piattaforma di gestione	16,2	15,6
- di cui attività di investimento	0,0	0,0
Risultato della gestione	(0,7)	(2,0)
Risultato attività di Investimento	0,0	0,0
Oneri finanziari	(0,5)	(4,3)
Oneri di ristrutturazione	3,8	(2,6)
Risultato al lordo degli oneri fiscali	2,6	(8,9)
Oneri fiscali	(0,6)	(0,7)
Risultato netto	2,0	(9,6)
Interessenze di terzi	0,0	0,0
Risultato netto di competenza	2,0	(9,6)

I ricavi consolidati sono in crescita di circa il 4% passando da 15,6 milioni di euro del primo trimestre 2016 a 16,2 milioni di euro al 31 marzo 2017. L'aumento dei ricavi riflette una migliore *performance* riconducibile principalmente ai servizi immobiliari (*Real Estate Services*) delle società italiane (+0,4 milioni di euro) ed alle attività di *alternative management* (+0,5 milioni di euro).

Il risultato della gestione⁶ (inclusivo dei costi di holding G&A) presenta un valore negativo di 0,7 milioni di euro in netto miglioramento rispetto al dato consuntivato nel corso del primo trimestre 2016, negativo per 2,0 milioni di euro, grazie ai maggiori volumi d'affari, nonché al recupero di marginalità delle società operative in particolare dell'*Alternative Asset Management* ed al costante processo di contenimento dei costi centrali. Al netto della

⁶ Per risultato della Gestione si intende quanto generato dal Gruppo attraverso le attività di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei servizi ad esse correlate, definiti *Real Estate Services (property & project management, agency e valuations)*, nonché spese generali ed amministrative.

componente di spese generali ed amministrative il risultato della piattaforma di *Alternative Asset Management (fund & asset management e credit servicing)* e dei *Real Estate Services* ad essa collegati di *property & project management, agency e valuations*, in Italia ed all'estero, è positivo per 0,7 milioni di euro (ROS complessivo pari a oltre il 4%), in miglioramento rispetto al sostanziale *break even* consuntivato al 31 marzo 2016 (0,2 milioni di euro).

La gestione finanziaria nel primo trimestre 2017 mostra un saldo negativo pari a 0,5 milioni di euro a fronte di un saldo negativo di 4,3 milioni di euro del primo trimestre 2016. La variazione positiva rispetto al precedente periodo omogeneo è riconducibile in particolare alla riduzione degli oneri finanziari, a fronte del conferimento ed alla perdita del controllo avvenuta ad inizio 2016 del ramo d'azienda Investimenti ed, in particolare, di una consistente porzione del debito *corporate*. Inoltre nel primo trimestre 2016 era stato contabilizzato un effetto economico negativo senza impatto monetario di 3,4 milioni di euro derivante dall'iscrizione della differenza tra il valore contabile ed il valore nominale del debito finanziario *corporate*, rimborsato per 48 milioni di euro a seguito della positiva conclusione dell'aumento di capitale.

Gli oneri di ristrutturazione hanno inciso positivamente per 3,8 milioni di euro, a fronte di un valore negativo di 2,6 milioni di euro consuntivati al 31 marzo 2016. Fanno riferimento in buona parte ad un indennizzo assicurativo ricevuto nell'ambito della definizione bonaria di una controversia.

Gli oneri fiscali, ammontano complessivamente a 0,6 milioni di euro, sostanzialmente in linea col dato consuntivato al 31 marzo 2016 (0,7 milioni di euro) 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 2017 è positivo per 2,0 milioni di euro a fronte di un risultato negativo consuntivato nel corso del primo trimestre 2016 di 9,6 milioni di euro. Tale miglioramento pari 11,6 milioni di euro è riconducibile principalmente a:

- miglioramento della gestione ordinaria: +1,3 milioni di euro;
- alle poste di gestione non caratteristica (gestione finanziaria, oneri non ricorrenti ed oneri fiscali) che hanno inciso, in maniera differenziale nei due periodi, per complessivi 10,3 milioni di euro. In particolare nel primo trimestre 2016, erano state contabilizzate componenti *one-off* negative pari a circa 6 milioni di euro legate all'operazione straordinaria di *spin-off* ed alla razionalizzazione organizzativa del Gruppo, mentre nel primo trimestre 2017 sono state registrate componenti *one-off* positive per circa 4,0 milioni di euro riconducibili principalmente all'indennizzo assicurativo di cui sopra.

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

4.2. Analisi patrimoniale e finanziaria

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

(milioni di euro)	MARZO 2017	DICEMBRE 2016
Immobilizzazioni	131,9	132,1
di cui partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare e crediti da finanziamento soci (1)	70,8	70,9
di cui goodwill	56,4	56,4
Capitale Circolante Netto	(5,6)	(3,6)
Capitale Netto Investito	126,3	128,5
Patrimonio Netto	92,9	91,0
di cui Patrimonio netto di competenza	92,9	91,0
Fondi	29,9	31,0
PFN	3,5	6,5
Totale a copertura Capitale Netto Investito	126,3	128,5

(1) La voce include le partecipazioni in società collegate, *joint venture* ed altre partecipazioni e relativi crediti da finanziamento soci, al netto dei relativi fondi rischi su partecipazioni per un importo netto di 60,9 milioni di euro, nonché gli investimenti in fondi immobiliari per 9,9 milioni di euro (inclusi nella voce "altre attività finanziarie" del prospetto di stato patrimoniale consolidato).

Le immobilizzazioni al 31 marzo 2017 ammontano a 131,9 milioni di euro a fronte di 132,1 milioni di euro al 31 dicembre 2016.

Il Capitale Circolante Netto al 31 marzo 2017 è negativo per 5,6 milioni di euro, a fronte di un valore parimenti negativo di 3,6 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

Il patrimonio netto consolidato di competenza è positivo per 92,9 milioni di euro a fronte di 91,0 milioni al 31 dicembre 2016. La variazione è da ricondurre in buona parte al risultato di periodo.

La Posizione Finanziaria Netta al 31 marzo 2017 è passiva per 3,5 milioni di euro rispetto ad un valore parimenti passivo di 6,5 milioni di euro consuntivato al 31 dicembre 2016.

In particolare la variazione positiva rispetto al 31 dicembre 2016, pari a 3,0 milioni di euro, è riconducibile principalmente ai seguenti effetti:

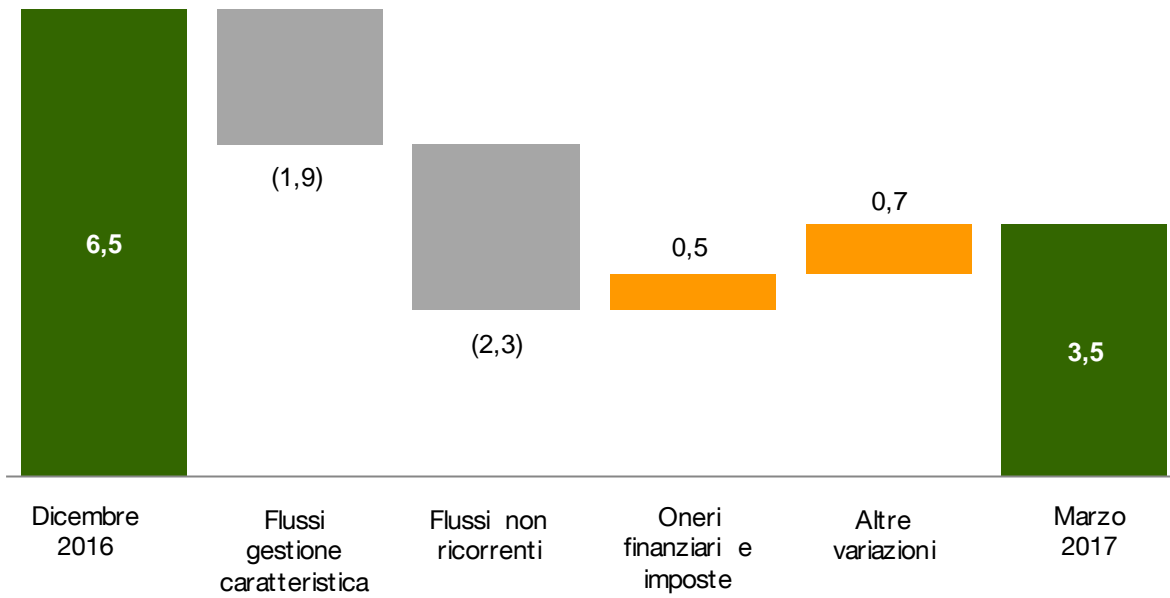
- flusso generato dall'attività caratteristica per a 1,9 milioni di euro;
- flussi non ricorrenti per 2,3 milioni di euro;

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

- impatto netto assorbito dalla gestione finanziaria e dalle imposte per 0,5 milioni di euro (di cui 0,3 milioni di euro senza impatto monetario);
- altri eventi in parte legati a variazioni del capitale circolante netto per 0,7 milioni di euro.

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

milioni di euro



5. ANDAMENTO DELLE DIVISIONI DI BUSINESS

Nella corrente sezione viene rappresentato per aree geografiche l'andamento economico della sola Piattaforma di Gestione e Servizi comprensiva sia della componente *Alternative Asset Management* che dei servizi ad essa correlati, definiti *Real Estate Services*. Il risultato della gestione incluso e commentato nelle seguenti tabelle corrisponde a quanto definito al paragrafo 4 del presente resoconto intermedio.

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

In particolare la tavola successiva rappresenta un'apertura per area geografica del risultato della gestione.

Piattaforma di Gestione	Italia		Germania		Polonia		G&A		Totale	
	Marzo 2017	Marzo 2016	Marzo 2017	Marzo 2016	Marzo 2017	Marzo 2016	Marzo 2017	Marzo 2016	Marzo 2017	Marzo 2016
Alternative Asset Management	1,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,2
Real Estate Services	0,5	0,5	(0,8)	(0,4)	0,0	(0,1)	0,0	0,0	(0,3)	(0,0)
G&A	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1,4)	(2,2)	(1,4)	(2,2)
Risultato della gestione	1,5	0,7	(0,8)	(0,4)	0,0	(0,1)	(1,4)	(2,2)	(0,7)	(2,0)

Ai fini della lettura dei dati riportati nelle successive tabelle per paese si segnala che le realtà che concorrono all'*Alternative Asset Management* sono *Fund Management* (Prelios SGR) e *Credit Servicing* (Prelios Credit Servicing), mentre le realtà che concorrono ai *Real Estate Services* sono costituite da Prelios Agency, Prelios Valuations E-Services, Prelios Integra, Prelios Immobilien Management (in Germania) e Prelios Real Estate Advisory (in Polonia).

5.1. Alternative Asset Management

Le attività di *Alternative Asset Management*, grazie alla combinazione dei risultati raggiunti da Prelios SGR e Prelios Credit Servicing, hanno registrato complessivamente ricavi per 6,1 milioni di euro, in crescita del 9% rispetto al dato di 5,6 milioni di euro consuntivato al 31 marzo 2016. Il risultato della gestione è positivo per 1,0 milioni di euro, rispetto al valore parimenti positivo di 0,2 milioni di euro del primo trimestre 2016.

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

Fund Management	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	4,3	4,0
Risultato della gestione (milioni di euro)	1,6	1,0
Ros	37%	25%
Numero fondi gestiti	33	29
Portafoglio partecipato e di terzi in gestione (*)	4,0	3,8
Numero dipendenti (**)	64	68

(*) Valore di mercato al 31 marzo 2017 in miliardi di euro, espresso al 100%, inclusivo dei portafogli immobiliari in gestione.

Per i fondi con relazione di gestione semestrale è riportato il valore di mercato al 31 dicembre 2016 incrementato degli acquisti e decrementato delle vendite.

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

Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ("Prelios SGR") è specializzata nell'istituzione e gestione di fondi di investimento alternativi immobiliari (FIA).

Al 31 marzo 2017 Prelios SGR gestisce complessivamente 33 FIA e tra questi 1 quotato, oltre a contratti di gestione del processo di dismissione di 3 portafogli immobiliari.

I ricavi, rappresentati sostanzialmente da commissioni di gestione, sono stati pari a 4,3 milioni di euro in aumento (+8%) rispetto al dato consuntivato al 31 marzo 2016.

Il risultato della gestione è pari a 1,6 milioni di euro, in crescita rispetto a 1,0 milioni di euro del primo trimestre 2016 grazie all'incremento dei ricavi derivanti da nuove iniziative ed al continuo processo di contenimento dei costi.

In merito all'attività di sviluppo di nuove iniziative, Prelios SGR, che gestisce complessivamente un patrimonio di circa 4,0 miliardi di euro, ha costituito nel periodo in questione due nuovi FIA:

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

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

Sono, inoltre, continuate le attività di incremento delle masse gestite attraverso i fondi già in gestione con l'acquisizione, l'apporto e lo sviluppo di nuovi immobili in sostituzione degli asset dei fondi giunti al termine del loro ciclo di vita.

Inoltre, in vista della scadenza del termine di durata di Tecla-Fondo Uffici al 31 dicembre 2017, nel corso del 2016 il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato l'avvio di una procedura competitiva per la cessione in blocco del portafoglio residuo del Fondo, conferendo l'incarico ad un primario *advisor* internazionale. Nel trimestre di riferimento, il Fondo non ha perfezionato alcuna operazione di compravendita. Si segnala, tuttavia, che proseguono le attività relative alla dismissione del portafoglio immobiliare residuo e, in particolare, le trattative con due potenziali acquirenti al fine di massimizzare il corrispettivo complessivo realizzabile dalla dismissione.

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

Credit Servicing	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	1,8	1,6
Risultato della gestione (milioni di euro)	(0,6)	(0,8)
Incassi portafogli gestiti (milioni di euro)	14,0	5,9
Gross book value portafogli gestiti (miliardi euro)	7,5	9,5
N. sofferenze gestite	circa 25.000	oltre 41.000
Numero dipendenti	67	59

Nel corso del primo trimestre 2017, PRECS ha consuntivato un fatturato pari a 1,8 milioni di euro a fronte dei 1,6 milioni di euro del precedente periodo omogeneo 2016.

Il risultato della gestione ordinaria consuntivato nel corso del primo trimestre 2017 è negativo per 0,6 milioni di euro, in lieve miglioramento rispetto al primo trimestre 2016 (-0,8 milioni di euro).

Gli incassi effettuati nel corso del primo trimestre 2017 per conto dei clienti sono stati pari a 14 milioni di euro rispetto a circa 5,9 milioni di euro del primo trimestre 2016, nonostante il rilascio consensuale di un importante portafoglio per il quale la Società svolgeva il ruolo di *Special e di Master server*.

Il primo trimestre del 2017 ha visto la Società impegnata (i) nella messa a regime della gestione dei portafogli acquisiti nel 2016 e nel presidio della gestione dei portafogli acquisiti negli anni precedenti, sia nel ruolo di *special servicer* che di *master servicer* (ii) in due importanti *due diligence* volte alla selezione di portafogli da parte di due importanti banche italiane per la realizzazione di due operazioni di cartolarizzazione pubblica nell'ambito del meccanismo di garanzia delle cartolarizzazioni delle sofferenze italiane (Gacs) e con un valore nominale complessivo dei due portafogli pari ad oltre 1,5 miliardi di euro, (iii) nelle attività di *due diligence* e

supporto nell'acquisizione di pacchetti di crediti prevalentemente *secured* da parte di importanti investitori internazionali e (iii) nella gestione stragiudiziale di un portafoglio *secured* di una primaria banca italiana.

In particolare, la Società ha assistito diversi investitori internazionali in processi competitivi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione ex lege n. 130/99 di portafogli di crediti aventi un'esposizione complessiva di oltre 5,7 miliardi di euro.

Inoltre la Società ha continuato a presidiare il processo competitivo finalizzato all'individuazione di *servicer* per portafogli di crediti in sofferenza, tra cui spicca per rilevanza strategica quello avente ad oggetto l'affidamento dei servizi di supporto alle attività di investimento in portafogli NPL effettuate dal Fondo Atlante.

Infine, grazie alla controllata SIB S.r.l., la Società continua ad avere un ruolo attivo nella valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare di una importante Cassa di Assistenza Previdenziale.

A febbraio 2017, la Società ha ricevuto la conferma del rating da parte dell'agenzia Standard & Poor's "Above Average" come *Special and Master Servicer*. Si ricorda inoltre che la Società a giugno 2016 aveva avuto l'upgrade da parte dell'agenzia Fitch (nuovo rating pari a Rss2+/Css2+).

In conclusione è possibile affermare che, grazie all'importante presenza sul mercato NPL, alla forte esperienza maturata nelle operazioni con schema GACS, alla partecipazione come *advisor* di investitori internazionali nei processi competitivi di acquisto di portafogli NPL, la Società ha continuato a migliorare il proprio riposizionamento strategico all'interno del mercato e a confermare la propria connotazione di *first-mover* nell'attuazione di soluzioni innovative finalizzate alla *derecognition* dei crediti.

5.2. Real Estate Services

Le attività di servizi immobiliari *Real Estate Services* (italiani ed esteri) hanno registrato complessivamente ricavi per circa 10,2 milioni di euro, in crescita del 3% rispetto ai 9,9 milioni di euro consuntivati nel primo trimestre 2016. Il risultato della gestione è negativo di 0,3 milioni di euro rispetto ad un valore di break even consuntivato al 31 marzo 2016.

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

I servizi integrati sul patrimonio vengono svolti da Prelios Integra S.p.A., società controllata al 100% da Prelios S.p.A..

Integra	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	4,6	4,2
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,2	0,3
Ros	5%	7%
Valore asset in gestione (miliardi di euro)	6,0	4,7
Mq gestiti (milioni)	oltre 7,0	oltre 5,3
Unità locative gestite	circa 28.000	circa 28.000
Contratti di locazione gestiti	oltre 38.000	oltre 30.000
Passing Rent (milioni di euro)	circa 234	circa 215
Capex (milioni di euro) (*)	6,7	4,9
Numero dipendenti	78	78

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

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 6 miliardi di euro di valore degli immobili in gestione per oltre 7 milioni di metri quadrati.

La società nel corso del primo trimestre 2017 ha continuato il percorso, già avviato nei precedenti esercizi, relativo alla trasformazione da *Business Unit* con clienti prevalentemente *captive* a società di servizi in grado di competere sul mercato in modo indipendente dal gruppo di appartenenza, introducendo e sviluppando rapporti con clienti terzi con obiettivi strategici di crescita esterna.

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

- rafforzamento dei rapporti con le banche;
- rafforzamento servizi di *Corporate Real Estate*, non solo per i proprietari ma anche per gli occupanti degli immobili (rafforzamento della propria presenza come *service provider* di società di gestione del risparmio (SGR) immobiliari);
- rafforzamento delle relazioni con i maggiori gruppi industriali e di servizi non finanziari;
- incremento delle partecipazioni a gare pubbliche e private.

Nell'ambito dell'opera di rafforzamento dell'offerta commerciale di servizi di building management la Società ha deciso di rivoluzionare il modello di erogazione dei servizi lanciando ISM 1.0 (Integra Smart Management), una piattaforma software che permette di monitorare, tramite applicativo e App, gli interventi manutentivi che riguardano un qualsiasi immobile del portafoglio della società.

Nel corso del primo trimestre 2017, la società:

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

La società ha inoltre acquisito nei primi tre mesi del 2017 nuovi incarichi tramite la partecipazione a diverse gare, pubbliche o private, e/o la formulazione di offerte dirette.

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

Inoltre con il cliente FCA Partecipazioni S.p.A. sono state ulteriormente svolte attività di *due diligence* tecnica su immobili siti in Germania ed Austria.

I ricavi al 31 marzo 2017 ammontano a 4,6 milioni di euro, a fronte di 4,2 milioni di euro consuntivati nel primo trimestre 2016.

Il risultato della gestione è positivo per 0,2 milioni di euro a fronte del dato consuntivato al 31 marzo 2016 pari 0,3 milioni di euro.

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.

La società ha ottenuto dall’ente IMQ la certificazione del sistema di gestione energia (SGE) - ISO 50001, che 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.

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	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	0,8	0,7
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,0	(0,1)
Volumi intermediati (milioni di euro)	19	47,2
Numero dipendenti	16	17

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 corso del primo trimestre 2017 è proseguito il processo di trasformazione da società prevalentemente dedicata ai clienti “*captive*” a *Broker & Advisor* rivolto a clienti terzi, ai quali offre servizi specializzati, ponendosi quale *partner* strategico nell’attività di mediazione immobiliare per investitori di natura pubblica o privata, così come per fondi immobiliari e operatori istituzionali.

In particolare la società ha acquisito nuovi mandati e rinnovato accordi di commercializzazione per circa 534 milioni di euro, nonché nuovi importanti incarichi per la locazione di circa 46.000 mq e canoni pari circa 8,3 milioni di euro ed un incarico di ricerca di 5.000 mq di uffici in locazione.

La Società è organizzata su due *Business Unit*: i) “*Capital Market & Institutional Leasing*” focalizzate sulla commercializzazione di portafogli immobiliari (trattati in blocco) ed asset di grandi dimensioni (*big asset*), nonché nella locazione di immobili, ii) “*Network Transactions & Residential*” che si occupano della commercializzazione di portafogli immobiliari sparsi sul territorio italiano (*small asset*) e dei frazionamenti e cantieri residenziali.

I ricavi si attestano su un valore di 0,8 milioni di euro, rispetto al dato di 0,7 milioni di euro consuntivato nel corso del primo trimestre 2016.

I volumi intermediati dalla società si attestano su un valore pari a 19 milioni di euro (di cui 5,4 milioni di euro verso clienti terzi) a fronte di 47,2 milioni di euro del primo trimestre 2016.

Il risultato della gestione risulta in *break even* a fronte di un valore negativo di 0,1 milioni di euro consuntivato al 31 marzo 2016, in virtù di un diverso mix fatturato (con più alta marginalità) e del contenimento dei costi di struttura.

Al 31 marzo 2017 il portafoglio di mandati di vendita ammonta a circa 1,9⁷ miliardi di euro, a fronte di 0,9 miliardi di euro del primo trimestre 2016.

Valuations	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	2,2	2,3
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,3	0,3
Ros	14%	13%
Numero dipendenti	21	14

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.

Nell'ambito delle attività di valutazione immobiliare per le banche ai fini della concessione di mutui ipotecari, Prelios Valuations ha visto una crescita dei volumi sulla quasi totalità dei clienti in essere, trainata da uno scenario di tassi di interesse ancora a minimi storici e maggiore competitività tra gli istituti di credito.

Si segnala inoltre che sono in corso offerte e trattative con istituti bancari e fondi di investimento volte al conferimento di nuovi incarichi che porterebbero l'implementazione di un numero di perizie per il 2017 di ulteriori 15.000 pratiche.

Si ricorda che nel corso del 2016 la Società ha avviato l'offerta di servizi studiati appositamente per le banche volti a soddisfare le richieste formulate principalmente dalla BCE e dalla Banca d'Italia; tra questi si segnalano il servizio di *Loan Tape Leverage* per le attività di *Data Quality* e *Data Gathering* per informazioni di dettaglio sulle esposizioni in sofferenza.

Nel contesto di sempre più ampie attività di cessione di portafogli di NPL da parte di gruppi bancari nazionali, Prelios Valuations si conferma, come già avvenuto nel 2016, come primario *advisor* operante a favore di investitori internazionali di settore e già nel primo trimestre 2017 le valutazioni immobiliari di posizioni NPL lavorate hanno superato le 7.000 unità.

Nell'ambito dell'area "*Full Appraisals*" la Società sta operando al fine di:

- incrementare le attività prestate a favore di investitori, grandi aziende e banche, sia per patrimoni istituzionali che nell'ambito dell'area del "*Private Banking*";
- cogliere le richieste di valutazioni e servizi di *advisory* a supporto di piani di ristrutturazione societaria (art. 67 e 182 bis Legge Fallimentare);
- con riferimento ad attività *captive*, prestare servizi di pre-valutazione a Prelios SGR per progetti di costituzione di nuovi fondi immobiliari.

I ricavi si attestano su un valore di 2,2 milioni di euro rispetto a 2,3 milioni di euro del primo trimestre 2016.

Il risultato della gestione è positivo e pari a 0,3 milioni di euro al pari del corrispondente periodo omogeneo 2016.

⁷ Valore di listino.

Germania	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	2,5	2,6
Risultato della gestione (milioni di euro)	(0,8)	(0,4)
Ros	-31%	-15%
Mq gestiti (milioni) (*)	0,8	0,8
Numero unità locative gestite (*)	46	58
Portafoglio partecipato gestito (**)	0,6	0,7
Portafoglio di terzi "under Service" (***)	0,9	1,0
Numero dipendenti	67	67

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

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

(***) Valore in miliardi di euro espresso al 100%, stimato dal management e relativo ad un portafoglio composto principalmente da centri commerciali, in relazione al quale vengono forniti servizi specifici della gestione dei centri commerciali, quali center management, property, facility e letting, a cui se ne aggiungono altri specialistici quali quelli di development.

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

I ricavi sono pari a 2,5 milioni di euro, in lieve ribasso rispetto al dato consuntivato al 31 marzo 2016 pari a 2,6 milioni di euro.

Il risultato della gestione in Germania è negativo per 0,8 milioni di euro a fronte di un valore negativo di 0,4 milioni dell'esercizio precedente, a causa, in particolare, dei costi della struttura di Francoforte propedeutica all'avvio del nuovo fondo "Prelios German Retail Property Fund", che consentirà, a tendere, anche alle attività in Germania la focalizzazione del *business* nell'*Alternative Asset Management*. Il fondo, destinato ad investitori istituzionali internazionali, si concentrerà sulla gestione di centri commerciali, grandi magazzini ed immobili *retail* a Berlino ed in altre città tedesche occidentali. L'approvazione da parte delle autorità di regolamentazione finanziaria del Lussemburgo è avvenuta a luglio 2016. L'obiettivo sarà quello di investire in proprietà ad alto potenziale, ma *underperforming*, con necessità di riposizionamento da raggiungere attraverso attività quali ad esempio l'ottimizzazione del *tenant mix*, *refurbishment degli spazi* o modifiche strutturali, con un basso tasso di indebitamento (35% a livello di portafoglio).

Polonia	Marzo 2017	Marzo 2016
Ricavi (milioni di euro)	0,1	0,1
Risultato della gestione (milioni di euro)	0,0	(0,1)
Mq partecipati (milioni) (*)	0,3	0,3
Portafoglio partecipato (**)	52,5	52,5
Numero dipendenti	5	7

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

(**) valore di mercato in milioni di euro espresso al 100%.

Il risultato della gestione in Polonia è in *break even*, sostanzialmente come nel primo trimestre 2016 (0,1 milioni di euro).

Il Gruppo è attivo in Polonia principalmente con la Prelios Real Estate Advisory Sp. z o.o., società costituita nel 2015 con l'obiettivo di fornire servizi di *asset management*, *advisory* e *brokerage* ad investitori ed operatori immobiliari attivi nel mercato polacco.

6. ANDAMENTO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

Si ricorda che, con il perfezionarsi ad inizio 2016 della nota operazione straordinaria di separazione delle attività di business relative agli investimenti e co-investimenti immobiliari da quelle relative alle attività di servizi, la partecipazione di Prelios S.p.A. in Focus Investments S.p.A. è stata qualificata come una partecipazione non di controllo e come tale la stessa viene valutata con il metodo del patrimonio netto, in continuità di valori, in coerenza con le analisi condotte da parte della Società, anche sulla scorta di qualificati pareri acquisiti. Ad esito della suddetta Operazione, l'interessenza di Prelios S.p.A. nel capitale economico di Focus Investments S.p.A. è pari all'87,2%; pertanto la contribuzione economica dell'investimento rientra nella voce "Risultato da partecipazioni".

Poiché il ciclo di rendicontazione contabile del Gruppo Focus Investments S.p.A. ha cadenza semestrale, mentre a livello trimestrale non vengono rilevate chiusure contabili, nella presente situazione trimestrale consolidata di Prelios S.p.A. vengono riportati esclusivamente i più recenti dati dell'investimento riferiti allo scorso 31 dicembre 2016.

Prelios S.p.A. non è peraltro venuta a conoscenza di variazioni aventi significatività informativa in merito al valore del proprio investimento in Focus Investments S.p.A..

Pertanto nel primo trimestre 2017 l'attività riferita alle iniziative di investimento ha registrato un risultato operativo nullo al pari del corrispondente periodo omogeneo 2016.

7. EVENTI SUCCESSIVI

Oltre a quanto riportato - per coerenza espositiva - nel paragrafo 3 dedicato a “Prelios nel primo trimestre 2017”, si segnala che in data 11 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione – anche in considerazione delle attuali procedure competitive in corso e riguardanti Prelios SGR e le attività tedesche del Gruppo, già comunicate al mercato – con l’occasione ha deliberato di estendere il mandato a Mediobanca quale *advisor* finanziario del Gruppo, nel più ampio processo di crescita dello stesso, con riguardo a eventuali attività di integrazione e/o miglior valorizzazione.

8. EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo, a valle della completata ristrutturazione, considera il 2017 l’anno dedicato alla focalizzazione della propria offerta di servizi con l’obiettivo di raggiungere il migliore posizionamento strategico all’interno del mercato di riferimento. Proprio in considerazione dell’evolversi migliorativo del mercato, coerentemente con le attese di sviluppo incluse nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle proprie *business unit*, Prelios S.p.A. ha individuato e sta attuando una serie di interventi ed iniziative con l’obiettivo di concretizzare lo sforzo commerciale e le opportunità generate già nel corso del 2016, in virtù delle elevate competenze che la società ha dimostrato di poter esprimere.

Si evidenzia come il conseguimento dei risultati 2017 sia altamente influenzato dalla realizzazione dell’incremento dei volumi delle masse gestite che dovrà concretizzarsi grazie alle attività commerciali intensificate in questi mesi, soprattutto con riferimento al mercato dei *Non Performing Loan*, al mercato dell’*Asset Management* anche per investitori istituzionali esteri e al mercato dei servizi tecnici ad alto valore aggiunto per patrimoni immobiliari e di credito, anche *distressed*.

L’esercizio 2017, in continuità con riferimento al perimetro societario per Prelios, si presenta per il Gruppo come un anno di transizione per focalizzare l’offerta di servizi e per raggiungere il migliore posizionamento strategico all’interno del mercato di riferimento. Questo in considerazione dei tempi necessari per le possibili operazioni straordinarie e per l’entrata a regime delle iniziative commerciali oggi in *pipeline* nel mercato dei servizi nei settori NPL e *distressed asset*.

In conclusione, anche a seguito (i) dell’Operazione Straordinaria di *spin off* e rafforzamento patrimoniale conclusa ad inizio 2016, (ii) dei risultati al 31 dicembre 2016 e (iii) delle operazioni di sviluppo del *business* previste nel Budget 2017 e nei piani 2017-2019 delle *business unit*, (iv) unitamente al positivo effetto atteso da specifiche azioni in precedenza commentate aventi l’obiettivo di incrementare i flussi finanziari del 2017, gli Amministratori di Prelios ritengono ragionevole l’assunzione che il Gruppo possa continuare ad operare in continuità.

In questo contesto, coerentemente con quanto premesso, si prevedono - quali target 2017:

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

9. ALLEGATI

ALLEGATO A - No-GAAP Measures

Le No-GAAP Measures utilizzate sono le seguenti:

- **Risultato della gestione** (-0,7 milioni di euro): determinato dal risultato operativo contabile (3,1 milioni di euro) a cui si aggiunge il risultato da partecipazioni (-0,2 milioni di euro) del prospetto di conto economico consolidato rettificati delle rispettive componenti incluse nel Risultato attività di Investimento (rispettivamente pari a -0,2 milioni di euro) e degli oneri di ristrutturazione (3,8 milioni di euro).
- **Risultato attività di Investimento** (valore nullo): ottenuto dal risultato da partecipazione relativi alla sola componente Investimenti, rispettivamente pari a -0,2 milioni di euro a cui si aggiungono i proventi da finanziamento soci per 0,2 milioni di euro (inclusi nella linea dei proventi finanziari), eventualmente rettificati della perdita da valutazione del portafoglio NPL (inclusa nella voce di bilancio "oneri finanziari") e delle svalutazioni/rivalutazioni immobiliari.
- **Proventi finanziari (Oneri finanziari)** (-0,5 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 e le partecipazioni in altre società (di cui alla voce di bilancio "Altre attività finanziarie").
- **Capitale Circolante Netto**: ammontare di risorse che compongono l'attività operativa di una azienda. Indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine. Tale grandezza è costituita da tutte le attività e passività a breve termine che siano di natura non finanziaria.
- **Fondi**: tale grandezza, costituita dalla sommatoria delle voci di bilancio "Fondi rischi e oneri futuri (correnti e non correnti)", "Fondi del personale" e "Fondi per imposte differite", viene espressa al netto dei fondi rischi su partecipazioni valutate a patrimonio netto che vengono inclusi nella grandezza "Partecipazioni in fondi e società di investimento immobiliare".
- **Posizione Finanziaria Netta**: questa grandezza rappresenta un valido indicatore delle capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. La Posizione Finanziaria Netta è rappresentata dal debito finanziario lordo ridotto della cassa, delle altre disponibilità liquide equivalenti e dei crediti finanziari correnti.
- **Debito Bancario Lordo**: è rappresentato dal complesso dei debiti di ciascuna iniziativa verso il sistema bancario.
- **Debito Bancario Netto**: è rappresentato dal Debito Bancario Lordo di ciascuna iniziativa ridotto della cassa e delle altre disponibilità liquide equivalenti.
- **Return on Sale (ROS)**: determinato dall'incidenza del Risultato operativo sui ricavi

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

Risultato della gestione	MARZO 2017	MARZO 2016
Risultato operativo	3,1	(4,8)
Risultato da partecipazioni	(0,2)	(0,1)
Risultato da partecipazioni attività di Investimento	0,2	0,3
Oneri di ristrutturazione	(3,8)	2,6
Totale	(0,7)	(2,0)

Risultato attività di Investimento	MARZO 2017	MARZO 2016
Risultato da partecipazioni attività di Investimento ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,2)	(0,3)
Proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	0,2	0,3
Totale	0,0	0,0

Proventi finanziari (Oneri finanziari)	MARZO 2017	MARZO 2016
Oneri finanziari	(0,5)	(4,3)
Proventi finanziari	0,2	0,3
Proventi da finanziamento soci ante oneri di ristrutturazione e svalutazioni/rivalutazioni immobiliari	(0,2)	(0,3)
Totale	(0,5)	(4,3)

10. DATI CONSOLIDATI

10.1. STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA'	31.03.2017	31.12.2016
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Immobilizzazioni materiali	650	690
Immobilizzazioni immateriali	57.348	57.381
Partecipazioni	60.124	60.124
Altre attività finanziarie	13.778	13.824
Attività per imposte differite	6.720	7.028
Altri crediti	48	120
<i>di cui verso parti correlate</i>	16	16
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	138.668	139.167
ATTIVITA' CORRENTI		
Crediti commerciali	37.760	40.229
<i>di cui verso parti correlate</i>	13.288	14.854
Altri crediti	9.667	11.088
<i>di cui verso parti correlate</i>	5.026	5.754
Disponibilità liquide	27.118	23.630
Crediti tributari	1.394	1.393
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	75.939	76.340
TOTALE ATTIVITA'	214.607	215.507
PATRIMONIO NETTO	31.03.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		
Capitale sociale	55.678	55.678
Altre riserve	44.597	44.603
Utili/(Perdite) a nuovo	20.448	20.463
Utili/(Perdite) indivisi	(29.778)	-
Risultato del periodo	1.986	(29.778)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	92.931	90.966
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	14	15
TOTALE PATRIMONIO NETTO	92.945	90.981
PASSIVITA'	31.03.2017	31.12.2016
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	24.055	23.914
<i>di cui verso parti correlate</i>	634	630
Altri debiti	521	521
Fondo rischi e oneri futuri	7.920	8.084
Fondi per imposte differite	2.423	2.362
Fondi del personale	11.381	11.419
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	46.300	46.300
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	11.414	11.101
<i>di cui verso parti correlate</i>	4.892	4.892
Debiti commerciali	39.573	42.693
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.257	1.605
Altri debiti	15.454	14.688
<i>di cui verso parti correlate</i>	3.656	3.382
Fondo rischi e oneri futuri	8.154	9.172
Debiti tributari	767	572
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	75.362	78.226
TOTALE PASSIVITA'	121.662	124.526
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	214.607	215.507

Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 11 a cui si rimanda

10.2. CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.03.2016
Ricavi per vendite e prestazioni	16.150	15.603
Variazione rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
Altri proventi	4.469	1.714
TOTALE RICAVI OPERATIVI	20.619	17.317
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>4.382</i>	<i>4.107</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>4.035</i>	<i>-</i>
Materie prime e materiali di consumo utilizzati (al netto della variazione scorte)	(42)	(31)
Costi del personale	(7.832)	(8.018)
Ammortamenti e svalutazioni	(161)	(157)
Altri costi	(9.550)	(13.900)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(17.585)	(22.106)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(207)</i>	<i>(485)</i>
<i>di cui eventi non ricorrenti</i>	<i>(283)</i>	<i>(2.572)</i>
RISULTATO OPERATIVO	3.034	(4.789)
Risultato da partecipazioni di cui:	(170)	(101)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(170)</i>	<i>(100)</i>
- quota di risultato di società collegate e joint venture	(170)	(100)
- utili su partecipazioni	-	9
- perdite su partecipazioni	-	(10)
Proventi finanziari	252	315
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>229</i>	<i>276</i>
Oneri finanziari	(521)	(4.346)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(5)</i>	<i>(39)</i>
RISULTATO AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.595	(8.921)
Imposte	(610)	(659)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	1.985	(9.580)
di cui attribuibile a interessenze di minoranza	(1)	(1)
RISULTATO DEL GRUPPO	1.986	(9.579)
Le poste di bilancio relative ad operazioni con Parti Correlate sono descritte nel Paragrafo 11 a cui si rimanda		

10.3. PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	Capitale sociale	Riserva da sovrapp.	Riserva di conversione	Riserva adeguamento fair value di att.tà finanziarie disponibili per la vendita	Riserva utili/perdite attuariali	Riserva imposte riferite a partite accreditate/addebitate a PN	Altre Riserve	Utili (Perdite) a nuovo	Utili (Perdite) indivisi	Utile (Perdita) del periodo	Patrimonio Netto di Gruppo	Patrimonio Netto di Terzi	Totale
Patrimonio Netto al 31.12.2016	55.678	60.027	(5.164)	(402)	(3.865)	1.581	(7.574)	20.463	0	(29.778)	90.966	23	90.989
Totale altre componenti rilevate a patrimonio netto	-	-	36	(56)	-	13	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Destinazione risultato 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.778)	29.778	-	(8)	(8)
Aumento di capitale sociale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre movimentazioni	-	-	-	-	-	1	-	(15)	-	-	(14)	-	(14)
Utile (perdita) del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.986	1.986	(1)	1.985
Patrimonio Netto al 31.03.2017	55.678	60.027	(5.128)	(458)	(3.865)	1.595	(7.574)	20.448	(29.778)	1.986	92.931	14	92.945

10.4. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA

(importi in migliaia di euro)

	31.03.2017	31.12.2016
ATTIVITA' CORRENTI		
Altri crediti	4.892	4.892
- di cui verso parti correlate	4.892	4.892
Crediti finanziari	4.892	4.892
- verso imprese del Gruppo Prelios	4.892	4.892
Disponibilità liquide	27.118	23.630
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI - A	32.010	28.522
PASSIVITA' CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(11.414)	(11.101)
- di cui verso parti correlate	(4.892)	(4.892)
- verso imprese del Gruppo Prelios	(4.892)	(4.892)
- altri debiti finanziari	(5.869)	(5.783)
- Debiti verso banche	(653)	(426)
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI - B	(11.414)	(11.101)
PASSIVITA' NON CORRENTI		
Debiti verso banche e altri finanziatori	(24.055)	(23.914)
- di cui verso parti correlate	(634)	(630)
- verso imprese del Gruppo Prelios	(634)	(630)
- altri debiti finanziari	(5.440)	(5.403)
- debiti verso banche	(17.981)	(17.881)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI - C	(24.055)	(23.914)
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA (*) = D = (A+B+C)	(3.459)	(6.493)

(*) 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

11. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

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

	01.01.2017- 31.03.2017	Incidenza % (*)	01.01.2016- 31.03.2016	Incidenza % (*)
Ricavi operativi	4.382	21,3%	4.107	23,7%
Costi operativi	(207)	1,2%	(485)	2,2%
Risultato da partecipazioni	(170)	100,0%	(100)	99,0%
Proventi finanziari	229	90,9%	276	87,6%
Oneri finanziari	(5)	1,0%	(39)	0,9%

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

	31.03.2017				31.12.2016			
	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti	Totale	Incidenza % (*)	non correnti	correnti
Crediti commerciali	13.288	35,2%	-	13.288	14.854	36,9%	-	14.854
Altri crediti di cui:	5.042	51,9%	16	5.026	5.770	51,5%	16	5.754
- finanziari	4.908	98,6%	16	4.892	4.908	98,6%	16	4.892
Debiti commerciali	(1.257)	-3,2%	-	(1.257)	(1.605)	-3,8%	-	(1.605)
Altri debiti	(3.656)	-22,9%	-	(3.656)	(3.382)	-22,2%	-	(3.382)
Debiti verso banche ed altri finanziatori	(5.526)	-15,6%	(634)	(4.892)	(5.522)	-15,8%	(630)	(4.892)

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

I rapporti che il Gruppo Prelios ha intrattenuto con le società collegate, le *joint venture* e le altre società del Gruppo Prelios al 31 dicembre 2016 sono dettagliati come segue:

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

Ricavi operativi	4.382	La voce fa riferimento ai mandati sottoscritti dalle società del Gruppo relativi alle prestazioni di <i>alternative asset management</i> e <i>real estate services</i> .
Costi operativi	(207)	La voce fa riferimento a riaddebiti di varia natura. In particolare sono relativi ai costi per affitto e oneri accessori della sede di Roma - via Colombo, addebitati da Fondo Cloe, proprietario dell'immobile, nonché ai costi addebitati dalla collegata Focus Investments S.p.A. per la gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti.
Risultato da partecipazioni	(170)	La voce è costituita principalmente dai risultati delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto.
Proventi finanziari	229	La posta accoglie principalmente gli interessi maturati sui crediti finanziari vantati verso società del Gruppo.
Oneri finanziari	(5)	
Crediti commerciali correnti	13.288	La voce include i crediti di cui alla voce "Ricavi operativi".
Altri crediti non correnti	16	
- di cui finanziari	16	
Altri crediti correnti	5.026	La voce accoglie per 4.892 migliaia di euro il credito finanziario rilevato verso Focus Investment S.p.A. a fronte del debito in capo alla capogruppo in virtù delle obbligazioni ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della <i>joint venture</i> Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione). La voce accoglie inoltre il risconto del canone di affitto della sede di Roma, addebitato da Fondo Cloe.
- di cui finanziari	4.892	
Debiti commerciali correnti	(1.257)	Fanno riferimento a riaddebiti di varia natura, riconducibili essenzialmente a canoni di affitto e costi accessori. La voce accoglie inoltre il debito verso la collegata Focus Investments S.p.A. relativo alla gestione delle partecipazioni escluse dal Ramo d'Azienda Investimenti.
Altri debiti correnti	(3.656)	Includono principalmente il debito verso la società Focus Investments International B.V. relativo all'obbligazione assunta da Prelios S.p.A. al pagamento da effettuarsi a favore dell'acquirente a suo tempo delle quote del Fondo Cloe.
Debiti verso banche ed altri finanziatori non correnti	(634)	Includono un debito finanziario nei confronti della società Lambda S.r.l., rimborsabile al 30 giugno 2018.
Debiti verso banche ed altri finanziatori correnti	(4.892)	Si riferiscono al debito di natura finanziaria a fronte dell'obbligazione ad effettuare versamenti in conto capitale a favore della partecipata Aree Urbane S.r.l. (in liquidazione).

Flussi di cassa

Al 31 marzo 2017 non si segnalano flussi di cassa relativi ad operazioni con parti correlate degni di nota e non direttamente desumibili dagli schemi di bilancio e dalle note esplicative.

Milano, 11 maggio 2017

Il Consiglio di Amministrazione

12. ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO**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 Ing. Sergio Cavallino, 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 2017 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Milano, 11 maggio 2017

Ing. Sergio Cavallino

*Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari*

PRELIOS 

Prelios S.p.A.

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27
20126 Milano

Capitale Sociale € 55.686.524,26

Registro delle Imprese di Milano

C.F. e P.IVA 02473170153

R.E.A. di Milano n° 589396

Codice L.E.I. n° 8156008D84861E936510

WWW.PRELIOS.COM